

# **Национальный обзор жилищного хозяйства и землепользования**

**Республика Армения**

## **Жилищный сектор**

**Ирина Генцлер**

Институт экономики города

Москва, Россия

**ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА**



# Жилищный сектор Армении испытывает серьезные проблемы

- ❑ Чрезвычайно высокая потребность в жилье и улучшении жилищных условий, которая не может быть удовлетворена на рыночных условиях
- ❑ Острый дефицит социального и доступного арендного жилья
- ❑ Плохое техническое состояние, низкая энергоэффективность, недостаточная сейсмостойкость значительной части жилищного фонда
- ❑ Недостаточность финансирования частными собственниками содержания многоквартирных домов, неэффективность использования бюджетных средств, направляемых на капитальный ремонт
- ❑ Неэффективное управление многоквартирными домами, кондоминиумы не получили развития, нет рынка услуг управления и содержания многоквартирных домов
- ❑ Значительная доля домохозяйств не способна без поддержки государства нести бремя затрат по оплате жилищных и коммунальных услуг



# Общие рекомендации

- ❑ Необходимо определить долгосрочные стратегические цели развития жилищного сектора с учетом меняющихся социально-экономических условий
- ❑ Жилищное законодательство следует пересмотреть и обновить в целях улучшения регулирования жилищного сектора во всех его аспектах
- ❑ Обязательства государства, а также роль, права и обязанности различных субъектов в жилищной сфере должны быть ясными и непротиворечивыми
- ❑ Применение нового законодательства должно быть последовательным и при этом приводить к переменам постепенно (без кризисов)



# Рекомендации по созданию сектора доступного арендного жилья

- ❑ Необходимо разработать законодательство для создания сектора доступного (некоммерческого) арендного жилья и регулирования отношений при предоставлении помещений в аренду
- ❑ Необходим комплекс мер, обеспечивающих финансирование и снижение затрат на строительство доступного арендного жилья, это могут быть:
  - ❑ Предоставление земельных участков бесплатно или на льготных условиях
  - ❑ Предоставление земельных участков, оборудованных коммунальной инфраструктурой
  - ❑ Субсидии (государственные, муниципальные)
  - ❑ Долгосрочные льготные кредиты
  - ❑ Налоговые льготы застройщику, инвесторам строительства
- ❑ Рассмотреть целесообразность перенаправления бюджетных средств, выделяемых на строительство социального жилья, на крупные проекты строительства арендного жилья, часть помещений в которых будет предоставляться социальным нанимателям
- ❑ Рекомендуется использовать опыт европейских стран, в которых собственником доступного арендного жилья, создаваемого при поддержке государства и муниципалитетов, являются некоммерческие жилищные ассоциации (в частности, опыт Дании)



# Рекомендации по вовлечению собственников помещений в управление многоквартирными домами

- ❑ При пересмотре законодательства в отношении управления многоквартирным домом, в котором не создан кондоминиум, определить:
  - в каждом многоквартирном доме, в котором помещения принадлежат разным собственникам, существует сообщество собственников помещений (сособственников общего имущества), права и обязанности такого сообщества и каждого собственника
  - по возможности простые правила и процедуры принятия решений общим собранием собственников помещений, возможность делегировать право принятия решений выборным представителям общего собрания
  - определить обязанность сообщества собственников помещений за счет регулярных взносов создать фонд содержания и ремонта многоквартирного дома, меры, которые сообщество вправе принять в отношении недобросовестного собственника
  - определить возможность открытия отдельного банковского счета для фонда содержания и ремонта многоквартирного дома, правила по распоряжению средствами
- ❑ Пересмотреть законодательство о кондоминиуме:
  - это объединение участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, создается по принципу «один дом – один кондоминиум»
  - обязательное членство всех собственников помещений в кондоминиуме (или кондоминиум - юридическое лицо, не основанное на членстве)
  - максимально простые процедуры создания и регистрации
  - особый налоговый статус
  - высший орган управления – общее собрание собственников помещений
- ❑ Информационная и методическая поддержка собственников жилья



# Рекомендации по развитию рынка услуг управления и содержания многоквартирных домов

- ❑ В настоящее время преждевременно введение требований о профессиональном управлении многоквартирными домами и о профессиональной квалификации управляющих, а о лицензировании управляющих – не целесообразно
- ❑ Не рекомендуется вводить требование о разделении функций по управлению и содержанию многоквартирных домов
- ❑ Необходимо создать систему обучения по специальности «управляющий многоквартирным домом» («управляющий недвижимостью») 

Рекомендуется использовать опыт Эстонии и Венгрии по обучению, повышению квалификации, аттестации профессиональных управляющих
- ❑ Определить налоговые льготы для нового частного бизнеса по управлению и содержанию многоквартирных домов (например, в Узбекистане это стимулировало создание частных управляющих организаций)
- ❑ Определить порядок определения главами муниципалитетов управляющих для многоквартирных домов, в которых собственники не приняли решение о способе управления, позволяющий привлекать к управлению частный бизнес
- ❑ Обязать управляющих и управляющие организации всех форм собственности публично раскрывать информацию о перечне своих услуг и работ, характеристиках и стоимости каждой услуги
- ❑ Информировать собственников о преимуществах привлечения профессиональных управляющих и специализированных подрядных организаций, распространять лучший опыт профессионального управления



# Рекомендации по поддержке капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов

- ❑ Рекомендуется отказаться от прямого бюджетного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов
- ❑ Предоставлять бюджетные средства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и энергосберегающие мероприятия:
  - на конкурсной основе
  - при условии финансирования определенной части расходов за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме
  - в виде субсидии на оплату части расходов
  - размер субсидии может быть дифференцирован, например, в зависимости от планируемого повышения энергоэффективности в результате ремонта
- ❑ Разработать меры поддержки кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

Рекомендуется использовать опыт стран Восточной Европы и Балтии (в частности, Эстонии)



# Рекомендации по государственной поддержке домохозяйств при оплате жилищно-коммунальных услуг

- ❑ Для оказания поддержки домохозяйствам с низкими доходами при оплате ими коммунальных услуг и расходов на содержание общего имущества в многоквартирных домах рекомендуется разработать систему целевой адресной помощи
  
- ❑ При разработке системы субсидий на оплату коммунальных услуг и расходов по содержанию жилья рекомендуется использовать международный опыт (в том числе России), основанный на:
  - оценке доходов домохозяйств
  - стандартах площади жилья и нормативах потребления коммунальных услуг
  - максимально допустимой доле расходов на оплату коммунальных услуг и содержания жилья в совокупном доходе домохозяйства





## КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

[www.urbanecomomics.ru](http://www.urbanecomomics.ru)

[mailbox@urbanecomomics.ru](mailto:mailbox@urbanecomomics.ru)

тел./факс: +7(495) 363 50 47  
+7(495) 787 45 20

 [facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)

 [twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

 [youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA](https://youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA)

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

