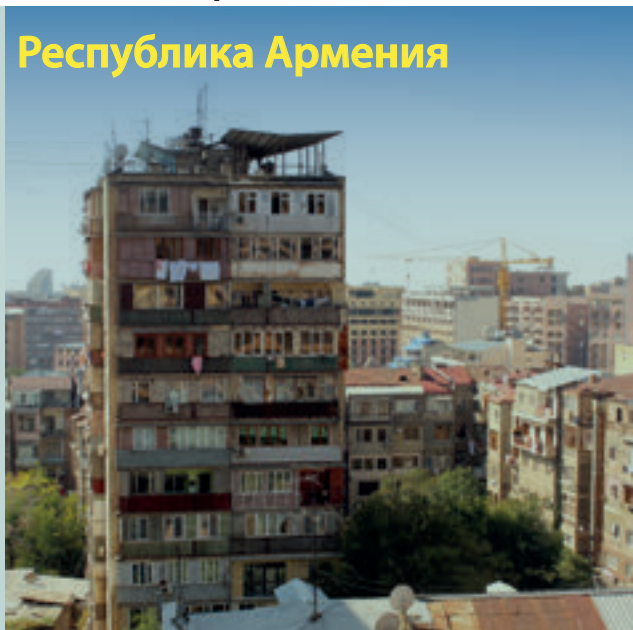


# Национальный обзор

## жилищного хозяйства и землепользования

Республика Армения



ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ  
ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ ОБЗОР  
ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**РЕСПУБЛИКА АРМЕНИЯ**



**ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ**  
Нью-Йорк и Женева, 2017 год

## ПРИМЕЧАНИЕ

Условные обозначения документов Организации Объединенных Наций представляют собой комбинации прописных букв и цифр. Наличие в тексте подобного обозначения служит ссылкой на соответствующий документ Организации Объединенных Наций.

Использованные в данной публикации обозначения и представленные материалы, карты и иллюстрации не являются выражением какого бы то ни было мнения со стороны Секретариата Организации Объединенных Наций относительно правового статуса страны, территории, города или района, их органов власти, а также относительно делимитации их границ.

ECE/HBP/186

ПУБЛИКАЦИИ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

*В продаже под №: R.17.П.Е.6*  
e-ISBN 978-92-1-060106-1

Авторские права © Организация Объединенных Наций, 2017 год

Все права защищены во всем мире  
Публикация Организации Объединенных Наций, изданная  
Европейской экономической комиссией (ЕЭК ООН)

Информационная служба ЕЭК ООН  
Дворец Наций  
СН-1211 Женева 10  
Швейцария

Телефон: +41 (0) 22 917 44 44  
Факс: +41 (0) 22 917 05 05  
Электронная почта: [info.ece@unece.org](mailto:info.ece@unece.org)  
Веб-сайт: <http://www.unece.org>

*Страновые обзоры жилищного хозяйства и землепользования* (СР) имеют своей целью оказание правительствам поддержки в повышении эффективности жилищного хозяйства, градостроительства и землепользования в их странах при одновременном содействии устойчивому развитию. В обзорах анализируются тенденции и текущие изменения в области политики и дается общая оценка политических, экономических и социальных аспектов этих секторов в соответствующих странах. Начало этой работе было положено Комитетом по жилищному хозяйству и землепользованию Европейской экономической комиссии (ЕЭК ООН) в начале 1990-х годов по инициативе государств – членов ЕЭК.

Исследования проводятся по просьбе государств – членов международными группами экспертов совместно с органами государственного управления, другими международными организациями, неправительственными организациями (НПО), местными органами власти и организациями частного сектора. На основе широких консультаций эксперты проводят всесторонний обзор жилищного хозяйства, градостроительства и землепользования и готовят рекомендации в порядке оказания помощи директивным органам в разработке соответствующих стратегий и программ.

Этот страновой обзор (СР) Республики Армения, подготовленный по просьбе Министерства градостроительства, является девятнадцатым по счету в этой серии. В программе СР акцент, как и прежде, делается на подробном анализе и рекомендациях в области политики и одновременно на конкретных проблемах и достигнутых успехах в сфере жилищного хозяйства, градостроительства и землепользования, имеющих особое значение для рассматриваемой страны. В случае Республики Армения эти вопросы включают обеспечение жильем и его доступность, управление жилищным фондом и его эксплуатационно-техническое обслуживание, энергоэффективность жилья, смягчение последствий стихийных бедствий, градостроительство, финансирование жилья, а также нормативно-правовую и институциональную базу.

В настоящем СР излагается целый ряд программных рекомендаций. Их своевременное и эффективное осуществление рассматривается в качестве жизненно важного фактора решения проблем, с которыми сталкивается Республика Армения в настоящее время. В результате принятия Новой повестки дня в области развития городов приверженность делу устойчивого развития городов получила конкретное подтверждение. Программные рекомендации, содержащиеся в этом СР, будут служить для этой страны подспорьем в ее стремлении на пути к реализации Новой повестки дня в области развития городов и достижении целей устойчивого развития (ЦУР) Повестки дня в области устойчивого развития на этапе до 2030 года, в частности ЦУР-11, посвященной городам и населенным пунктам.

Мне хотелось бы поблагодарить международных и национальных экспертов, внесших вклад в подготовку этого национального обзора, а также правительства стран, предоставивших финансовые средства для его проведения. Предлагаю всем, кто проявляет интерес к проблематике жилищного хозяйства, градостроительства и землеустройства в Республике Армения, в полной мере использовать информацию и рекомендации, содержащиеся в настоящем докладе. Они могут послужить основой для деятельности в будущем и помочь в формировании программ на национальном и местном уровнях.

Наконец, мне хотелось бы подчеркнуть актуальность национальных обзоров как уникального инструмента, позволяющего странам ЕЭК ООН осуществлять обмен опытом в вопросах жилищного хозяйства, градостроительства и землепользования, сопоставлять тенденции и приобретать знания о различных видах практики, разрабатывать программы и вводить в действие соответствующие инструменты планирования, а также знакомиться с результатами принятых мер. Опыт показывает, что страновые обзоры служат полезным средством проведения практической политики, которым могут воспользоваться все заинтересованные стороны в целях решения проблем, связанных с развитием жилищного хозяйства, градостроительства и землеустройства, прежде всего в странах с формирующейся рыночной экономикой.



Христиан Фриис Бах  
Исполнительный секретарь  
Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций

Настоящий страновой обзор жилищного сектора, градостроительства и землеустройства Республики Армения был подготовлен по запросу Министерства градостроительства Республики Армения и начался с подготовительной миссии секретариата ЕЭК ООН. Группа международных экспертов провела ознакомительную миссию в эту страну в апреле 2015 года.

Расходы на осуществление этого проекта были покрыты за счет внебюджетных средств, предоставленных Российской Федерацией. В целях подготовки этого исследования Правительство Республики Армения выделило своих национальных экспертов. Правительства Соединенного Королевства и Российской Федерации финансировали участие своих экспертов в качестве вклада натурой. ОЭСР также финансировала участие одного эксперта в качестве вклада натурой. Часть других расходов была покрыта за счет средств, выделенных по линии отделения ПРООН в Армении. Без этой щедрой поддержки реализовать этот проект было бы невозможно.

Этот страновой обзор – второе исследование, которое было проведено для Республики Армения. Первое исследование было проведено в 2004 году и охватывало только жилищное хозяйство.

Предыдущие исследования данной серии проводились в Болгарии (ЕСЕ/НВР/101, опубликовано в 1996 году), Польше (ЕСЕ/НВР/107, 1998 год), Словакии (ЕСЕ/НВР/111, 1999 год), Литве (ЕСЕ/НВР/117, 2000 год), Румынии (ЕСЕ/НВР/124, 2001 год), Республике Молдова (ЕСЕ/НВР/125, 2002 год), Албании (ЕСЕ/НВР/130, 2002 год), Армении (ЕСЕ/НВР/132, 2004 год), Российской Федерации (ЕСЕ/НВР/131, 2004 год), Сербии и Черногории (ЕСЕ/НВР/139, 2006 год), Грузии (ЕСЕ/НВР/143, 2007 год), Беларуси (ЕСЕ/НВР/150, 2008 год), Кыргызстане (ЕСЕ/НВР/157, 2010 год), Азербайджане (ЕСЕ/НВР/156, 2010 год), Таджикистане (ЕСЕ/НВР/163, 2011 год), Украине (ЕСЕ/НВР/176, 2013 год), Республике Молдова (ЕСЕ/НВР/181, 2015 год) и Узбекистане (ЕСЕ/НВР/185, 2015 год).

Для Республики Армения и других стран с формирующейся рыночной экономикой могут быть полезны и другие публикации ЕЭК ООН, касающиеся сферы жилищного хозяйства: а) *Социальное жилье в регионе ЕЭК ООН: модели, тенденции и вызовы* (ЕСЕ/НВР/182, 2015); б) *Надлежащая практика в целях создания энергоэффективного жилья в регионе ЕЭК ООН* (ЕСЕ/НВР/175, 2013); в) *Климатически нейтральные города: как обеспечить меньшее количество углерода в городах и сделать их более устойчивыми к изменению климата* (ЕСЕ/НВР/168, 2011); г) *Зеленые дома: на пути к энергосберегающему жилищному строительству в регионе Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций* (ЕСЕ/НВР/159, 2009); д) *Самозастройка: поиск устойчивых решений проблемы несанкционированных поселений в регионе Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций* (ЕСЕ/НВР/155, 2009); е) *Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры* (ЕСЕ/НВР/137, 2006); ж) *Системы финансирования жилищного сектора для стран с переходной экономикой: принципы и примеры* (ЕСЕ/НВР/138, 2005); з) *Руководящие принципы по жилищным кондоминиумам для стран с переходной экономикой* (ЕСЕ/НВР/123, 2003).

Кроме того, соответствующую основу для разработки устойчивой политики в сфере жилищного хозяйства, градостроительства и землеустройства можно найти в основополагающих документах, утвержденных государствами – членами ЕЭК ООН: *Женевская хартия ООН об устойчивом жилищном хозяйстве* и *Стратегия в области устойчивого жилищного хозяйства и землепользования в регионе ЕЭК на период 2014–2020 годов*.

Настоящий страновой обзор и другие публикации по этой тематике размещены на веб-сайте ЕЭК ООН (<http://www.unece.org/housing.html>).





## ВЫРАЖЕНИЕ ПРИЗНАТЕЛЬНОСТИ

Окончательный вариант публикации следует рассматривать как итог совместных усилий следующих лиц:

### СЕКРЕТАРИАТ ЕЭК ООН

Ивон Игеро	Директор
Гульнара Ролл	Руководитель группы
Сесилия Батак	Координатор проекта
Лариса Буракова	Консультант

Содействие в окончательной доработке публикации оказала также Альбена Караджова, в качестве временно исполняющей обязанности руководителя Группы по жилищному хозяйству и землепользованию, в то время, когда она выполняла возложенные на нее функции.

### МЕЖДУНАРОДНЫЕ ЭКСПЕРТЫ

Джули Барри	Королевский земельный реестр, Соединенное Королевство
Ирина Генцлер	Институт экономики города, Россия
Кейт Торп	Министерство по делам общин и местного самоуправления, Соединенное Королевство
Евгения Железова	Агентство жилищного ипотечного кредитования, Россия

### НАЦИОНАЛЬНЫЕ ЭКСПЕРТЫ

#### Надзор: Межведомственная комиссия Республики Армения

Рузан Алавердян	Министерство градостроительства
Жанна Багдасарян	Министерство территориального управления
Ашот Гилюян	Министерство экономики
Армен Еганян	Министерство по чрезвычайным ситуациям
Ховханнес Эмишян	Комиссия по регулированию общественных услуг
Абгар Будагян	Государственный комитет кадастра недвижимости
Араюк Харатюнян	Государственный комитет кадастра недвижимости
Хайк Бадалян	Министерство энергетики и природных ресурсов
Артур Даниеэлян	Министерство охраны природы
Армен Хачатурян	Министерство юстиции
Нелли Багдасарян	Национальная статистическая служба
Арбак Хакобян	Ереванский муниципалитет

#### Национальная группа экспертов в Республике Армения

Харман Харутюнян	Министерство градостроительства
Армануш Патрикиян	Министерство градостроительства
Аида Багдасарян	Министерство градостроительства
Таня Арзуманян	Министерство градостроительства
Наира Саргсян	Министерство градостроительства
Карен Хачатурян	Государственный комитет кадастра недвижимости
Ашот Вардеварян	Министерство охраны природы
Карин Куюмджян	Национальная статистическая служба



Ара Асланян  
Сергей Агинян  
Рузанна Хакобян  
Лусинэ Хазарян  
Маринэ Восканян  
Лусинэ Харутюнян  
Лиана Агабекян  
Нунэ Харутюнян  
Астгин Посоян  
Арсен Чилингарян

Арсен Карапетян

Нунэ Петросян  
Наринэ Аветян

Министерство по чрезвычайным ситуациям  
Комиссия по регулированию общественных услуг  
Министерство энергетики и природных ресурсов  
Министерство охраны природы  
Министерство охраны природы  
Министерство территориального управления  
Министерство территориального управления  
Региональный экологический центр для Кавказа  
Фонд энергоэффективности Армении  
Программа развития Организации Объединенных  
Наций  
Программа развития Организации Объединенных  
Наций – проект ГЭФ  
Архитектурная студия Нунэ Петросян  
Министерство градостроительства

<b>ПРЕДИСЛОВИЕ .....</b>	<b>iii</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>v</b>
<b>ВЫРАЖЕНИЕ ПРИЗНАТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>vii</b>
<b>СОКРАЩЕНИЯ, АКРОНИМЫ, СИМВОЛЫ И КОНВЕРСИЯ ВАЛЮТЫ.....</b>	<b>xiii</b>
<b>РЕЗЮМЕ.....</b>	<b>1</b>
<b>ГЛАВА I Обзор .....</b>	<b>9</b>
<b>ГЛАВА II Жилищное хозяйство .....</b>	<b>15</b>
A. Жилищная политика .....	15
B. Анализ существующего жилищного фонда.....	18
C. Обеспеченность жильем .....	35
D. Коммунальная инфраструктура и коммунальные услуги .....	41
E. Энергоэффективность использования энергии и энергосбережение в жилищном хозяйстве.....	54
F. Рынок жилья .....	59
G. Строительство жилья .....	60
H. Уменьшение опасности стихийных бедствий .....	63
<b>ГЛАВА III Градостроительство и градостроительное планирование.....</b>	<b>71</b>
A. Основные факторы, влияющие на градостроительство и исторические тенденции в области урбанизации .....	71
B. Градостроительство и территориально–пространственное планирование, включая планирование на национальном, региональном и муниципальном уровнях .....	75
C. Разработка, управление и базовые принципы пятилетней программы развития общин .....	79
D. Региональное развитие в Армении .....	80
E. «Умные» города.....	84
F. Стихийный рост городов и его сдерживание .....	85
G. Устойчивые города/экологичные архитектурные решения .....	87
H. Сохранение архитектурного, исторического и культурного наследия .....	89

I. Воздействие территориально–пространственного планирования и градостроительства на окружающую среду и устойчивость к стихийным бедствиям .....	90
<b>ГЛАВА IV Управление земельными ресурсами .....</b>	<b>93</b>
A. Нормативно–правовая база .....	93
B. Государственный комитет кадастра недвижимости Армении.....	95
C. Геодезическая сеть Армении и топографические карты .....	98
D. Управление земельными ресурсами.....	101
E. Оценка стоимости земли .....	103
F. Налоги на недвижимость и земельные налоги .....	104
G. Земельная политика .....	105
<b>ГЛАВА V Финансовая основа жилищного хозяйства и землепользования .....</b>	<b>109</b>
A. Государственное и частное финансирование жилья и земли.....	109
B. Доступность жилья, наличие финансовых средств на строительство жилья и финансирование реконструкции жилья.....	110
<b>РЕКОМЕНДАЦИИ .....</b>	<b>115</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>133</b>
I. Оценка рисков в регионах Армении и в городе Ереван .....	135
II. Ключевые показатели строительства жилья.....	136
III. ИТ–инфраструктура Государственного комитета кадастра недвижимости.....	137
<b>ИСТОЧНИКИ .....</b>	<b>139</b>

#### **ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ**

1. Типы жилья, 2009 и 2014 годы.....	19
2. Многоквартирные дома в разбивке по числу этажей и типу материалов стен, 2014 год .....	20
3. Возраст жилищного фонда, 2014 год.....	21
4. Методы управления многоквартирными домами, 2014 год.....	28
5. Восстановленные жилые дома, 2009–2014 годы .....	34
6. Стоимость восстановления жилых домов, 2009–2014 годы.....	35
7. Обеспеченность жильем, 2009–2014 годы .....	36
8. Средняя площадь жилой единицы .....	36
9. Доступ домашних хозяйств к питьевой воде, 2008 и 2014 годы.....	42
10. Тарифы на электроэнергию для населения (включая НДС), 2009–2014 годы .....	53
11. Сделки с недвижимостью .....	59

12.	Динамика численности городского и сельского населения .....	71
13.	Города Армении по группам численности населения .....	72
14.	Соотношение между ВВП на душу населения в Ереване и регионах Армении и средним показателем по стране, 2009–2012 годы .....	81
15.	Штатный состав ГККН .....	96
16.	Количество заявлений, рассмотренных ГККН В 2013 году .....	96
17.	Кадастровый журнал .....	99
18.	Валовой объем сельскохозяйственной продукции, 2010–2014 годы .....	102
19.	Ставки земельного налога .....	105
20.	Количество объектов недвижимости, оцененных в целях налогообложения в Армении, 2013 год .....	105
21.	Категории земель в Армении .....	107
22.	Структура финансирования строительства жилья в 2014 году .....	109

### ПЕРЕЧЕНЬ КАРТ

1.	Карта Армении.....	10
2.	Административная карта Армении.....	13

### ПЕРЕЧЕНЬ РИСУНКОВ

I.	Тенденция роста ВВП, 1991–2014 годы .....	11
II.	Жилищный фонд в Армении, 2002 и 2009–2014 годы .....	19
III.	Изменения в методах управления многоквартирными домами, 2009–2014 годы .....	28
IV.	Субъекты сектора энергетики в Армении .....	46
V.	Сейсмически опасные районы в Армении .....	66
VI.	Районы Армении, подверженные оползням .....	67
VII.	Районы Армении, подверженные селевым потокам .....	68
VIII.	Документы территориально–пространственного планирования на различных уровнях .....	76
IX.	Иерархическая структура земельных вопросов, решаемых в порядке обеспечения устойчивого развития .....	106

### ФОТОГРАФИИ

Сесилия Батак, ЕЭК ООН  
 Министерство градостроительства Республики Армения



# СОКРАЩЕНИЯ, АКРОНИМЫ, СИМВОЛЫ И КОНВЕРСИЯ ВАЛЮТЫ

## СОКРАЩЕНИЯ И АКРОНИМЫ

АБР	Азиатский банк развития
АВК	Компания «Армводоканал»
АК	акционерная компания
АСЖ	Ассоциация собственников жилья
АЭС	Атомная электростанция
ВВП	валовой внутренний продукт
ГТИ	Государственная градостроительная инспекция
ГИС	Географическая информационная система
ГККН	Государственный комитет кадастра недвижимости
ГМЭС	малая гидроэлектростанция
ГЭС	гидроэлектростанция
ГЭФ	Глобальный экологический фонд
ЕБРР	Европейский банк реконструкции и развития
ЕПД	Европейская политика добрососедства
ЕС	Европейский союз
ЗАК	закрытая акционерная компания
ЗСФСР	Закавказская Социалистическая Федеративная Советская Республика
ИБР	Исламский банк развития
КВКЕ	компания по водоснабжению и канализации Еревана
КРОУ	Комиссия по регулированию общественных услуг
МГС	Министерство градостроительства
МКД	многоквартирный дом
МПР	Министерство природных ресурсов
МТСВ	Министерство труда и социальных вопросов
МТУР	Министерство территориального управления и развития
МЭА	Международное энергетическое агентство
МЭПР	Министерство энергетических инфраструктур и природных ресурсов
НАМА	действия по предотвращению изменения климата, соответствующие национальным условиям
НСС	Национальная статистическая служба
ОЭСР	Организация экономического сотрудничества и развития
ПРООН	Программа развития Организации Объединенных Наций
РКИК ООН	Рамочная конвенция Организации Объединенных Наций об изменении климата
СИДА	Шведское агентство по сотрудничеству в области международного развития
СССР	Союз Советских Социалистических Республик
ТЭЦ	тепловая электростанция
ФАО	Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций
ФАР	Французское агентство развития
Фонд R2E2	Фонд возобновляемой энергии и энергоэффективности Армении «Хабитат в интересах человечества»
ХиЧ	
ШАРС	Швейцарское агентство по вопросам развития и сотрудничества
ЭСА	Электросеть Армении
ЯАМС	Японское агентство международного сотрудничества

## СИМВОЛЫ

км	километр
км <sup>2</sup>	квадратный километр
кВ	киловольт
кВт·ч	киловатт-час
м <sup>2</sup>	квадратный метр
мм	миллиметр
м <sup>3</sup>	кубический метр
МВт	мегаватт
В	вольт

## КОНВЕРСИЯ ВАЛЮТЫ

Обменный курс (апрель 2015 года)

1 армянский драм = 0,0021 долл. США

1 долл. США = 475 армянских драмов; 1 евро = 508 армянских драмов



В настоящем резюме содержится обзор современной ситуации в сфере жилищного хозяйства, городского развития и землепользования в Республике Армения.

### *Общее положение*

Армения расположена в гористой местности и не имеет выхода к морю. На сельскохозяйственные угодья приходится 68,9% территории страны, а 11,2% занимают леса. Почти вся территория страны расположена в сейсмически активной зоне, в результате чего она подвержена опасности землетрясений. Как следствие, земель, которые можно было бы использовать под поселения и в качестве земельных ресурсов, в целом очень мало.

В свое время Армения входила в состав бывшего Советского Союза. Распад СССР в 1991 году тяжело сказался на экономике страны из-за разрыва прочных кооперационных связей с другими бывшими советскими республиками и особенно с Россией. До 1993 года темпы роста ВВП в Армении были отрицательными.

После обретения независимости экономика Армении по-прежнему в значительной степени зависит от денежных переводов из-за границы, особенно из России, поскольку весьма значительная доля трудоспособного населения живет и работает за пределами страны. Согласно «Показателям мирового развития» Всемирного банка, в 2014 году по объему поступающих из-за рубежа частных денежных переводов в виде процентной доли от ВВП Армения занимала десятое место в мире<sup>1</sup>. Совокупный приток составил 1,7 млрд долл. США, при этом 83% поступлений пришлось на Россию. По этой причине кризисы в России в 1998 и в 2014 годах больно ударили по национальной экономике. Очень высок уровень безработицы; в 2014 году безработица достигла 17,6%<sup>2</sup>. 30% населения живут за чертой бедности, а 2,3% – в крайней нищете<sup>3</sup>.

Проблемы, связанные с посткоммунистическими преобразованиями, усугубляются долгосрочными последствиями спитакского землетрясения 1988 года, уничтожившего множество объектов инфраструктуры, включая жилые дома, многие из которых так и не были восстановлены из-за нехватки ресурсов.

### *Жилищный сектор*

#### Жилищный фонд

Спитакское землетрясение оставило многих людей без крова. В результате военного конфликта с соседним Азербайджаном в разное время возникали потоки перемещенных лиц, которые нуждались в жилье. Одновременно с этим массовая приватизация жилищного фонда после обретения Арменией независимости привела к исчезновению социального и государственного жилья, создав острый дефицит достаточного доступного жилья.

Правовая и институциональная база управления жилищным сектором Армении не отвечает современным требованиям. Для ее дальнейшего развития необходим долгосрочный стратегический подход. Кроме того, необходимо разработать всеобъемлющую национальную жилищную стратегию в целях повышения качества жилищного фонда и его долгосрочной устойчивости. Наличие политической воли у правительства, которое ставит своей

<sup>1</sup> World Bank, Personal Remittances Received (% of GDP), World Bank Open Data. См. по адресу <http://data.worldbank.org/indicator/BX.TRF.PWKR.DT.GD.ZS>.

<sup>2</sup> Республика Армения, Национальная статистическая служба (НСС), *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*, таблица 29, «Трудовые ресурсы Республики Армения», стр. 51. См. по адресу <http://www.armstat.am/file/doc/99493603.pdf>.

<sup>3</sup> Там же, таблица 85, «Показатели бедности». См. по адресу <http://www.armstat.am/file/doc/99493608.pdf>.

приоритетной задачей реформирование сектора жилья, играет важную роль в деле внесения изменений в законодательство, способствующее устойчивому жилищному строительству в Армении.

Из-за неэффективной правовой и институциональной базы жилищный фонд находится в плачевном состоянии. Ощущается острая необходимость в качественном эксплуатационно-техническом обслуживании, ремонте и управлении, причем это касается в первую очередь собственности, находящейся в совместном пользовании. Более половины жилых зданий нуждаются в ремонте, реконструкции и укреплении, с тем чтобы обеспечить их энергоэффективность, сейсмоустойчивость и сделать их вновь пригодными для проживания. Жилые здания, признаваемые после инспекции непригодными для проживания (например, ветхое жилье по причине давности постройки или отсутствия эксплуатационно-технического обслуживания, дома с низкой сейсмоустойчивостью), идут под снос, если по техническим и экономическим соображениям их укрепление, реконструкция и капитальный ремонт считаются нецелесообразными.

#### Управление и эксплуатационно-техническое обслуживание жилищного фонда

Одной из экономических реформ, реализованных после получения страной независимости, стала приватизация государственных квартир. В результате массовой приватизации к 2000 году 96% жилищного фонда перешло в частную собственность. Однако это также требовало изменений в системе управления, эксплуатации, технического обслуживания и ремонта многоквартирных домов, которые в советские времена относились к ведению предприятий коммунального хозяйства. «Новые» собственники жилья оказались в ситуации, когда они даже не были осведомлены о своих правах и обязанностях в части технического обслуживания, ремонта и эксплуатации своих квартир и собственности, находящейся в совместном пользовании. У них не было ни знаний, ни опыта в области эксплуатации жилищного фонда; к тому же, они не могли себе позволить вкладывать средства в эту недвижимость, находящуюся в долевой собственности.

Система эксплуатации многоквартирных домов (МКД) остается серьезной проблемой, несмотря на проводимые государством последовательные реформы, включая принятие новых и внесение поправок в некоторые из уже существующих законов. В этой связи необходимы дальнейшие реформы, прежде всего в сфере законодательства, которое предусматривало бы механизмы участия собственников помещений в управлении собственностью МКД, находящейся в совместном пользовании. Эти механизмы должны быть как можно более простыми. Также крайне важно повысить информированность собственников жилья об их правах и обязанностях в области эксплуатации своего дома и обеспечить их участие в расходах на его содержание и обслуживание.

#### Наличие, обеспеченность и доступность жилья

Статистические данные свидетельствуют о высоком уровне наличия жилья в Армении, что связано скорее со снижением численности населения (по причине оттока в другие страны) и значительной долей пустующего жилья, а не с фактическим увеличением жилищного фонда. Согласно статистике, показатель наличия свободного жилья в стране выше, чем в России и на Украине, и приближается к уровню Европы. Однако по другому показателю – количеству жилищ на 1 000 жителей – Армения значительно отстает и от России, и от Украины. Несмотря на статистику по наличию жилья, потребность в нем высока. Результаты переписи 2011 года показывают, что 30 000 семей не имеют крыши над головой и что еще около 30 000 нуждаются в улучшении жилищных условий.

В Армении система социального жилья не развита. Наряду с ухудшением жилищных условий из-за осложнения экономической ситуации также сокращаются объемы жилищного строительства. За весь период после 1990 года (более чем за 20 лет) жилья было построено на 65% меньше, чем только за период 1981–1990 годов.

В настоящее время в Армении нет законодательства, которое могло бы обеспечить строительство доступного жилья и развитие сектора аренды. Правительство приняло Национальную стратегию развития социального жилья (2013 год), однако она не регламентирует ряд вопросов в области социального жилья и доступного рынка аренды. Согласно этой стратегии, правительство предоставляет жилье уязвимым группам населения за счет государственного бюджета, а также строит арендное жилье с привлечением механизмов государственно–частного партнерства. Однако бюджетные ограничения не позволяют эффективно решать эти проблемы. Международные организации, такие как Швейцарское агентство по вопросам развития и сотрудничества, отделение «Хабитат в интересах человечества» (ХиЧ) в Армении и Программа развития Организации Объединенных Наций, сотрудничают с правительством в целях оказания помощи в строительстве социального жилья, улучшении жилищных условий и повышении энергоэффективности.

### Энергоэффективность и энергосбережение в жилищном секторе

Строительный сектор является одним из основных потребителей энергии в Армении; потребление энергии и выбросы парниковых газов связаны, главным образом, с отоплением жилищ. На здания приходится почти 28% потребления первичных энергоресурсов.

После распада Советского Союза Армения пережила острый энергетический кризис. С началом военного конфликта в данном регионе и в результате последовавшей за этим экономической блокады со стороны Азербайджана и Турции Армения была отрезана от единственного источника газа и нефти для ТЭЦ. За четыре года до этого из-за мощного землетрясения была закрыта Мецморская АЭС, дававшая около трети генерируемой мощности страны. Этот кризис причинил серьезный урон жилищно–коммунальной инфраструктуре, но в то же время стал мощным стимулом для реализации программ по повышению энергоэффективности. В результате Армения опережает соседей в осуществлении мер по повышению энергоэффективности в строительном секторе.

Жилищный фонд Армении преимущественно состоит из возведенных в советское время МКД с плохой изоляцией и низким качеством строительства, которые были построены без учета энергоэффективности. Плохое обслуживание, а зачастую и его полное отсутствие привели к тому, что жилищный фонд стал крупным потребителем энергии. С учетом потенциала энергосбережения в жилищном секторе сейчас в стратегиях в области климата, энергетики и жилья приоритетное внимание уделяется повышению энергоэффективности в строительном секторе. В ряде директивных документов правительства подчеркивается важность энергоэффективности в строительном секторе и сформулированы общие планы основных технических решений. Правительство также принимает меры по совершенствованию нормативно–правовой базы для повышения энергоэффективности, особенно в жилищном секторе. В приоритетные задачи правительства в области повышения энергоэффективности был включен энергетический аудит, в связи с чем в 2006 году был утвержден «Порядок проведения энергетического аудита». Помимо ряда законов и положений, вопросы энергоэффективности также регулируются международными правовыми обязательствами. В соответствии с Рамочной конвенцией Организации Объединенных Наций об изменении климата Армения взяла на себя обязательство повысить энергоэффективность зданий.

В числе осуществляемых в сотрудничестве с международными организациями проектов по повышению энергоэффективности в жилищном секторе следует отметить, как минимум, проект «Повышение энергоэффективности зданий» ПРООН – Глобального экологического фонда (ГЭФ) и проект «Энергоэффективность жилья в интересах домашних хозяйств с низким уровнем доходов» отделения «Хабитат в интересах человечества» в Армении. Коммерческие банки и международные финансовые учреждения также предоставляют кредиты на реализацию мер в области повышения энергоэффективности и энергосбережения в жилищном секторе.

## Уменьшение опасности стихийных бедствий

Армения является одной из 60 наиболее подверженных стихийным бедствиям стран в мире. Крайне высоки риски, связанные с геофизическими явлениями (землетрясения, оползни и сели, шквал с градом и т.д.). Одно лишь спитакское землетрясение в 1988 году не только унесло тысячи жизней, но и причинило колоссальный материальный ущерб, в том числе зданиям (без крова остались 517 000 человек). Последствия таких землетрясений, как в Спитаке, лишь подчеркивают важность обеспечения сейсмостойкости жилищного фонда.

Правительством были приняты важные законы и постановления о снижении сейсмической опасности и чрезвычайных ситуациях. Были также пересмотрены и обновлены строительные нормы и правила в целях отражения реальных сейсмических рисков и более точного определения сейсмической нагрузки на здания и сооружения при разработке проектно-сметной документации.

В 2012 году правительство приняло Национальную стратегию по уменьшению опасности стихийных бедствий, которая нацелена на повышение устойчивости к стихийным бедствиям, безопасности отдельных людей и общества в целом и содействие устойчивому развитию.

## Инфраструктура и услуги в жилищно-коммунальном секторе

Как пояснялось выше, в результате глубокого энергетического кризиса в начальный период своей независимости коммунальной инфраструктуре Армении был нанесен значительный ущерб, что в свою очередь привело к катастрофическому падению качества коммунальных услуг. Была практически полностью уничтожена система централизованного теплоснабжения.

Правительство прилагает усилия, направленные на восстановление и развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры и повышение качества коммунальных услуг, задействуя в этих целях различные механизмы государственно-частного партнерства и мобилизуя средства по линии международных финансовых учреждений и организаций. Подключение частного сектора к деятельности в сфере коммунального хозяйства направлено на повышение качества услуг на основе международного опыта и стандартов, привлечения частных инвестиций и внедрения современных эффективных систем управления жилищно-коммунальным хозяйством.

Комиссия по регулированию общественных услуг устанавливает тарифы на жилищно-коммунальные услуги в соответствии с проводимой политикой. Тарифы устанавливаются на таком уровне, чтобы полностью покрывать эксплуатационные расходы поставщиков услуг. Вместе с тем установлению экономически оправданных цен препятствуют низкие доходы большинства домашних хозяйств. На сегодняшний день важную роль играет система адресной помощи малоимущим семьям, в связи с чем рекомендуется использовать международный опыт предоставления субсидий на основе оценки доходов домашних хозяйств.

## ***Градостроительство и градостроительное планирование***

### Урбанизация

Рост городского населения Армении отражает изменение социально-экономического ландшафта страны в течение прошлого века. Несмотря на спад в последние годы уровень урбанизации Армении по-прежнему крайне высок: более 63% населения проживают в городах. Более половины городского населения сосредоточено в Ереване. Высокие темпы урбанизации приводят к ряду проблем, в том числе в сфере управления на национальном, региональном и местном уровнях, а также вызывают необходимость использования специальных стратегических инструментов для их решения. Повышению эффективности работы по адаптации к урбанизации препятствует отсутствие межсекторального сотрудничества.

По этой причине в среднесрочной и долгосрочной перспективе необходимо наладить более тесное сотрудничество и координацию между государственными ведомствами на всех уровнях с целью расширить возможности региональной и местной экономики для поддержания экономического роста. Правительство изучает новые принципы и методы для градостроительной политики в будущем в рамках подготовки к Хабитат III.

### Градостроительство

На национальном уровне Генеральный план расселения Республики Армения, утвержденный в 2003 году, определяет общие стратегические направления государственной политики в области градостроительства. План предусматривает меры по ограничению городского строительства в районах с интенсивным уровнем развития, в которых сосредоточено 90% из 49 городских агломераций Армении и где это может нанести вред экологии природных районов, в целях создания более сбалансированной структуры населенных пунктов.

На региональном уровне («марзы») были подготовлены проекты территориальной планировки отдельных областей. Мониторинг этих документов осуществляется на региональном уровне. Эта работа финансируется из государственного бюджета.

В соответствии с законом «О местном самоуправлении» ответственность за подготовку генеральных планов и планов зонирования на местном уровне возлагается на местные органы власти. Градостроительная деятельность в пределах административных границ общины регулируется генеральным планом общины (населенного пункта) и планом зонирования градостроительной деятельности, которые представляют собой «градостроительную программную документацию». На сегодняшний день утвержденные генеральные планы имеются для 43 из 49 городских общин и 52 из 866 сельских поселений.

Осуществлением генерального плана занимается Государственная градостроительная инспекция, которая несет ответственность за то, чтобы застройка велась в соответствии с его положениями. Эта Градостроительная инспекция также осуществляет контроль за региональными градостроительными отделениями. Контроль за соблюдением проектов территориальной планировки областей на региональном уровне возлагается на руководителя регионального управления.

### Региональное развитие

В последние годы прослеживается тенденция к углублению региональных различий. Ереван занимает доминирующее положение по показателям экономического роста и характеризуется самым высоким уровнем занятости в других секторах, помимо сельского хозяйства, а также самыми низкими показателями бедности в стране. Несбалансированное развитие является следствием неблагоприятных социально-экономических и демографических условий, включая отсутствие инфраструктуры для поддержки развития, что особенно характерно для поселений, расположенных вдали от столицы, в приграничных и горных районах и районах с неблагоприятными климатическими условиями.

В этой связи необходимо содействовать развитию регионов, с тем чтобы уменьшить региональные различия и привлечь людей в менее населенные, особенно сельские районы. Однако для этого требуются крупные инвестиции в транспортную и другую инфраструктуру. В Стратегии развития Армении на 2014–2025 годы выделен ряд проблем, которые необходимо решать в рамках целенаправленной региональной стратегии. Что касается городского развития, то для решения некоторых из этих проблем уже прилагаются соответствующие усилия.



## Воздействие территориально–пространственного планирования и градостроительной деятельности на окружающую среду и устойчивость к стихийным бедствиям

Одним из приоритетов для всех уровней правительства Армении является уменьшение опасности стихийных бедствий, в частности сейсмических рисков. В целях решения этой проблемы и минимизации риска стихийных бедствий и их последствий принимаются такие меры, как разработка стратегий уменьшения опасности стихийных бедствий и составление карт оценки сейсмической опасности. Рекомендуется разрабатывать практические меры по снижению сейсмической опасности, например, проведение обзора/оценки сейсмической опасности и риска стихийных бедствий при подготовке планов и стратегий в области городского развития и строительства, с тем чтобы они отражали новейшие знания и передовой опыт.

Адаптация к изменению климата также является одной из приоритетных задач для Армении. Правительство привержено делу ограничения выбросов парниковых газов, в связи с чем были разработаны программы повышения энергоэффективности для жилищного сектора. Решению проблем, связанных с изменением климата в стране, могли бы способствовать дальнейшие инициативы, которые находят отражение в главе странового обзора с рекомендациями.

### ***Управление земельными ресурсами***

Ряд важных проектов, принятых в первые годы независимости, заложили основу для эффективного управления земельными ресурсами в Армении и способствовали приватизации практически всего земельного фонда. Почти все сельскохозяйственные земли были переданы в частную собственность, была завершена работа по картографическому описанию всей территории Армении, была проведена полная кадастровая оценка земельного фонда, закреплены имущественные права и создана система передачи недвижимости на основе эффективной регистрации прав собственности.

В Армении действует эффективная система регистрации прав собственности и прав граждан на землю. Кроме того, имеются механизмы урегулирования жалоб и споров, которые пользуются широкой поддержкой. Вместе с тем для эффективного функционирования этой системы налоговый, регистрационный и административный компоненты системы землеустройства должны опираться на точные и актуальные карты.

Армения всегда считалась лидером среди стран бывшего Советского Союза в области разработки земельной политики для решения земельных вопросов, однако многое еще предстоит изменить, особенно в части устранения недостатков в области землепользования, укрупнения участков и земельного рынка, в основе которых лежит оценка земли. Оценка земельных участков и зданий производится отдельно. В Армении принята система массовой оценки недвижимости, но она не учитывает рыночную/фактическую стоимость и поэтому не соответствует международным нормам и принципам, содержащимся в руководящих принципах ЕЭК ООН 2001 года. В целях повышения прозрачности и доверия в качестве основы для оценки рекомендуется использовать метод сравнительного анализа продажных (фактических) цен.

### ***Финансовая база***

Основным источником финансирования жилищного строительства в Армении являются собственные средства собственников жилья. Строительство жилья в рамках государственного бюджета носит ограниченный характер. На ремонт жилищного фонда из бюджета выделяются крайне ограниченные средства, поскольку содержанием и ремонтом должны заниматься сами владельцы. Повышение энергоэффективности зданий является одной из приоритетных задач правительства, но при этом государственные программы финансирования мер по повышению энергоэффективности ориентированы главным образом на промышленные здания. В секторе

жилых зданий международные организации при поддержке правительства осуществляют ряд экспериментальных программ финансирования работы по повышению энергоэффективности.

Сектор жилищной аренды в Армении находится на начальном этапе развития. Частная аренда по большей части носит неофициальный характер. Арендные ставки не регулируются государством и в настоящее время находятся на низком уровне, поскольку не учитывают необходимости возврата капитальных вложений.

Земельные наделы могут использоваться в качестве залога при получении кредитов на строительство частного жилья. Поскольку оценка объектов недвижимости производится на основе их кадастровой стоимости, которая занижена, банки неохотно принимают их в качестве финансового обеспечения.

Для большинства граждан Армении цены на жилье являются неподъемными. Правительство планирует обеспечить возможность аренды жилья по доступным ценам для тех, кто не может позволить себе приобрести жилье, а также тех, кто не отвечает критериям участия в государственных жилищных программах. Механизмы развития жилищного сектора и источники финансирования в настоящее время прорабатываются.

Относительно недавно сформировавшемуся ипотечному рынку Армении мешают неблагоприятные прогнозы банков в области среднесрочного развития рынка жилья. Система кредитования жилищного строительства развита плохо, несмотря на высокий спрос на этот вид кредитов. Банки предпочитают краткосрочные коммерческие займы, поскольку они дают прибыль в течение более короткого периода времени.

Предварительным условием развития рынка финансирования жилищного строительства является стабильный приток долгосрочных инвестиций в экономику страны. В настоящее время объем получаемого Арменией долгосрочного финансирования от иностранных учреждений и частных инвесторов ограничен. Правительству следует создать стимулы для местных предприятий, участвующих в крупных проектах жилищного строительства, включая реконструкцию и капитальный ремонт существующего жилищного фонда.

При разработке механизмов финансирования жилищного строительства правительству следует принять меры к тому, чтобы при осуществлении строительных проектов банки с готовностью принимали в качестве обеспечения землю и недостроенные объекты.

При разработке новых кредитных продуктов, в том числе направленных на повышение энергоэффективности, правительство должно принимать в расчет частные кредитные учреждения и поддерживать их инициативы по предложению доступных продуктов для удовлетворения спроса на жилищное строительство, капитальный ремонт и повышение энергоэффективности. Поставщики этих продуктов могут стать организациями микрокредитования.





*Источник:* Сесилия Батак, 2015 год.

В VI веке до н.э. армяне населяли территорию государства Урарту (Урарту является ассирийским названием горы Арарат). Первое армянское государство возникло после распада союза урартских племен, последовавшего сразу за падением Ассирийской империи в 612 году до н.э. Позже царь Тигран II (Тигран Великий) (95–56 до н.э.), воспользовавшись затянувшейся войной между Римом и Парфией, создал обширную, но недолговечную империю, которая простиралась от гор Малого Кавказа до границ Палестины.

Быстрый рост Армении под властью Тиграна Великого показал огромное стратегическое значение Армянского нагорья. По этой причине в более поздний период и вплоть до конца первой мировой войны Армения неоднократно оказывалась в эпицентре конфликтов между соседними государствами и империями (Римом и Парфией, Римом и Персией, Византией и Персией, Византией и арабскими племенами, Византией и турками–сельджуками, Айюбидами и Грузией, Оттоманской империей и Персией, Персией и Россией, Россией и Оттоманской империей).

В 1918 году после поражения Турции в первой мировой войне, была создана независимая Республика Армения. Таковой она оставалась вплоть до 1920 года, когда Советы взяли страну под свой контроль, основав Армянскую Советскую Социалистическую Республику. В 1922 году советское правительство объединило Грузию, Армению и Азербайджан в Закавказскую Социалистическую Федеративную Советскую Республику (ЗСФСР), которая стала частью Союза Советских Социалистических Республик (СССР) или Советского Союза. В 1936 году, после упразднения ЗСФСР, Армения стала социалистической республикой, а 21 сентября 1991 года объявила о своей независимости от Советского Союза.

### *География*

Армения является внутриконтинентальной страной, расположенной на Южном Кавказе. С севера она граничит с Грузией, с востока – с Азербайджаном, с юга – с Ираном, с запада – с Турцией.

Ее общая площадь составляет 29 743 кв. км. (чуть меньше штата Мэриленд или Бельгии), 68,9% территории занимают сельскохозяйственные угодья, леса – не более 11,2%<sup>4</sup>.

### *Природа и климат*

Армения отличается высокогорным континентальным климатом с ярко выраженными временами года. В результате этого температура сильно варьируется на протяжении всего года. Летом температура, как правило, держится у отметки в 25 °С, в то время как в Араратской долине температура может достигать 40 °С. Зимы довольно холодные, температура колеблется от –5 °С в целом по стране до –30 °С и –46 °С соответственно в Араратской долине и в районе озера Арпи, где бывают сильные морозы. Среднегодовой уровень осадков по стране составляет 550 мм.

Армения расположена в сейсмически неустойчивом районе. Землетрясения сопровождаются засухами или наводнениями. Одним из самых разрушительных катаклизмов, постигших страну – спитакское землетрясение (силой 7 баллов по шкале Рихтера<sup>5</sup>). Это землетрясение опустошило 40% территории Армении, затронуло 21 город и 342 деревни, а

---

<sup>4</sup> Республика Армения, Национальная статистическая служба (НСС). «206. Общая площадь земель по типам», Статистический ежегодник Армении, 2015 год. См. по адресу <http://armstat.am/file/doc/99493643.pdf>.

<sup>5</sup> Республика Армения, Министерство по чрезвычайным ситуациям.

город Спитак был полностью разрушен. Согласно официальным данным, погибло 25 000 человек, 140 000 получили увечья, более полумиллиона человек остались без крова, 40% объектов промышленной инфраструктуры были разрушены.

Карта 1  
Карта Армении



Источник: Отдел геопространственных данных Организации Объединенных Наций. См. по адресу <http://www.un.org/Depts/Cartographic/map/profile/armenia.pdf>.

## Социально–экономическое развитие

В соответствии с классификацией Всемирного банка Армения относится к группе стран с уровнем доходов ниже среднего. Ее ВВП в 2014 году составил 11,6 млрд долл. США, что ставит ее на 136-е место в мире<sup>6</sup>. В том же году ВВП в расчете на душу населения составлял 3 864 долл. США<sup>7</sup>.

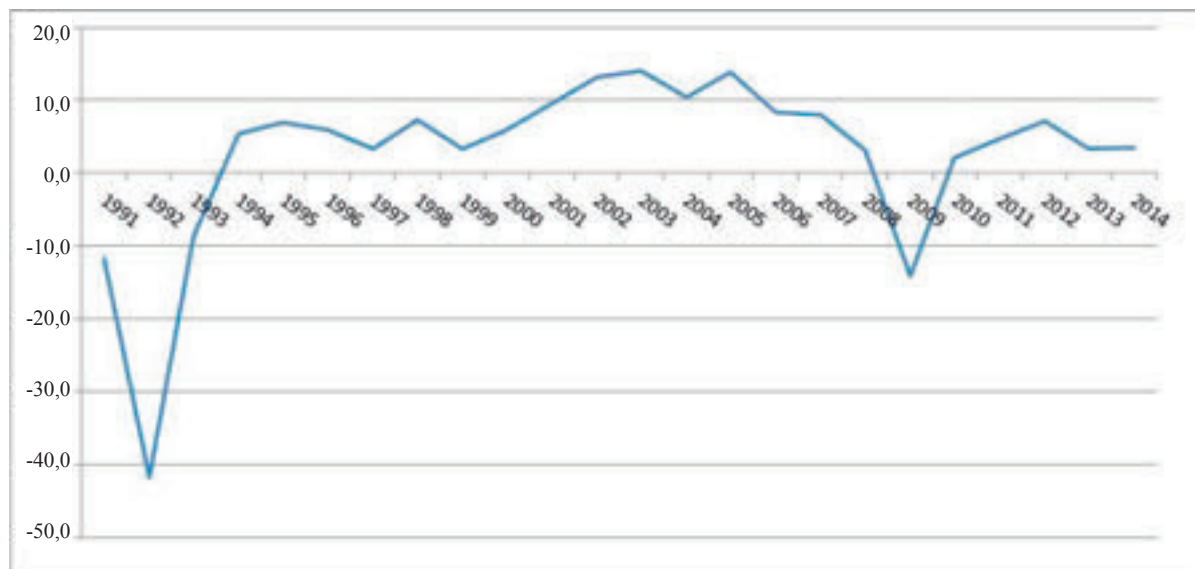
Переход Армении к рыночной экономике после получения независимости от Советского Союза сказался на ее экономике крайне негативно. Как следствие темпы роста ее ВВП до 1993 года были отрицательными. После этого она стала восстанавливаться, однако финансовый кризис в 1998 году в России пагубно сказался на Армении, в результате чего прогресс снова замедлился. В течение периода с 2001 по 2008 год в Армении наблюдался быстрый экономический рост, однако в 2008 году, когда разразился глобальный экономический кризис, сложившаяся картина изменилась в худшую сторону. Так же как и в других странах с

<sup>6</sup> World Bank, GDP ranking, World Development Indicators. См. по адресу <http://data.worldbank.org/data-catalog/GDP-ranking-table>.

<sup>7</sup> Республика Армения, НСС, «170. Экономические показатели», *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*. См. по адресу <http://armstat.am/file/doc/99493643.pdf>.

переходной экономикой, этот кризис повлек за собой тяжелые последствия для экономики Армении. В результате снижения спроса на глобальном уровне и падения международных цен на ее товары снизился объем экспорта, а в результате снижения экономической активности в других странах снизился объем переводов. Сокращение переводов сильно сказалось на объемах строительства и на ценах на недвижимость. На резкое сокращение объемов строительства в 2009 году пришлось три четверти снижения ВВП. На рис. 1 показана тенденция роста ВВП.

Рис. 1  
Тенденция роста ВВП, 1991–2014 годы



Источник: Показатели мирового развития.

Если добавленная стоимость на строительство после 2009 года продолжала снижаться, то в секторе сельского хозяйства наблюдалась обратная тенденция. Если добавленная стоимость в 2008 году составляла 16,3% ВВП, то в 2014 году ее доля повысилась до 18,5%, а доля от общей численности занятого населения составила 37,6%<sup>8</sup>.

В посткризисные годы доля бедных и крайне бедных в составе населения слегка снизилась. Если в 2009 году доля бедных в общей численности населения составляла 34,1%, а доля крайне бедных – 3,6%, то в 2014 году доля бедных составляла 30%, а доля крайне бедных – 2,3%<sup>9</sup>.

Проблемы посткоммунистического перехода в Армении усугубились спитакским землетрясением. Долгосрочные последствия этой трагедии чувствуются даже сегодня; в затронутых районах промышленность восстановлена не полностью. Высокий уровень безработицы, проблемы с жильем и низкий уровень жизни вынуждают людей уезжать из страны.

## Население и демографические показатели

Демографическая динамика Армении – один из самых важных факторов ее экономического развития. Согласно «Показателям мирового развития» Всемирного банка, в 2014 году по численности населения Армения занимала 136-е место<sup>10</sup> (3 017 млн человек).

<sup>8</sup> Республика Армения, НСС, *Рынок труда в Республике Армения, 2010–2014 годы*. См. по адресу [http://www.armstat.am/file/article/trud\\_2015\\_6.pdf](http://www.armstat.am/file/article/trud_2015_6.pdf).

<sup>9</sup> Республика Армения, НСС, «85. Показатели бедности», *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*. См. по адресу <http://www.armstat.am/file/doc/99493608.pdf>.

<sup>10</sup> World Bank, Population ranking. См. по адресу <http://data.worldbank.org/data-catalog/Population-ranking-table>.



Вместе с тем численность армянского населения, несмотря на естественный прирост, снижается. По данным переписи за 2011 год, его численность сократилась по сравнению с последней переписью, которая была проведена в советское время (1989 год), на 12,5%.

В последние годы отмечается повышение численности населения, эмигрирующего из Армении в Россию. По данным Федеральной миграционной службы России, численность граждан Армении в России по состоянию на 2 июля 2015 года составляла 532 300 человек (17,5% населения Армении)<sup>11</sup>. К тому же, численность и доля армянской диаспоры в составе постоянного населения неуклонно растет. По данным всероссийской переписи населения 2010 года, численность армянского населения составляла 1 182 400 человек или 0,83% от общей численности населения России. Армяне представляют собой седьмую по величине группу в национальном составе населения России. Именно эти факторы объясняют большую сумму переводов, которые посылаются этими лицами из России в Армению и которые неуклонно растут: с 530,5 млн долл. США в 2006 году до 1 416 млн долл. США в 2014 году<sup>12</sup>. По доле персональных переводов в ВВП (19,0% ВВП в 2010–2014 годах) Армения занимает 10-е место в мире<sup>13</sup>.

Несмотря на интенсивную эмиграцию уровень безработицы остается высоким (16,2% в 2013 году, 17,6% в 2014 году и 19,1% в 2015 году)<sup>14</sup>.

В течение всего постсоветского периода доля сельского населения в Армении продолжала увеличиваться. В 1991 году она составляла 30,8% от общей численности населения, а в 2014 году – 36,6%.

## *Государственное и административное устройство*

В соответствии с поправками к Конституции Республики Армения, принятыми по результатам референдума 6 декабря 2015 года, Армения является суверенным, демократическим и социальным государством с парламентской системой правления.

Система правления строится на основе равного распределения полномочий между исполнительной, законодательной и судебной ветвями власти. После перехода к парламентской системе правления, который запланирован на 2017–2018 годы, исполнительную власть будет представлять глава правительства (премьер-министр) и члены правительства. Парламент (Национальное собрание Республики Армения) станет высшим законодательным органом и будет состоять из 101 члена. Однопалатный парламент Армении будет формироваться на основе пропорциональной многопартийной избирательной системы и будет избираться на пятилетний срок полномочий. Кассационный суд будет высшей судебной инстанцией и будет состоять из десяти членов. Пять членов должны назначаться Парламентом, а остальные члены – общим собранием судей.

Армения разделена на 906 административно-территориальных единиц: 10 регионов – Арагацотн, Арарат, Армавир, Гехаркуник, Котайк, Лори, Ширак, Сюник, Тавуш, Вайоцзор – и 896 общин. Город Ереван в качестве столицы страны имеет особый административный статус.

Регионы управляются марзпетами (губернаторами), которые назначаются правительством Армении. Ереван управляется мэром, который назначается Советом старейшин.

<sup>11</sup> Российская Федерация, Министерство внутренних дел России, Главное управление по вопросам миграции. Первоначальным источником была Федеральная миграционная служба России (ФМС), которая была упразднена Указом Президента России № 156 от 5 апреля 2016 года. Соответствующие функции и задачи ФМС были переданы Министерству внутренних дел.

<sup>12</sup> Российская Федерация, Центральный банк России. Веб-сайт <http://www.cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtid=tg>.

<sup>13</sup> World Bank, Personal remittances, received (% of GDP). См. по адресу <http://data.worldbank.org/indicator/BX.TRF.PWKR.DT.GD.ZS>.

<sup>14</sup> Республика Армения, НСС, уровень безработицы, статистические показатели. См. по адресу <http://www.armstat.am/en/?nid=126&id=08010&submit=Search>.

Карта 2  
Административная карта Армении



Источник: УВКБ ООН, август 2004 года. См. по адресу <http://www.unhcr.org/41c0682e4.html> (ссылка проверена 1 марта 2016 года).



*Источник: Сесилия Батак, 2015 год.*



#### А. Жилищная политика

Жилищный кодекс, принятый еще в советское время, утратил силу только в 2005 году. Проект нового Жилищного кодекса подготовлен, однако еще не принят. В настоящее время управление жилищным хозяйством производится на основе целого ряда законов, таких как:

- Гражданский кодекс (1998 год);
- Закон «О государственной регистрации прав на имущество» (1999 год);
- Земельный кодекс (2001 год);
- Закон «О кондоминиуме» (2002 год);
- Закон «Об управлении многоквартирным домом» (2002 год);
- Закон «О налоге на имущество» (2002 год);
- Закон «О местном самоуправлении» (2002 год);
- Закон «О местном самоуправлении в Ереване» (2008 год);
- Закон «О земельном налоге» (1994 год);
- Закон «Об энергосбережении и возобновляемой энергетике» (2004 год).

В вышеупомянутые законы и нормативные акты неоднократно вносились поправки и дополнения; вместе с тем нормативно–правовую основу нельзя считать достаточно разработанной. В настоящее время остается целый ряд важных вопросов, которые не урегулированы в законодательном порядке, такие как обеспечение жильем социально уязвимых групп населения, создание социального и доступного жилья и разработка правил, регламентирующих их предоставление, развитие рынка услуг в области управления многоквартирными домами, а также восстановление и модернизация существующего жилищного фонда. Законы по этим вопросам разработаны, но еще не приняты, главным образом из-за нехватки финансовых средств на их осуществление. Вместо принятия законов правительство приступило к реализации различных инициатив и стратегических планов, которые зачастую не носят характер нормативно–правовых актов и не порождают бюджетных обязательств в части их применения. Действия на основании таких стратегических планов могут пересматриваться или откладываться на неопределенный срок в связи с нехваткой государственного финансирования. Фактически программы в области жилищного хозяйства пересматриваются каждый раз, когда меняется правительство.

Правительство признает, что законы в области жилищного хозяйства нуждаются в пересмотре и обновлении в целях улучшения и регулирования всех аспектов этого сектора в порядке активизации его развития на устойчивой основе. Кроме того, необходимо определить долгосрочные стратегические цели развития этого сектора и определить государственные обязательства и роль, права и обязанности различных субъектов в сфере жилья в условиях изменения социально–экономических условий.

После провозглашения в 1991 году своей независимости Армения, так же как и бывшие социалистические страны и советские республики, приступила к экономическим реформам, в том числе в области жилищного хозяйства. В первые годы политика в жилищном секторе была сосредоточена на приватизации государственного жилищного фонда. За очень короткое время 96% жилья перешло в частную собственность. Массовая приватизация привела к возникновению рынка жилья, однако, как и в случае других стран с переходной экономикой, при этом возникли две проблемы: практически полное исчезновение социального жилищного фонда и появление класса «малоимущих» собственников жилья, которые не могут себе позволить вкладывать средства в эксплуатационно–техническое содержание жилья, которое перешло в их собственность. Таким образом, основная проблема заключается именно в эксплуатационно–техническом обслуживании недвижимости, находящейся в совместном пользовании в многоквартирных домах.

Ситуация в жилищном хозяйстве усложнилась в силу того, что оно оказалось неспособным обеспечить жильем тех граждан, дома которых были разрушены в результате землетрясения в 1988 году. Эта трагедия привела к тому, что более 500 000 человек остались без крова. Кроме того, военный конфликт с Азербайджаном вынудил многих людей покинуть свои родные места.

На данный момент до сих пор не решена срочная проблема обеспечения жильем тех семей, которые оказались без крова или нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют возможности купить себе жилье на рынке. Помимо семей, которые потеряли кров в результате стихийных бедствий (землетрясений, лавин или оползней) и приграничных военных действий, есть еще и семьи, которые проживают в полуразваленных домах, подлежащих сносу, а также сирийские беженцы из числа армян, которые также нуждаются в жилье<sup>15</sup>.

До 2000 года жилые условия улучшались за счет предоставления нуждающимся семьям домов, построенных за счет государственного бюджета. Однако существенное снижение уровня государственного финансирования привело к резкому сокращению завершенного строительства жилищного фонда. В 2000 году было построено только 62 000 м<sup>2</sup> жилья против 849 000 м<sup>2</sup> в 1991 году.

После 2000 года жилищная политика, ориентированная на улучшение жилищных условий населения, включала формирование соответствующего рынка жилья, главным образом за счет оказания содействия инвестированию средств в частное жилье и предоставления адресной финансовой помощи некоторым категориям граждан в целях приобретения жилья по линии различных программ<sup>16</sup>. Финансовые механизмы развития жилищного хозяйства включают бюджетные субсидии, рефинансирование ипотечных кредитов, налоговые скидки и ипотечные кредиты на льготных условиях для молодых семей, молодых специалистов и гражданских служащих.

Хотя масштабы строительства жилья в последние годы заметно увеличились, все же значительное число семей, желающих приобрести дом или квартиру, сталкиваются с серьезными трудностями. Это обусловлено высокими рыночными ценами и условиями ипотеки, которые недоступны для большинства граждан, не удовлетворяющих критериям участия в адресных государственных программах.

В силу ограниченности государственного финансирования потребностей в жилье тех граждан, которые имеют право на получение жилья, государственная жилищная политика в настоящее время сосредоточена на обеспечение жильем самых обездоленных, в том числе:

- семей, которые остались без крова в результате стихийных или антропогенных бедствий и у которых потребности в жилье не были удовлетворены по линии программ, осуществленных ранее;
- семей военнослужащих, погибших или ставших инвалидами, которые нуждаются в улучшении жилищных условий;
- беженцев;
- жителей многоквартирных домов, которые были признаны опасными для проживания и подлежащими сносу;
- лиц, находящихся на попечении, и одиноких пенсионеров.

---

<sup>15</sup> В 2009 году в результате военного конфликта с Азербайджаном насчитывалось 8 400 беженцев. В 2013 году в Армению прибыли 11 090 беженцев (этнических армян) из Сирии (источник: Управление Верховного комиссара Организации Объединенных Наций, данные ООН). См. по адресу <http://data.un.org/Data.aspx?q=armenia+datamart%5bUNHCR%5d&d=UNHCR&f=indID%3aType-Ref%3basyID%3aarm>. Последнее обновление данных ООН 5 сентября 2014 года).

<sup>16</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению № 38 от 11 сентября 2014 года.

В период с 2000 по 2015 год смогли улучшить свои жилищные условия в рамках различных государственных программ примерно 23 000 семей, принадлежащих к вышеупомянутым категориям. Тем не менее для того, чтобы решить проблемы бездомных людей, проживающих во временках или жилищах, не отвечающих установленным требованиям, нужно сделать очень много. По мнению специалистов, несмотря на принятые меры, на данный момент в улучшении жилищных условий все еще нуждаются 60 000 семей, что составляет 7,8% от общей численности семей, которые насчитываются в стране. В то же время из общей численности семей, которые нуждаются в жилье, 8 000 проживают в общежитиях, лачугах и помещениях, приспособленных под жилье, а 22 000 – в перенаселенных квартирах, в которых в одной комнате ютятся четверо, а то и более человек. Большинство семей, проживающих в общежитиях, приходится на Ереван. Люди, которые проживают во временках или жилье, не отвечающих установленным требованиям, – малоимущие, которые не в состоянии купить себе жилье без помощи правительства.

На основании протокольного решения правительства № 26 от 26 декабря 2013 года была принята Национальная стратегия развития социального жилого фонда на период 2014–2025 годов (здесь и далее Стратегия в области социального жилья) в целях решения существующих проблем, связанных с доступностью жилья. Эта стратегия предусматривает две модели социального жилья:

- 1) финансируемое социальное жилье – жилье, построенное с использованием средств по линии государственного бюджета и предназначенное для уязвимых групп (таких, как беженцы) и адресных групп граждан;
- 2) социальное арендное жилье – построенное жилье, предназначенное для сдачи в аренду:
  - с использованием государственного бюджета или финансируемое и строящееся в рамках государственно–частных партнерств;
  - по инициативе местных органов с использованием местных бюджетов, а если местного финансирования недостаточно, то при поддержке инвесторов или в рамках государственно–частных партнерств.

План действий по реализации этой Стратегии включает следующие направления:

- срочное решение проблем, связанных с улучшением жилищных условий уязвимых групп населения и особых групп;
- оказание помощи в привлечении инвестиций и в продвижении государственно–частных партнерств в целях реализации проектов, направленных на формирование и развитие социального жилищного фонда;
- осуществление адресных программ обеспечения жилья и вовлечение в этот процесс граждан, принадлежащих к различным социальным группам;
- обеспечение целенаправленного и надлежащего использования социального жилищного фонда;
- обеспечение преемственности адресных программ;
- продвижение сотрудничества между государственными ведомствами, местными общинами и компетентными органами или организациями социального обслуживания;
- повышение осведомленности общественности и участие в работе по реализации проектов;
- ликвидации продолжающейся зависимости от социальной помощи и социального обеспечения посредством укрепления навыков, и местных инициатив.

Осуществление этой Стратегии поддерживается целым рядом пилотных проектов с участием международных учреждений, муниципалитетов и некоммерческих организаций. В соответствии с этой Стратегией социальный жилищный фонд можно создавать по линии

проектов, которые предусматривают принятие энергосберегающих мер в строительстве, реконструкцию существующих многоквартирных домов, завершение строительства недостроенных зданий и приобретение жилья на рынке.

Вместе с тем элемент регулирования, связанного с развитием и использованием системы социального жилья, в этой Стратегии не предусмотрен.

Еще один важный стратегический приоритет в области жилищного хозяйства Армении состоит в обеспечении надлежащего эксплуатационно–технического обслуживания существующего жилищного фонда и, тем самым, безопасного жилья для населения. Этот приоритет актуален в силу плохого состояния значительной части приватизированных многоквартирных домов. Плохое состояние многосемейных домов – это результат неэффективного управления собственниками жилья и недостаточного вложения средств в эксплуатационно–техническое обслуживание и ремонт объектов, находящихся в совместной собственности. По этой причине относительно значительная доля многоквартирных домов нуждается в реконструкции или подлежит сносу по соображениям безопасности. Кроме того, политика в области жилищного хозяйства ориентирована на повышение энергоэффективности многоквартирных домов в целях как сбережения энергоресурсов, так и снижения стоимости коммунальных услуг для населения. Для поиска решений, необходимых для улучшения технического состояния многоквартирных домов и сноса или реконструкции домов, которые более не отвечают требованиям в области безопасности, нужны существенные финансовые инвестиции, однако собственники жилья в одиночку такие средства обеспечить не могут.

Следует признать, что существующую систему контроля, эксплуатационно–технического обслуживания и ремонта многоквартирных жилых домов нельзя считать удовлетворительной. Владельцы квартир плохо осведомлены о своих правах и обязанностях в отношении объектов, находящихся в совместном пользовании в многоквартирных домах, и на практике не занимаются вопросами их управления, равно как и не заинтересованы в том, чтобы вкладывать средства в улучшение состояния своих квартир. Органы, ответственные за управление домами, как муниципальные, так и те, которые занимаются кондоминиумами, недостаточно эффективно используют платежи, которые они получают с владельцев квартир, для эксплуатационно–технического обслуживания объектов, находящихся в совместном пользовании.

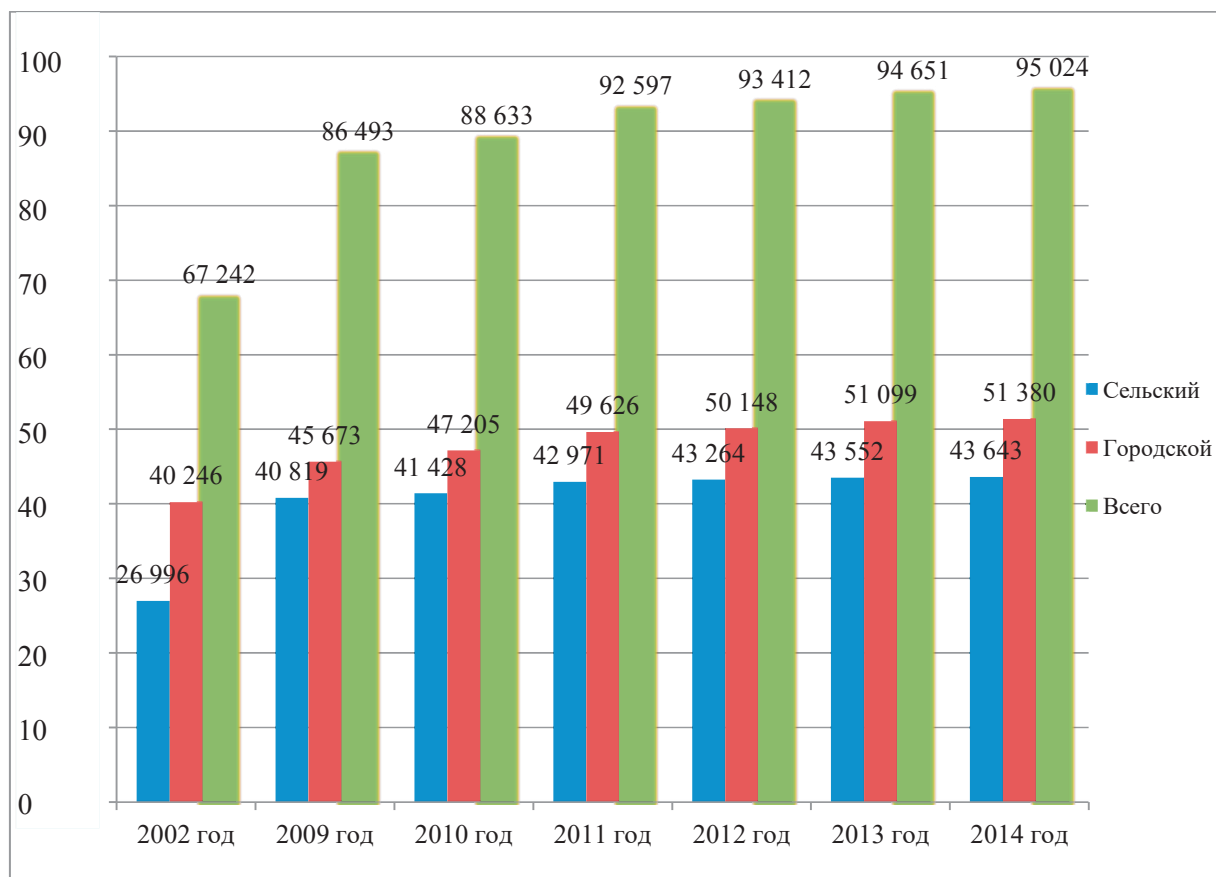
В 2011 году правительство утвердило пятилетнюю стратегическую программу повышения качества управления, эксплуатационно–технического обслуживания и использования многоквартирных домов, которая определяет:

- базовые принципы реформы в сфере управления, эксплуатационно–технического обслуживания и использования многоквартирного жилищного фонда;
- стадии реализации новой модели управления домами, модернизации инфраструктуры и мер в целях повышения энергоэффективности; и
- формы и механизмы оказания государственной поддержки этой новой модели управления домами.

## **В. Анализ существующего жилищного фонда**

В 2014 году общая жилплощадь в Армении составляла 95,024 млн м<sup>2</sup>, из которой на городскую жилплощадь приходилось 54,1%. В течение последних шести лет жилищный фонд увеличился на 9,9%, при этом в городах это увеличение было чуть ли не в два раза выше (12,5%) по сравнению с сельскими районами (6,9%). Если сравнить эти данные с цифрами за 2002 год, то этот совокупный жилищный фонд увеличился на 41%, при этом сельский жилищный фонд увеличился более существенно (61,7%) по сравнению с городским (27,7%) (рис. II).

Рис. II  
**Жилищный фонд в Армении, 2002 и 2009–2014 годы**  
 (в миллионах квадратных метров)



Источник: Армения, Национальная статистическая служба (НСС), *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*, таблица 146, «Жилищный фонд», стр. 186–187. См. по адресу <http://armstat.am/file/doc/99493628.pdf>.

В 2014 году жилищный фонд насчитывал 863 307 жилых единиц (квартиры в многоквартирных домах (МКД) и индивидуальные жилые дома), из которых 66% расположены в городах и 34% – в сельских районах (таблица 1). Большинство городских жилых единиц (72%) – это квартиры в МКД, а жилой фонд в деревнях – это, главным образом, индивидуальные жилые дома (92%). За шесть лет, с 2009 по 2014 год, число жилых единиц увеличилось на 3,7% за счет строительства жилья в городских районах. Более половины жилых единиц, построенных в городских районах, относятся к категории частного жилья (индивидуальные дома). На Ереван приходится 32,8% жилья или 283 571 единица; 75,2% этих единиц расположены в МКД.

Таблица 1  
**Типы жилья, 2009 и 2014 годы**

	Общее количество жилых единиц		Квартиры		Частное жилье (индивидуальные дома)	
	2009 год	2014 год	2009 год	2014 год.	2009 год	2014 год
<b>В городских районах</b>						
Единицы	542 943	569 221	402 643	410 819	140 300	158 402
Рост, доля в процентах		4,8		2,0		12,9

	Общее количество жилых единиц		Квартиры		Частное жилье (индивидуальные дома)	
	2009 год	2014 год	2009 год	2014 год	2009 год	2014 год
<b>В сельских районах</b>						
Единицы	289 732	294 086	28 050	24 529	261 682	269 557
Рост, доля в процентах		1,5		-12,6		3,0
<b>Итого</b>						
Единицы	<b>832 675</b>	<b>863 307</b>	<b>430 693</b>	<b>435 348</b>	<b>401 982</b>	<b>427 959</b>
Рост, доля в процентах		<b>3,7</b>		<b>1,1</b>		<b>6,5</b>

Источник: Армения, (НСС), *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*, таблица 146, «Жилищный фонд», стр. 186–187. См. по адресу <http://armstat.am/file/doc/99493628.pdf>.

Из всех 18 964 МКД, которые насчитываются в Армении, 25,4% расположены в Ереване (таблица 2). Практически половина из них – это одно- или двухэтажные здания и 39% – здания, насчитывающие от трех до пяти этажей. Доля наиболее высоких зданий (от девяти этажей и более) относительно низка и составляет около 14%, притом что половина из них расположена в Ереване. Небольшое число таких зданий можно встретить в регионах Котайк и Лори.

Таблица 2

**Многоквартирные дома в разбивке по числу этажей и типу материалов стен, 2014 год**

	Материал стен зданий (в процентах)				
	камень	панели	монолит	иной	
<b>Число многоквартирных домов</b>					
Всего	18 964	69,2	23,3	6,5	1,0
Ереван	4 813	47,9	51,2	0,8	0
<b>Этажность</b>					
одноэтажные	3 942	90,6	5,8	0,4	3,2
двухэтажные	4 600	88,5	7,1	3,2	1,2
трехэтажные	1 250	80,0	9,7	10,3	0
четырёхэтажные	2 598	63,1	9	27,9	0
пятиэтажные	3 562	77,5	17,5	5	0
шести – восьмиэтажные	327	31,3	68,1	0,6	0
девятиэтажные или более	2 685	0,4	97,4	2,2	0

Источник: Армения, (НСС), *Статистический ежегодник Армении, 2014 год*, таблица 146, «Число этажей и тип материала стен многоквартирных домов», стр. 10–20. См. по адресу [http://armstat.am/file/article/bf\\_2015\\_1,2.pdf](http://armstat.am/file/article/bf_2015_1,2.pdf).

В связи с округлением доли в процентах могут быть не равны 100.

Здания, насчитывающие менее шести этажей, обычно строятся из камня, главным образом из вулканического туфа, который является в Армении традиционным материалом. Многоэтажные дома – это в основном сборные блочные дома. В последние годы получило распространение строительство высотных зданий с использованием технологий монолитных рамных конструкций в целях удовлетворения требований к сейсмостойкости; эти здания также оснащаются оболочками в целях повышения тепловой защиты.



Таблица 3 свидетельствует о том, что жилищный фонд Армении относительно недавний. Более 60% зданий находятся в эксплуатации менее 45 лет. Доля зданий, построенных до 1950 года, снизилась (после сноса небезопасных зданий) с 13% в 2008 году до 8,7% в 2014 году. Доля зданий, построенных после 2001 года, увеличилась с 2% в 2008 году до 5,2% в 2014 году.

Таблица 3  
**Возраст жилищного фонда, 2014 год**

	Год постройки						2001 год и позднее
	Здания* до 1950 года	1951–1970 годы	1971–1980 годы	1981–1990 годы	1991–2000 годы		
<b>Армения</b>							
Количество	18 815	1 647	5 583	4 453	4 314	1 792	1 026
Доля в процентах	100	8,7	29,7	23,7	22,9	9,5	5,4
<b>Ереван</b>							
Количество	4 763	352	1 840	1 217	1 113	151	90
Доля в процентах	100	7,4	38,6	25,5	23,4	3,1	1,9

Источник: Армения, НСС, *Жилищный фонд и коммунальные услуги в 2014 году*. См. по адресу [http://armstat.am/file/article/bf2015\\_1,2.pdf](http://armstat.am/file/article/bf2015_1,2.pdf).

\* За исключением общежитий.

В связи с округлением доли в процентах могут быть не равны 100.

Несмотря на это, существуют серьезные проблемы в связи с техническим состоянием жилищного фонда, прежде всего в связи с многоквартирными домами. Результаты проведенного в 2007 году обследования состояния многоквартирных домов показывают, что 30% домов находятся в плохом состоянии, 64% – в удовлетворительном состоянии и только 6% – в хорошем состоянии. Более высокая доля домов в плохом состоянии отмечается в регионах Гехаркуник, Ширак и Арарат<sup>17</sup>. Ниже указаны необходимые виды капитального ремонта и масштабных работ по реконструкции МАД<sup>18</sup>:

- 75% – крыши и дренажные системы;
- 60% – подъезды;
- более 50% – системы бытового водоснабжения и канализации;
- 50% – системы электроснабжения;
- 35% – фундаменты здания; и
- 15% – лифты.

Плохое техническое состояние МКД – это в первую очередь результат плохого технического обслуживания и недостаточного ремонта в течение многих лет эксплуатации. Эта проблема усугубляется слабой сейсмостойкостью значительной части этих зданий. Согласно данным Министерства по чрезвычайным ситуациям (МЧС), здания, указанные ниже, были определены в качестве зданий, обладающих слабой сейсмостойкостью:

- здания, насчитывающие менее шести этажей, со стенами в виде каменной кладки (30% от общего количества зданий);
- девятиэтажные здание с рамной конструкцией или панельные (15%); и
- здания, насчитывающие от 12 до 16 этажей, которые были построены методом подъема перекрытий, главным образом в Ереване (7%).

<sup>17</sup> Государственная программа управления, эксплуатации и технического обслуживания жилищного фонда многоквартирных домов (2008 год).

<sup>18</sup> Там же.

Более 50% МКД либо нуждаются в реконструкции в целях повышения сейсмостойкости, либо подлежат сносу. Некоторые из жилых зданий, которые отнесены, по результатам инспекции, к категории аварийных, уже были снесены.

Практически все здания, построенные в виде сборных блочных домов в советскую эпоху, не удовлетворяют современным требованиям в части тепловой защиты и, в дополнение к реконструкции, нуждаются в повышении их энергоэффективности.

## **В.1 Система владения жильем**

### *Право на жилье*

В соответствии с Гражданским кодексом гражданин может владеть жилым помещением на основе права собственности (статья 222) или права пользования (статья 225). В последнем случае право занимать жилое помещение определяется соглашением с собственниками жилья, которое уточняет возникновение, условия осуществления и прекращение этого права. Соглашение оформляется в письменной форме и удостоверяется в нотариальном порядке. Гражданский кодекс предусматривает возможность бесплатного пользования жилым помещением.

В соответствии с Законом 1999 года «О государственной регистрации прав на имущество» право собственности и право пользования на жилое помещение подлежат регистрации в Государственном комитете кадастра недвижимости (ГККН) – исполнительном органе, уполномоченном вести унифицированный государственный кадастр недвижимости (более подробно см. главу IV В).

В соответствии с этим законом правительство признает, гарантирует и защищает зарегистрированные права собственности. В процессе регистрации каждому жилому помещению (единице недвижимости) присваивается соответствующий кадастровый код. Квартирам и иным единицам имущества в здании присваиваются индивидуальные коды, которые указываются на конкретном здании, а зданиям также присваиваются соответствующие коды, которые указываются на участке земли, на котором построены эти здания.

На основании права на долевую собственность владельцы (собственники квартир и нежилых помещений) в МКД также являются владельцами общей собственности в этих домах (статья 223 Гражданского кодекса). Общая собственность включает несущие конструкции дома, внутренние конструкции (полы, потолки), фундаменты, чердаки, технические этажи, крыши, лестничные площадки, лестницы, лифты и земельные участки, которые используются для содержания и обслуживания здания и т.п. (статья 224 Гражданского кодекса).

Следует иметь в виду, что определения общей собственности, содержащиеся в Гражданском кодексе и в Законе 2002 года «Об управлении многоквартирным домом», несколько отличаются. В соответствии с этим Законом «общая собственность» не включает земельный участок, используемый для обслуживания здания, а в соответствии с Гражданским кодексом оно не включает подъезды. Кроме того, в Гражданском кодексе в качестве общей собственности не определяются такие элементы, как облицовка здания, в частности, фасадные стены, лицевая сторона окон и балконы. По этой причине трудно определить тех, кто должен принимать решения по поводу эксплуатационно–технического обслуживания и ремонта этих элементов здания, и тех, кто должен нести за это ответственность и финансовое бремя.

Кроме того, существует и проблема законодательных определений МКД и соответствующих подклассов зданий; в этой связи неясно, какие законодательные положения следует применять в целях их регулирования. В Гражданском кодексе содержатся определения этих терминов, которые трудно понять и использовать (см. статью 222 Гражданского кодекса).

Общая собственность в приватизированных МКД (которые ранее находились в собственности государства и являлись частью государственного жилищного фонда) не включена в систему государственного кадастра недвижимого имущества, а доля владельца в праве собственности на общее имущество не зарегистрирована в Государственном регистре



прав на имущество (здесь и далее «Единый государственный регистр»). Однако общая собственность в МКД, построенных после 2002 года, уже учтена в Государственном кадастре недвижимости на основании Закона 1999 года «О государственной регистрации прав на имущество», который гласит, что все права на собственность и на пользование подлежат государственной регистрации. Право на общую собственность зарегистрировано в Едином государственном регистре, для которого выделен индивидуальный лист регистрации. Этот лист содержит описание данного объекта недвижимости, а также, среди прочего, право собственности на него. Тип права на общую собственность должно указываться на листе регистрации. Кадастровое дело составляется на каждый объект недвижимости в данном здании. Оно должно содержать план здания с указанием отдельных единиц недвижимого имущества и всех частей, переданных в общую собственность или пользование (статья 40).

Включение законодательного требования на предмет регистрации общей собственности в Государственном кадастре предполагает необходимость инвентаризации общей собственности, включая его качественные и количественные характеристики, и выполнения регистрационных процедур, в частности внесения в кадастр поправок в случае изменения состава или характеристик общей собственности. Это законодательное требование также влечет за собой дополнительные расходы для собственников в МКД, что, как представляется, не совсем уместно в нынешних экономических условиях в Армении.

В соответствии с Законом 2002 года «О налоге на имущество» жилые здания, квартиры и нежилые помещения в МКД подлежат налогообложению.

### *Право собственности на землю*

В результате экономической реформы земля стала одним из объектов недвижимости, который может находиться в собственности государства, муниципалитетов или физических лиц. Кроме того, приватизация земли и жилищного фонда дала возможность гражданам становиться преимущественно собственниками земельных участков и индивидуальных домов, построенных на этих участках. Соответствующий земельный участок и расположенный на нем дом – это взаимосвязанные объекты недвижимости, которые находятся в собственности одного лица. Факт владения этими объектами должен быть зарегистрирован в Государственном кадастре недвижимого имущества.

Земля, на которой построен МКД и полоса шириной 1,5 м по периметру вокруг него, являются общей собственностью. В настоящее время право на общую долевую собственность на землю, на которой построен МКД, не регистрируется, равно как не регистрируется и право совместной долевой собственности на общую недвижимость в данном здании.

В соответствии с Законом 1994 года «О земельном налоге» землевладельцы обязаны платить соответствующий земельный налог. В случае несельскохозяйственных земель ставки налогообложения рассчитываются на основе стоимости земли по кадастровой оценке. Участки, которые подлежат налогообложению, включают землю, занятую под строения и конструкции, землю, необходимую для их эксплуатационно–технического обслуживания, и землю, отведенную под санитарно–технические и другие сооружения (статья 6 Закона «О земельном налоге»).

### *Структура собственности на жилье*

В результате приватизации государственного жилья в 1989–1998 годах 96% жилищного фонда перешло в собственность частных лиц. Остальные 4% были переданы главным образом в муниципальную собственность. В Ереване в течение указанного выше периода жилищный фонд был приватизирован практически на 100%. В настоящее время частный жилищный фонд в Армении составляет 99,8%. Сейчас практически все 100% домов перешли в категорию объектов недвижимости.

Хотя бесплатный период приватизации жилья истек в конце 1998 года, все же в случае некоторых категорий граждан он был продлен до ноября 2014 года. Это в первую очередь относится к семьям, которые потеряли свои дома в результате спитакского землетрясения, и в этой связи были не в состоянии приватизировать свои дома в соответствии со стандартной процедурой<sup>19</sup>. Права собственности на построенное (восстановленное) жилье для жертв землетрясения на основании соответствующей государственной программы также были переданы гражданам.

Для оказания помощи гражданам в приобретении жилья действуют различные государственные программы, ориентированные на улучшение жилищных условий некоторых категорий граждан (молодые семьи, молодые специалисты, гражданские служащие). Что касается социального и доступного жилья, которое, по планам, должно сдаваться в аренду семьям, которые не могут себе позволить приобрести жилье на рынке, то оно только начинает формироваться в рамках некоторых конкретных проектов с участием правительства, муниципалитетов и международных агентств. В целом можно сказать, что в настоящее время сектор социального жилья в системе землевладения существенной роли не играет.

Сектор коммерческого арендного жилья в Армении, как и во многих странах с формирующейся рыночной экономикой, носит неофициальный характер. В настоящее время надежных данных о числе жилищ, находящихся в собственности или арендуемых, не существует. Количество таких жилищ может варьироваться в диапазоне от 10% до 15% жилищного фонда.

## **V.2 Управление многоквартирными домами**

### ***Законодательное регулирование отношений в управлении многоквартирными домами***

Закон 2002 года «Об управлении многоквартирным домом» предусматривает, что высшим органом управления общей долевой собственностью является совещание или собрание собственников помещений (здесь и далее «собрание»), которому принадлежит право окончательного решения любого вопроса в области управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме, за исключением вопросов, отнесенных согласно настоящему закону, к исключительной компетенции органа управления (орган управления зданием), таким как осуществление обязательных норм в отношении МКД. С законодательной точки зрения несколько необычно лишать «высший орган управления» права принимать решения по вопросам, связанным с управлением общей долевой собственностью. Однако тот факт, что органы управления обязаны по закону соблюдать обязательные нормы в отношении МКД, не привлекая к принятию этих решений собственников жилья, означает, что обязательные нормы соблюдаются.

Собрание созывается не реже одного раза в год. Собрание вправе созывать любой собственник помещения и орган управления зданием. В ходе собрания обсуждаются и разрабатываются соответствующие проекты по пунктам повестки дня. Собственники могут принимать решения в ходе собрания, путем опроса/по доверенности или путем уведомления. В последнем случае предусматривается размещение копии проектов решений в наиболее видном месте здания, например, на входах в здание.

Последний момент может оказаться полезным для других постсоветских стран, поскольку он имеет важное значение в том случае, если большинство собственников не проявляют нужной активности.

Собственники имеют вправе самостоятельно выбирать форму управления зданием и избирать соответствующий орган управления зданием исходя из нижеследующих вариантов, предусмотренных данным законом:

---

<sup>19</sup> Закон «О безвозмездной приватизации квартир государственного жилищного фонда» 2000 года.

- юридическое лицо – кондоминиум, созданный собственниками;
- управляющий по доверенности (представительство);
- доверительный управляющий.

Здания с числом собственников не более четырех, могут управляться собранием и, как следствие, могут не избирать орган управления зданием.

**Кондоминиум** учреждается на основании Закона о кондоминиуме 2002 года и Гражданского кодекса. Он может быть учрежден гражданами, юридическими лицами, Арменией или муниципалитетами. В соответствии с указанным Законом кондоминиум – это некоммерческий кооператив, не преследующий цели получения прибыли, имеющий статус юридического лица и основанный на членстве граждан и юридических лиц. Он создается путем объединения имущественных паевых взносов его членов и учреждается в целях управления МАД или имуществом, являющимся его общей собственностью.

Решение о создании кондоминиума должно содержать информацию о членах кондоминиума и их долях, список членов, уполномоченных принимать решения, сроки полномочий и список мероприятий, необходимых для осуществления обязательных норм управления общей собственностью.

Отличительные особенности кондоминиума в Армении указаны ниже:

- В отличие от законодательства иных стран, кондоминиум не является особой организационной или институциональной формой юридического лица и учреждается не в соответствии с концепцией, согласно которой его члены обладают соответствующей долей собственности на общее имущество в МКД, а скорее с единственной целью объединения паевых взносов.
- Кондоминиум может включать собственников в различных МКД и может выполнять функции органа управления зданием применительно к нескольким зданиям.
- Членство в кондоминиуме – добровольное; собственник может вступить в члены кондоминиума и выйти из состава членов на основании заявления. В то же время, если членство в кондоминиуме составляет менее 50%, то в этом случае кондоминиум должен быть ликвидирован.
- Полномочия принимать решения по общей собственности кондоминиума в МАД могут быть приняты двумя различными совещаниями: собранием и общим совещанием кондоминиума. Если членами кондоминиума являются собственники в различных МКД, то они принимают участие в принятии только тех решений, которые касаются одного здания, включая решения по годовому бюджету на управление общей собственностью в данном здании. Члены, участвующие в этих совещаниях, обладают различным числом голосов: число голосов члена, участвующего в совещании собственников в МКД, равно их доле в общей долевой собственности, в то время как каждый член общего совещания кондоминиума имеет один голос.
- Кондоминиум, который управляет несколькими зданиями, может расходовать средства, которые он получает в качестве взносов (платежей) со стороны собственников в одном здании, на управление жильем в других зданиях.

Вышеупомянутые особенности закона о кондоминиуме предполагают, что кондоминиум – это не столько ассоциация совладельцев общей собственности или механизм идентификации общих интересов и представительства собственников в их отношениях с третьими сторонами, сколько, в какой-то мере, юридическое лицо, которое управляет зданиями. Он отличается от иных управляющих организаций лишь на том основании, что кондоминиум не ориентирован в своей работе на извлечение прибыли.

*Управляющим по доверенности* может быть физическое или юридическое лицо, которое управляет зданием на основании доверенности, выданной собственниками помещений, и соглашения, заключенного с собственниками. Доверенность и соглашение должны содержать данные о собственниках помещений и их долях в общей долевой собственности, перечень полномочий, возложенных на управляющего, и срок действия полномочий. Управляющий осуществляет возложенные на него полномочия и совершает сделки от имени собственников.

*Доверительное управление* общей собственностью в МКД осуществляется управляющим на основании договора на доверительное управление или договора о возмездном оказании услуг. Этот договор должен содержать соответствующую информацию о собственниках, которые передают свои доли, перечень полномочий управляющего, перечень обязательных мероприятий по эксплуатационно-техническому обслуживанию общей собственности в МКД и сроки полномочий. Доверительный управляющий осуществляет возложенные на него полномочия и совершает сделки от своего имени.

Что касается доверительного управления, то в этой связи следует отметить, что между Законом 2002 года «Об управлении многоквартирным домом» и Гражданским кодексом (статья 42) есть некоторое противоречие. Предметом доверительного управления является недвижимость (статья 955), которая передается управляющему на доверительное управление. В случае МКД собственники жилья не могут передать общую собственность, поскольку они используют ее сами, и, к тому же, они не могут передать свои доли, поскольку общая собственность в МКД на доли не разделена. В этой связи основной функцией управляющего является управление зданием, которое в этом случае не является доверительным управлением по смыслу определения в Гражданском кодексе.

Следует подчеркнуть, что в соответствии с этим законом орган, управляющий зданием, избирается для управления общей собственностью с целью обеспечить соблюдение обязательных норм в области управления общей долевой собственностью. В целях решения других вопросов, связанных с управлением МКД, собственники могут наделить соответствующими полномочиями как избранный орган управления зданием, так и иных физических или юридических лиц. Законы и практика в других странах не предусматривают конкретное разделение функций управления, связанных с осуществлением обязательных законодательных требований. Как правило, ответственность за весь спектр деятельности по управлению МКД несет один субъект (управляющая организация, управляющий, партнерство (ассоциация собственников)). Вряд ли можно эффективно решать вопросы, связанные с управлением одним и тем же зданием, если ими будут заниматься два субъекта (даже если функции разделены на обязательные и факультативные).

Для того чтобы собрание приняло резолюцию об избрании органа управления зданием, оно должно получить более половины голосов собственников. Право созвать собрание в целях избрания органа управления зданием имеет любой собственник или глава муниципалитета.

Что касается всех методов управления, закрепленных в законе «об управлении многоквартирным домом», то в этой связи следует иметь в виду, что недостаток законодательного регулирования заключается в том, что любой из этих методов может быть аннулирован не только в результате принятия общей резолюции большинством собственников на своем совещании, но и в случае ряда отдельных резолюций (принятых в любой момент времени) отдельными собственниками в целях отмены полномочий, предоставленных органу управления (или выхода из состава членов в кондоминиуме). В соответствии с этим законом полномочия, возложенные на орган управления зданием, прекращаются на следующий день, после того как число голосов собственников, которые возложили на него эти полномочия, становится менее 50% от общего числа голосов членов кондоминиума.

Таким образом, в соответствии с существующим законодательством МКД может в любой момент времени оказаться без управления. Если собственники не смогут избрать новый орган управления зданием в течение двух месяцев, закон предоставляет полномочия на управление зданием главе соответствующего муниципалитета.

В настоящее время законодательство Армении не требует подтверждения профессиональной квалификации по существу вопроса от лица, которое управляет МКД. Вместе с тем сейчас идет разговор о введении в действие практики лицензирования управляющих МКД. В этой связи следует иметь в виду, что в законодательстве Армении в области лицензирования вопрос управления МКД в списке видов деятельности, подлежащих лицензированию, не значится. Законодательство большинства других стран не рассматривает управление МКД в качестве потенциально опасной деятельности, на которую следует выдавать лицензию. В случае России – это не так. В 2015 году она ввела в практику обязательное лицензирование управляющих организаций; вместе с тем этот случай следует скорее рассматривать как отрицательный пример, поскольку введение этого законодательного требования было сделано под нажимом властей, которые желали получить в свое распоряжение административный механизм, позволяющих избавиться на этом рынке от неудобных органов управления.

Некоторые страны установили законодательное требование в отношении профессиональной подготовки управляющих, в частности управляющих МКД. Например, с 2004 года венгерские управляющие обязаны иметь свидетельство о наличии профессионального опыта, выданного специальной комиссией на основании сертификата, подтверждающего прохождение соответствующего учебного курса. Это законодательное требование в отношении наличия квалификационного свидетельства было введено в действие только после создания в этой стране постоянно действующей системы обучения и ее успешной работы в течение нескольких лет и после формирования рынка услуг в области управления МКД.

С другой стороны, Эстония не стала устанавливать законодательное требование к профессиональной подготовке управляющих. Вместе с тем Таллиннский технический университет и Эстонский союз управления и технического обслуживания (ЕКННЛ) разработали на совместной основе эффективную систему обучения и повышения квалификации в области управления и сейчас выдают соответствующие свидетельства управляющим недвижимостью и специалистам. По мнению потребителей, квалификационное свидетельство и свидетельство специалиста дают управляющим преимущества перед своими конкурентами на этом рынке.

### *Существующая система управления многоквартирными домами*

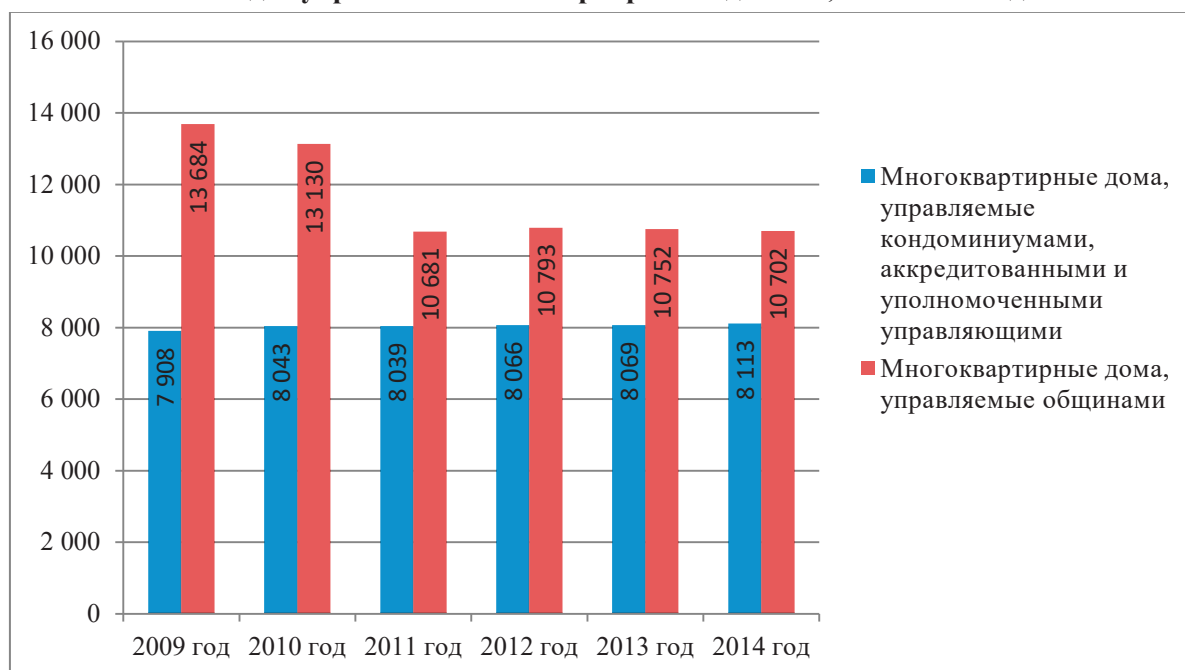
Статистика за 2014 год свидетельствует о том, что в Армении только 43,1% МКД управляются кондоминиумами или управляющими, уполномоченными собственниками (случаи управления по доверенности и доверительного управления редки)<sup>20</sup>. Остальные 56,9% управляются организациями, которые принадлежат муниципалитетам. За пятилетний период число МКД, управляемых теми методами, которые выбрали сами собственники, увеличилось лишь на 205 единиц (рис. III). Это подтверждает слабую активность собственников в управлении общей долевой собственностью, что вынудило руководство муниципалитетов взять ответственность за управление на себя.

---

<sup>20</sup> Республика Армения, НСС, *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*, Таблица 147, «Многokвартирные здания, управляемые общиной, кондоминиумами и полномочными управляющими». См. по адресу <http://armstat.am/file/doc/99493628.pdf>.



Рис. III

**Изменения в методах управления многоквартирными домами, 2009–2014 годы**

Источник: Армения, НСС, *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*, таблица 147, «Многоквартирные здания, управляемые общиной, кондоминиумами и полномочными управляющими», стр. 187–188.

Примечание: Снижение количества МКД в 2011 году по сравнению с 2009–2010 годами обусловлено изменением системы регистрации малоэтажных МКД на уровне общины, которые сейчас регистрируются как жилые дома.

Кондоминиумы и полномочные управляющие управляют 80% квартир в городах (таблица 4). На Ереван приходится большинство кондоминиумов. Во многих небольших городах эти методы управления не используются. Например, в Горисе, где насчитывается 110 МКД, кондоминиумы не созданы. Все МКД управляются муниципальным предприятием – Закрытым акционерным обществом (ЗАО) «Горис», акции которого полностью принадлежат общине. ЗАО «Горис» занимается всеми муниципальными услугами, включая работы по модернизации на муниципальном уровне и сбором мусора, в целях оказания более качественных услуг. Горисский муниципальный совет создал отдельное муниципальное предприятие, которое специализируется на управлении и эксплуатационно-техническом обслуживании МКД<sup>21</sup>.

Таблица 4

**Методы управления многоквартирными домами, 2014 год**

	Итого	Города	Деревни	
Управляется общиной	Число квартир	105 397	82 201	23 196
	Доля в процентах от общего числа	100,00	77,99	22,01
Управляются кондоминиумами, аккредитованными и уполномоченными управляющими	Число квартир	329 309	328 026	1 283
	Доля в процентах от общего числа	100,00	99,61	0,39

Источник: Армения, НСС, *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*, таблица 147, «Многоквартирные здания, управляемые общиной, кондоминиумами и полномочными управляющими», стр. 188–189. См. по адресу <http://armstat.am/file/doc/99499413.pdf>.

<sup>21</sup> Интервью с мэром Гориса Вачаганом Адунцем, Горис, апрель 2015 года.

В настоящее время, по данным Министерства юстиции, в стране зарегистрировано 720 кондоминиумов. В последние годы общее число кондоминиумов несколько снизилось в результате их слияния, при поддержке городских администраций, и передачи на доверительное управление (с соответствующим снижением налогов).

По инициативе собственников было создано только небольшое число кондоминиумов, которые относятся к категории кондоминиумов–особняков (кондоминиумов, управляющих только одним МКД). В настоящее время в общей сложности на 200 кондоминиумов в Ереване существует всего лишь около 20 таких кондоминиумов. Хотя в принципе есть успешные примеры кондоминиумов–особняков, все же бытует широко распространенное мнение о том, что с экономической точки зрения они неэффективны. Кондоминиумы в Ереване были созданы в большинстве случаев в целях замены упраздненных государственных жилищно–эксплуатационных организаций. После их создания они вобрали в себя большое число МКД (один кондоминиум в центре Еревана управляет почти 600 зданиями). Впоследствии эти кондоминиумы были реорганизованы, и сейчас один кондоминиум в Ереване управляет в среднем 20 МКД. Кондоминиуму разрешается управлять максимум 200 МКД (в настоящее время в столице есть 2–3 таких кондоминиума<sup>22</sup>). По данным мэрии Еревана, на полную мощность работает только около 35% кондоминиумов. Кондоминиумы сталкиваются с общераспространенной проблемой, каковой являются низкие ставки выплат собственниками помещений на эксплуатационно–техническое обслуживание общей собственности и низкий уровень сбора платежей.

Реформа система управления многоквартирными домами не принесла ожидаемых результатов:

- собственники помещений до сих пор не играют активной роли в принятии решений по вопросам управления общей собственностью;
- в соответствии с концепцией «один дом–один кондоминиум» было создано лишь немного кондоминиумов, однако они не могут эффективно работать по причине недостаточного уровня развития рынка услуг и управленческой деятельности, а также деятельности по эксплуатационно–техническому обслуживанию и ремонту;
- значительная часть МКД управляются крупными кондоминиумами и муниципальными организациями, стиль работы которых ненамного отличается от стиля работы жилищно–эксплуатационных организаций советского времени. По этой причине, реформы управления МКД следует продолжить как на законодательном, так и практическом уровнях.

В 2011 году правительство утвердило пятилетнюю стратегическую программу в целях совершенствования системы управления, технического обслуживания и эксплуатации многоквартирных домов в Армении<sup>23</sup>. В этой программе управление МКД сосредоточено на создании соответствующего института профессиональных управляющих и разделении функций управления и эксплуатационно–технического обслуживания общей собственности в МКД.

Армяне относятся к профессиональному управлению недвижимостью не так, как в западных странах, поскольку у них нет четкого понимания этой деятельности. Управление недвижимостью сосредоточено в первую очередь на оказании помощи собственникам помещений в принятии разумных решений в вопросах технического обслуживания и модернизации общей собственности в МКД; долгосрочного планирования развития недвижимости в интересах собственников и улучшения жилищных условий; и организации целого ряда мероприятий и услуг по регулярному эксплуатационно–техническому обслуживанию и ремонту общей собственности с помощью квалифицированных подрядчиков.

---

<sup>22</sup> Интервью с руководителем департамента коммунального хозяйства Ереванского муниципалитета, Кареном Газаряном, Ереван, апрель 2015 года.

<sup>23</sup> Утверждена на основании Протокольного решения Правительства № 38 от 29 сентября 2011 года.

Если говорить о правах, ответственности и обязательствах собственников жилья и управляющих недвижимостью в части управления общей собственностью, то их роли следует четко определить и разъяснить. Собственники жилья должны быть «клиентами» профессиональных управляющих недвижимостью, т.е. услуги и мероприятия, связанные с управлением, эксплуатационно–техническим обслуживанием и ремонтом общей собственности в МКД должны им предлагаться именно управляющими недвижимостью.

Профессиональное управление недвижимостью и оказание услуг по эксплуатационно–техническому обслуживанию жилья – это частный бизнес (что в странах с рыночной экономикой является нормой). Услуги по управлению недвижимостью предлагаются рыночными субъектами (управленческими компаниями и индивидуальными предпринимателями, которые занимаются вопросами управления). Организации и компании, которые специализируются в этом бизнесе, должны по своему усмотрению решать, какие услуги они будут оказывать, – управленческие, эксплуатационно–технические или те и другие. Государство не должно налагать на них никаких ограничений в том, что касается их намерения стать либо управленческими компаниями, либо эксплуатационно–техническими организациями. Основой решения по поводу того, какой вид услуг они попытаются оказывать, должен быть рынок. Обязанность государства в этом плане состоит в создании условий, которые будут подталкивать собственников жилья к тому, чтобы они сами принимали решения по управлению общей собственностью, и поощрять их к использованию профессиональных услуг в деле управления жильем и его эксплуатационно–технического обслуживания. Административный подход к разделению функций профессионального управления жильем и услуг по его эксплуатационно–техническому обслуживанию не всегда дает ожидаемые результаты, как это видно на опыте России.

Следует также подчеркнуть, что при оценке размера кондоминиума (число МКД, которые находятся под его управлением) было бы неправильно применять тот же подход, который в какой-то мере похож на подход, применяемый для оценки эффективности коммерческих организаций. Успех того или иного бизнеса зависит от числа клиентов и соотношения между ценой и первичными расходами на товары, услуги и труд. Эффективность той или иной организации, которая оказывает услуги в области управления или эксплуатационно–технического содержания общей собственности в МКД по распоряжению собственников или кондоминиума, зависит от числа клиентов и соотношения между ценой на услуги (работы) и их стоимостью. Кондоминиум – это ассоциация владельцев общей собственности в МКД, учрежденная в целях совместного управления общей долевой собственностью и распределения расходов на управление, эксплуатационно–техническое обслуживание и ремонт общей собственности. По этой причине кондоминиумы создаются по принципу общей долевой собственности членов данной ассоциации (в одном МКД). Опыт различных стран свидетельствует о том, что общие расходы собственников жилья в кондоминиуме ниже в том случае, если услуги и работы выполняются не работниками кондоминиума, а поручаются специализированным подрядчикам, действующим на рынке. Для создания «правильных» кондоминиумов–особняков необходимо, чтобы в стране был соответствующий рынок услуг и работ в области управления, эксплуатационно–технического обслуживания и ремонта МКД.

### *Эксплуатационно–техническое обслуживание общей собственности в многоквартирных домах*

Закон 2002 года «Об управлении многоквартирным домом» предусматривает, что собственники помещений должны соблюдать нормы на обязательные мероприятия и работы, необходимые для технического обслуживания общего долевого имущества (обязательные стандарты и нормы). Несоблюдение этих норм может поставить под угрозу жизнь и здоровье людей, имущество или окружающую среду.

Обязательные нормы устанавливаются правительством. Самое последнее постановление, которое устанавливает обязательные нормы на эксплуатационно–техническое обслуживание



общей собственности в МКД, было принято в 2007 году<sup>24</sup> и заменяет нормы, установленные в 1997 и 2002 годах.

Обязательные нормы предусматривают соответствующий перечень мер и работ, которые должны осуществляться в многоквартирном доме, и конечные сроки их завершения:

- 1) уборка отходов не реже одного раза в три дня и ежедневная уборка, если температура воздуха +5 °С;
- 2) обеззараживание (уничтожение насекомых) и дератизация (уничтожение грызунов) в зонах общего пользования и камер для сбора мусора и отходов следует производить не реже одного раза в три месяца;
- 3) санитарная очистка зон общего пользования должна производиться не реже одного раза в два дня;
- 4) чистка и регулировка дымоходов должна производиться не реже одного раза в год;
- 5) техническое обслуживание почтовых ящиков в новых жилых зданиях;
- 6) ремонтные работы и профилактические меры, направленные на обеспечение соблюдения требований применительно к техническому обслуживанию общей собственности в МКД.

Предусмотрен также перечень работ и профилактических мероприятий в отношении отдельных структурных элементов, инженерного оборудования и сетей, а также крайние сроки их завершения. Орган управления должен устанавливать крайние сроки ремонта и профилактических мероприятий на основе визуального осмотра общей собственности, который должен производиться не реже двух раз в год (весной и осенью), и, в случае необходимости, на основе заключения (рекомендации) профессиональной организации, но в установленные крайние сроки. Кроме того, не реже одного раза в 10 лет должно производиться полное обследование технического состояния МКД.

Органы управления зданием должны обеспечивать соблюдение обязательных норм на эксплуатационно-техническое обслуживание общей собственности в зданиях. В этой связи орган управления должен составить и представить собственникам жилья смету расходов на работы, которые необходимо выполнить в целях соблюдения обязательных норм. Собрание собственников помещений в МКД (общее собрание кондоминиума) должно утвердить годовой бюджет на управление общим долевым имуществом. В тех случаях, когда ответственность за управление МКД несет руководитель муниципалитета, сумма выплат, необходимых для соблюдения обязательных норм, устанавливается высшим местным органом самоуправления – советом. Сумма обязательных выплат, установленных советом, применяется в том случае, если собрание собственников помещений не может утвердить сумму таких обязательных выплат. Таким образом, сумма обязательных выплат, установленная местным органом, представляет собой своего рода стоимостной ориентир для собственников помещений в МКД, в том числе тех, которые управляются кондоминиумами.

Хотя этот Закон четко определяет обязательные нормы, все же никаких методов расчета разумных средств на их выполнение не существует. В принципе, считается, что для выполнения обязательных норм установленной суммы выплат (в среднем 15–20 драмов/м<sup>2</sup> или 0,03–0,04 долл. США/м<sup>2</sup> жилья в МКД) недостаточно. К тому же, собрать удовлетворительным образом не удается даже такие низкие. В среднем показатель сбора обязательных платежей не превышает 70%.

В соответствии с пятилетней стратегической программой, направленной на улучшение системы управления, технического содержания и эксплуатации жилищного фонда

---

<sup>24</sup> Постановление Правительства № 1161 от 4 октября 2007 года «О введении в действие обязательных норм на эксплуатационно-техническое обслуживание общего имущества собственников жилья в многоквартирных домах».

многоквартирных домов, предусмотрены планы повышения суммы обязательных платежей в целях выполнения обязательных норм до 200 драмов/м<sup>2</sup> (0,42 долл. США/м<sup>2</sup>). Осуществлению этой резолюции мешают многие серьезные проблемы. Основная проблема – это низкий уровень доходов населения. В соответствии со статистикой за 2014 год, 30% населения относится к категории «бедных», а 2,3% – к категории «крайне бедных»<sup>25</sup>. Таким образом, треть населения не в состоянии платить экономически обоснованные сборы за эксплуатационно–техническое обслуживание общего долевого имущества в МКД без финансовой поддержки со стороны государства. Армения не предоставляет целевых субсидий для «бедных» домашних хозяйств в целях оплаты жилья и коммунальных услуг. Пособия по бедности, которые в настоящее время выплачиваются семьям, недостаточны для компенсации повышения обязательных выплат. Тот факт, что большая доля собственников жилья неспособна произвести обязательные платежи, оказывает отрицательное воздействие на дисциплину других собственников жилья, доходы которых достаточны для производства выплат по более высоким ставкам.

На практике текущее эксплуатационно–техническое обслуживание общей собственности в МКД обеспечивается, главным образом, штатными сотрудниками кондоминиума и муниципальными предприятиями. Такая система приводит к тому, что значительная часть платежей, производимых собственниками жилья, тратится не столько на улучшение состояния зданий, сколько на заработную плату штатных работников. Кроме того, собственники жилья в крупных кондоминиумах не уверены в том, что их платежи тратятся на эксплуатационно–техническое обслуживание их собственной квартиры, а не чужого имущества. В соответствии с условиями соглашений, на эксплуатационно–техническое обслуживание и некоторые виды ремонта лифтов могут подряжаться только специализированные организации (в Ереване специализированные организации также оказывают услуги по уборке бытовых отходов). Таким образом, частные предприятия имеют ограниченный доступ к эксплуатационно–техническому обслуживанию и ремонту в МКД, что отрицательно сказывается на эффективном использовании средств собственников жилья.

### **В.3 Информационная поддержка управления многоквартирными домами**

В настоящее время различные виды информации по МКД и управлению общей собственностью есть у различных лиц и в государственных органах:

- местные подразделения Национального регистра недвижимого имущества разрабатывают банк данных о недвижимости, а также связанные с ним права и ограничения, которые являются частью информационной системы этого Регистра. Так, государственный административный орган и его местные подразделения располагают информацией о жилых и нежилых помещениях в МКД, собственниках жилья (и других правообладателях), долях владельцев жилья в общей собственности в МКД и земле, которая принадлежит зданию (в качестве части общей собственности);
- руководитель муниципалитета ведет реестр органов управления общей собственностью в МКД, содержащий информацию, касающуюся типа органа управления каждого МКД и органа управления, избранного собственниками жилья, включая сроки полномочий этих органов, возложенные на них полномочия и условия соглашения;
- на основании закона 2002 года «об управлении многоквартирным домом» орган управления домом обеспечивает сертификацию зданий на предмет соблюдения обязательных норм, проводит ежегодную инвентаризацию общего долевого имущества в доме, производит регулярные инспекции общей собственности и, как следствие, располагает (должен располагать) информацией о составе общей собственности и его количественных и качественных характеристиках.

<sup>25</sup> Республика Армения, НСС, *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*. «Таблица 85. Показатели бедности». См. по адресу <http://www.armstat.am/file/doc/99493608.pdf>.

Для того чтобы дать собственникам помещений возможность принимать решения по поводу общей собственности, им следует предоставлять полную информацию о всем здании, собственниках помещений и о составе и характеристиках общей собственности (включая сейсмоустойчивость и энергоэффективность). Такую же информацию следует предоставлять и органу управления (кондоминиуму, управляющей организации), с тем чтобы они могли разрабатывать предложения по управлению зданием и организации всех необходимых услуг и мероприятий в соответствии с обязательными нормами и решениями собственников помещений. В настоящее время ни собственники помещений, ни органы управления такой информации не получают, а для того чтобы ее получить, необходимо потратить массу времени и финансовых средств.

Местным органам самоуправления нужна краткая информация о МКД и обновленные данные, касающиеся органов управления домами, избранных владельцами помещений, с тем чтобы планировать соответствующие программы поддержки жилья. Государственным административным органам нужна сводная информация о МКД в муниципальных подразделениях, с тем чтобы планировать соответствующие программы поддержки для местных органов самоуправления и собственников жилья. Государственным контрольным органам нужна информация для контроля за соблюдением обязательных требований в области безопасности в МКД.

#### **В.4 Восстановление, укрепление и модернизация существующего жилого фонда**

После обследования, проведенного в 2007 году, правительство и эксперты обсуждают необходимость восстановления и укрепления МКД и повышения их энергоэффективности. В восстановлении и/или укреплении нуждается более половины жилых зданий.

Жилые здания, которые признаны по результатам инспекции небезопасными в связи со значительными повреждениями и низкой сейсмоустойчивостью и которые невозможно реконструировать по техническим и экономическим причинам, сносятся на регулярной основе. Земля, на которой были возведены снесенные здания, возвращается на цели продуктивного использования (нового строительства).

В случае зданий, которые нуждаются в укреплении в связи с недостаточной сейсмоустойчивостью, были разработаны различные технические решения. Однако широкомасштабная работа сдерживается по причине нехватки средств как на национальном, так и на местном уровнях.

В соответствии с данным Законом собственники квартир обязаны соблюдать обязательные нормы в качестве части их обязанностей по эксплуатационно-техническому обслуживанию их имущества в общей долевой собственности. Вместе с тем в обязательные нормы, указанные в этом Законе, восстановление не включено. Обязательные платежи на эксплуатационно-техническое обслуживание общей собственности не включают отчисления на восстановление, а накопительные фонды на финансирование аварийного ремонта не предусмотрены. Как указывалось выше, суммы платежей, установленных на соблюдение обязательных норм, недостаточно даже для того, чтобы оплатить регулярные работы по техническому содержанию. По мнению, которое сложилось в армянском обществе, проводить восстановление за счет собственников невозможно – оно должно дополнительно финансироваться государством.

В настоящее время никакой целенаправленной программы в области восстановления МКД не существует, хотя такая инициатива была предусмотрена в пятилетней стратегической программе, ориентированной на совершенствование системы управления МКД.

Для решения срочных проблем соответствующие средства представляют регионы по линии государственного бюджета. Ереван ежегодно получает государственные субсидии. На восстановление жилых зданий выделяются некоторые средства из государственного бюджета и

муниципалитетов. В таблицах 5 и 6 содержатся данные о числе восстановленных жилых зданий и о понесенных в этой связи расходах.

Большинство многоквартирных домов в Ереване восстанавливаются ежегодно (от 300 до 1 000 каждый год). Мэрия отбирает дома, подлежащие восстановлению, на основании представленных заявлений и готовит планы восстановления на основе актов о повреждениях. Обычно ремонту подлежат крыши и лифты. В 2014 году было отремонтировано 79 321 м<sup>2</sup> плоских крыш и 52 869 м<sup>2</sup> крыш со скатами и 959 лифтов; кроме того, было установлено 700 входных дверей в многоквартирных домах<sup>26</sup>.

На практике работы по восстановлению, которые производятся за счет государственных/бюджетных средств, не предполагают необходимости участия собственников помещений в многоквартирных домах в процессе принятия решений и в финансировании. В Ереване кондоминиумы финансируют на совместной основе на уровне 10–20% расходов, однако эти средства предназначены скорее и главным образом для оплаты расходов на эксплуатационно–техническое обслуживание общей собственности, а не в качестве непосредственного взноса в работу по восстановлению. Мэрия сама производит отбор подрядчиков и оплачивает работы по их завершении.

В случае использования бюджетных средств ни Ереван, ни регионы не проводят никакого конкурсного отбора зданий, на которые будут выделены средства, поэтому собственники помещений не заинтересованы принимать какие-либо решения по поводу ремонта и вкладывать свои внутренние фонды, что, наряду с техническим состоянием дома, является типичным условием выделения бюджетных субсидий в других странах.

Таблица 5  
Восстановленные жилые дома, 2009–2014 годы

	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
Ереван	537	683	1 126	920	742	378
Арагацотн	-	-	-	5	4	4
Арагат	1	1	2	1	1	1
Армавир	-	6	28	31	17	15
Гехаркуник	56	81	59	66	70	69
Лори	-	12	60	34	10	1
Котайк	13	22	13	18	21	6
Ширак	-	-	126	24	2	-
Сюник	-	-	-	-	-	-
Вайоцзор	-	-	-	-	-	-
Тавуш	-	1	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>607</b>	<b>806</b>	<b>1 414</b>	<b>1 099</b>	<b>867</b>	<b>474</b>

Источник: Армения, НСС, Статистический ежегодник Армении, 2015 год. См. по адресу <http://armstat.am/en/?nid=45&year=2015>.

<sup>26</sup> Ереванский муниципалитет. См. по адресу <https://www.yerevan.am/ru/communal-services/>.

Таблица 6  
**Стоимость восстановления жилых домов, 2009–2014 годы**  
(в тыс. драмов)

	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
Ереван	303 038,3	529 177,1	550 253,3	492 111,7	451 519,2	348 358
Арагацотн	-	-	-	48,0	49,0	63,0
Арагат	1 542,0	1 520,0	17 109,0	2 488,0	5 015,0	31 569,4
Армавир	-	23 095,0	20 569,0	18 537,1	23 546,0	1 530,0
Гехаркуник	2 833,8	5 204,6	2 521,4	2 726,3	4 039,8	1 618,7
Лори	-	25 376	357 017,3	239 406,4	63 001,0	5 451,5
Котайк	2 130,8	5 121,2	2 337,4	2 248,7	1 835,9	3 195,3
Ширак	-	-	786 000,0	269 046,8	200,0	-
Сюник	-	-	-	-	-	-
Вайоцзор	-	-	-	-	-	-
Тавуш	-	12 875,0	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>309 594,9</b>	<b>579 530,5</b>	<b>1 735 807,4</b>	<b>1 026 613,0</b>	<b>549 205,9</b>	<b>391 786,2</b>

Источник: Армения, НСС, *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*. См. по адресу <http://armstat.am/en/?nid=45&year=2015>.

В связи с округлением доли в процентах могут быть не равны 100.

Несмотря на трудные общие условия восстановления, следует отметить, что в настоящее время есть инициативы, которые выдвигаются отдельными собственниками жилья в целях модернизации их домов; собственники мобилизуют дополнительные средства и организуют соответствующие работы. В этом случае есть успешные примеры кондоминиумов–особняков, которые восстанавливают в своих домах системы отопления.

В некоторых экспериментальных проектах международных организаций используются новые подходы к финансированию капитального ремонта и повышения энергоэффективности. «Хабитат в интересах человечества» Армении, в партнерстве с «ИНЕКО банком», ввел в действие программу, которая предоставляет кондоминиумам займы (в Ванадзоре) и микрокредиты (в Ереване) на цели ремонта зданий и повышения их энергоэффективности. Это свидетельствует о том, что восстановление или ремонт можно сделать посредством сочетания таких источников финансирования, как персональные средства собственников жилья, субсидии по линии бюджета и займы.

Широкомасштабные работы по восстановлению и модернизации многоквартирных домов предполагают необходимость такого подхода, который включал бы совершенствование законодательства, создание системы кредитования на льготных условиях, которая способствовала бы предоставлению субсидий по линии бюджета, повышение осведомленности и консультирование собственников жилья и кондоминиумы по вопросам планирования, организации и финансирования восстановительных работ.

### С. Обеспеченность жильем

Статистические данные указывают на то, что показатель обеспеченности жильем в Армении высок – в 2014 году 31,6 м<sup>2</sup> на человека (таблица 7). Это значительно больше, чем в России (23 м<sup>2</sup>) и на Украине (23 м<sup>2</sup>), и близок к этому показателю в Европе. Показатели обеспеченности жильем в сельских районах в 1,5 раза больше, чем в городских.

Таблица 7  
**Обеспеченность жильем, 2009–2014 годы**  
(в кв. метрах на человека)

Площадь пола	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
В городских районах	23,5	24,5	25,9	26,2	26,7	26,9
В сельских районах	36,7	37,3	38,8	39,0	39,4	39,8
<b>Итого</b>	<b>28,3</b>	<b>29,2</b>	<b>30,6</b>	<b>30,9</b>	<b>31,4</b>	<b>31,6</b>

*Источник:* Армения, НСС, *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*, таблица 145, «Обеспеченность населения жилищным фондом», стр. 145. См. по адресу <http://armstat.am/en/?nid=45&year=2015>.

Высокие показатели обеспеченности жильем (в расчете на площадь пола) в Армении объясняются не столько расширением масштабов строительства, сколько эмиграцией. Вместе с тем реальную ситуацию в области обеспеченности жильем статистика не отражает. Показатель «число жилых квартир на 1 000 жителей» свидетельствует о недостаточной обеспеченности жильем. В соответствии с этим показателем Армения (286) далеко позади России (426), Украины (425) и европейских стран<sup>27</sup>. Он также косвенно указывает на значительную перенаселенность.

В соответствии со статистикой средняя площадь пола жилых домов в Армении составляет 109,8 м<sup>2</sup> (таблица 8). Эта цифра сопоставима со средним показателем в европейских странах и выше чем в России и на Украине. Средняя площадь пола жилого дома в сельских областях более чем в 1,5 раза больше чем в городских районах, а средняя площадь пола в частных домах (на одну семью) в два раза больше чем в квартире в МКД.

Таблица 8  
**Средняя площадь жилой единицы**  
(в кв. метрах)

	Площадь пола			
	Общая	В городских районах	В сельских районах	
Многоквартирного дома		63,2	62,6	73,1
Дома на одну семью		156,6	159,4	155,0
Всего жилья		109,8	89,9	148,4

*Источник:* Расчеты на основе данных, содержащихся в Статистическом ежегоднике Армении, 2015 год.

### **Потребности в жилье**

Хотя статистический показатель обеспеченности жильем высок, тем не менее потребность в жилье, по мнению экспертов, значительная. Результаты переписи 2011 года указывают на то, что около 16 000 домашних хозяйств (или 2% от общей численности) ютятся в трущобах или в зданиях, которые непригодны для жилья, в том числе 8 500 в городских поселениях<sup>28</sup>. По оценкам, в улучшении жилищных условий нуждаются приблизительно 30 000 семей.

<sup>27</sup> Institute for Real Estate Construction and Housing Ltd., Vienna, Austria, Housing Review 2013 on 23 countries in Europe and Central Asia.

<sup>28</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению № 38 от 11 сентября 2014 года.



Официального реестра тех, кто нуждается в улучшении жилищных условий, не существует. Однако, по мнению представителей мэрии Еревана и Гориса, муниципалитеты ведут реестр семей, проживающих во временках и в небезопасных и непригодных для жизни домах.

Информация о плохих жилищных условиях является неотъемлемой частью системы регистрации граждан, которые нуждаются в социальной помощи, что входит в сферу ответственности Министерства труда и социальных вопросов (МТСВ). Начало работы этой конкретной системы регистрации было положено в 2001 году. Регистрация проводится местными центрами социального обслуживания на основании заявлений, поданных гражданами; МТСВ ведет единую базу данных о таких гражданах. В начале 2014 года насчитывалось приблизительно 127 000 семей, которые зарегистрировались в целях получения социальных пособий. Для того чтобы иметь право на включение в указанную базу данных, заявители проходят проверку на удовлетворение целого ряда утвержденных критериев по соответствующей системе баллов. Среди этих критериев наибольшее число баллов приходится на жилищные условия.

Политика обеспечения жильем сосредоточена на удовлетворении жилищных потребностей граждан с использованием рыночных механизмов в области жилья и на реализации целенаправленных программ обеспечения жилья для бездомных и наиболее обездоленных граждан. Приоритет государства состоит в том, чтобы дать бездомному в соответствии с утвержденными правилами «крышу над головой»<sup>29</sup>.

По оценкам экспертов, из общего числа тех, кто нуждается в улучшении жилищных условий, 10% охвачены государственными программами улучшения жилищных условий и еще 10% покупают жилье на рынке за собственный счет. Остальные 80% вынуждены сами разбираться со своими жилищными проблемами<sup>30</sup>. Это предполагает неотложную необходимость создания сектора социального и доступного жилья.

### *Государственные и муниципальные жилищные программы*

Государственные жилищные программы ориентированы в первую очередь на обеспечение жильем бездомных и некоторых групп социально уязвимых граждан, а также на оказание помощи некоторым категориям граждан в приобретении (строительстве) жилья.

Обеспечение жильем нуждающихся семей или граждан, которые относятся к особым группам, рассматривается в качестве части системы социальных услуг и производится на совместной основе под руководством Министерства градостроительства (МГС) и МТСВ. Поддержка со стороны правительства в целях улучшения жилищных условий оказывается гражданам и семьям, перечисленным в реестре лиц, претендующих на социальную помощь, после тщательного изучения оснований на такую помощь.

В период с 2000 по 2015 год около 23 000 семей смогли улучшить свои жилищные условия за счет государственной поддержки; в это число входят 9 000 семей беженцев, которые оказались без крова в результате землетрясений, оползней и военных операций. 275 семьям из 300 зарегистрированных семей бывших политических заключенных были предоставлены займы под низкий процент для приобретения жилья (2001 год); кроме того, было предоставлено жилье для 310 из 390 зарегистрированных детей-сирот, покинувших сиротский приют, и детей, оставшихся без родительской опеки (2006 год). В 2008 году было положено начало широкомасштабной программе, ориентированной на решение жилищных проблем 7 000 граждан, которые оставались без крова в течение 20 лет после спитакского землетрясения. На реализацию этой программы был выделен 81 млрд драмов (170 млн долл. США). МГС производило отбор заявителей, желающих воспользоваться этой программой,

<sup>29</sup> Интервью с Министром труда и социальных вопросов А. Минасяном, Ереван, 9 апреля 2015 года.

<sup>30</sup> Интервью с Исполнительным директором Национальной ассоциации социального жилья Ара Назиняном, Ереван, апрель 2015 года.

среди тех, кто прошел особую процедуру регистрации. В качестве претендентов, имеющих право на эту программу, было признано 5 363 семьи, из которых 4 413 улучшили свои жилищные условия к концу 2015 года. Это было сделано путем предоставления квартир в недавно построенных жилых домах и соответствующих субсидий для приобретения жилья на рынке. Остальные семьи должны получить жилье в соответствии с графиком в течение следующих 1–1,5 лет. Хотя задача по осуществлению жилищной политики возложена на МГС, тем не менее особые государственные жилищные программы осуществляются также и другими различными министерствами, такими как Министерство спорта и по делам молодежи (жилье для молодых семей) и Министерство обороны (жилье для военнослужащих) – Армянский фонд и другие фонды, которые занимаются вопросами обеспечения жильем.

Программы помощи на улучшение жилищных условий для молодых семей, молодых специалистов, гражданских служащих и военнослужащих, ориентированы на обеспечение преференциальных условий для приобретения жилья в собственность по сравнению с рыночными условиями. Меры поддержки включают ипотечные кредиты для приобретения или строительства жилья по субсидированным процентным ставкам и налоговые скидки для тех граждан, которые погашают кредиты на жилье.

Для координации различных жилищных программ была создана соответствующая межведомственная комиссия. Эта комиссия выявила основные проблемы в осуществлении жилищных программ, которые стояли в последние годы, – нехватка бюджетных ресурсов и отсутствие единого государственного органа, ответственного за реализацию жилищных программ и экспериментальных проектов, связанных со строительством социального и доступного жилья, и недостаточная координация работы всех участников, включая международных доноров. Эти проблемы свидетельствуют как о недостаточной поддержке приоритетов, установленных правительством, так и об отсутствии последовательных подходов к оказанию поддержки в интересах уязвимых социальных групп в деле улучшения их жилищных условий.

Предоставление жилья тем категориям граждан и семей, которые не пользуются никакой поддержкой со стороны государственных программ, можно было бы обеспечить по линии муниципальных программ. В соответствии с Законом 2002 года «О местном самоуправлении» заинтересованные муниципалитеты могут разрабатывать свои собственные жилищные программы и обращаться за государственной поддержкой с целью их осуществления. По линии государственного бюджета может оказываться поддержка на сумму, не превышающую стоимость муниципальной программы более чем на 50%. Муниципалитеты сами берут на себя предоставление недостающих средств, главным образом посредством привлечения доноров и частный бизнес.

Что касается Еревана, то с финансовой точки зрения у него есть более широкие возможности в деле реализации самостоятельных программ по обеспечению жилья, в том числе для семей, проживающих в небезопасных домах. Земли, высвобожденные в результате сноса небезопасных домов, особенно в центре города, представляют собой ценный ресурс для нового строительства. Прежним жителям снесенных домов будет предоставляться жилье по линии совместного проекта ереванского муниципалитета и застройщиков.

Международные доноры, в сотрудничестве с правительством Армении, оказывают финансовую поддержку тем программам, которые предназначены для удовлетворения потребностей в жилье самых уязвимых групп. Некоторые жилищные проекты были осуществлены в провинциях Армавир и Котайк при поддержке Управления Верховного комиссара по делам беженцев. Швейцарское агентство по вопросам развития и сотрудничества (ШАРС) в Армении финансировало в период с 2006 по 2012 год три экспериментальных проекта строительства социального жилья в Ереване и Горисе.

## *Строительство социального и доступного жилья*

В настоящее время никаких законодательных актов, которые регулировали бы строительство, предоставление и использование социального и доступного жилья, не существует. Действующий закон не уточняет категорию лиц, имеющих право на предоставление социального жилья, сроки действия договора аренды и другие вопросы. Понятие «доступное жилье» не определено, поскольку жилье сдается в аренду по ценам ниже рыночных (сдача в аренду на некоммерческой основе).

В порядке реагирования на существующий в настоящее время высокий спрос на социальное жилье правительство приняло Стратегию развития социального жилищного фонда. В случае граждан, которым было предоставлено социальное жилье, находящееся в собственности государства, поддержка оказывается на основании Закона 2005 года «О социальном содействии», который освобождает их от платы за эксплуатационно–техническое обслуживание, но не освобождает от коммунальных расходов, которые они должны оплачивать сами.

Строительство социального жилья является, по сложившемуся мнению, предпочтительным способом соблюдения конституционного положения, подкрепляющего право домашних хозяйств на достаточное жилье, включая тех из них, которые не в состоянии улучшить свои жилищные условия за свой счет. Для того чтобы население не питало несбыточных надежд на получение социального жилья, эта Стратегия определяет приоритетные категории граждан, проблемы которых в области жилья будут решаться по линии этой программы. Эти категории включают бездомных, которые потеряли кров по различным причинам, и домашние хозяйства, которые принадлежат к особым социальным группам:

- дети–сироты, которые остались без родительской опеки;
- дети, покинувшие сиротские приюты;
- пенсионеры–одиночки;
- семьи с одним родителем – семьи, в случае которых один из родителей умер, или человек–одиночка с приемным ребенком;
- дети, которые потеряли обоих родителей;
- приемные семьи, оказывающие помощь пенсионерам–одиночкам с детьми моложе 18 лет.

Предоставление социального жилья этим категориям наиболее уязвимых граждан ориентировано не только на улучшение их жилищных условий, но и на создание других условий, которые включают обеспечение опеки и помощи в преодолении одиночества и в случае ограниченных способностей. Эти приемные семьи выбираются именно в этих целях; они заботятся о других семьях, которые проживают в социальных домах.

В целях управления социальным жильем была создана соответствующая государственная некоммерческая организация, которая несет ответственность за предоставление различных социальных услуг жителям социальных домов.

Самый масштабный проект социального жилья осуществляется на государственном уровне в городе Маралик в районе Спитака, где произошло землетрясение. После распада Советского Союза осталось девять незавершенных МКД; союзные республики продолжали их строить в 1989 году с целью оказать помощь жертвам землетрясения. Строительство пяти МКД было завершено в период с 2009 по 2012 год, притом что квартиры были предоставлены в качестве социального жилья. Четыре других МКД не были завершены, поскольку граждане из других регионов отказались переезжать. Этот опыт свидетельствует о том, что при планировании нового социального жилья необходимо иметь в виду не только потребности

людей, которые нуждаются в жилье, но и их предпочтения в отношении того, где они хотят жить, с учетом их привычного места жительства, наличия бытового обслуживания, возможности трудоустройств и других условий жизни, которые зависят от экономического развития данного населенного пункта.

Есть и некоторый успешный опыт строительства социального жилья при поддержке международных доноров. Например, три МКД, из которых два относятся к категории социального жилья, были построены в городе Горис за счет финансовых средств ШАРС с финансовым участием правительства, администрации провинции Сюник и горисского муниципалитета.

По линии Программы развития Организации Объединенных Наций (ПРООН)/Глобального экологического фонда под названием «Повышение энергоэффективности в зданиях» финансировалась работа по пересмотру и осуществлению мер, направленных на повышение энергоэффективности в одном из 20-квартирных социальных домов. В этой связи была проведена работа по теплоизоляции с покрытием внешних стен, колонн, боковых и поперечных балок и полов слоем полиуретана. Кроме того, в каждой квартире здания были установлены энергоэффективные системы освещения и распределения тепла. Впервые в Армении была также установлена система струйной вентиляции. В этой связи был проведен аудит энергопотребления и мониторинг эффективности этих мер. В результате их принятия расходы на энергию для жителей сократились на 60%, а спрос на энергию снизился примерно на 58%<sup>31</sup>. Следует отметить, что это здание было первым, на которое в стране был выдан первый сертификат энергоэффективности.

Национальная ассоциация социального жилья (здесь и далее АСБА) – армянский некоммерческий фонд, созданный в 2010 году в партнерстве с Нидерландами, использует европейский опыт, накопленный в области строительства социального и доступного жилья. Проекты жилищного строительства на цели социальной аренды и некоммерческой сдачи в наем ориентированы на быстро развивающиеся муниципалитеты, которые создают новые рабочие места и привлекают молодежь и специалистов (Дилижан, Ванадзор, Раздан и Аштарак).

Первый инвестиционный проект строительства социального и доступного жилья осуществляется АСБА в сотрудничестве с муниципалитетом Дилижана при финансовой поддержке некоторых нидерландских организаций социального жилья, которые предоставляют займы. Муниципалитет выделяет землю и незаконченные МКД на осуществление этого проекта на льготных условиях и предоставляет необходимые объекты коммунального хозяйства для нового жилья. Новые жилые комплексы будут состоять из нескольких двухэтажных особняков на две квартиры и 20 квартир в восстановленном четырехэтажном МКД с необходимой социальной инфраструктурой. Община обстоятельно обсудила улучшения, внесенные в проект жилого комплекса на основе результатов состоявшегося обсуждения. В ходе первого этапа инвестиционного проекта по состоянию на декабрь 2014 года было завершено 16 квартир. На втором этапе будет завершено 38 квартир, включая 20 квартир в незавершенных зданиях. На третьем этапе будет построено еще 150 квартир. В ходе реализации этого проекта использовались энергосберегающие решения и технологии. Некоторые квартиры в это жилом комплексе будут, по планам, предоставлены в качестве социального жилья, а остальные жилые помещения будут сдаваться в аренду или выставляться на продажу семьям со средним и низким уровнем доходов. Решение продать некоторые жилые помещения было вызвано необходимостью покрыть инвестиционные расходы на этот проект. Семьи, которым будет предоставлено некоммерческое съемное жилье или возможность воспользоваться льготными условиями приобретения квартир, отбираются из некоторых категорий (молодые семьи, молодые специалисты и т.п.), при условии, что они согласны обеспечивать эксплуатационно-техническое обслуживание своего МКД. После того как АСБА

---

<sup>31</sup> ПРООН в Армении, «Повышение энергоэффективности в зданиях». См. по адресу [http://www.am.undp.org/content/armenia/en/home/operations/projects/environment\\_and\\_energy/improving-energy-efficiency-in-buildings-.html](http://www.am.undp.org/content/armenia/en/home/operations/projects/environment_and_energy/improving-energy-efficiency-in-buildings-.html) (ссылка проверена 9 июня 2016 года).

завершит жилые дома, она оставляет за собой право управлять ими (всем жилым комплексом). Арендаторы или собственники будут чистить окружающую территорию и выполнять простые работы по техническому содержанию здания в порядке внесения своей лепты в его эксплуатационно–техническое обслуживание. В случае работ по восстановлению и ремонту управляющий будет нанимать подрядчиков.

### *Арендное жильё*

Арендное жильё регулируется статьями 660–676 Гражданского кодекса Республики Армения. Объектом аренды могут быть жилые помещения, пригодные для постоянного проживания – квартиры, жилые дома, часть квартиры или жилого дома. Арендатором могут быть граждане, юридические лица и общины (муниципалитеты). Договор аренды жилого помещения заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. Права, возникающие из договора аренды жилого помещения, подлежат государственной регистрации. Арендатор обязан вносить арендную плату и коммунальные платежи. В договоре должна быть указана согласованная на взаимной основе плата за аренду. В договоре также должен быть указан срок аренды. Если срок аренды не указан, то считается, что договор заключен на неопределенный срок. Договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке в том случае, если арендатор: не вносит арендную плату более двух раз по истечении установленного договором срока платежа; разрушает или портит жилое помещение; или нарушает права соседей. Договор аренды расторгается по решению суда, вследствие чего арендатор и другие граждане, проживающие с ним, подлежат выселению из жилого помещения.

Особого законодательства, которое регулировало бы строительство и использование жилых помещений на условиях некоммерческой аренды не существует. В настоящее время коммерческое жильё представляет собой в Армении, а также в других бывших советских республиках объект теневого рынка: арендное жильё предоставляется его собственниками, которые приватизировали жилые помещения государственного жилищного фонда или построили их за собственный счет. Договоры аренды не регистрируются, для того чтобы не платить налоги, в результате чего права арендаторов и арендодателей защищены слабо.

Сдача жилья в аренду на коммерческой основе характерна для Еревана, поскольку именно туда приезжают люди в поисках работы. Стоимость аренды однокомнатной квартиры в Ереване составляет 50 000–60 000 драмов (120–144 долл. США) в месяц, что выше минимальной заработной платы<sup>32</sup>, и равна 30–40% от номинальной среднемесячной заработной платы<sup>33</sup>.

В настоящее время экономический климат не благоприятствует созданию некоммерческого сектора или сектора аренды жилья на коммерческой основе за счет строительства новых жилых зданий.

## **Д. Коммунальная инфраструктура и коммунальные услуги**

### *Доступ граждан к коммунальным услугам*

В соответствии с национальным докладом Республики Армения для Хабитат III 97,8% городского населения в Армении имеют доступ к адекватным жилищным условиям<sup>34</sup>.

<sup>32</sup> Согласно статистике, минимальная заработная плата в октябре 2013 года составляла 45 000 драмов (95 долл. США).

<sup>33</sup> Согласно статистике, среднемесячная заработная плата в октябре 2013 года составляла 146 524 драма (308 долл. США).

<sup>34</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению № 38 от 11 сентября 2014 года, глава VII «Показатели».



Спрос населения на электроэнергию и газ полностью удовлетворен. Централизованная система теплоснабжения действует до сих пор лишь в небольшом числе МКД. Горячая вода и тепло подаются нагревателями, работающими на электричестве или газе; в недавно построенных домах они подаются в некоторых случаях из местных котельных.

Доступ населения к питьевой воде обеспечен на 100%<sup>35</sup>; 96,2% городского и 78,2% сельского населения пользуется системами канализации<sup>36</sup>.

В последние годы доступ к централизованному водоснабжению получает, по сравнению с 2008 годом, все большее и большее число граждан, особенно в сельских районах, в которых доступ к этой системе в 2014 году получило 95,5% населения (таблица 9). Доля домашних хозяйств в сельских районах, которые пользуются привозной водой, существенно сократилась. В 2011 году увеличилась продолжительность водоснабжения в дневное время, по сравнению с 2008 годом, с 3,6 часа до 16 часов. Более 50% населения имеет доступ к централизованному водоснабжению.

Таблица 9  
Доступ домашних хозяйств к питьевой воде, 2008 и 2014 годы  
(в процентах)

Основной источник воды	Итого		Города		Сельские районы	
	2008 год	2014 год	2008 год	2014 год	2008 год	2014 год
Централизованное водоснабжение	97,1	98,3	99,5	99,7	92,4	95,5
Менее 1 часа	0,7	0,0	0,1	0,0	1,9	0,1
1–5 часов	31,3	12,8	31,2	8,6	31,4	21,5
6–12 часов	28,6	16,2	32,6	14,3	20,5	20,0
13–23 часа	5,7	8,8	5,9	10,1	5,3	6,2
24 часа	33,7	62,2	30,2	67,0	40,9	52,2
Источники, колодцы	1,2	0,5	0,1	0,3	3,1	0,8
Частная система водоснабжения	0,5	0,8	0,1	-	1,3	2,7
Привозная вода	1,1	0,2	0,2	-	3,0	0,5
Прочие источники	0,1	0,2	0,1	0,0	0,2	0,5

Источник: Армения, Комплексное обследование условий жизни домашних хозяйств, 2008 и 2014 годы.

Продолжительность водоснабжения в разных регионах варьируется до сих пор. В городах круглосуточное водоснабжение обеспечено в случае 67% домашних хозяйств, а в сельских районах – в случае 52,2% домашних хозяйств. Вместе с тем в случае 12,8% домашних хозяйств система водоснабжения работает в течение 5 часов в день или менее.

В среднем централизованной системой канализации пользуется 68,5% населения: 94,9% в городах и 16,5% в сельских районах<sup>37</sup>.

<sup>35</sup> Отдел статистики Организации Объединенных Наций, «Доля населения, имеющего доступ к улучшенным источникам питьевой воды», Показатели достижения целей устойчивого развития»; данные ООН обновлены 28 июля 2016 года. См. по адресу [http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+drinking+water+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH\\_H2O\\_IMPR](http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+drinking+water+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH_H2O_IMPR).

<sup>36</sup> Отдел статистики Организации Объединенных Наций, «Доля населения, имеющего доступ к улучшенным санитарно-гигиеническим средствам», Показатели достижения целей устойчивого развития»; данные ООН обновлены 28 июля 2016 года. См. по адресу [http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+sanitation+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH\\_SAN\\_IMPR](http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+sanitation+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH_SAN_IMPR).

<sup>37</sup> Комплексное обследование условий жизни домашних хозяйств, 2008 и 2014 годы.



99,3% городского населения и 63,3% сельского населения имеют доступ к адекватным санитарно-гигиеническим средствам. Службы удаления мусора и санитарно-технические службы в городских районах развиты лучше, чем в сельских<sup>38</sup>.

## **D.1 Качество муниципальных объектов инфраструктуры и коммунальных услуг и роль различных субъектов в их обеспечении**

До распада Советского Союза энергетическая система Армении входила в состав Транскавказской единой энергетической системы, которая являлась частью Единой энергосистемы СССР. В секторе энергетики Армении использовалось топливо (газ, нефть, атомная энергия), ввозимое из советских республик (России, Азербайджана и Туркменистана); собственные ресурсы страны удовлетворяли только 5% спроса. В то же время Армения экспортировала электроэнергию. Крупнейшие армянские теплоэлектроцентрали (ТЭЦ) были построены в период с 1960 по 1970 год, а ее атомная электростанция (АЭС) – Мецаморская атомная электростанция (известная под названием «Армянская АЭС») была построена в 1976 году.

В 1990-х годах после распада Советского Союза и территориальной изоляции Армении, как никакие другие постсоветские республики, пережила тяжелый энергетический кризис. Учитывая уроки, извлеченные из этого кризиса, Армения разработала следующие базовые программные стратегические принципы энергетической политики в своих стратегических документах<sup>39</sup>:

1. Диверсификация первичных энергоносителей, путей их доставки и структуры генерирующих мощностей;
2. Эволюционное развитие атомной энергетики;
3. Использование местных возобновляемых источников энергии, повышение энергоэффективности; и
4. Активная региональная интеграция.

Несмотря на значительные усилия диверсифицировать источники первичной энергии, более 70% электроэнергии производится за счет атомной энергии (около 30%) и двух теплоэлектроцентралей – Разданской и Ереванской ТЭЦ (42%), которые работают на привозном топливе (ядерное топливо из России и газ из России и Ирана. Гидроэлектростанции и ветроэлектростанции в настоящее время производят около 30% всей электроэнергии.

Эпицентр спитакского землетрясения находился в 75 км от Армянской АЭС. Хотя она не была повреждена, все же в 1989 году оба ее ядерных реактора были остановлены по соображениям безопасности. По причине жестокого энергетического кризиса, вызванного изоляцией Армении в результате конфликта в Нагорном Карабахе, один из реакторов (энергоблок 2, построенный в 1980 году, с расчетным сроком эксплуатации 30 лет) Армянской АЭС был снова введен в действие. Различные стороны требовали остановить Армянскую АЭС по той причине, что она расположена в районе, подверженном опасности землетрясения. Это вызывает особое беспокойство со стороны ЕС, соседней Турции и Азербайджана. Однако страна очень сильно зависит от этой АЭС, поскольку она может производить до 50% электроэнергии страны. С другой стороны, Россия в ходе переговоров на правительственном уровне в 2014 году предложила разработать проект по продлению срока службы этого энергоблока до 2026 года. Срок службы энергоблока 2, который производит 2,49 млрд кВт·ч в год был продлен с 2016 по 2026 год. Если Армянскую АЭС закрыть в 2016 году, то Армения

<sup>38</sup> Там же.

<sup>39</sup> Analitikaua, «Энергетика Армении и Евразийская интеграция», 11 февраля 2014 года. См. по адресу <http://analitikaua.net/2014/energetika-armenii-i-evraziyskaya-integratsiya/>; Министерство энергетики и природных ресурсов Республика Армения. См. по адресу <http://www.minenergy.am/ru/page/493>; Презентация, Ереван, 2014 год. См. по адресу [http://www.minenergy.am/storage/files/pages/pg\\_0732707265\\_MoENR\\_Presentation\\_June3.pdf](http://www.minenergy.am/storage/files/pages/pg_0732707265_MoENR_Presentation_June3.pdf).

может снова столкнуться с нехваткой энергии. Армения заинтересована в развитии своей отрасли атомной энергетики и привлекает международных инвесторов с целью построить новую атомную электростанцию.

В настоящее время в Армении есть две действующие ТЭЦ (Ванадзорская ТЭЦ в настоящее время не работает):

- Разданская ТЭЦ: мощностью 1 110 МВт с новым пятым энергоблоком (480 МВт);
- Ереванская теплоэлектроцентраль: совокупная генерирующая мощность нового энергоблока, введенного в эксплуатацию в 2010 году, составляет 271,7 МВт, генерирующая мощность по производству электроэнергии – 243,2 МВт, генерирующая мощность по производству тепла – 434,9 ГДж/час<sup>40</sup>.

Разданская ТЭЦ – самая крупная в Армении – в 2004 году перешла в собственность Российской Федерации на основании межправительственного соглашения, подписанного в 2002 году. Эта ТЭЦ была передана в собственность России в порядке погашения национального долга в сумме 31 млн долл. США. Теплоэлектроцентраль управляется Российским ОАО «Газпром» через посредство ОАО «АрмРосГазпром». В 2006 году незавершенный пятый энергоблок Разданской ТЭЦ был возвращен обратно «Газпрому» для привлечения капитала в целях завершения ее строительства и модернизации отрасли энергетики Армении. Размер инвестиций был определен на уровне 150–170 млн долл. США. Пятый энергоблок был введен в действие в 2013 году.

Армения обладает хорошим потенциалом в области производства электроэнергии за счет различных возобновляемых источников энергии: рек, ветра и солнца. Использование гидроэлектроэнергии может удовлетворить 50% потребностей страны в энергии, что позволит предохранить Армению в случае потенциального энергетического кризиса.

В тех случаях, где это возможно, способность двух крупных рек (Воротан и Раздан) использована практически по максимуму. На данный момент в эксплуатацию введена на относительно крупной речной системе Памбак–Дзорагет–Дебед только Дзорагетская ГЭС (26 МВт).

В рамках программы Министерства энергетических инфраструктур и природных ресурсов (МЭПР) планируется ввести в действие несколько крупных гидроэлектростанций (Мегрийскую, Лорибердскую и Шногскую) общей мощностью производства электроэнергии до 1 300 млн кВт·ч в год<sup>41</sup>. Строительство Мегрийской ГЭС на реке Аракс недалеко от города Мегри на границе Армении с Ираном было начато 8 ноября 2012 года. Ее эксплуатация будет зависеть от графика инвестиций<sup>42</sup>. Эта ГЭС будет вырабатывать 793 млн кВт·ч электроэнергии ежегодно. Расчетная мощность Мегрийской ГЭС составит 130 МВт<sup>43</sup>.

Решением правительства № 3 от 22 июля 2009 года был утвержден проект «схемы развития малых гидроэлектростанций (ГМЭС)», в соответствии с которым планируется построить 126 ГМЭС общей установленной мощностью 147 МВт. По состоянию на январь 2016 года электроэнергия производится на 174 ГМЭС, совокупная проектная мощность которых составляет 311 МВт, а фактическая годовая производительность электроэнергии – около 877 млн кВт·ч. В рамках этого проекта на стадии строительства находится еще 45 ГМЭС полной проектной мощностью 90 МВт и расчетной средней годовой производительностью электроэнергии около – 315 кВт·ч<sup>44</sup>.

Теоретическая мощность ветряных электростанций в Армении составляет более 10 000 МВт. С экономической точки зрения возможно строительство ветряных электростанций

---

<sup>40</sup> Министерство энергетических инфраструктур и природных ресурсов Республики Армения (МЭПР).

ОАО «Ереванская ТЭЦ». См. по адресу <http://minenergy.am/en/page/531>.

<sup>41</sup> МЭПР.

<sup>42</sup> Там же.

<sup>43</sup> Википедия, «Мегрийская плотина», см. по адресу [https://en.wikipedia.org/wiki/Meghri\\_Dam](https://en.wikipedia.org/wiki/Meghri_Dam).

<sup>44</sup> МЭПР.

общей мощностью 200 МВт. Такие станции могут вырабатывать около 525 млн кВт·ч электроэнергии в год.

«Лори-1» – первая ветряная электростанция не только в Армении, но и на Южном Кавказе. Она была сдана в эксплуатацию в декабре 2005 года в Лорийском регионе на Пушкинском перевале. Она состоит из четырех ветротурбогенераторов общей мощностью 2,64 МВт. Ее самый высокий показатель производительности составляет 4,25 млн кВт·ч, а самый низкий – 1,93 кВт·ч. Летом 2015 года она была подключена к сети ветроэлектростанций «Арац» около города Каджаран на юге Армении мощностью 250 кВт и производительностью электроэнергии – 0,82 млн кВт·ч<sup>45</sup>.

Армения располагает существенными запасами геотермальной энергии и возможностями солнечной энергии. Использование этих возобновляемых источников энергии будет становиться все более экономически привлекательным в силу повышения стоимости электроэнергии. Таким образом, энергетический сектор Армении – это быстрорастущий сектор экономики.

Согласно данным МЭПР, в 2014 году страна произвела 7 750 млн кВт·ч электроэнергии. Это несколько ниже, чем в 2012 году (8 036,2 млн кВт·ч), однако для удовлетворения внутренних потребностей этой произведенной электроэнергии все еще более чем достаточно.

Официальная статистика свидетельствует о том, что в 2014 году на внутреннем рынке Армении потребление электроэнергии составило 5 416 млн кВт·ч (в 2013 году – 5 404 млн кВт·ч). Армения остается одной из стран с низким уровнем потребления энергии.

По данным Международного энергетического агентства (МЭА), среднестатистический гражданин страны потребляет 1 678 кВт·ч в год, что существенно меньше, чем средний показатель на глобальном уровне (2 933 кВт·ч), и сопоставимо с такими странами, как соседний Азербайджан, Узбекистан, Египет и Монголия.

Благодаря значительному избытку вырабатываемой электроэнергии Армения занимает прочное положение, позволяющее ей экспортировать эту электроэнергию соседним странам. В 2013 и 2014 годах поставки электроэнергии на внешние рынки составили в общей сложности 1 305,3 млн кВт·ч (около 17% от общего объема производства).

У Армении есть следующие межгосударственные линии передачи, которые можно использовать для развития региональной интеграции:

- Арарат – Нахичевань (Азербайджан), 220 кВ, 100 км;
- Агарак (Мегри) – Агар (Иран), 220 кВ, 110 км;
- Алаверди – Марнеули (Грузия), 220 кВ, 65 км;
- Гюмри – Карс (Турция), 220 кВ, 65 км; и
- Разданская ТЭЦ – Акстафа (Азербайджан), 330 кВ, 108 км.

Строительство высоковольтной линии передачи Иран – Армения стало возможным благодаря электроэнергии в соседние страны, в частности в Грузию и Иран. Таким образом, Грузия сможет частично покрыть свой дефицит электроэнергии, а Армения может использовать свой существующий потенциал в области производства электроэнергии.

В настоящее время электроэнергия используется на взаимной основе с Ираном. В летние месяцы электроэнергия передается в Иран, а зимой – из Ирана в Армению. Импорт электроэнергии дает возможность выровнять график нагрузки, что создает благоприятные условия для АЭС и ТЭЦ в энергосистеме Армении. Кроме того, Армения может экспортировать электричество в Турцию и Нахичевань, однако нынешний политический климат этому не способствует.

---

<sup>45</sup> МЭПР и Комиссия по регулированию общественных услуг.

В последние годы в стране проводилась широкомасштабная модернизация высоковольтной инженерной инфраструктуры. В настоящее время строится третья высоковольтная линия с Ираном (класса 400 кВ).

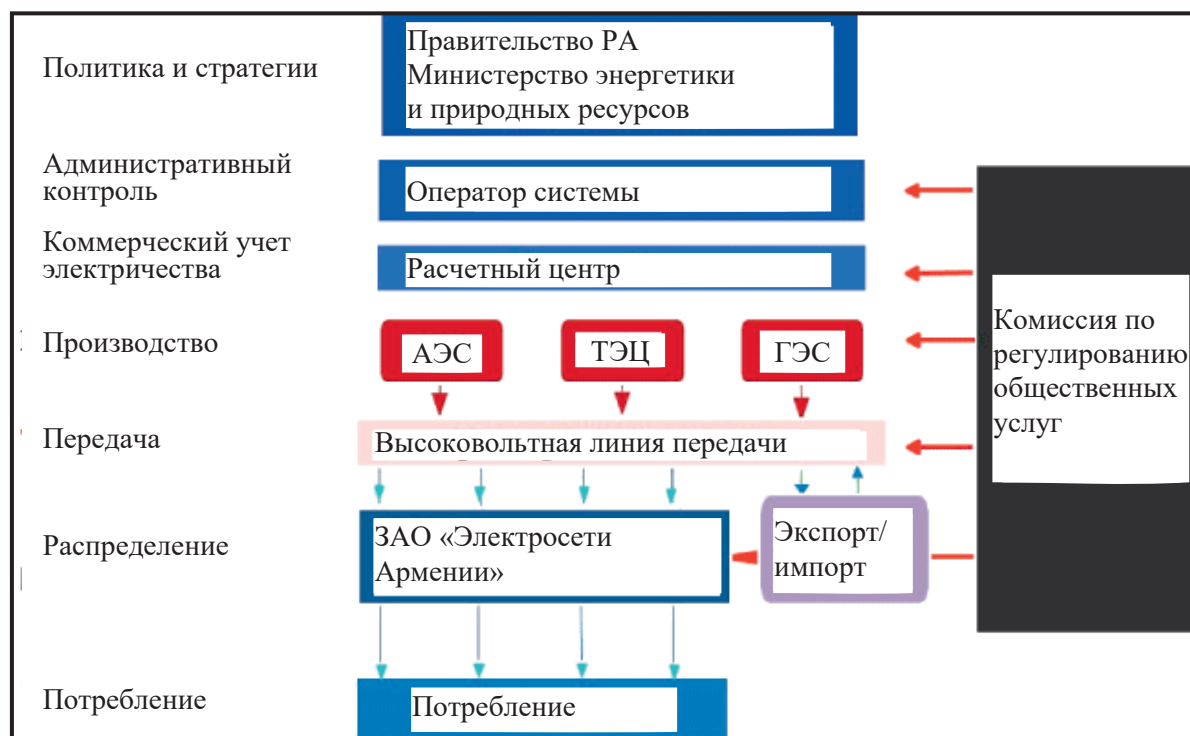
Система распределения электроэнергии в Армении была приватизирована в 2002 году. В 2005 году ЗАО «Электросети Армении» (ЭСА) было передано его собственником (английской компанией «Мидлэнд Рисорсиз Хоулдинг лтд») в доверительное управление «Интерэнерго БВ» – дочерней структуре российской группы «Интер РАО ЕЭС». В 2005 году эта компания была продана «Интерэнерго БВ» более чем за 70 млн долл. США<sup>46</sup>. В сентябре 2015 года ЕЭС была продана группе «Ташир».

В настоящее время ЕЭС – единственный оператор распределения электроэнергии в Армении. У него есть исключительная лицензия на эту деятельность и, как следствие, он обладает монопольными правами.

ЕЭС осуществляет инвестиционные проекты, имеющие целью сократить показатель частотности и продолжительности перебоев в электроснабжении потребителей, снизить показатель частотности и продолжительности отклонений напряжения от номинального и расширить сеть распределения электроэнергии. По линии этих проектов производятся крупнейшие инвестиции в модернизацию, совершенствование и расширение распределительных сетей и внедрение в практику автоматизированной системы учета электроэнергии.

Рис. IV

#### Субъекты сектора энергетики в Армении



Источник: Сергей Танамян, «Энергетика Армении у критической черты», 25 июня 2015 года (со ссылкой на m-economy.ru). *КАВПОЛИТ*. См. по адресу [http://kavpolit.com/articles/energetika\\_armenii\\_u\\_kriticheskoy\\_cherty-17806/](http://kavpolit.com/articles/energetika_armenii_u_kriticheskoy_cherty-17806/).

<sup>46</sup> New Europe, «Interenergo to Control Armenian Electricity Distribution Grid», 2 October 2005. См. по адресу <https://www.neweurope.eu/article/interenergo-control-armenian-electricity-distribution-grid/>.

## *Газоснабжение*

Изначально газ поставлялся из России, однако после завершения строительства газопровода из Ирана в Армению в декабре 2008 года, армянские потребители снабжаются газом как из России, так из Ирана.

Часть этой газораспределительной системы в Армении включает 14 097 км газопровода высокого, среднего и низкого давления, а также вспомогательную инфраструктуру. «Газпром Армении», прежде носивший название «АрмРосгазпром», сейчас является 100-процентной дочерней компанией ОАО «Газпром». Ее система газоснабжения включает 1 685 км магистрального трубопровода и соответствующих отводов. Система газораспределения включает 14 600 км газопровода высокого, среднего и низкого давления, а также вспомогательную инфраструктуру<sup>47</sup>.

ЗАО «Газпром Армения» было учреждено в 1997 году для снабжения внутреннего рынка Армении природным газом из России, а также для обеспечения его транзита через Армению. До его учреждения бытовая система газораспределения (поставка газа населению страны) не использовалась почти десять лет, и проверить ее на предмет утечек было невозможно. Для решения этой проблемы перед ЗАО «Газпром Армения» была поставлена задача полностью заменить существовавшую на тот момент систему газораспределения и обеспечить поставку газа в те районы, в которые он не поступал.

В период с 2000 по 2007 год ЗАО «Газпром Армения» инвестировало около 127 млн долл. США в систему газораспределения Армении, в результате чего она стала одним из лидеров СНГ в развитии нефтегазовой инфраструктуры<sup>48</sup>.

## *Теплоснабжение*

Во время кризиса в жилищном секторе Армении централизованная система теплоснабжения была практически полностью разрушена. Население самостоятельно переходило на индивидуальные системы теплоснабжения: электрические или газовые печи и системы отопления жилья. В отличие от законодательства других стран, в 2002 году Закон «Об управлении многоквартирным домом» установил право собственников помещений «подводить к своему помещению механические, электрические, санитарно-технические и другие коммуникации (включая случаи, когда они полностью или частично будут проводиться через общую долевую собственность, или над ней, или с ее использованием), если подобные действия не ослабляют несущую способность здания, не препятствуют нормальному функционированию инженерных коммуникаций, механического и иного оборудования здания и не нарушают вследствие этого права собственников помещений на владение, пользование и распоряжение своими помещениями, а также на пользование общей долевой собственностью».

Проект недавно построенных МКД предусматривает системы индивидуального отопления или местные (для отдельных жилых домов) котельные установки, работающие на газе или электричестве.

Кроме того, продолжается обсуждение вопроса о восстановлении централизованной системы теплоснабжения как экологически чистого и рентабельного решения.

В районе Еревана Аван при технической поддержке местного отделения ПРООН и финансовой поддержке ГЭФ был осуществлен экспериментальный проект по восстановлению централизованной системы теплоснабжения. В рамках этого проекта была построена автономная теплоэлектростанция № 1, что позволило восстановить теплоснабжение и снабжение горячей водой 76 соседних МКД.

---

<sup>47</sup> Газпром Армения. См. по адресу <http://armenia-am.gazprom.com/>.

<sup>48</sup> ARMENPRESS – Armenian News Agency, «АрмРосгазпром стал Газпром-Армения», 17 января 2014 года. См. по адресу <http://armenpress.am/ru/news/746561/>.



Мощность этой теплоэлектростанции составляет 2 МВт электрической и 2,2 МВт тепловой энергии. Коэффициент использования природного газа составляет 85%. Почти все операции на заводе автоматизированы, система безопасности очень надежная. Все квартиры, подключенные к этой системе, снабжены приборами учета расхода тепла. Жители имеют право выбора – пользоваться централизованной или индивидуальной системой теплоснабжения. Некоторые квартиры подключены как к той, так и к другой системе.

Еще одним экспериментальным проектом централизованной системы теплоснабжения в районе Аван стал проект совместной российско–армянской компании «Армроскогенерация», учрежденной с российской стороны энергетической компанией «ЕвроСибЭнерго». Эта компания инвестировала более 10 млн долл. США в строительство автономной теплоэлектростанции и на замену и восстановление основной и бытовой сетей. Она планирует полностью восстановить систему теплоснабжения в остальных МКД в районе Аван, не охваченных экспериментальным проектом ГЭФ<sup>49</sup>.

Несмотря на экономическую и экологическую выгоду от восстановления централизованной системы теплоснабжения для жилищного сектора в Армении, многие выступают против. Основным аргументом являются высокие затраты на восстановление сети, которые практически равны затратам на строительство обычной теплоэлектростанции.

### *Водоснабжение*

В отличие от энергетического сектора, основная часть имеющейся в Армении системы водоснабжения и сточных вод принадлежит государству или общинам.

За последние десять лет правительство провело ряд крупных структурных реформ в области водоснабжения и канализации. В 2002 году при Министерстве территориального управления и развития (МТУР) был учрежден Государственный комитет по водному хозяйству, который в 2015 году стал частью Министерства сельского хозяйства. Были заключены договоры управления и аренды с частными операторами, были также произведены крупные инвестиции в модернизацию водохозяйственной инфраструктуры, в результате чего качество оказываемых услуг значительно повысилось, эксплуатационные расходы снизились и прибыль предприятий увеличилась.

На сегодняшний день пять сервисных компаний в области водоснабжения и канализации в Армении находятся под управлением трех частных операторов<sup>50</sup>:

- Компания по водоснабжению и канализации Еревана (КВКЕ) оказывает услуги примерно одному миллиону потребителей, работает по арендному подряду с закрытым акционерным обществом (ЗАО) «Ереван Джур», учрежденной французским оператором «Веолия»;
- ЗАО «Армводоканал» (АВК) обслуживает 0,62 млн потребителей в 37 городах и 270 сельских поселениях в 10 районах Армении. Работает под управлением французской компании «Саур Груп» по арендному подряду; и
- три региональные сервисные компании в водохозяйственной области (компания по водоснабжению и канализации Лори, компания по водоснабжению и канализации Ширака и «Нор Акунк») обслуживают 0,32 млн потребителей, работают по арендному подряду (с 1 января 2014 года) под управлением консорциума во главе с группой «Саур», который также включает такие компании как «МВВ Декон», «МВВ Энерджи» и «АЕГ Сервис».

<sup>49</sup> Ноев Ковчег (Независимая международная газета), «Катастрофа Централки». См. по адресу <http://noev-kovcheg.ru/mag/2012-18/3470.html#ixzz3jGkTj8cy>.

<sup>50</sup> Миасин, «Качество водоснабжения в Армении за пять лет значительно повысилось – ВБ», 19 мая 2011 года. См. по адресу <http://www.miasin.ru/news/arm/item12850.html>.



В настоящее время около 560 сельских общин с населением общей численностью около 650 000 человек находятся вне сферы деятельности частных операторов. Услуги по водоснабжению и канализации им оказывают неспециализированные и нелицензированные организации.

Привлечение частных операторов принесло значительные улучшения в сфере оказания услуг по водоснабжению и канализации. Доля населения, получившего доступ к питьевой воде надлежащего качества в городских общинах, сегодня составляет 99,5%, а в сельских общинах – 93,7%. Доля потребителей с индивидуальными приборами учета воды достигла 97,75%. В период с 2006 по 2013 год было заменено или восстановлено в общей сложности 11,7 км водопроводных труб диаметра 50–800 мм и 11,7 км канализационных труб диаметра 200–1 200 мм. Из 566 существующих насосных станций 315 были восстановлены: было установлено 276 саморегулируемых насосов последних моделей и 39 насосов с регулируемой скоростью, что позволило корректировать давление водопроводной сети и обеспечивать непрерывное снабжение водой МКД<sup>51</sup>.

Тем не менее в этой области осталось еще много серьезных проблем, таких как:

- субоптимальная стоимость коммунальных услуг, которая не позволяет обеспечить финансовую стабильность компаний по оказанию услуг в области водоснабжения, а также необходимые капиталовложения в модернизацию инфраструктуры;
- низкое качество услуг и высокий спрос на капиталовложения в общины, которые находятся вне сферы деятельности частных операторов;
- значительные утечки воды в системе;
- отсутствие стратегического планирования в этом секторе; и
- слабый охват страны канализационной сетью и услугами по очистке сточных вод.

Согласно Стратегии развития Армении на период 2014–2025 годов (здесь и далее – Стратегия развития)<sup>52</sup>, система снабжения питьевой водой будет в центре программ государственных инвестиций. На протяжении всего периода осуществления Стратегии ежегодные инвестиции составят до 0,4% от ВВП<sup>53</sup>. Программы инвестирования будут иметь целью повысить эффективность системы водоснабжения и позволят значительно сократить объемы утечки воды, восстановить в большинстве поселений систему канализации и построить водоочистные станции. Программы государственных инвестиций будут охватывать общины, которые в настоящее время находятся вне досягаемости специализированных учреждений.

В августе 2014 года правительство приняло решение произвести реструктуризацию системы управления водоснабжением и канализацией. Это предполагает наличие единственного оператора, который начнет работать в рамках государственно–частного партнерского соглашения, как только будут завершены в конце 2016 года существующие подряды на управление и аренду самых крупных сервисных компаний в сфере водоснабжения (КВКЕ и АВК)<sup>54</sup>. Сфера деятельности этого оператора будет также охватывать работу компаний по водоснабжению в сельских районах.

---

<sup>51</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению № 38 от 11 сентября 2014 года.

<sup>52</sup> Одобрено решением правительства No. 442-N от 27 марта 2014 года.

<sup>53</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению № 38 от 11 сентября 2014 года.

<sup>54</sup> Analitika: «ЗАО «Армводоканал» и «Ереван джур» будут объединены и переданы в концессионное управление – премьер-министр», 20 февраля 2015 года. См. по адресу <http://analitika.net/2015/zao-armvodokanal-i-erevan-dzhur-budut-obedinenyi-i-peredany-i-v-kontsessionnoe-upravlenie-premer-ministr/>.

Осуществление программ государственных инвестиций будет проводиться при поддержке таких международных финансовых институтов, как Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР), Всемирный банк, «КфВ» (немецкий банк развития, принадлежащий государству), Азиатский банк развития (АБР) и Европейский инвестиционный банк. По плану, в ближайшие десять лет общий объем международных инвестиций должен достичь 80 млн евро.

## **D.2 Предоставление коммунальных услуг**

### *Привлечение частных операторов для оказания коммунальных услуг*

Во время энергетического кризиса в Армении инфраструктура для оказания коммунальных услуг сильно пострадала. Инфраструктура в секторе теплоснабжения была практически разрушена, а качество предоставляемых потребителям коммунальных услуг катастрофически снизилось.

Государственная программа приватизации, осуществленная в период с 1998 по 2000 год, включала ЗАО «Электросеть Армении» (ЭСА). «Мидлэнд Рисорсиз Хоулдинг лтд» стал ее оператором в 2002 году. В 2006 году ЗАО ЭСА была куплена российским инвестором («Интер РАО»). ЗАО ЭСА обслуживает примерно 985 000 потребителей электроэнергетики.

В 2004 году после принятия решения о привлечении частного оператора для управления ЗАО АВК, жилые дома снабжались водой по следующей схеме: утром и вечером общее время подачи воды не превышало пять часов в день, в некоторых районах не более трех часов в день. Вместе с тем, потребление воды составляло более 15 м<sup>3</sup> на человека в месяц. Это объяснялось тем, что граждане в периоды подачи воды обильно ей запасались и, если у них не получалось использовать эту воду до следующего периода водоснабжения, они просто сливали ее и наполняли свои емкости свежей водой. Граждане отказывались платить за услуги водоснабжения и водоотвода. Ежегодно собранные средства за оказанные водохозяйственные услуги составляли в среднем 12% от расчетных показателей реально потребляемой воды. В то же время законодательство страны однозначно устанавливало необходимость оказания гражданам услуг надлежащего качества на непрерывной основе.

Для восстановления своей инфраструктуры коммунальных услуг Армения мобилизовала средства на уровне международных финансовых учреждений и инвесторов; страна использовала ряд механизмов государственно-частного партнерства. Сфера водоснабжения включает лучшие примеры привлечения частных операторов для оказания коммунальных услуг в Армении.

Исходная ситуация в секторе была настолько серьезной, что привлечь оператора, который взял бы на себя ответственность за оказание качественных услуг по водоснабжению потребителей, было просто невозможно. В конечном итоге было достигнуто соглашение с компанией САУР (Франция) – международным частным оператором, выбранным на конкурсной основе для управления работой ЗАО АВК<sup>55</sup>.

В соответствии с условиями контракта на управление оператор получал фиксированные ежемесячные денежные выплаты и годовую премию, которая рассчитывалась в зависимости от успехов оператора. Главная задача оператора состояла в управлении работой предприятия. В соответствии с соглашением большая часть коммерческих рисков и все риски, связанные с инвестициями, ложились на государство. Всемирный банк предоставил заем на цели инвестирования этих средств в сеть и объекты инфраструктуры компании, закупки, работы и услуги в порядке обеспечения должной работы предприятия и оплаты оператора.

---

<sup>55</sup> Promoting the use of performance-based contracts with water and sewerage companies in EECCA (Eastern Europe, Caucasus and Central Asia) countries. Case study 2: Armenian Water and Sewerage Company – OECD, 2008, and Guidelines for Performance-Based Contracts between Water Utilities and Municipalities: Lessons Learnt from Eastern Europe, Caucasus and Central Asia. OECD, 2010.

В соответствии с соглашением о передаче управления с АВК, на частного оператора возлагались следующие обязательства:

- повысить стандарты и качество оказания услуг в области водоснабжения и канализации АВК в целях обеспечения непрерывного, надежного и бактериологически безопасного водоснабжения;
- повысить уровень сбора платежей за услуги в области водоснабжения и канализации путем улучшения оказываемых услуг и их оптимизации с учетом нужд потребителей;
- повысить финансовые показатели деятельности предприятия и улучшить его финансовую устойчивость;
- обеспечить обучение и повышение квалификации персонала предприятия в целях сохранения достигнутых успехов в деле управления, работы и финансовых показателей до завершения контракта;
- приобрести оборудование, обеспечивать техническое обслуживание и ремонт этого оборудования, восстанавливать и модернизировать сооружения и инфраструктуру; и
- разрабатывать и осуществлять инвестиционные программы в связи с предоставленными капитальными фондами на протяжении всего срока действия контракта и долгосрочными инвестиционными потребностями.

На момент завершения четырехлетнего контракта на управление частный оператор создал необходимую систему муниципальных услуг по водоснабжению и канализации. Более 80% населения круглосуточно снабжалось водой, сбор платежей за оказываемые услуги превысил 82% от расчетного показателя объемов потребления. Последующие конкурсные торги предусматривали арендный подряд на системы водоснабжения и канализации; управляющая компания должна была отвечать очень строгим требованиям и взять на себя ответственность за качественное обеспечение коммунальных услуг.

За последние годы качество услуг в области водоснабжения и канализации значительно повысилось. Средняя продолжительность водоснабжения в Ереване составляет 95,9% или 23 часа в день. 73% потребителей в столице пользуются круглосуточным водоснабжением, 23% обеспечиваются водой 17 часов в сутки (с 7 утра до 12 ночи), 4% – 12 часов в сутки. Был создан компьютерный телефонный центр, который может делать 10 тысяч телефонных звонков в целях предупреждения населения в случае перебоев с водоснабжением<sup>56</sup>.

Еще одним успешным примером привлечения частных операторов к оказанию коммунальных услуг является опыт Еревана в сборе и удалении мусора и санитарно-гигиенической очистке в городской черте. Эту работу выполняют 1 600 служащих в 12 специализированных компаниях, использующих 300 единиц специальной техники. Они собирают мусор, скапливаемый в 4 876 МКД и 53 200 частных домов, которые служат кровом для 1,2 млн человек<sup>57</sup>. Общая площадь обслуживаемой территории составляет 23 млн м<sup>2</sup>.

В 2014 году два частных оператора были выбраны на конкурсной основе для оказания услуг по сбору и удалению мусора, а также по санитарно-гигиенической очистке города, в том числе в зимние месяцы. Международный консорциум «Экогруп лтд» и «ЛЛ Мильёконсюльт АБ» осуществляют уборку в восточной части столицы, а ООО «Санитек» (Ливан) – в западной части города. Контракты были подписаны на 10-летний срок<sup>58</sup>. Компания «Санитек» приступила к работе 1 декабря 2014 года.

<sup>56</sup> Мэрия Еревана, «Коммунальное хозяйство». См. по адресу <https://www.yerevan.am/ru/communal-services/>.

<sup>57</sup> Там же.

<sup>58</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению № 38 от 11 сентября 2014 года.

Задействование частных предприятий для работы в сфере коммунального обслуживания имеет целью повысить качество оказываемых услуг на основе накопленного международного опыта и общепринятых стандартов путем привлечения частных инвестиций и введения в действие эффективных систем управления качеством услуг. Требования в отношении качества оказания коммунальных услуг, которым должны отвечать частные операторы, определены в контракте, который заключается с оператором в конце тендера на конкурсной основе.

### *Стандарты качества коммунальных услуг*

В Армении действуют утвержденные государством правила, регламентирующие оказание коммунальных услуг. Эти правила устанавливают показатели качества услуг и допустимые перерывы в их оказании, которые отвечают европейским стандартам. В случае нарушения качества обслуживания на операторов коммунальных услуг могут налагаться штрафы. Например, в случае перебоя с электроснабжением, превышающим на 20% установленные нормы, налагается штраф в размере 4 долл. США в расчете на каждого потребителя. Счет потребителя за электричество за следующий месяц будет уменьшен на сумму наложенного на оператора штрафа. Штраф за чрезмерные перерывы в оказании услуг подсчитывается автоматически. Согласно Комиссии по регулированию общественных услуг (КРОУ), в 2014 году 26 000 потребителей электроэнергии получили компенсацию за перебои в подаче электроэнергии.

### *Оказание коммунальных услуг домашним хозяйствам*

В Армении существует система прямых договорных отношений между конечными потребителями коммунальных услуг (население) и сетевыми компаниями, снабжающими жилые дома электричеством, газом и водой.

Организации, управляющие МКД, к оказанию коммунальных услуг не привлекаются, хотя Закон «О кондоминиуме» гласит, что основной задачей создания кондоминиума является «заключение между органом управления зданием договоров с лицами, оказывающими коммунальные услуги».

При вводе МКД в эксплуатацию между застройщиком и компаниями по оказанию коммунальных услуг возможно заключение договоров на промежуточный период до момента регистрации собственности на квартиры, однако впоследствии договор с собственниками должен быть продлен.

Счета выписываются на основании приборов учета, установленных в каждой квартире. Лишь немногие квартиры еще не имеют счетчиков воды.

Установленные счетчики предназначены для визуального снятия показаний. Для замены установленных счетчиков на приборы автоматического дистанционного учета потребуются значительные инвестиции. Счетчики воды принадлежат собственникам жилья, что представляет некоторые сложности с их обслуживанием. По данным коммунально-хозяйственных компаний, около 10% потребляемой воды не учитывается из-за продолжающегося использования старых механических счетчиков. Компании, поставляющие электроэнергию, недавно начали устанавливать в квартирах потребителей электронные приборы измерения. Такие счетчики являются собственностью энергокомпаний. В настоящее время около 30% установленных счетчиков электроэнергии являются электронными. В этой связи ведутся споры о том, следует ли перенести ответственность за установку приборов учета воды на компании по водоснабжению и, соответственно, должны ли они стать их собственностью.

Сегодня неуплата за коммунальные услуги со стороны потребителей в Армении практически невозможна. В контрактах по оказанию коммунальных услуг определены очень строгие нормы и правила: услуги по снабжению электричеством, газом или водой прекращаются уже через несколько дней после неуплаты.

### D.3 Принципы регулирования тарифов на коммунальные услуги

Принципы регулирования тарифов на коммунальные услуги в Армении предусматривают, что тарифы на коммунальные услуги должны полностью покрывать все эксплуатационные расходы.

Тарифы на коммунальные услуги в Армении устанавливаются КРОУ в соответствии с определенными нормативными документами. При установлении нынешних тарифов были определены и учтены нормы доходности и скидки на амортизацию. Процедуры установления тарифов на газ были определены в отдельном соглашении с Газпромом.

Общий подход к установлению тарифов предусматривает отсутствие каких бы то ни было субсидий для населения за счет государственных средств. Тарифы на электричество варьируются в зависимости от электрического напряжения в сети, к которой подключены потребители. Дневные и ночные тарифы отличаются. Тарифы на газ зависят от ежемесячного объема потребляемого газа. В сфере водоснабжения и канализации тарифы на услуги ЗАО «Ереван Джур», АВК, Компании водоснабжения и канализации Лори, Компании водоснабжения и канализации Ширака и «Нор Акунк» для всех потребителей одинаковые. ЗАО «Ереван Джур» также оказывает услуги по оптовому водоснабжению и канализации для других компаний и общин, а также услуги по отводу грунтовых вод. За оба вида своих услуг компания установила соответствующие тарифы. Для АВК она установила только тарифы на водоснабжение и канализацию для компаний и общин.

С 2013 года тарифы на электричество пересматриваются ежегодно (таблица 10). В период с 2009 по 2015 год дневной тариф на электричество повысился на 62%, в то время как ночной тариф вырос на 94%. Повышение тарифов на электричество в июле 2015 года привело к всплеску недовольства населения. КРОУ и ЭСА объяснили это девальвацией драма в начале года, что соответственно привело к повышению затрат на топливо основных поставщиков электроэнергии – АЭС и крупнейших ТЭЦ<sup>59</sup>, и размером компенсации за разницу между расчетными и фактическими тарифами, установленным КРОУ.

Таблица 10

**Тарифы на электроэнергию для населения (включая НДС), 2009–2014 годы**  
(драм/кВт·ч)

	<i>1 апреля 2009 года – 6 июля 2013 года</i>	<i>7 июля 2013 года – 31 июля 2014 года</i>	<i>1 августа 2014 года – 31 июля 2015 года</i>	<i>с 1 августа 2015 года</i>
Дневной тариф	30	38	41,85	48,78
Ночной тариф	20	28	31,85	38,78

*Источник:* КРОУ.

Тарифы на газ устанавливаются на период продолжительностью один год, а их размер зависит от российско-армянского межправительственного соглашения, определяющего цены на поставляемый в страну газ. Текущие тарифы на газ были установлены 7 июля 2013 года.

Тарифы на услуги в области водоснабжения и канализации в Ереване выросли с 2009 по 2014 год на 65% и 58% соответственно, в то время как тарифы АВК, компании водоснабжения и канализации Лори, компании водоснабжения и канализации Ширака и «Нор Акунк» не изменялись с 2009 года (в случае АВК) и с 2010 года (в случае других). Объединение всех компаний по водоснабжению и канализации и передача их под управление единого оператора с 1 января 2017 года имеет целью, среди прочего, установление одинаковых тарифов на услуги водоснабжения и канализации, что обеспечит достаточные средства для погашения государственных займов, взятых на модернизацию инфраструктуры двух крупнейших компаний водоснабжения. Однако для потребителей это обернется повышением тарифов.

<sup>59</sup> Сергей Танамян, «Энергетика Армении у критической черты». *КАВПОЛИТ*. См. по адресу [http://kavpolit.com/articles/energetika\\_armenii\\_u\\_kriticheskoj\\_cherty-17806/](http://kavpolit.com/articles/energetika_armenii_u_kriticheskoj_cherty-17806/).



Государственная стратегия регулирования тарифов на водоснабжение и канализацию предусматривает постепенное повышение тарифов в целях возмещения понесенных поставщиками расходов с учетом финансовых возможностей жителей, относящихся к группе населения с самым низким уровнем дохода. На стоимость услуг в области водоснабжения и канализации будет установлен максимальный допустимый тариф, поэтому в случае оказания услуг по тарифам, превышающим максимально допустимые, малоимущие семьи будут субсидироваться государством, чтобы покрыть разницу<sup>60</sup>.

В настоящее время для покрытия расходов на эксплуатационно–техническое обслуживание, которые не покрываются за счет тарифных поступлений, компании коммунального водоснабжения субсидируются из государственного бюджета. Потребители не получают каких-либо конкретных субсидий на оплату услуг в области водоснабжения и водоотвода.

Население особенно остро реагирует на повышение тарифов на электричество и газ, так как эти источники энергии используются для отопления и горячего водоснабжения в тех домах, в которых нет централизованной системы отопления. Проблема заключается даже не столько в высоких тарифах, сколько в низком уровне доходов населения (30% населения – бедняки). При этом следует иметь в виду, что у государства нет целевой программы оказания помощи на оплату счетов за коммунальные услуги тем жителям, которые относятся к группе населения с низким уровнем доходов.

В период с 2011 по 2014 год действовала соответствующая государственная программа, которая позволяла компенсировать гражданам (семьи, потреблявшие менее 300 м<sup>3</sup> газа в месяц, платили по льготному тарифу 100 драмов или 0,25 долл. США за каждый м<sup>3</sup>) часть расходов на газ, однако в 2015 году эта программа была свернута в связи с нехваткой средств в госбюджете<sup>61</sup>.

## **Е. Эффективность использования энергии и энергосбережение в жилищном хозяйстве**

Здания в Армении – один из крупнейших потребителей энергии. Согласно кадастровой статистике выбросов парниковых газов за 2010 год, здания – преимущественно в жилом секторе – потребляют почти 28% первичных энергоресурсов.

В Армении континентальный климат и, как следствие, долгий сезон отопления. Средняя температура зимой составляет –5 °С, хотя местами температура может опускаться до –42 °С. Таким образом, энергопотребление и выбросы парниковых газов в основном связаны с отоплением жилья.

Энергопотребление жилищного фонда составляет 180–200 кВт/м<sup>2</sup> в год. Эта цифра сильно отличается от той, которая характерна для ЕС<sup>62</sup>. По мнению специалистов, повышение эффективности использования энергии позволит сберечь более 50% энергии.

Недавние исследования показали, что 30% жителей Армении живут в условиях «энергетической нищеты»<sup>63</sup>.

---

<sup>60</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению № 38 от 11 сентября 2014 года.

<sup>61</sup> МТСВ.

<sup>62</sup> ПРООН, Повышение энергоэффективности в зданиях Армении. См. по адресу [http://www.nature-ic.am/res/pdfs/projects/CP/EBB/ProDocENG%20\\_FINAL.pdf](http://www.nature-ic.am/res/pdfs/projects/CP/EBB/ProDocENG%20_FINAL.pdf).

<sup>63</sup> R2E2 – Фонд возобновляемой энергии и энергоэффективности Армении, «Подготовка инвестиционного плана ПНВИЭ для Армении», презентация в формате «Powerpoint» на семинаре, посвященном Инвестиционному плану для Армении как части Программы по наращиванию использования возобновляемых источников энергии (ПНВИЭ) по линии климатических инвестиционных фондов, Ереван, сентябрь 2013 года. См. по адресу <http://r2e2.am/wp-content/uploads/2013/09/SREP-09.16.pdf>.



## *Нормативно–правовая база*

Повышение энергоэффективности зданий является приоритетной задачей в деле разработки климатической, энергетической и жилищной политики в Армении. Этот момент находит отражение главным образом в положениях Национальной программы энергосбережения (2007 год), Национальной стратегии безопасности (2007 год), Национальной концепции энергетической безопасности (2013 год) и Плана действий Стратегии энергетической безопасности (2014 год). Все эти документы подчеркивают важность повышения энергоэффективности зданий и представляют собой своего рода общий план необходимых технических мероприятий/решений. Кроме того, десять городов Армении, которые присоединились к Соглашению мэров, отдают приоритет жилищному хозяйству как сектору, обладающему наибольшим потенциалом в области снижения уровня энергопотребления. С 2004 года Армения принимает участие в Европейской политике добрососедства (ЕПД). План действий ЕПД для Армении был утвержден в 2006 году. Этот план служит руководством для согласования законодательства, правил и стандартов Армении с европейскими стандартами, в том числе со стандартами энергоэффективности.

В 2013 году Армения была включена в Евразийскую программу конкурентоспособности Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), имеющую целью повысить конкурентоспособность страны в ключевых экономических областях. В рамках этой инициативы был подготовлен и опубликован доклад «Налаживание связей между транснациональными предприятиями и МСП Армении в области производства строительных материалов». В этом докладе содержится ссылка на один из компонентов проекта ПРООН по повышению энергоэффективности, каковым является использование энергосберегающих материалов. В настоящее время правительство Армении принимает во внимание рекомендации этого доклада по решению проблем Армении в области производства строительных материалов.

В 2014 году правительство Армении при содействии ПРООН разработало план «Энергоэффективные общественные и жилые здания в Армении» (2014 год)<sup>64</sup> для осуществления действий по предотвращению изменения климата, соответствующих национальным условиям (НАМА). Этот документ включен в базу данных НАМА Рамочной конвенции ООН по изменению климата (РКИК ООН). Одной из целей плана НАМА является привлечение инвестиций в целях повышения эффективности использования электроэнергии в общественных зданиях с акцентом на новое строительство, восстановление и техническое обслуживание общественных зданий.

Согласно первому Национальному плану действий в области энергоэффективности (2010 год), совокупный целевой показатель Государственной стратегии энергосбережения в жилых зданиях на 2020 год составляет 23%.

Эффективное использование энергии в жилых домах регламентируется рядом законов и правил Армении, а также международными правовыми обязательствами страны.

В соответствии с недавно принятым предполагаемым определяемым на национальном уровне вкладом (ПОНУВ) Армении (Протокольное решение № 41-11 от 10 сентября 2015 года) основным международным обязательством страны в отношении повышения эффективности использования энергии в сфере строительства является РКИК ООН. Энергосбережение в Армении регламентируется двумя основными законами – Законом «Об энергетике» 2001 года и Законом «Об энергосбережении и возобновляемой энергетике» 2004 года.

Статья 5 Закона «Об энергосбережении и возобновляемой энергетике» гласит: *«Государственная политика в области энергосбережения и возобновляемой энергетике должна строиться на принципах добровольного участия заинтересованных сторон».*

---

<sup>64</sup> НАМА, Country Pages. См. по адресу <http://www4.unfccc.int/sites/nama/SitePages/Country.aspx?CountryId=8>.

Существующие документы «Строительная теплофизика ограждающих конструкций зданий» RACN П-7.02-95 и «Справочник по строительной теплофизике ограждающих конструкций зданий» CNM П-7.102-98 не отвечают современным требованиям комплексного подхода к энергосбережению в строительстве зданий с гибкой концепцией проекта.

В последние годы правительство проводит разнообразную деятельность по улучшению нормативно-правовой системы регулирования в целях повышения энергоэффективности, особенно, в жилищном секторе. Постановление № 1504-N «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности объектов строительства (восстановление, реконструкция) в рамках государственного финансирования», принятое 25 декабря 2014 года, является еще одним шагом в этом направлении. 10 сентября 2015 года было принято решение правительства № 1026-N по улучшению процедур энергоаудита (разработаны при поддержке ПРООН-ГЭФ).

Некоторые законопроекты в процессе разработки находятся на стадии утверждения:

- Закон «О внесении поправок в Закон «Об энергосбережении и возобновляемой энергетике» (Национальное собрание, разработан при поддержке ПРООН-ГЭФ).
- Закон «О застройке малого центра Еревана» (Национальное собрание).
- Закон «О внесении поправок в Закон «О градостроительстве» (Национальное собрание).
- Технический регламент «О безопасности зданий и объектов инфраструктуры, строительные материалы и изделия» (разработано при поддержке ПРООН-ГЭФ и передано на рассмотрение МГС).
- Технический регламент «Об энергосбережении в зданиях» (разработано при поддержке ПРООН-ГЭФ и передано на рассмотрение в МЭПР).

### *Институциональные рамки*

На институциональном уровне основными национальными ведомствами, ответственными за энергосбережение в сфере строительства, являются МГС, МЭПР, Министерство природных ресурсов (МПР) (по аспектам климатической и экологической политики) и КРОУ (контроль энергоэффективности посредством установления тарифов на коммунальные услуги).

Министерства сотрудничают в области энергосбережения в строительном секторе в следующих областях:

- сбор мнений и отзывов о проектах законов, постановлений, программ и других документов на стадии разработки;
- участие в межведомственных дискуссиях и создание рабочих групп (например, таких, как межведомственный координационный совет по соблюдению требований и положений РКИК ООН, МЭПР и т.д.); и
- озвучивание мнений во время еженедельных совещаний правительства под председательством премьер-министра.

Согласно Постановлению правительства № 225-N от 13 марта 2013 года, МГС несет ответственность за выполнение функций по повышению энергоэффективности и энергосбережения в секторе градостроительства, а именно:

- развитие системы проектирования и строительства энергосберегающих и энергоэффективных зданий и систем градостроительства и обеспечение разработки необходимой правовой базы;

- инициирование и осуществление мер в целях совершенствования правовой базы в сфере городского планирования, прежде всего той, которая имеет отношение к энергоэффективности и энергосбережению в градостроительстве, и разработка нормативных документов в соответствии с новыми европейскими и международными стандартами;
- разработка и координация программ и проектов, направленных на повышение энергосбережения и энергоэффективности строений и сотрудничество с соответствующими международными организациями в рамках вышеперечисленных задач в целях обеспечения информации о технологиях энергосбережения.

### *Деятельность и текущие проекты по повышению энергосбережения в жилых зданиях*

Проект ПРООН–ГЭФ «Повышение энергоэффективности в зданиях»<sup>65</sup> имеет целью изменить существующие тенденции и сократить потребление электрической и тепловой энергии и связанных с ними выбросов парниковых газов в новых и модернизированных зданиях Армении, главным образом, в жилом секторе. Этот проект поддерживался МГС на стадии подготовки и рассмотрения решений правительства, утверждения 11 энергоэффективных стандартов, разработки и публикации нескольких сводов строительных норм и правил, а также справочников/руководств:

- Справочное руководство по техническим решениям, касающимся термоизоляции ограждающих конструкций жилых, общественных и промышленных зданий (утверждено Министерством градостроительства).
- База данных по теплоизоляционным строительным материалам.
- Проектная документация для энергоэффективных проектов домов, и т.д.
- Двухязычное руководство по «зеленой» архитектуре, и т.д.

В рамках проекта было открыто одно здание лаборатории для исследования теплофизических свойств строительных материалов, что позволило протестировать и сертифицировать теплоизоляционные материалы в Армении. Продукты ряда импортеров и производителей теплоизоляционных материалов уже были протестированы и поступили на рынок с соответствующими сертификатами качества.

В качестве части экспериментального проекта, финансируемого ПРООН–ГЭФ, в Ереване были изолированы внешние стены девятиэтажного здания, в коридорах были установлены двери и окна (90% финансирования обеспечила ПРООН, а 10% – муниципалитет Еревана). Это экспериментальное здание находилось под наблюдением на протяжении двух лет, в ходе которых проводился сравнительный анализ по энергетическим показателям аналогичных типов зданий. Результаты подтверждают, что меры по повышению энергоэффективности позволяют значительно снизить использование тепловой энергии для обогрева (потребление снизилось с 178 до 74 кВтч/м<sup>2</sup> в экспериментальном здании) и сократить затраты на энергопотребление (стоимость отопления снизилась с 620 до 255 долл. США на каждую квартиру во время отопительного сезона). Сэкономленные на отоплении средства можно направить, например, на выплату займов, направленных на модернизацию здания.

Для всех зданий в рамках проекта ПРООН–ГЭФ по повышению энергоэффективности был проведен последующий мониторинг экономической выгоды, в том числе энергоаудит.

С 2013 года «Хабитат в интересах человечества» (ХиЧ) Армении осуществляет проект «Энергоэффективность жилых домов для семей с низким доходом» (ЭЖДСНД). Партнерами проекта являются ЮСАИД и муниципалитет Еревана. Основные задачи проекта включают:

<sup>65</sup> Дополнительная информация о проекте доступна по адресу [http://www.am.undp.org/content/armenia/en/home/operations/projects/environment\\_and\\_energy/improving-energy-efficiency-in-buildings-.html](http://www.am.undp.org/content/armenia/en/home/operations/projects/environment_and_energy/improving-energy-efficiency-in-buildings-.html).

i) разработку и тестирование устойчивых финансовых моделей для введения энергоэффективных улучшений в жилых домах, ii) сокращение расходов на энергопотребление для семей с низким уровнем дохода, и iii) улучшение институциональных навыков и управления объектами жилой и общественной инфраструктуры.

В рамках этого проекта ХиЧ Армении сотрудничает с муниципалитетами и финансовыми учреждениями, предоставляющими займы. Муниципалитет Еревана предоставляет субсидии на сумму, составляющую 40% от общих затрат, а ЗАО «Инекобанк» обеспечивает 60% льготного займа. Проект охватывает 15 различных зданий. В шести из них меры по улучшению энергосбережения были уже введены, а в девяти остальных проект находится на разных стадиях завершения.

С декабря 2014 года ХиЧ Армении осуществляет проект «Доступ к возобновляемой и эффективной энергетике в муниципалитетах Вайк и Спитак» (ДВЭЭМ). Партнерами проекта являются Европейский союз (ЕС) и муниципалитеты Спитак и Вайк. В рамках этого проекта планируется повысить энергоэффективность 45 жилых домов (3 800 жителей) и двух общественных зданий с целью поддержать муниципалитеты в осуществлении мер по энергосбережению, определенных в Плане действий по устойчивому энергетическому развитию (ПДУЭР). К моменту завершения проекта в 2018 году потребление энергии должно значительно сократиться – практически на 30%, а выбросы CO<sub>2</sub> – на 600 тонн. Это будет достигнуто за счет:

- повышения энергоэффективности (замена кровли, теплоизоляции потолков верхних этажей и внешних стен, а также замена входных дверей и окон в вестибюлях);
- установки 145 фотогальванических солнечных панелей для освещения подъездов и дворов многоквартирных домов;
- установки обогревателей на солнечной энергии и фотогальванических солнечных панелей для обеспечения детских садов в Спитаке горячей водой.

### ***Роль коммерческих банков и международных организаций в повышении энергоэффективности и энергосбережения в жилищном секторе***

Проект энергоэффективности Всемирного банка в Армении, осуществляемый Фондом возобновляемой энергии и энергоэффективности Армении (R2E2), предоставляет кредиты на льготных условиях в порядке повышения энергоэффективности в 44 государственных структурах, что приведет к экономии энергии на 40–50%. Цель этого проекта – сократить потребление энергии в социальных и других государственных структурах.

В настоящее время есть много схем финансирования работы по повышению эффективности энергии. Некоторые местные банки предлагают различные финансовые продукты для физических лиц и предприятий. В целях повышения энергоэффективности Зеленый фонд в интересах роста и ЕБРР предлагают кредиты коммерческим банкам.

С точки зрения потребителей наиболее привлекательным видом кредита является кредит, предоставляемый Французским агентством развития (ФАР): 11% на кредиты со сроком погашения более 10 лет, которые, однако, ориентированы только на модернизацию квартир, домов и других жилых зданий или на монтаж оборудования, предназначенного для повышения эффективности энергии. Кредиты выдаются как в местной валюте, так и в долларах Соединенных Штатов. В связи с недавним обесценением национальной валюты займы в иностранной валюте стали пользоваться меньшим спросом.

Как отмечалось ранее, некоторые виды деятельности направлены на улучшение и повышение энергоэффективности, но ни один из них не предусматривает финансирования, необходимого для модернизации на уровне МКД. К тому же, хотя некоторые коммерческие банки располагают кредитными портфелями на цели повышения энергоэффективности для малых и средних предприятий и частных предпринимателей, все же в случае МКД никакие меры в этом плане не принимаются в силу ощутимых рисков, связанных с принятием коллективных решений и дисциплиной уплаты счетов за коммунальные услуги.

## Г. Рынок жилья

Рынок жилья – основной механизм обеспечения конституционного права граждан на жилье в Армении<sup>66</sup>. Основы рынка жилья были заложены в результате приватизации государственного жилищного фонда. Законодательство установило права граждан на приобретение, аренду и строительство жилья и на получение ипотечных кредитов для его приобретения или строительства. Соответствующие условия для строительства создали частные застройщики. Приобретение жилья на рынке находится в центре внимания различных государственных программ, ориентированных на улучшение жилищных условий молодых семей, молодых специалистов, гражданских служащих и военнослужащих посредством предоставления ипотечных кредитов на льготных условиях.

В соответствии с Государственным регистром недвижимого имущества число сделок в области недвижимости ежегодно повышается. В 2014 году их число составило в общей сложности 214 000. Это на 38,5% больше, чем число сделок, заключенных в 2009 году (таблица 11). В 2014 году 33% всех сделок было заключено в Ереване<sup>67</sup>. Эта доля сделок, заключенных в области жилья, остается относительно стабильной и составляет 25–27% в год. Годовая доля жилья, в случае которого произошла смена собственника в результате купли–продажи, составляет 5–5,65% от общего числа жилищ. Это говорит о существенном повышении уровня мобильности жилищного фонда по сравнению с началом 2000-х годов, когда ежегодно на передачу прав собственности на жилье приходилось всего лишь 2–3%<sup>68</sup>.

В 2014 и в начале 2015 года средняя стоимость квартиры в Ереване составляла 570 долл. США за кв. м. Средняя стоимость квартиры (апартаментов) в зданиях, построенных недавно, выше – порядка 660 долл. США за кв. м. Самая высокая средняя стоимость недвижимости в административном районе Еревана Кентрон – 890 долл. США за кв. м, а цены на квартиры категории люкс в недавно построенных зданиях составляет 3 130 долл. США за кв. м<sup>69</sup>. Стоимость квартир в самом дешевом районе города составляла 220–325 за кв. м.

Таблица 11  
Сделки с недвижимостью

	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
Итого сделок,	154 462	173 983	191 767	173 713	190 690	214 168
из которых: сделки купи–продажи	41 766	45 353	48 107	47 014	48 716	52 277
Доля сделок купли–продажи в общем числе сделок, в %	27,0	26,0	25,0	27,0	25,5	24,4
Доля жилых единиц, явившихся предметом купи–продажи, в общем числе жилых единиц <sup>70</sup> , в %	5,01	5,36	5,63	5,47	5,65	6,06

Источник: Армения, НСС, *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*; Государственный комитет кадастра недвижимости.

<sup>66</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению правительства № 38 от 11 сентября 2014 года.

<sup>67</sup> ПРИАН, «Недвижимость Еревана подорожала», 18 марта 2015 года. См. по адресу <http://prian.ru/news/30172.html>.

<sup>68</sup> Struyk, R., Roy, F., Rabenhorst, C., and Kopeikin, A., «Emerging Mortgage Finance in Armenia», Housing Finance International (Dec. 2004) pp. 3–10. См. по адресу [http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/0412\\_Arm.pdf](http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/0412_Arm.pdf).

<sup>69</sup> ПРИАН, «Недвижимость Еревана подорожала», 18 марта 2015 года. См. по адресу <http://prian.ru/news/30172.html>.

<sup>70</sup> Общее число жилых единиц было рассчитано по данным, содержащимся в Статистическом ежегоднике за 2014 год, в качестве совокупного количества квартир в многоквартирных зданиях и частных домах.



Средняя цена частного (на одну семью) дома в Ереване в период с конца 2014 года по первый квартал 2015 года составляла 590 долл. США за кв. м. Самая высокая цена частных домов в Ереване была зарегистрирована в районах Кентрон и Арабкир – 990 долл. США за кв. м и 790 долл. США за кв. м соответственно. Самая низкая цена домов (в районе Нубарашен) составляла 310 долл. США за кв. м.

В начале 2015 года самые высокие цены на квартиры были зарегистрированы, за исключением Еревана, в Цахкадзоре – 600 долл. США за кв. м, а самые низкие в Дастакерте – 17 долл. США за кв. м<sup>71</sup>.

В 2014 году цены на рынке жилья увеличились по сравнению с 2013 годом на 6%. Однако по сравнению в 2008 годом (980 долл. США за кв. м) средняя рыночная цена квартиры в Ереване снизилась по сравнению с 2014 годом на 40%. Реакция рынка на ограниченную покупательную способность населения и на спрос на очень дорогое жилье категории люкс для небольшой группы покупателей проявилась в предложении жилья по доступным ценам для более широкого круга потребителей, включая лиц, пользующихся преимуществами различных государственных программ.

Общая тенденция к расширению диапазона цен на рынке жилья и к снижению средней стоимости жилья за последние пять – семь лет привела к улучшению соотношения между ценой на жилье и доходом. В 2008 году оно было равным 15–25 средним годовым доходам домашних хозяйств<sup>72</sup>. К 2013 году оно составило приблизительно 7–8 средних годовых доходов.

Соотношение цены дома к доходу составляет 7,4 года. Это означает, что цена на среднюю трехкомнатную квартиру соответствует совокупному доходу домашнего хозяйства среднего размера более чем за семь лет. Оно было рассчитано на основе среднего числа членов домашнего хозяйства (3,92), среднемесячной фактической заработной платы (138 491 драм)<sup>73</sup> (291 долл. США) с учетом двух работающих в семье, площади трехкомнатной квартиры, равной 76 кв. м, и средней рыночной цены жилья экономичного класса, равной 570 долл. США за кв. м.

## **Г. Строительство жилья**

### *Процедуры строительства*

Процедуры жилищного строительства регламентируются Законом о градостроительстве от 1998 года (с последующими поправками).

Жилые объекты возводятся в соответствии с утвержденной документацией по городскому строительству. Застройщики осуществляют свою строительную деятельность в соответствии с архитектурно-строительным проектом на основании разрешения на строительство.

Разрешение на строительство выдается одновременно с архитектурно-строительной проектной документацией. Согласно предусмотренным законом процедурам и другим правительственным постановлениям, разрешение на строительство выдается главой муниципалитета. В городе Ереван оно выдается мэром или главой административного района в соответствии с установленными процедурами Совета старейшин Еревана.

<sup>71</sup> ПРИАН, «Цены на квартиры в Ереване остаются стабильными», 6 мая 2015 года. См. по адресу <http://prian.ru/news/30497.html>.

<sup>72</sup> Wolfgang Amann, «Armenia: Renovating and Securing Multi-Apartment Housing Stock», Institute for Real Estate, Construction and Housing Ltd., Vienna, Austria (prepared for the World Bank), 20 March 2010. См. по адресу <http://iibw.at/documents/2010%20Amann.%20WB.%20Armenia.pdf>.

<sup>73</sup> Республика Армения, Национальная статистическая служба, *Статистический ежегодник Армении, 2014 год*, «Таблица 65: Среднемесячная номинальная и реальная заработная плата». См. по адресу <http://armstat.am/file/doc/99489188.pdf>.



Разрешение на строительство не требуется для мелких ремонтных работ, внутренних отделочных работ в зданиях и прочих строениях или для работ по улучшению территории, если они не мешают целевому использованию недвижимости или не ущемляют существующие права собственности.

В целях улучшения деловой среды в отрасли градостроения и устранения барьеров на пути застройщиков правительство провело в 2011–2015 годах крупные реформы, направленные на упрощение процедур и требований для получения разрешения на строительство. В процессе реформирования было значительно сокращено число процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, а также продолжительность этих процедур и связанных с ними расходов<sup>74</sup>. В настоящее время в соответствии с законодательными требованиями для получения разрешения на строительство второй (средней) категории риска застройщику требуется пройти 5–7–этапную процедуру продолжительностью в 27 дней, вместо 20–этапной процедуры, прохождение которой до проведения реформ занимало 137 дней<sup>75</sup>.

В 2011 году МГС инициировало разработку электронной системы выдачи разрешений на строительство, которая была введена в действие в 2015 году. Эта электронная система значительно повысила качество обслуживания застройщиков и прозрачность процедур, снизила риски коррупции и обеспечила лучший контроль над процедурами выдачи разрешений<sup>76</sup>.

Для осуществления строительной деятельности необходима сложная лицензия. В соответствии с Законом «О лицензировании» от 2001 года существует два вида лицензий: простая и сложная (или автоматическая и неавтоматическая). Простая лицензия выдается через три дня после предоставления документов и не требует утверждения Лицензионной комиссией. Сложная лицензия выдается в течение 30 дней после предоставления всех документов и может быть выдана исключительно Лицензионным комитетом. Лицензии на градостроительную деятельность выдаются уполномоченным административным органом в области градостроительства без установления срока. Существует также электронная система лицензирования, которая позволяет подать заявку на получение лицензии и отслеживать процедуру лицензирования в режиме онлайн<sup>77</sup>.

Лицензированию подлежат следующие виды деятельности в области градостроительства:

- a) разработка градостроительной документации (инженерно-геологические изыскания, проектные работы, заключительные экспертизы); и
- b) строительная деятельность (строительные и монтажные работы, технический надзор и контроль качества зданий и инфраструктуры).

Согласно Закону «О лицензировании», уполномоченный государственный орган управления, лицензирующий строительную деятельность, должен предоставить в приложении к лицензии перечень правовых актов, определяющих обязательные стандарты и требования к осуществлению этих видов деятельности, а также прикрепить к лицензии нормы и правила экологической, гигиенической, санитарно–эпидемической, противопожарной безопасности.

Здания в Армении проектируются и строятся с применением строительных норм и правил, включая нормы проектирования для сейсмически устойчивых сооружений, которые были обновлены в 2006 году.

Мониторинг градостроительной деятельности со стороны правительства осуществляется уполномоченным государственным органом в области градостроительства через

---

<sup>74</sup> Постановление правительства № 257-Н от 3 марта 2011 года.

<sup>75</sup> Армения сегодня. «В Армении разрешение на строительство можно будет получить за 27 дней», 4 марта 2011 года. См. по адресу [http://armtoday.info/default.asp?Lang=\\_Ru&NewsID=39918&SectionID=4&RegionID=0&Date=03/10/2011&PagePosition=1](http://armtoday.info/default.asp?Lang=_Ru&NewsID=39918&SectionID=4&RegionID=0&Date=03/10/2011&PagePosition=1).

<sup>76</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению правительства № 38 от 11 сентября 2014 года.

<sup>77</sup> Электронное правительство Республики Армения «Система для получения заявок на лицензию». См. по адресу [www.e-gov.am/licenses](http://www.e-gov.am/licenses).

Государственную градостроительную инспекцию (ГГИ). ГГИ организует свою деятельность по административно–территориальному признаку через государственных градостроительных инспекторов.

ГГИ осуществляет мониторинг на предмет соответствия требованиям нормативных актов, градостроительной и технической документации и предоставляет обязательные для соблюдения инструкции и руководства, направленные на устранение нарушений в области градостроительства.

В городских и сельских муниципальных районах глава муниципалитета следит за соблюдением архитектурных и проектных требований, предъявляемых к застройщикам, норм и правил градостроительства в черте населенных пунктов, а также за использованием в целях градостроительства территории и закрепленного имущества. Кроме того, в соответствии с законодательством муниципалитет предупреждает и приостанавливает несанкционированное строительство и, если такое строительство завершено, принимает меры по доведению его до состояния, отвечающего строительным нормам и правилам, а также нормам городского строительства. Надзор за деятельностью глав административных единиц в области градостроительства осуществляет губернатор. В городе Ереване надзор за градостроительной деятельностью осуществляется мэром Еревана в рамках действующего законодательства.

### *Спрос на жилье и его предложение*

Хотя на рынке недвижимости предложение превышает спрос и многие квартиры пустуют из-за эмиграции, все же на новые жилые дома и квартиры в МКД существует неудовлетворенный спрос. Это связано с тем фактом, что в последнее время новые строительные проекты в основном связаны с так называемым элитным жильем, предложение которого ориентировано на внешний спрос (покупатели с доходами за пределами страны). Жилье в старых зданиях, которое можно приобрести за небольшую цену, очень плохого качества и непривлекательно для покупателей; это также касается пустых квартир.

Хотя в последние годы спрос на новое дорогое жилье несколько снизился, все же цены на жилье на первичном и вторичном рынке жилья не падают. Специалисты в этой области называют это парадоксом рынка недвижимости в Армении, где механизмы спроса и предложения плохо работают<sup>78</sup>.

В настоящее время внутренний спрос на новое жилье по доступным для покупателей со средним доходом ценам остается неудовлетворенным, поскольку такой уровень дохода недостаточен для получения ипотечного кредита, который выдается сегодня на рынке страны под 11–13%.

### *Государственное и частное жилищное строительство*

Политика государственного жилищного строительства имеет ориентирована на создание определенного климата для развития частного жилищного строительства.

До наступления мирового экономического кризиса жилищное строительство было самой важной отраслью, обеспечивавшей рост национальной экономики (35% ВВП до 2008 года). В результате кризиса строительный сектор сильно пострадал, и в последние годы ситуация продолжает ухудшаться. Доля ВВП, приходящаяся на жилищное строительство, продолжает уменьшаться: в 2009 году она составляла 15%, а в 2013 году чуть больше 10%. Все больше и больше строительных компаний обращаются за поддержкой к государству, чтобы завершить строительство, начатое до кризиса<sup>79</sup>.

<sup>78</sup> REGNUM, «Недвижимость в Армении: парадокс вместо спроса и предложения», 25 ноября 2013 года. См. по адресу <https://regnum.ru/news/society/1736499.html>, 25 ноября 2013, No. 949503.

<sup>79</sup> Там же.

По данным НСС, сравнительный показатель затраченных на строительство средств в 2013 году по сравнению с тем же периодом в 2012 году составил 92,3% (131 млрд драмов или 275 млн долл. США). По сравнению с 2012 годом средства, выделенные на строительство из государственного бюджета, сократились на 26,2%, из бюджета общин – на 20,3%, международные займы сократились на 28,7% и гуманитарная помощь – на 44%. Наблюдалось лишь повышение финансирования со стороны различных организаций (105,8%) и увеличение средств, затраченных населением на строительство жилья (123%)<sup>80</sup>.

В 2014 году по сравнению с 2013 годом объем жилищного строительства в Армении сократился на 15,1%, составив в общей сложности 111,2 млрд драмов<sup>81</sup> (0,27 млрд долл. США). За тот же период строительство, финансируемое самими гражданами, составило 72,8% от общего строительства (сокращение на 15,9%), финансирование со стороны организаций составило 23,3% (сокращение на 13,6%), 2,5% финансировалось из госбюджета (сокращение на 32,4%) и 0,1% финансировалось международными фондами (сокращение на 36,3%). По оценке экспертов, резкое сокращение объемов строительства в Армении является результатом глобального экономического кризиса.

Во время строительного бума в стране, который пришелся на период 2004–2008 годов, денежные переводы из-за границы (в основном со стороны обширной диаспоры) направлялись на строительство жилья. Именно в тот период в Ереване стали один за другим появляться фешенебельные дома и начал строиться элитный район – Северный проспект в самом центре города. Существует мнение, что увеличение объемов строительства во время этого бума было связано с новыми крупномасштабными проектами строительства доступного жилья при поддержке правительства, которое выделяло субсидии и ипотечные кредиты под льготные проценты<sup>82</sup>. Снижение объемов строительства жилья экономкласса обусловлено сокращением финансирования из госбюджета и недостаточной платежеспособностью населения.

Для стимулирования жилищного строительства и оживления рынка первичного жилья в конце 2014 года были приняты некоторые поправки к Закону «О подоходном налоге» 2010 года. В соответствии с этими поправками в том случае, если квартира была приобретена напрямую у застройщика по линии государственных и муниципальных жилищных программ или в случае, когда ссуда использовалась для строительства частных домов, граждане могли использовать подоходный налог для выплаты ипотечного кредита.

## **Н. Уменьшение опасности стихийных бедствий**

Армения подвержена стихийным бедствиям и расположена в зоне повышенного риска. По данным Всемирного банка, Армения – одна из 60 стран в мире, наиболее подверженных стихийным бедствиям<sup>83</sup>. Из всех известных нам стихийных бедствий, 110 типичны для Армении, причем некоторые из них даже считаются частыми и опасными для жизни и здоровья населения (землетрясения, наводнения, оползни, камнепады, грязевые потоки, молнии, град, засуха, оседание грунта и лесные пожары). Это обусловлено разнообразным ландшафтом Армении, для которого характерны крутые горные склоны и долины, а отличительной особенностью рельефа Армении является его сильно меняющаяся высота над уровнем моря (разница между горными вершинами достигает 3 500 метров).

Риски, связанные с геофизическими опасностями, очень высокие, так как страна расположена в одном из самых из самых сейсмически активных регионов мира. Согласно аварийно–спасательным службам Армении при МЧС:

<sup>80</sup> Республика Армения, НСС, Строительство в Республике Армения, 2011–2015 годы. См. по адресу [http://armstat.am/file/article/shinarar\\_2016\\_4.pdf](http://armstat.am/file/article/shinarar_2016_4.pdf).

<sup>81</sup> Республика Армения, НСС, Статистический ежегодник Армении за 2015 год, таблица 229 «Объемы строительства по типам экономической деятельности». См. по адресу <http://www.armstat.am/file/doc/99493658.pdf>.

<sup>82</sup> REGNUM, «Национальная статистическая служба: ежегодный спад в строительной отрасли в Армении превысил 8%», 31 января 2014 года. См. по адресу <https://regnum.ru/news/economy/1761438.html>.

<sup>83</sup> Смягчение последствий рисков и управление в чрезвычайных ситуациях в Армении: Глобальный фонд снижения опасности бедствий и ликвидации их последствий (ГФСОБЛП)

- 100% региона подвержено мощным землетрясениям;
- 30% – грязевым потокам и наводнениям;
- 17% – грозам с градом;
- 15% – засухам;
- 12% – заморозкам на почве;
- 4,1% – оползням; и
- 0,5% – ливням и оползням.

Более 80% всей территории страны подвержено эрозии, засолению или ощелачиванию, повышенной влажности и наводнениям.

Помимо вышеперечисленных опасностей, также существует ряд проблем, относящихся к обеспечению безопасности Армянской АЭС (см. анализ в разделе D.1 данной главы).

Аварийно–спасательные службы и Государственная академия кризисного управления под эгидой МЧС разработали соответствующую матрицу рисков для 10 районов Армении и города Ереван. Каждому району присвоена оценка потенциального ущерба от каждого стихийного бедствия, где 0 – отсутствие ущерба, 1 – опасность его нанесения (приложение I). Эта матрица показывает, что каждый район подвержен значительной опасности землетрясений, града и наводнений. Фактически, согласно Сети оценки опасности стихийных бедствий (НАТХАН), 100% территории страны подвержено землетрясениям, 98% – засухам, 31% – опасности наводнений. В следующих разделах описаны конкретные стихийные бедствия.

### *Землетрясения*

Армения расположена на пересечении крупных тектонических разломов в сейсмически активной зоне. Согласно историческим и палеосейсмическим оценкам, сила землетрясений в этом регионе может достигать магнитуды в 7,1 балла. Средняя глубина очага землетрясения составляет 10 километров. Все сейсмические источники расположены на активных разломах, средняя скорость смещения тектонических плит составляет около 1 см в год. Продолжительность колебаний земной коры во время разрушительных землетрясений может длиться до одной минуты при неблагоприятных условиях. Средний интервал повторяемости сильных землетрясений ( $M > 5,5$ ) составляет от 30 до 40 лет. Вышеприведенные характеристики сейсмического режима свидетельствуют о высоком уровне сейсмической опасности; как следствие, Армения является первой в списке стран, подверженных угрозе землетрясений. Относительные оценки подверженности были получены исходя из количества жертв на миллион жителей за период с 1980 по 2000 год<sup>84</sup>. Показатель Армении в этом плане – 76 532, в то время как показатель Турции, которая также испытала на себе последствия разрушительных землетрясений, за этот же период всего 346. Эти цифры зависят от количества граждан, пострадавших от землетрясений, а также от среднего количества жертв за год.

В соответствии с историческими данными в Армении были зарегистрированы следующие разрушительные землетрясения:

<i>Год</i>	<i>Местоположение</i>	<i>Магнитуда</i>
893	Двин	6,5
1679	Гарни	7,0
1827	Цахкадзор	6,5
1840	Арагат	6,7
1988	Спитак	7,0

<sup>84</sup> United Nations Development Programme, *Reducing Disaster Risk: A Challenge for Development*, (New York, USA, John S. Swift Co., 2004). См. по адресу [http://www.preventionweb.net/files/1096\\_rdrenglish.pdf](http://www.preventionweb.net/files/1096_rdrenglish.pdf).

Спитакское землетрясение 1988 года силой 7 баллов по шкале Рихтера унесло жизнь 25 000 человек, из которых 6 000 были дети школьного возраста, 517 000 человек остались без крова. С того момента в этом районе произошло еще 66 землетрясений, сила которых варьировалась от 4,5 до 7 баллов. Восемь из этих землетрясений затронули не только Армению, но и 58 соседних стран.

После спитакского землетрясения правительство реорганизовало систему управления в чрезвычайных ситуациях. Помимо всего прочего, оно создало МЧС и Национальную службу сейсмической защиты. Оно назначило министра, ответственного за принятие ответных мер при чрезвычайных ситуациях, а также приняло ряд важных законов и решений по снижению сейсмической опасности и управлению в чрезвычайных ситуациях<sup>85</sup>. Кроме того, были пересмотрены нормы и обновлены правила проектирования и строительства с целью отразить фактические сейсмические риски и обеспечить более точное определение сейсмической нагрузки на здания и структуры в процессе разработки проектной документации и сметы затрат.

В 2012 году была принята Национальная стратегия снижения риска стихийных бедствий, которая обеспечивает создание и развитие эффективной системы снижения опасности стихийных бедствий как одного из самых важных факторов достижения устойчивого развития в стране. Целью этой стратегии является повышение устойчивости к стихийным бедствиям, повышение уровня безопасности граждан и общества в целом и содействие устойчивому развитию. Стратегия определяет сейсмические опасности как главную угрозу среди других стихийных бедствий в стране.

Землетрясения являются основной угрозой для социального и экономического развития во многих странах. Число жертв последних землетрясений в городских районах региона превышает количество жертв других стихийных бедствий.

Беспрецедентный уровень урбанизации в Армении приводит к повышению уязвимости к стихийным бедствиям, главным образом по той причине, что в городских районах опасность стихийных бедствий выше, и поскольку городское население подвергается большему риску в силу своей бедности. Как следствие, 2 541 200 человек, проживающих в 48 городах Армении, живут в сейсмически опасных районах<sup>86</sup>. Примечательно, что 40% населения страны составляют жители Еревана. Последние оценки уровня сейсмической опасности в Ереване показали, что землетрясение с магнитудой в 7,3 балла может нанести серьезный ущерб до 15% жилищной инфраструктуры города, вдоль Гарнийского разлома, что в перспективе может привести к увеличению числа возможных жертв и серьезно пострадавших до 8% от всего населения Еревана (примерно 90 000 человек)<sup>87</sup>.

Главной целью Армении должно быть создание сейсмоустойчивой инфраструктуры и сокращение ожидаемых потерь. Эту задачу решить трудно, так как имеющиеся знания о реальных сейсмических опасностях и уязвимости инфраструктуры весьма ограничены. Для этого необходимо иметь точные оценки сейсмических опасностей, которые позволят защитить население и обеспечить устойчивое экономическое развитие городов Армении.

---

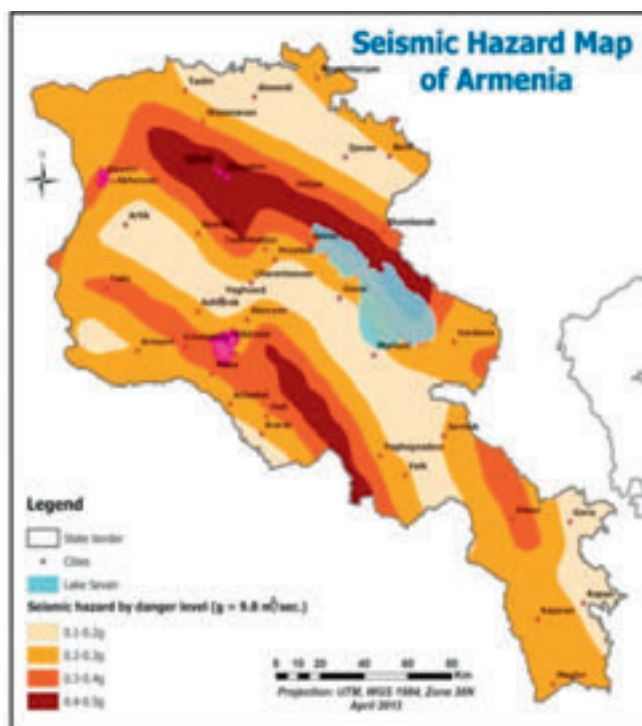
<sup>85</sup> Закон «О сейсмической защите» от 12 июля 2002 года; Закон «Об аварийных службах Армении» от 8 июля 2005 года; Постановление № 237 «Об определении перечня объектов критической, значительной и общей важности в сфере сейсмической защиты» от 2003 года; и Постановление № 392 «О всесторонней программе по снижению сейсмических рисков на территории Еревана» 1999 года.

<sup>86</sup> Армянское общество Красного Креста, План на случай чрезвычайных ситуаций, окончательный проект (Ереван: Красный Крест, 2007 год).

<sup>87</sup> Институт геологических наук, Национальная академия наук Армении, Сценарий для города Ереван, 2013 год.



Рис. V  
Сейсмически опасные районы Армении



### *Оползни и грязевые потоки*

Самые опасные стихийные бедствия (как например, оползни, наводнения, горные обвалы, ливневые паводки) прямо или косвенно связаны с конкретными экологическими условиями. Изменение климата может влиять на интенсивность и географическое распространение этих стихийных бедствий в Армении.

В последнее время оползни происходили чаще и захватывали более обширную территорию страны в результате воздействий, вызванных изменением внешних факторов, в особенности метеорологических. Всестороннее исследование оползней показало, что им подвержена территория общей площадью 122 000 гектаров или 4,1% от общей площади территории страны и что на ней проживает 35% всего населения страны. Согласно исследованиям, которые были проведены в последнее время Японским агентством по международному сотрудничеству (ЯАМС), на этих территориях, подверженных оползням, проживают целиком или частично 233 общины (примерно 25%). Оползни наносят ущерб жилым домам, общественной инфраструктуре и важным учреждениям в сотнях общин. Ими затронуты 1 774 гектара жилых районов (5,2% всех жилых районов), 240 км дорог/магистралей (3,2%) и 4,8 км железнодорожных путей (0,5% общей протяженности).

Рис. VI  
Районы Армении, подверженные оползням



Проведенные расчеты показывают, что социальный и экономический ущерб, нанесенный оползнями в 2014 году, составил более 43 млн долл. США. Оползни возникают главным образом из-за ливневых дождей. Исследования ЯАМС показали, что причиной оползней являются также протекающие системы домашнего и оросительного водоснабжения. Программа ООН по окружающей среде (ЮНЕП) пришла к заключению, что утечка воды, вызванная неправильной работой и техническим обслуживанием систем ирригации, водоснабжения и канализации, создает условия, способствующие возникновению оползней в Ереване и соседних городах<sup>88</sup>.

Учащение случаев возникновения оползней связана с изменениями, которые происходят в общем балансе циркуляции вод в различных слоях грунта. Потоки преимущественно берут начало в долинах рек Ехегис, Азат и Веди на северо-восточном берегу озера Севан в окрестностях Иджевана и в других районах страны. В 2007 году сильные весенние ливни, привели к перенасыщению влагой нестабильных слоев грунта, что вызвало оползни в административном округе Урцадзор (грунтовые воды вызвали сильнейший оползень). Оползень прошел восемь км вниз по склону и образовал десятиметровые насыпи из камней и грязи.

В принципе оползни охватывают большие участки. Это объясняется воздействием внешних факторов, в особенности метеорологических. Примером может послужить оползень на трассе М-6 вблизи Айрума, где погибло несколько человек. Этот разрушительной силы оползень был результатом сильного ливня, который привел к значительному повышению уровня грунтовых вод. Такая же ситуация могла возникнуть и на участке железнодорожного тоннеля в Джаджуре – в районе, подверженном оползням.

Более половины площади Армении подвержена опасности грязевых потоков, особенно в горных районах на средних высотах. Грязевые потоки угрожают Еревану, Ванадзору, Гюмри,

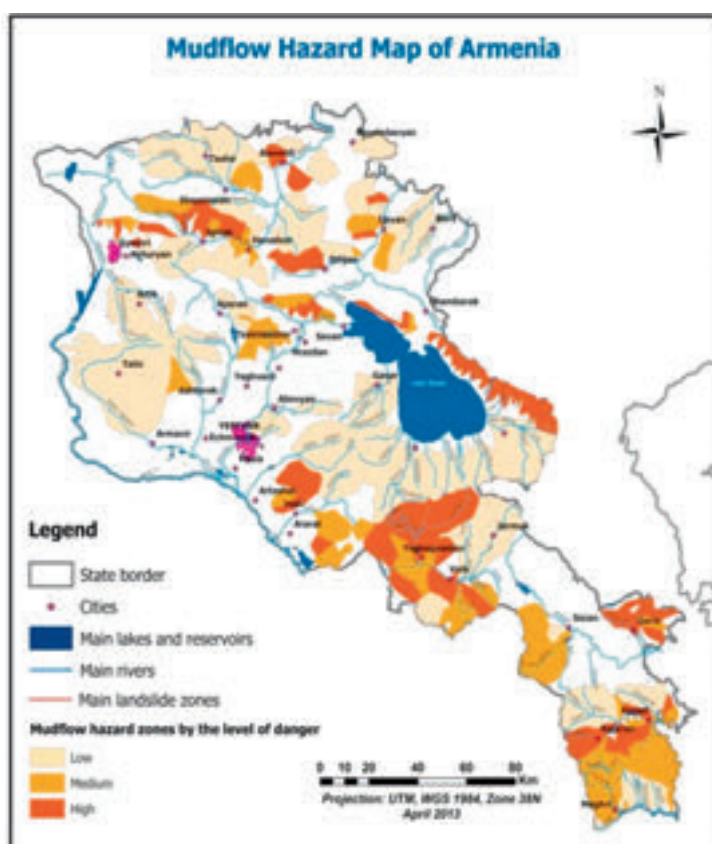
<sup>88</sup> UNEP, *Caucasus Environment Outlook (CEO)* (Tbilisi, Georgia, New Media Tbilisi, 2002). См. по адресу <https://wedocs.unep.org/rest/bitstreams/17437/retrieve>.

Капану, Горису, Алаверди и некоторым другим населенным пунктам. Сельские общины, магистрали и железные дороги также периодически страдают от этого стихийного бедствия. За период с 2004 по 2007 год грязевые потоки нанесли ущерб примерно 200 населенным пунктам и 600 участкам основных транспортных магистралей.

Среднегодовой ущерб, нанесенный грязевыми потоками за последние четыре года, составляет 2,9 млн долл. США (по курсу на декабрь 2011 года).

Причиной грязевых потоков являются сильные ливни, а также оголенные и выветренные грунтовые массы на крутых склонах. В этой связи необходимо решать проблемы подверженности территорий грязевым потокам и разрабатывать соответствующие меры предупреждения.

Рис. VII  
Районы Армении, подверженные грязевым потокам



Ливневые паводки и наводнения причиняют серьезный ущерб практически во всех районах страны, особенно объектам экономической инфраструктуры в ее северных областях. Хлынувшие ливни привели к разливу реки Агстев, оползень перекрыл ее русло возле Агарцина, изменив направление ее течения, что привело к затоплению целых участков магистрали М-4, жилых районов и фруктовых садов.

Наводнения прямо связаны с высоким уровнем грунтовых вод и их гидродинамическими характеристиками, которые в свою очередь определяются количеством выпавших атмосферных осадков. Наводнения периодически случаются в Араратской и Ширакской долинах, а также в некоторых других районах следующих областей: Тавушской, Вайоцзорской и Сюникской. Большинство подверженных наводнениям районов расположены в Араратской долине, где уровень грунтовых вод варьируется от нуля до двух метров.

Согласно статистическим данным МГС за 2010 год, в Армении насчитывается 45 городов, подверженных опасности обвалов и оползней. Самыми уязвимыми городами

являются: Ванадзор, Алаверди, Ахтала и Агарак. В опасных районах расположено 703 частных дома и 6 МКД – в городах и сельских общинах. Горные обвалы также имеют место в административном округе Еревана, особенно в теснине реки Раздан.

Несмотря на тот факт, что в Армении горные обвалы немногочисленны, они представляют угрозу для поселений и транспортных магистралей. Самые уязвимые – высокогорные районы Зангезура, Вардениса, Базума и Арагаца, где, согласно статистическим данным, приходится пять обвалов на квадратный километр с частотой один обвал в год и максимальным объемом в 100 000 м<sup>3</sup>. Это природное явление также затрагивает бассейн реки Ехегис, район вокруг Ехигиса и деревни Аратес, Серс и Шишкерт<sup>89</sup>.

### *Техногенные (антропогенные) бедствия*

Техногенные (антропогенные) бедствия являются большим источником опасности для жизни людей, окружающей среды, частной собственности и т.п. В Армении расположено 26 химических заводов, использующих в производстве аммиак, хлориды, хлорноватую кислоту, азотную кислоту и другие химикаты. Более 1 500 компаний подвержены опасностям пожаров и взрывов. Армянская АЭС расположена в сейсмически опасной зоне. На территории Армении также расположено более 80 водохранилищ, 21 крупное место захоронения отходов (7 из которых законсервированы) и другие объекты, которые, в случае их нарушения, могут создать определенный риск.

Таким образом, целый ряд поселений и объектов инфраструктуры в Армении подвержены стихийным бедствиям. Иными словами, они находятся в уязвимых районах, поскольку их территориальное расположение (в контексте стихийных бедствий) считается неблагоприятным из-за их географического местоположения. Число и интенсивность чрезвычайных атмосферных явлений растет, что приводит к увеличению частотности опасных ситуаций. В последние годы правительство приняло ряд решений, которые положены в основу разработки программ и проектов, предназначенных для оценки рисков, и методов прогнозирования и предупреждения бедствий. Они также направлены на принятие соответствующих инженерно–технических мер по обеспечению безопасности в Армении.

За последние пять лет меры по ликвидации последствий стихийных бедствий осуществлялась по всей стране; они принимались в зависимости от фактических обстоятельств. Некоторые из этих мер включали: восстановление федеральной автостреды Ванадзор–Алаверди, которая была разрушена оползнем у Айрума, меры по предотвращению обвалов в Разданском ущелье в Ереванском административном округе, укрепление берегов реки Аракс для предотвращения весеннего паводка в Араратской долине и т.д. Тем не менее, следует отметить, что за последние годы правительство страны не предприняло согласованных, всесторонних и последовательных мер по защите всех поселений и объектов инфраструктуры.

---

<sup>89</sup> Republic of Armenia, *Third National Communication (TNC) on Climate Change of the Republic of Armenia* (Yerevan, Armenia, Lusabats Publishing House, 2015). См. по адресу <http://unfccc.int/resource/docs/natc/armnc3.pdf>.





# Градостроительство и градостроительное планирование

### А. Основные факторы, влияющие на градостроительство и исторические тенденции в области урбанизации

Рост численности городского населения в Армении в значительной мере отражает изменения социально–экономических условий, которые произошли за последнее столетие. Индустриализация в течение советского периода начиная с 1920-х годов и далее в сочетании с массовым притоком беженцев из Восточной Турции, а впоследствии – из армянской диаспоры на Ближнем Востоке, приводила к быстрому росту численности населения вплоть до конца 1980-х годов.

Падение коммунистического режима и распад СССР в 1990-е годы привели к закрытию промышленных предприятий и приватизации земли в деревнях и к увеличению численности сельского населения по мере возвращения людей в сельские районы. Эта проблема усугублялась высокими показателями эмиграции, в результате чего численность городского населения сократилась в период с 1991 по 2011 год почти на 600 000 человек. Вместе с тем в последние годы показатели эмиграции резко снизились, темпы сокращения численности населения замедлились, а умеренный приток армян, которые стали возвращаться в Армению, стал способствовать восстановлению темпов роста городского населения.

В таблице 12 показаны последние тенденции в области изменения городского и сельского населения Армении, которые отражают снижение общей численности населения в стране и численности населения в ее городских районах, которая на данный момент стабилизировалась.

Таблица 12

#### Динамика численности городского и сельского населения

Год	Численность населения в тысячах на начало года			Процент от общей численности населения	
	Всего	Городское	Сельское	Городское	Сельское
1991	3 574,5	2 473,6	1 100,9	69,2	30,8
1995	3 260,3	2 166,4	1 093,9	66,4	33,6
2000	3 226,9	2 095,8	1 131,1	64,9	35,1
2001*	3 213,0	2 066,1	1 146,9	64,3	35,7
2011*	3 018,9	1 911,3	1 107,6	63,3	36,7
2014	3 017,1	1 914,1	1 103,0	63,4	36,6

Источник: Армения, НСС.

\* Согласно переписи населения в этом году.

#### Структура урбанизации в пределах всей страны

Несмотря на проявляющиеся в последнее время понижающиеся тенденции в области урбанизации в Армении, уровень урбанизации в стране остается очень высоким, поскольку доля населения, проживающего в городах, составляет 63%. Более половины городского населения страны (по состоянию на 1 января 2014 года 1,0683 млн человек) сконцентрировано в столице – Ереване.

Городские районы в стране можно подразделить на четыре широкие категории:

- столица – Ереван, который представляет собой отдельную общину, наделенную своими собственными правами, подтвержденными Конституцией Армении и Законом «О местном самоуправлении в городе Ереване», принятым в 2008 году;
- второстепенные города, такие как Гюмри, Капан и Ванадзор;
- города, обладающие потенциалом в области промышленности и переработки сельскохозяйственной продукции, такие как Армавир, Арташат, Аштарак и Арарат; и
- города, обладающие потенциалом в области туризма, такие как Дилижан, Джермук, Севан и Цахкадзор.

На эти 12 городов приходится около 90% ВВП Армении.

Из второстепенных городов только два – Гюмри (121 976) и Ванадзор (86 199) – насчитывают, по данным переписи 2011 года, более 80 000 жителей. Численность остальных городов составляет 50 000 жителей или менее.

Доминирующее положение Еревана по сравнению с остальной городской частью Армении носит явно выраженный характер и поднимает вопросы в связи с тем, можно ли сделать что-либо еще для того, чтобы обеспечить большее территориально–пространственное равновесие между городами и другими регионами страны.

Небольшие и средние по своим масштабам города играют важную роль в своих регионах, но в то же время ощущают на себе существенное сокращение численности своего населения, которое началось в советское время. Население города Гюмри, который пострадал в результате катастрофического землетрясения в 1988 году, сократилось более чем на 100 000 человек по сравнению с пиковой численностью на уровне 222 000 в 1984 году. Численность населения в Ванадзоре сократилось по состоянию на 2011 год более чем на 62 000 человек по сравнению со 148 876 в 1979 году.

В Армении есть 12 городов с численностью населения в пределах от 20 000 до 50 000 жителей, включая Вагаршапат, Абовян, Раздан и Горис. Еще 12 городов насчитывают от 10 000 до 20 000 человек и остальные 13 городов – в пределах от 5 000 до 10 000 человек. Эти более мелкие и средние по численности жителей города выполняют самые различные функции, главным образом в качестве центров обслуживания окружающих их сельских районов, а некоторые из них, например, Капан, – в качестве горнорудных центров, или были спланированы в качестве новых промышленных поселений во время советской власти, например, Раздан.

Численность жителей остальных девяти городских районов составляет менее 5 000 человек. В таблице 13 показано распределение городского населения и 49 городских поселений в разбивке по различным группам численности.

Таблица 13  
**Города Армении по группам численности населения**

<i>Группа численности населения</i>	<i>Число городов</i>	<i>Название города</i>
Свыше 1 млн	1	Ереван
100 000–1 млн	1	Гюмри
50 000–100 000	1	Ванадзор
20 000–50 000	12	Вагаршапат, Абовян, Капан, Раздан, Армавир, Арташат, Иджеван, Гавар, Горис, Чаренцаван, Арарат, Масис
10 000–20 000	12	Аштарак, Артик, Севан, Дилижан, Сисиан, Алаверди, Степанаван, Мартуни, Спитак, Варденис, Эгвард, Веди

<i>Группа численности населения</i>	<i>Число городов</i>	<i>Название города</i>
5 000–10 000	13	Бюрегаван, Нор Ачин, Мецамор, Берд, Ехегнадзор, Ташир, Каджаран, Апаран, Вайк, Чамбарак, Маралик, Талин, Ноемберян
Менее 5 000	9	Джермук, Мегри, Агарак, Айрум, Ахтала, Туманян, Цахкадзор, Шамлуг, Дастакерт

*Источник: Армения, НСС, Перепись населения 2011 года.*

### ***Воздействие урбанизации – ключевые проблемы и возможности***

Сложившийся характер урбанизации в Армении привел к возникновению Еревана в качестве столицы и самого крупного города в стране, занимающего доминирующее положение в экономике и обществе. В качестве главного города на него приходилось, по состоянию на 2011 год, свыше 35% от общей численности населения страны и более 60% ВВП. В нем расположено много национальных культурных, научных и спортивных учреждений. Он также является промышленным центром и местом пребывания национального правительства. Кроме того, это – крупнейший образовательный центр, в котором расположено 45 из 56 университетов страны. Со времен советской эпохи город претерпел крупнейшие преобразования. С начала 2000-х годов во многих его районах успешно велось новое строительство в целях создания новых коммерческих и жилых центров, которые позволили вдохнуть в город новую жизнь.

Концентрация экономических, культурных, академических и государственных учреждений в Ереване принесло этой городской агломерации соответствующие преимущества в плане увеличения роста и продуктивности. Вместе с тем это также привело к перегруженности дорог, снижению качества воздуха, чрезмерному шумовому загрязнению, утрате зеленых зон и «расползанию» города, что негативно сказывается на городской инфраструктуре и приводит к повышению стоимости жилья.

Помимо Еревана, на следующие 11 крупнейших городов приходится 30% ВВП страны, однако многие из них зависят от одной отрасли и не располагают надежной экономической базой, что является причиной несбалансированности экономического роста и развития в масштабах страны.

Некоторые второстепенные и меньшие города сталкиваются с таким же общими проблемами: низкокачественная и неадекватная инфраструктура, весьма неэффективные системы городского транспорта и загрязнение. Им необходимо осуществить модернизацию своих городских служб, в особенности транспортную инфраструктуру, в целях повышения конкурентоспособности, создания более стабильных платформ экономического роста, удовлетворения потребностей в различных системах городской мобильности и стимулирования инвестиций со стороны частного сектора.

Некоторые из общих проблем, которые стоят перед ними и которые обусловлены быстрой урбанизацией страны, указаны ниже:

- покрытие затрат на модернизацию жилых районов, застроенных ранее в советское время (зачастую на низкокачественном уровне), которые сейчас находятся в собственности их владельцев, не имеющих более никакой возможности оплачивать их эксплуатационно–техническое обслуживание. Это – крупнейшая проблема не только в Ереване, но и в других армянских городах, которые утратили в результате развала своей первоначальной экономической базы весь свой экономический смысл;
- ликвидация последствий быстрой урбанизации в столице и восстановление пришедшего в упадок городского хозяйства в некоторых меньших по своим масштабам городских центрах. Работу на уровне политики необходимо сосредоточить на превращении всех их в устойчивые и привлекательные места, оснащенные современной инфраструктурой;

- обеспечение в будущем устойчивого роста в условиях применения современных видов практики и решения экономических, экологических и социальных проблем на комплексной основе;
- решение проблемы, обусловленной доминирующим положением Еревана в национальной иерархии городов. Анализ способов, с помощью которых правительство хотело бы сформировать будущее всей городской системы страны, в том числе способов инвестирования средств в Ереван и города в других частях страны, которые необходимы для продвижения сбалансированного градостроительства.

Все эти различные проблемы нуждаются в поиске различных решений. В то же время многие из этих решений будут в свою очередь зависеть от политических решений, которые будут приниматься в отношении городских районов. Это создает своего рода общую проблему управления на национальном, региональном и местном уровнях, а также использования конкретных стратегических инструментов, необходимых для решения этих проблем.

В 1990-е годы была предпринята некоторая децентрализация, предусматривающая передачу более широких полномочий на уровень местных общинных советов, и предусмотрены прямые выборы советов и мэров. Эти меры представляют собой один из правильных шагов на пути к созданию более децентрализованной системы. В этой связи были достигнуты некоторые успехи. Как утверждается, децентрализация финансовых вопросов позволила повысить уровень гибкости и качество местной системы государственных услуг. Вместе с тем многие наблюдатели и некоторые из опрошенных лиц утверждают, что этот процесс еще далек от завершения.

Многие министерства центрального правительства были созданы только в 1990-е/начале 2000 годов. Хотя в краткосрочном плане ограниченные возможности вынуждали их сосредоточить свою работу в большей степени на определении своей роли и политики на национальном уровне в соответствии с иерархической соподчиненностью, а не по инициативе снизу, все же многие второстепенные функции были переданы местным органам самоуправления. В среднесрочном – долгосрочном плане нужно налаживать более широкое сотрудничество, которое позволило бы предоставить региональным и местным экономическим субъектам более широкие полномочия, позволяющие им продвигать концепцию более устойчивого роста и содействовать сглаживанию региональных различий.

Правительство признает необходимость реформирования механизма принятия политических решений. Оно изучает новые принципы и виды практики в интересах будущей политики в области урбанизации в качестве части своей работы по подготовке к Хабитат III на предложенную тему «Новая повестка дня в области развития городов»<sup>90</sup>, которая даст возможность рассмотреть многие из этих проблем. В ряде случаев предложенные политические решения этих проблем нацелены на сглаживание различий в уровнях доходов между регионами и активизацию экономической и культурной деятельности в городских районах посредством:

- сокращения технологических разрывов и повышения уровня производительности в регионах;
- внедрения ИТ–технологий во всех сферах социальной жизни и укрепления потенциала их использования;
- укрепления государственно–частных партнерств в регионах, прежде всего в целях модернизации инфраструктуры;
- продвижения и развития мелко– и среднemasштабного предпринимательства, и туризма;
- укрепления поддержки предпринимательства в регионах со стороны местных органов управления;

---

<sup>90</sup> Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению правительства № 38 от 11 сентября 2014 года.

- создания отделений высшего образования на уровне государственных учреждений в регионах в порядке поддержки инновационных систем и инфраструктуры;
- разработки механизмов финансирования программ развития в регионах, включая создание территориальных корпораций в области развития и формирование местной базы налогообложения;
- разработки крупномасштабных территориальных программ с привлечением государственных и частных инвесторов в целях оказания поддержки в развитии инфраструктуры;
- создания экологически чистых небольших промышленных предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции;
- переход с системы ресурсоемкого и трудоемкого процесса развития на инвестиционноемкий и, в долгосрочном плане, на наукоемкий и инновационноемкий процесс развития;
- повышения производительности горнорудной и химической отраслей и создания крупных центров с высокой добавленной стоимостью на основе передовых технологий;
- укрепления потенциала регионов в области туризма.

## **В. Градостроительство и территориально–пространственное планирование, включая планирование на национальном, региональном и муниципальном уровнях**

### *Нормативно–правовая и институциональная база регулирования территориально–пространственного планирования*

Территориально–пространственное планирование – ключевой инструмент формирования долгосрочной системы экономического, территориального и социального развития в масштабах страны. Система территориально–пространственного планирования в Армении подвергалась воздействию со стороны командной экономики и административных механизмов, установленных в советский период. Она предусматривает использование в обязательном порядке соответствующей структуры планирования, которая соответствовала той роли, которая отводилась Армении как части экономической системы СССР. Сейчас, когда Армения является независимым государством, ее система территориально–пространственного планирования должна быть адаптирована в порядке перехода от централизованно планируемого хозяйства к рыночной экономике с новыми экономическими, социальными и территориальными приоритетами, в том числе в части создания более эффективных условий децентрализации и многополярного развития.

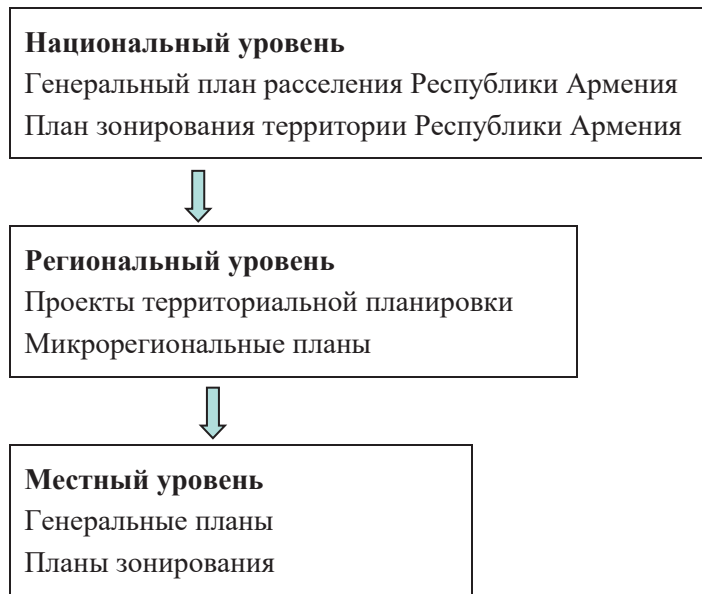
Генеральные планы, которые были утверждены после 1990-х годов, учитывают рыночные условия и тот факт, что земли под жилье, земельные угодья и плодородные земли находятся в частной собственности.

Закон «О градостроительстве», принятый в 1998 году, устанавливает правила и положения, регулирующие как процесс развития, так и документацию по территориально–пространственному планированию, которая должна разрабатываться на различных уровнях – национальном, региональном и местном (рис. VIII).



Рис. VIII

**Документы территориально–пространственного планирования на различных уровнях**



*Источник:* Национальный доклад Республики Армения для Хабитат III, сентябрь 2014 года.

На национальном уровне Генеральный план расселения Армении, утвержденный в 2003 году, определяет широкое стратегическое направление национальной политики правительства в области градостроительства. Это – аналитический документ, который строится на другом законодательстве, затрагивающем градостроительство и систему расселения, и на соответствующих социальных, экономических и территориальных программах развития. Он имеет целью создать безопасные и здоровые окружающие условия жизни, устойчивого развития и сохранения природного, исторического и культурного наследия. Основные положения этого Плана следует учитывать в процессе подготовки планов на других уровнях территориально–пространственного планирования и разработки других социальных, экономических и территориальных программ развития в городских и сельских районах.

Этим Планом предусматривается политика ограничения градостроительства в интенсивно застраиваемых районах, в которых расположено 90% городских общин Армении и где это может причинить вред природной экологии того или иного района, в целях создания более сбалансированной структуры расселения.

МГС было создано в 1995 году в качестве государственного ведомства по надзору за градостроительством и территориально–пространственным планированием. На него была возложена задача по контролю за выполнением Генерального плана расселения, однако эта работа пока еще не начиналась.

На региональном уровне, проекты территориальной планировки были подготовлены по избранным районам, включая водосборный бассейн озера Севан (2004 год), Ширакский регион (2005 год) и Вайодзорский регион (2010 год). Контроль за выполнением этих документов осуществляется на региональном уровне. Эта работа финансируется по линии государственного бюджета.

Ответственность за подготовку генеральных планов и планов зонирования на местном уровне возлагается на местные органы власти. Он предусмотрен Законом 2002 года «О местном самоуправлении», которым устанавливаются все права и обязанности местных органов власти, в том числе в вопросах планирования и развития. Градостроительная деятельность в пределах административных границ общин регулируется как генеральным планом общины (поселения), так и планом зонирования градостроительства, которые представляют собой «градостроительную проектную документацию».

Общие принципы на национальном уровне, которые служат основой подготовки плановой документации, имеют целью обеспечить:

- баланс между развитием и сохранением природы;
- социальную сплоченность и поддержку разнообразия функций; и
- затратноэффективное управление городскими общинами.

Для общин генеральный план представляет собой стратегический документ территориально–пространственного планирования; он устанавливает:

- основное направление территориально–пространственного развития общин;
- обязательные требования, касающиеся использования земли под градостроительство и его ограничения на уровне данной общины;
- начальные (до 5 лет), среднесрочные (5–10 лет) и долгосрочные (10–15 лет) этапы землеустройства; и
- предназначенное использование земельных участков в пределах административных границ общин и/или изменений в землепользовании, допускаемых законодательством.

К концу 2009 года концепция реформы процессов разработки и утверждения проектов генеральных планов была утверждена правительством страны и позднее, в июне 2011 года, Национальной ассамблеей на основании поправок к Закону «О градостроительстве» и Закону «О местном самоуправлении». Для того чтобы облегчить процесс согласования, премьер-министр учредил в 2009 году соответствующую межведомственную комиссию с целью обеспечить такое положение, при котором все соответствующие департаменты и учреждения, с которыми необходимо проконсультироваться по этой документации, имели бы возможность участвовать в этом процессе на каждом этапе согласования в порядке ускорения процедуры принятия решений. Работа этой комиссии координируется МГС и включает представителей всех ключевых ведомств, с которыми необходимо проконсультироваться.

Подготовка генерального плана начинается с разработки круга ведения (КВ) руководителем общины. После этого КВ представляется на утверждение МГС, который, в свою очередь, консультируется с межведомственной комиссией. Затем, после того как все заинтересованные ведомства отреагировали, Министерство кратко излагает сделанные ими выводы и принимает решение либо утвердить КВ генерального плана, либо внести в него некоторые незначительные изменения.

Процесс утверждения межведомственной комиссией относится только к КВ, а не к самому генеральному плану. После утверждения КВ руководитель общины извещает о проведении тендера на конкурсной основе по подготовке генерального плана. К этой работе допускаются только обладатели специальной лицензии.

В соответствии с Законом «О градостроительстве» региональные и местные органы власти должны провести открытые консультации по КВ генерального плана и самого генерального плана. Межведомственная комиссия действует в качестве координатора в деле привлечения соответствующих органов, предусмотренных законодательством, к разработке плана на всех этапах и может участвовать в публичных слушаниях. После окончательной доработки плана он представляется специалистам в целях оценки воздействия на окружающую среду и, после ее завершения, план направляется организациям, участвующим в межведомственной комиссии, для получения их согласия. В случае несогласия они должны обосновать свои возражения. После того как комиссия и общинные организации дадут свое согласие, руководитель общины проводит совещание совета в целях утверждения этого документа.

На сегодня 43 из 49 городских общин и 52 из 866 сельских общин в Армении утвердили свои генеральные планы. Ереван представляет собой общину, которая регулируется особым

законом. Генеральный план города Ереван на период до 2020 года был разработан в 2005 году и утвержден на основании решения правительства № 443 от 24 марта 2005 года<sup>91</sup>.

Ответственность за обеспечение соблюдения генерального плана возлагается на ГГИ, которая следит за тем, чтобы застройка производилась в соответствии с его положениями. На региональном уровне руководитель управления региона контролирует его соответствие проектам планировки территории.

Схема генерального плана в Армении содержит характеристики, которые соответствуют принципам, лежащим в основе территориально–пространственного планирования в Европе<sup>92</sup>, в частности:

- параллельное применение принципов «сверху вниз» и «снизу вверх» в иерархии документации по территориально–пространственному планированию в Генеральном плане расселения и в генеральных планах и планах зонирования похоже на схемы во многих европейских странах;
- планы территориально–пространственного планирования во многих европейских странах не всегда вписываются в административные границы – они могут применяться к районам, которые распространяются за пределы административных границ, если для планирования в таких масштабах есть экономические, природоохранные или географические причины. Примером этого может служить проект планировки территории региона озера Севан;
- в Европе приоритет отдается обеспечению участия общественности на всех этапах разработки плановой документации. Необходимость участия общественности получила признание в системе территориально–пространственного планирования Армении в соответствии с «Руководящими принципами устойчивого территориально–пространственного развития европейского континента», принятыми в 2000 году Европейской конференцией министров, ответственных за региональное планирование (CEMAT)<sup>93</sup>;
- термины, используемые в области территориально–пространственного планирования в Армении, имеют свои аналоги в международной терминологии в области планирования, однако их можно было бы полнее согласовать с передовой международной практикой. Например, термин «Генеральный план» сегодня используется не столь широко. Поскольку территориально–пространственное планирование на местном уровне также включает сельские поселения, было бы, пожалуй, целесообразнее использовать термин «местный план»<sup>94</sup>.

Зонирование землепользования входит в обязанности местных органов власти. В Армении отдельного закона, который регулировал бы этот аспект территориально–пространственного планирования, нет. Базовые положения, регламентирующие эту сферу, содержатся в Законе «О градостроительстве», который включает статью 14.1 – Принципы зонирования территорий; статью 14.2 – Виды зонирования; статью 14.3 – Регулирование градостроительной деятельности в административных границах общины; и статью 17 – Градостроительная

---

<sup>91</sup> UNDP, *Strategic Environmental Assessment of the Yerevan City Master Plan* (Yerevan, November 2005). См. по адресу [https://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/eia/documents/SEA\\_CBNA/Armenia\\_SEA\\_Yerevan\\_en.pdf](https://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/eia/documents/SEA_CBNA/Armenia_SEA_Yerevan_en.pdf).

<sup>92</sup> Информация на основе собеседований в МГС; Sargis Tovmasyan, «On Possibilities of Application of German Spatial Planning Methodology in Armenia», *Zfv*, Jg. 140, No. 1/2015 (January 2015), pp. 11–15. См. по адресу <http://geodaesie.info/zfv/heftbeitrag/4328>.

<sup>93</sup> Council of Europe, Guiding Principles adopted at the 12th session of CEMAT, Hanover, 7-8 September 2000. См. по адресу [http://www.coe.int/t/dgap/localdemocracy/cemat/VersionPrincipes/Default\\_ru.asp](http://www.coe.int/t/dgap/localdemocracy/cemat/VersionPrincipes/Default_ru.asp).

<sup>94</sup> Например, в Соединенном Королевстве местные планы, которые разрабатываются в консультации с населением, представляют собой основополагающий компонент территориально–пространственного планирования и могут распространяться как на городские, так и сельские районы. Источник: «Local Plans», *GOV.UK*, 1 January 2012. См. по адресу <https://www.gov.uk/guidance/local-plans>.

документация. Дополнительные законодательные положения и подробные данные, касающиеся разработки градостроительной программной документации, изложены в целом ряде резолюций правительства (№ 408 от 14 мая 2001 года, № 2164-Н от 19 декабря 2002 года, № 997-Н от 8 августа 2003 года и № 1920 от 29 декабря 2011 года).

Вопрос о том, в какой степени всесторонние планы зонирования землепользования, разработанные местными общинами, обсуждались в ходе публичного процесса консультаций, не ясен. Разработка генеральных планов и планов зонирования во многих общинах сдерживалась из-за нехватки финансовых средств, в связи с чем зонирование землепользования явилось в большей степени своего рода ответом на предложения по освоению земель, чем стремлением положить в его основу какой-либо «план». Сегодня разработка планов землепользования включена в генеральные планы. В связи с противозаконным бесконтрольным освоением в некоторых общинах, возникали определенные проблемы, которые было трудно проконтролировать. В этой связи МГС разработало проект поправки к Кодексу «Об административных правонарушениях», ужесточив санкции в случае несоблюдения условий градостроительной программной документации. Этот закон был принят правительством Армении и был представлен Национальному собранию на утверждение в ноябре 2015 года.

### **С. Разработка, управление и базовые принципы пятилетней программы развития общин<sup>95</sup>**

После распада Советского Союза местное правительство Армении провело огромную работу в целях создания надежных государственных учреждений, которые были бы ближе к людям и способны оказывать качественные услуги и удовлетворять потребности местных жителей.

Закон 2002 года «О местном самоуправлении» регулирует роль местных органов власти, включая обязанности мэров и советов. Он также регулирует взаимоотношения между государственными органами и местными органами самоуправления. Местные органы власти (мэр и местный общественный совет) избираются на пятилетний срок. Одним из важнейших документов, которые регулируют деятельность местного органа власти, является пятилетняя программа развития. Этот документ содержит стратегию местного совета на весь срок его полномочий.

После избрания руководитель общины или мэр разрабатывает пятилетнюю программу развития общины и представляет ее на утверждение вновь избранному Совету общины. Программы развития общины имеют исключительно важное значение. Они имеют целью отразить потребности данной общины и служат основой для формирования годового бюджета, который будет выделен местному совету.

Программа носит среднесрочный характер и является частью системы стратегического планирования. Она отражает окружающие условия, которые сказываются на развитии общины, и должна предусматривать:

- общий анализ социально–экономических условий в общине;
- общинную стратегию и основные цели программы;
- список общинных приоритетов, в том числе тех, которые подлежат финансированию по линии местного и государственного бюджетов;
- смету расходов на каждый отдельный проект;
- оценку и определение приоритетности секторальных проблем и проектов, подлежащих осуществлению;
- базовые показатели анализа осуществления программы.

<sup>95</sup> В соответствии с поправками к Конституции (глава 9, статья 181), утвержденными в результате референдума, проведенного 6 декабря 2015 года.

Программа должна предусматривать вовлечение местной общины в ее подготовку в целях надлежащего отражения ее потребностей и проблем. Заявление по поводу того, каким образом она будет осуществляться, должно быть согласовано Советом общины, который также тщательно анализирует то, каким образом будут расходоваться бюджетные средства, и удостоверяется в том, что финансируемые им проекты будут осуществляться действительно и эффективно. Годовой доклад по бюджетным расходам представляется Совету в конце каждого года.

Рассмотрение и анализ программ в 2012 году<sup>96</sup> выявили целый ряд недостатков, которые необходимо устранить в целях совершенствования этого процесса:

- программы зачастую представляют собой простое повторение предвыборной кампании или «список пожеланий» мэра или руководителя общины, а не стратегические установки, требуемые для эффективного планирования развития общины и территориально–пространственного планирования. Им зачастую не хватает аналитической проработки осуществимости того или иного проекта и реалистичной оценки средств, которые нужны для их реализации;
- программы зачастую повторяются из года в год без какого бы то ни было пересмотра и не играют никакой роли в фактическом формировании муниципальных бюджетов;
- официальный бюджетный процесс, на который, как предполагается, должна воздействовать данная программа, соблюдается не всегда, а руководители общины иногда принимают решения, не консультируясь с Советом общины.

Для того чтобы усовершенствовать процесс разработки и осуществления пятилетней программы, были приняты некоторые меры. В частности, в Закон «О местном самоуправлении» был внесен целый ряд поправок и изменений. Была проведена работа по определению понятия «программа развития общины» и по уточнению процессов ее утверждения и внесения поправок. Сейчас предварительные требования к программе уточнены, а соответствующая методология разработана и представлена общинам в целях разработки и управления ими своей собственной программы. Эта методология размещена на веб-сайте МТУР.

## **D. Региональное развитие в Армении**

Переход от централизованно планируемого хозяйства к рыночной экономике привел к возникновению в Армении соответствующих различий на региональном уровне. Этот процесс характеризовался непропорциональным ростом доли Еревана в национальном ВВП по сравнению с большинством других регионов.

В 2012 году ВВП Еревана в расчете на душу населения был практически на 52% выше среднего национального уровня. Единственным другим регионом, показатель которого в этом плане был выше среднего уровня, являлся Сюник – более чем на 33%. Во всех других регионах этот показатель был существенно ниже усредненного национального показателя – в среднем около 67% (таблица 14). Наиболее неблагоприятная ситуация отмечалась в регионах Лори, Тавуш, Вайоцзор и Ширак, где ВВП на душу населения в 2012 году составлял в пределах от 53% до 63% среднего национального показателя.

---

<sup>96</sup> Tatevik Teroyan, «Local Government in Armenia: Review and Analysis of Four-year Community Development Programs», an internship policy paper submitted to the faculty of the Graduate School of Political Science and International Affairs for partial fulfillment of the degree of Master of Arts, American University of Yerevan, June 2012. См. по адресу [https://dspace.aua.am/xmlui/bitstream/handle/123456789/548/Tatevik\\_Teroyan.pdf?sequence=1](https://dspace.aua.am/xmlui/bitstream/handle/123456789/548/Tatevik_Teroyan.pdf?sequence=1).



Таблица 14

## Соотношение между ВВП на душу населения в Ереване и регионах Армении и средним показателем по стране, 2009–2012 годы

	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	Показатель ВВП на душу населения в 2012 году (2009 год = 100)
Ереван	172,3	162,3	148,7	151,7	117,6
Арагацотн	65,0	95,4	78,6	82,6	169,8
Арагат	68,2	74,2	73,8	71,1	139,2
Армавир	67,4	62,1	70,6	67,0	132,9
Гехаркуник	63,9	68,2	74,6	69,7	145,7
Лори	42,4	47,5	59,3	52,7	166,1
Котайк	66,9	65,3	70,5	78,4	156,5
Ширак	57,6	54,4	65,0	59,7	138,4
Сюник	97,1	133,9	140,2	133,5	183,6
Вайоцзор	52,1	55,1	59,5	57,7	147,8
Тавуш	39,5	46,4	54,8	62,6	212,0
<b>Итого</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	133,5

*Источник:* Расчет и оценка на основе данных НСС. Взято из Стратегии развития Армении на 2014–2025 годы.

Это неравномерное экономическое развитие отражает доминирующее положение Еревана в национальной экономике. Если в одних регионах – Сюнике и Тавуше – в период с 2009 по 2012 год происходил быстрый экономический рост, то в других экономические условия были гораздо менее благоприятны, что отражало относительную слабость их экономической ситуации и географической удаленности от Еревана. Многие из этих регионов в значительной мере зависят от сельскохозяйственного производства с учетом не столь хорошо развитых коммерческих возможностей, низких уровней производительности и высоких показателей безработицы, которые еще больше усугубляют неравенство и бедность.

Ереван занимает доминирующее положение в части показателей экономического роста. Кроме того, для него характерны самые высокие уровни занятости вне сферы сельского хозяйства и самые низкие показатели бедности в Армении. Различия на уровне общин способствуют увеличению диспропорций в области развития. Они отражают неблагоприятные социально-экономические и демографические условия, в том числе недостаточный уровень инфраструктуры, необходимый для поддержки развития, особенно для тех поселений, которые расположены далеко от столицы, тех, которые находятся в приграничных регионах и горных областях, и тех, в которых преобладают неблагоприятные климатические условия.

В Стратегии развития Армении на 2014–2025 годы выделяется целый ряд проблем, которые необходимо решать с помощью соответствующей целенаправленной стратегии развития на региональном уровне. Они включают:

- усиление диспропорций в экономическом развитии на уровне регионов;
- усиление диспропорций в уровнях социального развития и благосостояния/бедности;
- необходимость повышения качества, доступности и эффективности инфраструктуры и системы оказания местных и государственных услуг в регионах, особенно в интересах сельских обществ;

- необходимость координации и повышения эффективности государственного и частного секторов и инвестиций со стороны доноров в региональное развитие и осуществление соответствующих программ;
- необходимость реформ на уровне региональной администрации, в особенности расширения межобщинного сотрудничества и расширения (укрупнения) сельских общин в порядке формирования более крупных административных единиц;
- необходимость создания финансового и институционального потенциала региональных администраций и местных органов самоуправления;
- применение принципов и передовой практики в программах развития местных органов власти; и
- необходимость многопланового анализа кредитных потребностей административных и региональных органов в целях поддержки их социально–экономического развития.

Что касается градостроительства, то в настоящее время уже прилагаются усилия в целях решения некоторых из этих вопросов.

Были приняты меры в целях улучшения коммерческих и инвестиционных условий посредством введения в действие системы последовательного регулирования сервисных и административных процедур в интересах бизнеса. Некоторые из этих инициатив были направлены на рационализацию процедур получения разрешений и лицензий и введение в действие электронной системы получения таких разрешений и выдачи лицензий на строительство. Эти электронные системы обеспечивают более простые и более прозрачные процедуры, предусматривающие ограничение контроля со стороны других субъектов, что снижает риск коррупции. Продолжаются реформы по улучшению коммерческих и инвестиционных возможностей в Армении. В этой связи было издано постановление по поводу утверждения программы улучшения условий бизнеса в Армении (постановление правительства № 240-А), предусматривающее целый ряд инициатив в области реформ. Кроме того, в стратегии развития уточняется, что улучшение коммерческого и инвестиционного климата – это один из непреходящих приоритетов. Национальное собрание Армении также приняло в марте 2011 года соответствующие поправки к Закону 1998 года «О градостроительстве».

Законопроект «О развитии делового центра Еревана»<sup>97</sup> (подпункт 1 пункта 19) был утвержден правительством в сентябре 2015 года<sup>98</sup>. Он имеет целью предотвратить растущую угрозу чрезмерной урбанизации «делового центра» Еревана посредством установления пределов плотности застройки, что позволит переориентировать проекты развития на другие районы Еревана, прежде всего в пригороды, где также ощущается потребность в развитии.

АБР и правительство Армении разработали «Инвестиционную программу устойчивого градостроительства» (веб-сайт – <http://www.sudipyerevan.am/en/>), которая представляет собой финансовый фонд на сумму 400 млн долл. США в целях оказания содействия в активизации градостроительства, в особенности развития городского транспорта, посредством обеспечения поддержки в реализации приоритетных проектов в области инфраструктуры. Первым проектом, финансируемым по линии этой программы, является строительство автодороги в направлении «Север–Юг» с целью устранить заторы в движении в городе.

Кроме того, АБР работает с МГУР по проекту технической помощи в целях оказания содействия четырем второстепенным городам Армении – Гюмри, Ванадзору, Дилижану и Джермуку – в совершенствовании их инвестиционных планов градостроительства (ИПГС). Эти планы будут сосредоточены на разработке стратегической концепции для каждого города в средне- и долгосрочном плане с особым акцентом на решение имеющихся проблем и продвижение проектов в области городского транспорта, водоснабжения и сбора сточных вод,

<sup>97</sup> Республика Армении, Закон «О развитии делового центра Еревана» от 7 марта 2013 года (проект).

<sup>98</sup> Этот Закон должен быть также утвержден Национальным собранием.

удаления твердых отходов, централизованной системы отопления на уровне районов, жилья, экономического развития, логистики, туризма и уличного освещения. ИПГС будут рассчитаны на 10 лет. В настоящее время они разрабатываются в рамках Инвестиционной программы градостроительства, которая может быть использована для финансирования проектов, предусмотренных ИПГС.

Гюмри и Ванадзор были выбраны в связи с тем, что, по мнению правительства, они являются стратегическими городами в плане возобновления промышленной деятельности. Джермук был выбран в качестве одного из приоритетов в области развития туризма, а программа технической помощи АБР в Дилижане будет дополнять другие инициативы, которые там находятся на стадии осуществления. Что касается Гюмри, то в качестве одного из приоритетных секторов в интересах экономического развития была определена информационная технология.

Другие программные подходы, которые содействуют снижению региональных различий, включают работу, осуществляемую в целях повышения производительности сельского хозяйства и увеличения экспортной продукции. В настоящее время отмечаются позитивные тенденции в производстве основных сельскохозяйственных культур, которые помогают стране повысить самодостаточность производства пищевых продуктов и расширить экспорт в таких областях, как производство вина и коньяка.

Сектор туризма в Армении обладает большим невостребованным потенциалом в качестве одного из инструментов как поддержки регионального экономического развития, так и увеличения экономического роста посредством развития высококачественной экономики туризма. В последние годы правительство приняло целый ряд решений, на основании которых избранные города были объявлены в качестве туристических центров, включая Цахкадзор, Джермук, Татев (и восемь близлежащих деревень), Дилижан и Горис. Для продвижения туризма в этих местах были разработаны соответствующие планы действий.

Одна из проблем, которая противодействует региональному развитию и усилиям в целях передачи более существенных полномочий и обязанностей на местный уровень, состоит в относительно небольших масштабах многих городов и сельских общин. В настоящее время проводится работа по решению этой проблемы путем поощрения сотрудничества между муниципалитетами и расширения (укрупнения общин).

Нормативно–правовая база, регулирующая развитие сотрудничества между муниципалитетами и укрупнение общин, предусматривается в следующих документах:

- статьи 189 и 190 Конституции Республики Армения с поправками, внесенными в декабре 2015 года;
- Закон 2002 года «О местном самоуправлении»; и
- Европейская хартия местного самоуправления 1985 года, ратифицированная правительством в январе 2002 года.

Закон «О местном самоуправлении» был пересмотрен в последние годы в целях стимулирования создания межмуниципальных ассоциаций в порядке поощрения муниципалитетов к созданию добровольных объединений, которые содействовали бы снижению расходов и повышению эффективности и качества оказания услуг в области снабжения питьевой водой и водой для орошения, ремонта школьных зданий/детских садов/больниц и улучшения межобщинных дорог.

Многие небольшие армянские общины с небольшой численностью населения и ограниченными бюджетами используют межмуниципальные объединения для оказания услуг и других целей, таких как сбор налогов и удаление отходов. Судя по всему, никакой оценки эффективности этих межмуниципальных объединений не проводилось, однако, по мнению населения, есть необходимость повысить институциональный потенциал и подотчетность этих объединений с целью расширить их возможности брать на себя как добровольные, так и

обязательные полномочия в порядке выполнения более широкого спектра функций, например, таких как оказание услуг в сфере социального попечения, профессиональной подготовки, защиты окружающей среды и природы и защиты от опасности стихийных бедствий.

## **Е. «Умные» города**

Концепция «умного города», которая возникла в последние годы, тесно связана с другими концепциями городов. Она включает элементы устойчивого города (с акцентом на устойчивое развитие), экологически зеленого города (с акцентом на устойчивость окружающей среды), жизнеспособного города (с акцентом на адаптацию и управление рисками) и инклюзивного города (с акцентом на сбалансированную организацию архитектурной среды и социальную интеграцию).

Эта концепция несет в себе широкий смысл, однако, если говорить в общих чертах, «умный город» – это такой город, который динамично проводит в жизнь устойчивые инициативы. Он в состоянии или должен быть в состоянии предоставлять приемлемое по цене и здоровое жилье и снижать свой уровень потребления энергии и выбросов загрязняющих веществ. Он должен также включать экологически чистые, приемлемые для всех, здоровые, компактные, «умные» и жизнеспособные кварталы; содействовать инвестициям в различные сектора; и эффективно управлять своими финансовыми ресурсами.

Он представляет собой комплексный подход к планированию и застройке в условиях поддержания экологически чистого и доступного по цене общественного транспорта, высокого качества воздуха и воды и эффективной системы удаления отходов. Он поддерживает устойчивое управление земельными ресурсами города и прозрачную систему регистрации земли и недвижимости. Он повышает эффективность за счет использования инновационных технологий и ИКТ в различных секторах. Кроме того, он способствует расширению сотрудничества различных партнеров в государственном и частном секторах, научных кругах, НПО, органах нормативного регулирования, местных органах власти и среди гражданского населения.

Город Горис и регионе Сюник был выбран для экспериментальной отработки концепции «умного» города в рамках проекта ЕЭК ООН «Объединенные "умные" города» (<http://www.unec.org/housing/smartcities.html>). Этот проект имеет целью содействовать устойчивому градостроительству, особенно в странах с формирующейся рыночной экономикой и развивающихся странах. Он строится на принципе улучшения концепции города за счет использования системы грамотного планирования и технической помощи. ЕЭК ООН описывает концепцию «умного» города в качестве «города, который динамично осуществляет устойчивые инициативы».

Инициатива «умный» город в Горисе началась в феврале 2015 года с первоначальной оценки, проведенной экспертами ЕЭК ООН, которые разработали основные показатели этого проекта в сотрудничестве с МГС, горисским муниципалитетом, ЕЭК ООН, ПРООН и Региональным экологическим центром для Кавказа (Армянский филиал).

Эксперты, занимающиеся этим проектом, собрали, в сотрудничестве с местными органами власти и другими партнерами, необходимые данные и подготовили соответствующий обзор по Горису. Дальнейшие мероприятия, предусмотренные в течение сроков действия данного проекта, будут осуществляться в партнерстве с национальными, местными (органами власти) и международными органами, включая Европейскую акустическую ассоциацию (ЕАА), ЕЭК ООН, ООН–Хабитат и Международное общество специалистов по планировке городов и городских районов (ИЗОКАРП). В целях повышения осведомленности и создания потенциала в поддержку этой новаторской концепции были организованы соответствующие семинары и презентации.

Эта всесторонняя инициатива «Умные города» имеет целью улучшить ключевые параметры городов, в том числе:

- городскую среду (строительство, транспорт, водоснабжение и системы удаления отходов, услуги в области энергоснабжения и ИКТ);
- руководство (межведомственное сотрудничество; сотрудничество между национальными, региональными и местными органами власти; сотрудничество с другими заинтересованными сторонами; и создание соответствующей многосторонней платформы);
- поддержку сетевой связи с другими городами;
- социальный капитал (образование, социальное и гендерное равенство);
- экономические условия (снижение уровня бедности и создание рабочих мест);
- городской туризм; и
- защиту и восстановление архитектурного наследия и культурного и природного ландшафта, который является важным компонентом устойчивого развития, не только в случае Гориса, но и для всей страны.

Горис представляет собой интересную демонстрацию применения концепции «умный город» и того, каким образом ее можно было бы применить в широких масштабах во всей стране. Вместе с тем ее применение предполагает необходимость решения целого ряда вопросов, в частности:

- работу с акцентом на концепцию «умного города» следует проводить с полным учетом возможных негативных последствий, включая расходы, связанных с разработкой новых технических и сетевых объектов инфраструктуры, необходимых для того, чтобы тот или иной город можно было отнести к категории «умных»;
- акцент в работе нужно ставить на долгосрочную стратегию, равно как и на соответствующую бизнес-модель, которая бы подкрепляла эту стратегию и обеспечивала поддержку со стороны инвесторов как частного, так и государственного сектора;
- высокий уровень сбора и анализа большого объема данных может в некоторых случаях вызывать озабоченность по поводу уровней наблюдения в «умных» городах и потенциального ущемления права на личную жизнь отдельных лиц и конкретных групп людей в том случае, если в эту систему не будут встроены надлежащие функции защиты;
- акцент в работе на «умные города» не должен приводить к игнорированию других перспективных вариантов обеспечения устойчивого развития городов.

## **Е. Стихийный рост городов и его сдерживание**

После распада Советского Союза несанкционированное строительство в городских районах внесло свой вклад в разрастание городов. Оно осложнилось увеличением количества личных автомобилей, микроавтобусов и такси, что не было предусмотрено генеральным планом города Ереван, разработанным академиком Александром Таманяном в 1924 году. Этот план был положен в основу организации армянской столицы. Новые обстоятельства сильно повлияли на загрязнение воздуха и пробки на дорогах в столице и других городах Армении.

Проблема разрастания городов решается на основе проектной документации по пространственной организации территории, которая разрабатывается на национальном уровне в рамках Генерального плана расселения, а также городами и муниципалитетами по индивидуальным генеральным планам, которые были рассмотрены в предыдущем разделе.



ГГИ отводится важная роль в обеспечении соответствия требований в области градостроительства с утвержденными в законодательном порядке документами городского планирования, что позволяет предотвратить несоответствующее нормам или незаконное строительство. ГГИ осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом «О градостроительстве» от 1998 года, Законом «О надзоре и контроле за градостроительной деятельностью» и уставом Инспекции, утвержденным государством.

Концепция компактного города является одним из компонентов устойчивого городского развития, позволяющих сдерживать разрастание городов. Устойчивое городское развитие охватывает не только экологические проблемы, но и вопросы экономической жизнеспособности, жизненных удобств и социальной справедливости. В последние годы все большее внимание уделяется взаимосвязи городских форм и устойчивости, то есть идее, суть которой состоит в том, что форма и плотность застройки городов может повлиять на их будущее. В результате оживленных споров были найдены весомые аргументы в пользу того, что компактный город – это наиболее устойчивая форма организации жизни города<sup>99</sup>.

Компактный город можно охарактеризовать как населенный пункт городского типа с плотной застройкой, который отвечает следующим характеристикам:

- центр города восстанавливается и обновляется;
- плотная застройка;
- смешанная многофункциональная застройка, включая коммерческую и жилую;
- наличие поблизости, в радиусе нескольких остановок от жилой зоны, общественных служб и объектов инфраструктуры, например, школ, больниц и объектов досуга и отдыха, куда можно добраться на общественном транспорте или на велосипеде.

В Европе и Северной Америке директивные органы и застройщики все в чаще и чаще используют принцип компактных городов, который позволяет обеспечить более устойчивую форму городского развития. Такой принцип предусматривает более широкое применение мер в целях восстановления городской среды, оживления города и его центра, укрепления связей между более плотной жилой и коммерческой застройкой, использования принципа смешанной застройки, развития общественного транспорта и концентрации городского строительства в узлах общественного транспорта (транзитно–ориентированное проектирование).

Компактные города обладают рядом преимуществ по сравнению с разросшимися городами, например, более низкий уровень выбросов выхлопных газов из-за снижения зависимости жителей от личного автомобиля, более низкий уровень энергопотребления, более качественная работа общественного транспорта и более легкая общая доступность. Повторное использование инфраструктуры и ранее заброшенных территорий (старые объекты), восстановление существующих городских районов в значительной степени содействует повышению городской жизнеспособности и качества жизни одновременно с сохранением зеленых насаждений и более привлекательной среды для бизнеса и торговой деятельности.

Согласно европейским стандартам, большинство армянских городов уже являются, если принимать во внимание их сравнительно небольшие размеры (за исключением Еревана), относительно компактными, однако продолжающееся с момента обретения страной независимости несанкционированное строительство на их окраинах изменяет их развитие в сторону расширения.

Единой универсальной модели увеличения компактности городов не существует. Подходы к повышению интенсивности урбанизации предполагают необходимость принятия во внимание различных возможностей и движущих факторов. Ниже указаны некоторые возможные подходы, которые можно было бы рассмотреть:

---

<sup>99</sup> OECD, «Compact City Policies: A Comparative Assessment», in *OECD Green Growth Studies* (Paris, OECD Publishing, 2012). См. по адресу <http://dx.doi.org/10.1787/9789264167865-en>.

- большая децентрализация полномочий и механизмов, которые нужны армянским городам для того, чтобы развиваться и расти на более устойчивой основе<sup>100</sup>;
- активное и творческое вовлечение местных жителей и общин в процесс принятия решений в целях развития и модернизации соответствующих объектов<sup>101</sup>.

## Г. Устойчивые города/экологичные архитектурные решения

Принцип содействия устойчивому градостроительству уже получил признание в государственной политике Армении. Например, Стратегия развития Армении на период 2014–2025 годов подчеркивает роль, которую могут играть города, главным образом в сглаживании неравномерного регионального экономического развития и содействии росту за пределами Еревана, а также выгоды, которые это сулит в таких вопросах, как благосостояние, трудоустройство и социальное развитие.

В изданном в 2014 году национальном докладе для Хабитат III также кратко излагается настоящая и будущая политика, а также план действий на уровне городов, которые позволят решить проблемы изменения климата и поддержать соответствующий уровень устойчивости на уровне городов и страны в целом. Некоторые из подчеркнутых в нем действий указаны ниже:

- ратификация Киотского протокола 2002 года к Рамочной конвенции об изменении климата, который имеет целью смягчение последствий изменения климата путем снижения уровня выбросов парниковых газов, а также адаптацию к прогнозируемому изменению климата;
- хотя Армения не взяла на себя обязательств по каким-либо конкретным уровням сокращения выбросов парниковых газов, она, тем не менее, выразила желание осуществлять программы «низкоуглеродного развития», в рамках которых она может воспользоваться финансовой и технической поддержкой;
- меры по сокращению выбросов парниковых газов в населенных пунктах в рамках проекта «Армения: повышение энергоэффективности городского отопления и горячего водоснабжения» (2005–2012 годы), финансируемого по линии Глобального экологического фонда (ГЭФ) при поддержке ПРООН. Это позволило, в числе других факторов, создать централизованную систему отопления в районе Еревана Аван. Фонд R2E2, поддерживает, за счет финансирования Всемирного банка и ГЭФ, работу по восстановлению системы отопления и проекты по повышению энергоэффективности общественных зданий;

<sup>100</sup> Так, например, в Соединенном Королевстве, закон о местном самоуправлении 2011 года предусматривал реформу системы территориально-пространственного планирования Соединенного Королевства с целью сделать ее более демократичной и эффективной, а также передать местным органам самоуправления и общинам больше полномочий со стороны центральных органов власти. Одним из важных положений является «обязательство о сотрудничестве» между местными органами или группами местных органов соседних округов в решении вопросов территориально-пространственного планирования и планирования землепользования. Такой подход поможет обеспечить осуществление стратегий развития компактных городов путем поощрения сотрудничества государственных органов с целью реализовать их на практике и придать им статус общего дела.

<sup>101</sup> Согласно закону о местном самоуправлении 2011 года, местные общины обладают правом разрабатывать план развития своей территории, высказывая свое мнение относительно того, где они считают нужным расположить жилые дома, коммерческие предприятия и магазины, и как они должны, по их мнению, выглядеть, при том условии что это полностью соответствует национальной политике пространственно-территориального планирования и стратегиям местных органов власти, и планам развития данной территории. Местные и городские власти должны предоставлять технические консультации и поддерживать местные общины в разработке их предложений. Территориальные планы вступают в силу только после их одобрения большинством голосов по результатам местного референдума. Это помогает не только обеспечить соответствие стратегий компактного развития местным требованиям, но и поддержку и одобрение со стороны местных общин.

- проект извлечения свалочного газа и строительство биогазового завода – проект использования и сжигания метана – осуществляются соответственно в Нубарашене и Лусакерте в рамках МЧР Киотского протокола;
- десять городов (Апаран, Раздан, Цахкадзор, Артик, Аштарак, Дилижан, Гюмри, Спитак, Вайк и Ереван) присоединились к инициативе «Соглашение мэров», выдвинутой в интересах городов ЕС, взявших на себя обязательств сократить к 2020 году выбросы парниковых газов в своих городах на 20% и разработавших с этой целью соответствующий план действий по развитию устойчивой энергетики.

Хотя все эти инициативы заслуживают положительной оценки, тем не менее наряду с осуществлением стратегии развития компактных городов следует предпринимать и дальнейшие действия, что позволит создать национальный фундамент устойчивого градостроительства.

Для достижения устойчивого развития городов стратегии должны строиться с акцентом на экономическую конкурентоспособность, социальную сплоченность и экологическую устойчивость. В этой связи нужен комплексный подход. Это находит отражение в подборке материалов «Справочная система для устойчивых (европейских) городов» (ССУГ), одобренной ЕС и применяемой целым рядом городов в Европе. ССУГ – это онлайн-проект, разработанный в целях оказания городам помощи в активизации и улучшении их работы в области комплексного устойчивого градостроительства. Он доступен бесплатно для всех местных органов власти в Европе и предлагает практическую помощь в применении принципов устойчивого развития в контексте местных стратегий и планов действий.

Руководство по территориальному планированию, изданное центральным правительством и местными властями, может сыграть важную роль в поддержании правильного баланса между мерами по содействию росту и мерами по защите окружающей среды для будущих поколений. Национальная система стратегического планирования Соединенного Королевства<sup>102</sup> определяет стратегии планирования правительства и то, как их следует осуществлять. Она четко ориентирована на устойчивое развитие и прямо ссылается на этот ключевой принцип стратегии устойчивого развития Соединенного Королевства.

В стратегиях должна признаваться важность «жизнеспособности» или качества жизни как ключевого фактора экономического успеха и устойчивого городского развития, так как именно они влияют на выбор людей, где они хотят жить. Главной составляющей в этом плане является качественное проектирование и архитектура, что имеет жизненно важное значение в развитии компактного и устойчивого города. И речь здесь идет не просто о создании визуально привлекательных мест, а о том, чем мы можем помочь в поддержании устойчивого развития городов.

Устойчивые здания/зеленая архитектура могут сыграть ключевую роль в содействии низкоуглеродному развитию/повышению устойчивости к изменению климата в городах. Образцовые зеленые архитектурные проекты могут показать то, что можно сделать, и предложить обучение современным методам строительства/создания возможностей для обмена знаниями/лучшей практикой в обеспечении низкоуглеродного развития<sup>103</sup>.

<sup>102</sup> United Kingdom, Department for Communities and Local Government, National Planning Policy Framework, London, March 2012. См. по адресу [https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/6077/2116950.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/6077/2116950.pdf).

<sup>103</sup> Примеры устойчивых/низкоуглеродных инициатив в области развития, которые были выдвинуты в Соединенном Королевстве, включают: «Беддингтон – развитие с нулевым чистым потреблением энергии» (БедЗЕД) – экологически чистый проект жилищного строительства на юге Лондона, разработанный с целью обеспечения нулевых выбросов парниковых газов. Это была первая община в Англии, осуществившая такой проект. (источник: <http://www.zedfactory.com/bedzed?q=node%2F102>.) Проект «Смарт-ЛАЙФ» в Кембридже предлагает профессиональное и профессионально-техническое обучение по устойчивым и современным методам строительства, а также обеспечивает практические показательные проекты и выставки. (источник: <http://www.kier.co.uk/case-study/view-all/smartlife-low-carbon-centre-cambridge/case-study.aspx>)

## Н. Сохранение архитектурного, исторического и культурного наследия

Армения располагает обширной нормативно–правовой базой регулирования городского хозяйства, которая дает возможность обеспечивать сохранность исторического и культурного наследия и исторической окружающей среды, включая сохранение архитектурного наследия страны. Эта база включает:

- Закон «О градостроительстве» (1998 год). Это был первый закон, посвященный проблематике застроенной среды;
- Закон «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры и исторической среды» (1998 год);
- Закон «Об основах культурного законодательства» (2002 год). Он детально регулирует политику в области культуры на национальном уровне;
- Закон «О недвижимых памятниках истории и культуры, считающихся государственной собственностью и не подлежащих отчуждению» (2003 год).

Ответственность за политику, имеющую отношение к архитектурному и культурному наследию страны, несут четыре государственных министерства: МТУР (занимается региональным развитием и местными органами власти), МГС (отвечает за градостроительную деятельность и другие аспекты застроенной среды), Министерство культуры (отвечает за сохранение памятников истории и культуры) и Министерство экономики (отвечает за туризм).

Страна обладает богатым наследием в виде памятников истории и культуры, однако оно подвергалось негативному давлению в результате политических перемен, массовой приватизации после советского периода и экономического роста, который сопровождался перераспределением благ. Это давление проявлялось в двух направлениях:

- давление в результате развития и нового строительства, которое не всегда благоприятно сказывалось на исторических зданиях; и
- нанесение ущерба ландшафту и окружающей обстановке, в которой находились памятники истории и культуры, и соответствующим объектам в городских и сельских районах в силу демографических и экономических перемен.

Эти вопросы решаются самыми разными способами:

- национальные руководящие принципы оценки, анализа, сохранения, восстановления и использования памятников истории и культуры, утвержденные правительством. Они определяют процедуры, касающиеся восстановления/реставрации исторических объектов и развития охраняемых зон;
- национальные руководящие принципы разработки генеральных планов и планов зонирования, устанавливающие требования, которым должно соответствовать большинство документов, касающихся местного планирования в стране. Они также содержат руководство по сохранению исторических и культурных зданий в районе, на которые распространяется данный план;
- руководящие принципы осуществления национальной политики, касающейся ландшафта. Они были утверждены правительством, после того как Армения присоединилась к Европейской конвенции о ландшафтном разнообразии;
- система документации по территориально–пространственному планированию на национальном, региональном и местном уровнях, которая также охватывает вопросы архитектуры и сохранения, включая Генеральный план расселения Армении, региональные планы для марз и генеральные планы и планы зонирования для общин;

- у Еревана есть Генеральный план охраны памятников истории и культуры, разработанный для столицы. Еще один план разрабатывается в соответствии с теми же принципами для Гориса. Несмотря на наличие нормативно–правовой базы, руководящих принципов и системы документации по вопросам планирования проблемы по поводу уничтожения исторических зданий и сооружений поднимаются до сих пор.

## **I. Воздействие территориально–пространственного планирования и градостроительства на окружающую среду и устойчивость к стихийным бедствиям**

Как говорилось ранее, Армения расположена в сейсмически активной зоне. Уменьшение риска стихийных бедствий, особенно в связи с управлением рисками, связанными с землетрясениями и чрезвычайными ситуациями, – это один из ключевых приоритетов на всех уровнях государственного управления: национальном, провинциальном и местном, включая крупные города<sup>104</sup>.

Для решения этой проблемы и сведения риска экологических бедствий и их последствий до минимума принимается целый ряд мер. Они включают:

- для всей страны были разработаны соответствующие принципы уменьшения риска стихийных бедствий и способы, с помощью которых следует решать эту проблему в зависимости от уровней риска таких бедствий. В марте 2012 года правительство приняло Постановление № 281-N «Об утверждении Национальной стратегии уменьшения риска стихийных бедствий в Республике Армения и Плана действий по осуществлению Национальной стратегии уменьшения риска стихийных бедствий»<sup>105</sup>;
- карты оценки сейсмической опасности готовятся на основе руководства, изданного «Службой сейсмической защиты» МЧС. После их утверждения они предоставляются бесплатно управляющим и руководителям соответствующих общин. Карты сейсмического зонирования на микроуровне содержат базовые данные для их использования в процессе подготовки генеральных планов и планов зонирования.

В дополнение к принципам управления в связи с сейсмическим риском, еще одним приоритетным вопросом является адаптация к изменению климата. Армения, которая представляет собой горную страну, не имеющую выхода к морю, характеризуется уязвимыми экосистемами, суровым климатом, процессами опустынивания и частыми стихийными бедствиями. Эти факторы усиливают восприимчивость страны к нынешним и прогнозируемым воздействиям климата, которые отрицательно сказываются как на городских, так и на сельских районах.

Правительство активно проводит кампании по повышению осведомленности населения в вопросах изменения климата в целях уменьшения рисков и укрепления работы по наращиванию потенциала в порядке продвижения мер по адаптации к изменению климата. В третьем национальном сообщении правительства об изменении климата, изданном в 2015 году<sup>106</sup>, излагается целый ряд мер, как реализованных, так и планируемых, в целях решения проблем, связанных с изменением климата.

<sup>104</sup> PreventionWeb, «National Survey for Seismic Protection of Armenia». См. по адресу [http://www.preventionweb.net/files/30427\\_armenianationalsurveyseismicprotect.pdf](http://www.preventionweb.net/files/30427_armenianationalsurveyseismicprotect.pdf); Республика Армения, Закон «О сейсмической защите» от 12 июня 2002 года. См. по адресу <http://www.nssp.gov.am/Pdf/Law.pdf>.

<sup>105</sup> Республика Армения, Постановление правительства № 281-N от 7 марта 2012 года «Об утверждении Национальной стратегии уменьшения риска стихийных бедствий в Республике Армения и Плана действий по осуществлению Национальной стратегии уменьшения риска стихийных бедствий».

<sup>106</sup> Republic of Armenia, MNP, *Third National Communication on Climate Change*, (Yerevan, Lusabats Publishing House, 2015). См. по адресу <http://unfccc.int/resource/docs/natc/armnc3.pdf>.



Опыт Западной Европы и Северной Америки свидетельствует о том, что в одиночку правительство не сможет устранить серьезную угрозу, которую несет в себе изменение климата. Если страна намерена добиться успеха в деле противодействия проблеме изменения климата, с которой она сталкивается, то ей нужны различные партнеры на всех уровнях. Важную роль в этом деле играют все: регионы, города, поселения и все вокруг.



## Глава IV

# Управление земельными ресурсами

---

Армения провозгласила свою независимость 21 сентября 1991 года. В том же году правительство своевременно провело решительную аграрную реформу в порядке противодействия централизованному плановому хозяйству с целью создать соответствующий климат для формирования свободного рынка, ориентированного на частное предпринимательство.

Основа для эффективного управления земельными ресурсами в Армении была заложена в результате реализации нескольких важных проектов, финансируемых Всемирным банком и Шведским агентством по сотрудничеству в области международного развития (СИДА), которые были приняты в начальные годы независимости и способствовали приватизации практически всего земельного фонда. Эта реформа оказалась наиболее всеобъемлющей по сравнению с другими бывшими республиками Советского Союза. В частную собственность была передана практически вся земля, завершена картографическая охват Армении, вся недвижимость была зарегистрирована в кадастре, были гарантированы права собственности, и была создана система переуступки недвижимости на основе эффективной регистрации прав собственности. Есть надежные данные, подтверждающие, что базовые элементы стабильной системы землеустройства были введены в действие в полной мере.

### A. Нормативно–правовая база

Следующие документы являются основой прав собственности на землю в Армении:

#### Конституция Республики Армения (2005 год)

Статья 31 – «Каждый имеет право на владение, пользование, распоряжение своей собственностью и ее наследование по своему усмотрению. Осуществление права собственности не должно наносить вред окружающей среде, нарушать права и законные интересы иных лиц, общества и государства.

Никого нельзя лишать собственности, за исключением предусмотренных законом случаев в судебном порядке».

Отчуждение собственности для нужд общества и государства может быть произведено только в исключительных случаях при наличии высших общественных интересов в установленном законом порядке с предварительной равноценной компенсацией.

Конституция ограничивает право собственности на землю только в следующих случаях: «Правом собственности на землю не пользуются иностранные граждане и лица без гражданства, за исключением случаев, предусмотренных законом».

#### Гражданский кодекс Республики Армения (1998 год)

«Имущество может находиться в собственности граждан, юридических лиц, Республики Армения или муниципалитетов.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина, юридического лица, Республики Армения или муниципалитетов, устанавливаются законом.

Виды имущества, которые могут находиться только в собственности государства или муниципалитетов, устанавливаются законом. Права всех собственников защищаются равным образом».

### Земельный кодекс Республики Армения (2001 год)

«Земельный кодекс учитывает необходимость охраны окружающей среды и экономическое и социальное значение земли для населения. Он определяет основные направления совершенствования системы государственного регулирования земельных отношений, развития различных организационно–правовых форм хозяйствования на земле, повышения плодородия почв, эффективности землепользования, охраны и улучшения благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей среды, защиты прав на землю. Владение, пользование и распоряжение землей не должно причинять вред окружающей природной среде, обороноспособности и безопасности страны, нарушать права и охраняемые законом интересы граждан и других лиц».

Кроме того, действуют законы и постановления, регламентирующие землевладение и землеустройство, которые вытекают из вышеупомянутого Кодекса:

- «О налоге на имущество» (2002 год);
- «О земельном налоге» (1994 год);
- «О государственной регистрации прав на имущество» (1999 год);
- «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» (2005);
- «Об управлении многоквартирным домом» (2002 год);
- «О геодезии и картографии» (2001год).

Несмотря на отсутствие жилищного кодекса в нормативно–правовой базе регулирования земельных отношений и недвижимости, правовая система предусматривает все указанные ниже атрибуты полностью функциональной системы управления земельными ресурсами<sup>107</sup>:

- гарантированное право на имущество и право на пожизненное владение;
- подтверждение налога на землю и имущество;
- обеспечение кредита;
- развитый и регулируемый земельный рынок;
- охраняемые государственные земли;
- сокращение количества земельных споров;
- упрощение земельных реформ;
- совершенствование планирования градостроительства и развития инфраструктуры;
- поддержка мер по охране окружающей среды;
- обеспечение точных статистических данных в целях правильного будущего прогнозирования и разработки возможных решений.

Закон «О земельных и имущественных правах» носит всесторонний и объективный характер: «Была создана также нормативно–правовая база, которая позволяет устранить необходимость страхования прав собственности и расходы для владельцев недвижимости на оплату гонораров адвокатов в связи с урегулированием сделок с недвижимостью»<sup>108</sup>.

Что касается сокращения расходов по заключению земельных сделок, то в этой связи трудно переоценить преимущества, которые получают граждане Армении от этой нормотворческой деятельности. Беспристрастность в сочетании с законом, регулирующим земельную собственность, обеспечивает доступ к этой собственности любому человеку независимо от его финансового положения.

<sup>107</sup> *Руководящие принципы управления земельными ресурсами с уделением особого внимания странам с переходной экономикой* (издание Организации Объединенных Наций, в продаже под № R.96. II.E.7). См. по адресу <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/land.administration.guidelines.ru.pdf>.

<sup>108</sup> Gavin Adlington and Anu Saxen, «Armenia Title Registration Project», *Agricultural & Rural Development Notes*, Issue 39 (February 2008), p. 2.

## В. Государственный комитет кадастра недвижимости Армении

Активный и хорошо работающий земельный рынок нуждается в официальных и надежных государственных организационных структурах, позволяющих поддерживать его работу на основе грамотного руководства, достоверной информации, доверия и прозрачности. В Армении насчитывается приблизительно 2,5 млн земельных участков, из которых зарегистрировано 97%. Большинство незарегистрированных земельных участков принадлежит государству. Государственный комитет кадастра недвижимости (ГККН) – это государственный орган, учрежденный на основании Закона 1999 года «О государственной регистрации прав на имущество». В соответствии со статьей 6 этого Закона: «Уполномоченный орган по ведению Единого государственного кадастра недвижимого имущества является республиканским органом государственного управления (далее – Государственный регистр недвижимого имущества<sup>109</sup>), разрабатывающим и осуществляющим общую политику в области рынка недвижимости на территории Республики Армения, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество для целей признания, ограничения прав в отношении имущества и их гарантирования, а также создание информационной системы по имуществу, предоставление информации и управление деятельностью системы и контроль за ней».

ГККН – один из шести органов, действующих в рамках исполнительной структуры правительства. Регистрация, которую он ведет, гарантируется государством, при этом регистр кадастра находится в открытом доступе для проверки. В настоящее время ГККН представляет собой отдельное министерство, руководитель которого подотчетен лично перед премьер-министром.

Регистр кадастра недвижимого имущества находится в открытом доступе для проверки. Он используется гражданами, местными и региональными органами власти и центральным правительством следующим образом:

- центральное правительство использует его для принятия решений по развитию регионов и общин в целях продвижения эффективной экономической политики. Он также используется для разработки мер, подлежащих принятию в случае стихийных бедствий, а также для организации дорожного движения;
- местные органы используют его для сбора платы в связи с налогами на недвижимость, землепользованием и планированием работы транспорта;
- компании, обеспечивающие инфраструктуру для обслуживания домашних хозяйств, используют кадастровые данные для координации оказываемых услуг и модернизации инфраструктуры;
- собственники недвижимого имущества используют Регистр для осуществления сделок с недвижимостью.

ГККН состоит из головного отделения в Ереване и сети из 44 служебных отделений, которые, в порядке выполнения возложенных на них функций ГККН, принимают и рассматривают заявления на регистрацию права собственности на недвижимое имущество. В соответствии со статьей 8 Закона «О государственной регистрации прав на имущество» ГККН создает территориальные подразделения для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество на подведомственной им территории. Каждое из этих территориальных подразделений именуется территориальным подразделением ГККН (здесь и далее – территориальное подразделение). В этих подразделениях создается информационный банк недвижимости прав и ограничений в отношении нее, который является частью информационной системы ГККН. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество производится в восьми территориальных подразделениях. В таблице 15 показан штатный состав ГККН.

---

<sup>109</sup> Государственный регистр недвижимого имущества в настоящее время переименован в Государственный комитет кадастра недвижимости (ГККН).



Таблица 15  
Штатный состав ГККН

Должность	Местоположение	Описание поста
Руководитель Государственного комитета	Головное отделение, Ереван	
Заместители		
Управляющие		
Эксперт	Геодезический центр Центр обслуживания клиентов Центр регистрации	Землеустройство (главным образом распределение) и работа с кадастром (геодезическая съемка, ведение технического кадастра зданий, квартир, формирование недвижимого имущества и создание кадастровых файлов), ведение государственного земельного кадастра, государственного кадастра зданий и структур, государственная регистрация прав на недвижимое имущество (ведение регистра прав на недвижимость)

Источник: ГККН.

В 2013 году ГККН обработал следующие заявления:

Таблица 16  
Количество заявлений, рассмотренных ГККН в 2013 году

Тип деловой операции	Количество заявлений
Отчуждение	48 716
Аренда	8 542
Залог	24 055
Наследство	20 754
Легализация	1 369
Прочее	87 254
<b>Итого</b>	<b>190 690</b>

Источник: Статистический ежегодник Армении, 2014 год.

Заявление на регистрацию может подать как продавец, так и покупатель. Они могут сделать это лично, придя на прием в любое отделение ГККН, независимо от местоположения недвижимости, или направить его в онлайн-режиме. Подача заявлений на регистрацию в электронной форме была одобрена решением правительства № 165-N от 9 февраля 2012 года. Это решение дает возможность направлять в онлайн-режиме до 10 заявлений на регистрацию прав и ограничений, а также иные требуемые документы, при условии что эти заявления:

- имеют цифровую подпись, выданную электронным центром, удостоверяющим подлинность цифровой подписи, в соответствии с законодательством Армении; и

- зарегистрированы на веб-сайте [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) в соответствии с требованиями процедуры подачи заявлений на регистрацию прав и ограничений в электронной форме.

В результате этого решения заявления и прилагаемые к ним документы, а также запросы на получение права собственности на недвижимость и соответствующие ограничения также могут представляться в качестве электронных документов в нотариальном порядке с помощью электронной службы, действующей между электронной системой обработки документации («электронный нотариат») и автоматической электронной системой регистрации недвижимого имущества, которая позволяет соответствующему нотариусу удостоверять с помощью электронной подписи тот факт, что электронные копии, представленные в онлайн-режиме, соответствуют их подлинникам. Окончательные документы проходят через систему «электронного нотариата», после чего заявителям или зарегистрированным обладателям прав направляются нужные документы с наложенной печатью соответствующего нотариуса.

После уплаты сбора это заявление принимается к производству и автоматически ставится в очередь на рассмотрение сотрудником ГККН, который завершает процесс регистрации.

Отзывы со стороны пользователей этих электронных служб поощряются. Прежде чем покинуть Центр обслуживания клиентов, граждане имеют право подать жалобу в связи с предоставленными услугами или оставить положительный отзыв.

Закон предусматривает, что права, вытекающие в результате этих операций (за исключением односторонних операций), связанных с установлением, изменением и передачей прав на недвижимое имущество, должны быть представлены в целях государственной регистрации не позднее чем через 30 рабочих дней после нотариального удостоверения таких сделок. В случае несоблюдения этого требования сделка будет считаться недействительной и не имеющей силы. Вместе с тем на практике документы, упомянутые выше, представляются гораздо раньше.

Государственная регистрация установления, изменения и передачи прав на недвижимое имущество, завершается на четвертый день после представления заявления. Кроме того ГККН предоставляет своим пользователям ускоренные услуги:

- четыре рабочих дня (стандартная процедура);
- три рабочих дня (ускоренная процедура);
- два рабочих дня (срочная процедура).

Исчисление периодов времени начинается с даты регистрации заявления.

Рассмотрение простых заявлений обычно завершается в день получения платежа, а в случае более сложных видов заявлений эта процедура занимает до трех дней, исчисляемых с даты получения платежа. Этот уровень обслуживания означает, что Армения занимает очень выгодное положение по сравнению с органами регистрации других стран в мире.

ГККН широко применяет практику подачи жалоб. Это подталкивает пользователей оставлять свои отзывы в центрах обслуживания клиентов. Жалобы должны подаваться в письменном виде в Центральное отделение ГККН (есть также вариант использования в этих целях электронной почты). После рассмотрения жалобы она направляется руководству ГККН соответствующего отдела для дальнейших действий<sup>110</sup>.

Годовые рабочие расходы ГККН составляют приблизительно 5,7 млн евро. Работа ГККН финансируется полностью за счет сборов, полученных за оказанные услуги. В большинстве случаев информационные услуги предоставляются бесплатно, например, проверка регистра и кадастровой карты. В случае обновления кадастровых данных ГККН установил соответствующий фиксированный сбор за подачу заявлений.

---

<sup>110</sup> ЕЭК ООН, «Обзор систем управления земельными ресурсами», Женева, Организация Объединенных Наций, 2014 год. См. по адресу [http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/survey\\_land\\_admin.systems.pdf](http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/survey_land_admin.systems.pdf).

Этот фиксированный сбор зависит от оперативности услуги, выбранной клиентом. Регистрационные сборы могут оплачиваться:

- в онлайн-режиме через веб-портал ГККН ([www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am));
- на терминалах регистрационных центров ГККН; или
- в любом коммерческом банке.

Простота этой системы оплаты – еще один важный фактор, способствующий тому, что в годовом докладе Всемирного банка о ведении предпринимательской деятельности Армения постоянно занимает высокое место в его рейтинге<sup>111</sup>.

Для выполнения своих установленных законом обязательств ГККН имеет в своем распоряжении современную ИТ-инфраструктуру, которая включает службы с открытым доступом, используемые для передачи электронных документов:

- электронные подписи (направляемые через кадастр);
- автоматическая регистрация рабочих процедур и информационных систем;
- межведомственные информационные ресурсы и базы данных;
- межведомственные связи в целях упрощения систем распространения информации и обновления индивидуальных баз данных;
- веб-сайт агентства.

## С. Геодезическая сеть Армении и топографические карты

В соответствии с Законом 2001 года «О геодезии и картографии» ГККН является высшим органом национальной картографической и кадастровой администрации.

Крупнейшая географическая информационная система (ГИС) была введена в действие 20 января 2005 года. В то время ее основные компоненты включали следующее: создание и организацию работы соответствующего банка данных, который содержит картографические и текстовые данные по географическим названиям, и информацию о земельных ресурсах, недвижимости, топографии и линейной инфраструктуре, такой как трубопроводы и т.п. На техническое обслуживание и ведение национальной картографической базы данных ежегодно тратится около 202 000 евро.

Национальная геодезическая сеть была учреждена в результате реализации соответствующего проекта, который финансировался СИДА 13 лет назад. Она была создана в Геодезической системе WGS-84 (ARMREF-02). В 2013 году Армения создала сеть в составе 12 постоянных референц-станций под кодовым названием ARMPOS, которая покрывает всю территорию и была включена в Европейскую систему EUPOS. Главная высотная основа была полностью реконструирована. Созданные сети позволили производить планово-высотное обоснование картографии и другие геодезические работы. Армения разрабатывает систему ГИС с 2005 года (детальную диаграмму см. в приложении III).

Благодаря этому проекту, который осуществлялся с 2002 по 2007 год, Армения произвела полный картографический охват, и сейчас все национальные карты находятся в ведении ГККН. В настоящее время есть серия национальных топографических карт, выполненных в следующем масштабе: 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000, 1:200 000, 1:500 000 и 1:1 000 000. В зависимости от местоположения участка отдельные кадастровые карты могут отображаться в масштабе 1:2 000 или 1:500. Точность топографических карт и рисунков соответствует графической точности 0,2 мм, скорректированной на масштаб карты или рисунка.

---

<sup>111</sup> World Bank, *Doing business, 2014: Understanding Regulations for Small and Medium-Size Enterprises*. Washington, D.C., World Bank Group, 2013. DOI: 10.1596/978-0-8213-9615-5.

Армения располагает соответствующей национальной инфраструктурой пространственных данных, которая состоит из шести групп и 16 подгрупп.

### Группы

1. Административные границы
2. Географические названия
3. Недвижимость
4. Гидрография
5. Топография
6. Линейная инфраструктура, такая как дороги, кабели и трубопроводы

### Подгруппы

- A. Математическое обоснование
- B. Геодезические пункты
- C. Здания
- D. Железные дороги
- E. Железнодорожные сооружения
- F. Дороги
- G. Дорожные сооружения
- H. Гидрография
- I. Гидрографические сооружения
- J. Водопроводы и системы канализации
- K. Коммуникации
- L. Линии электропередачи
- M. Рельеф
- N. Растительность
- O. Надписи и пояснения
- P. Кадастр

Таблица 17

### Кадастровый журнал

Раздел #	Наименование файла
1	Номер записи
2	Кадастровый код земельного участка
3	Название собственника или правообладателя
4	Почтовый адрес земельного участка
5	Тип права собственности на землю
6	Название документа, название органа, предоставляющего право собственности, и дата выдачи
7	Цель приобретения земельного участка
8	Ограничения на земельную собственность
9	Право пользования
10	Координаты центра земельного участка
11	Площадь земли в гектарах или квадратных метрах
12	Кадастровая оценка по состоянию на (дата) – оценка почвы
13	Кадастровая оценка по состоянию на (дата) – стоимость
14	Данные о зданиях и сооружениях
15	Налоговая область, дата
16	Споры – даты и детали

Источник: ГККН.

Статья 13 Закона 1999 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» гласит:

«Для целей организации государственной регистрации территория Республики Армения в соответствии с административным делением делится на (марзы) кадастровые территории, каждой из которых присваивается отдельный кадастровый код.

Кадастровые территории делятся на кадастровые подтерритории, которые не должны нарушать границ муниципалитетов и каждой из которых присваивается отдельный кадастровый код.

Кадастровые подтерритории делятся на отдельные секторы, округа, единицы, каждой из которых присваивается отдельный кадастровый код».

С момента их учреждения геодезисты–землемеры играли важную роль в ведении кадастровых карт. До того как ГККН даст официальное согласие на утверждение регистрации того или иного земельного участка, соответствующая землемерная компания производит по договоренности кадастровую оценку данного участка, которая является одним из компонентов первоначальной регистрации. В настоящее время в Армении существует около 100 таких землемерных компаний. Эти компании работают на основе договора, заключенного с ГККН<sup>112</sup>.

ГККН оказывает эффективные услуги по регистрации недвижимости и земельных прав. Потребители могут выбрать по своему усмотрению оперативность нужной им услуги, в результате чего регистрация производится быстро и точно за плату, которая соизмерима с оказанной услугой. Кроме того, в этих случаях существуют механизмы подачи жалоб и механизмы урегулирования споров, которые получили широкую огласку.

Однако для того чтобы обеспечить максимальную эффективность данной системы, такие элементы, как налогообложение, оценка стоимости, регистрация и административное сопровождение, должны строиться на точных и обновленных картах. Некоторые обследования, проведенные в апреле 2005 года, породили опасения по поводу того, что пересмотр карт был произведен только частично. Первоначальный обзор был проведен более 10 лет назад. В таком виде эти карты устарели. Эта ситуация была обусловлена следующими факторами:

- практически 50% территории Армении – это удаленные, горные районы (по этой причине данные обследования влекут за собой чрезмерные расходы, и провести их, особенно с использованием традиционных методов, трудно);
- конфликт с одной из соседних стран ограничивает безопасный доступ к границе, а то и просто препятствует ему;
- экономический кризис, который оказывает существенное воздействие на экономику страны с тех пор, когда она обрела независимость, очень сильно ограничивает возможность проведения повторных обследований.

В нынешних условиях ГККН будет очень трудно:

- оптимизировать процесс обновления геопространственной базы данных; и
- обеспечить приемлемый баланс между стоимостью и оперативностью сбора данных, с одной стороны, и качеством полученной информации (и ее использование), с другой.

Если этот баланс будет сохранен, то геопространственная информация будет точно отражать статус земель. Любые изменения (например, строительство новых зданий или обезлесение) будут сразу же внесены в базу данных. Оценить финансовые преимущества

<sup>112</sup> ЕЭК ООН, *Обследование систем управления земельными ресурсами*, Женева, Организация Объединенных Наций, 2014 год. См. по адресу <http://www.uncece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/survey.land.admin.systems.pdf>.



обновления карт для государства и частного и гражданского секторов будет трудно. Их можно сопоставить с данными, полученными в результате исследования под названием «Экономический вклад Картографического управления Великобритании», которое было проведено в 1999 году компанией «Оксфорд Экономик Рисёрч Ассошиэйтс лтд» (ОКСЕРА)<sup>113</sup>. Это исследование показывает, что работа, проведенная Картографическим управлением, представляет собой экономическую деятельность на сумму 100 млрд фунтов стерлингов или 10% от ВВП Соединенного Королевства.

## D. Управление земельными ресурсами

Ландшафт Армении состоит преимущественно из сельскохозяйственных угодий, гор, тундры и лесов.

После обретения независимости и восстановления права населения на недвижимую собственность, правительство осуществляло стратегии, ориентированные на ликвидацию колхозов, в результате чего сельскохозяйственные земли были переданы отдельным семьям. Площадь выделенного участка земли зависела от количества членов семьи. В целях обеспечения справедливого распределения земли каждый выделяемый отдельной семье участок земли состоял из пахотной земли хорошего и среднего качества<sup>114</sup>.

«Во время распределения земли во внимание принимались такие факторы, как качество земли, так и ее категория. Таким образом, каждая семья получила землю каждого класса качества и каждой категории. Размер приватизированной земли напрямую зависел от размера семьи. Соответственно:

- семьи размером не более трех человек получили один земельный участок;
- семьи размером от четырех до шести человек – два земельных участка;
- семьи размером от семи и более человек – три земельных участка.»

В результате программы приватизации периода 1991–1993 годов возникло 324 000 новых семейных ферм, в то время как 265 колхозов (из 860 до приватизации) все еще продолжали функционировать.

Темпы передачи земли из государственной в частную собственность однозначно свидетельствовали о том, что некоторые аспекты программы передачи земли были плохо проработаны.

«К концу 1993 года приватизация земли в Армении была завершена. Тем не менее эффективное управление землей, а также формирование и развитие земельного рынка было осложнено некоторыми факторами. Некоторые из них указаны ниже:

- экономически нецелесообразное распределение земли;
- отсутствие ведомства, которое занималось бы осуществлением политики в области распределения земли;
- отсутствие кадастровой стоимости (оценочной стоимости) и принципов оценки, отвечающих требованиям текущей ситуации»<sup>115</sup>.

Учреждение в 1997 году Государственного комитета кадастра недвижимости помогло в решении последних двух проблем, однако проблема распределения земли по участкам все еще очень актуальна и даже осложнилась правом наследия членов семьи.

<sup>113</sup> Oxford Economic Research Associates Ltd, «The Economic Contribution of Ordnance Survey GB: Final Report». OXERA, 24 September 1999. См. по адресу [https://www.nsgic.org/public\\_resources/British\\_Ord\\_Survey\\_Economic\\_Paper.pdf](https://www.nsgic.org/public_resources/British_Ord_Survey_Economic_Paper.pdf).

<sup>114</sup> Manuk Vardanyan et al, Rural Land in Armenia: Formation Peculiarities and Development Trends, FAO, January 2005. См. по адресу <http://landportal.info/resource/research-paper/rural-land-market-armenia>.

<sup>115</sup> Ibid.

В 2001 году и в период с 2004 по 2006 год Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций (ФАО) предоставила ГККН техническую помощь в решении проблем, связанных с распределением земли по участкам. Согласно этой организации, основные проблемы заключались в следующем:

- ограниченные возможности инвестирования;
- фермерам были предоставлены участки земли, которые были либо очень маленькими, либо не граничили друг с другом, либо их границы были изогнуты. Все эти факторы отрицательно сказывались на производительности.

В 2004 году ФАО и ГККН приступили к реализации пилотного проекта объединения земли в деревне Нор Ерзнка. Во время этого проекта 162 участка земли были объединены в 67 участков, поэтому среднее количество участков, принадлежавших семьям, сократилось с трех до двух. В результате этого проекта был подготовлен проект стратегии по национальной консолидации земель. Позже он вошел в концептуальный документ консолидации земель, подготовленный ГККН в 2011 году.

ФАО рекомендовала согласовать нормативно–правовую базу страны с целью принять во внимание этот концептуальный документ консолидации земель. В 2011 году в рамках утверждения этого концептуального документа правительство приняло решение перенести ответственность за консолидацию земли с ГККН на Министерство сельского хозяйства. Однако из-за отсутствия финансирования никакие новые проекты по консолидации земли так и не были инициированы.

Несмотря на проблемы распределения земли по участкам, производительность труда в сельском хозяйстве в настоящее время растет. Предпринятые Министерством сельского хозяйства меры в сочетании с вводом в эксплуатацию ранее неиспользованных земель свидетельствуют о положительных изменениях в сельском хозяйстве с 2009 года.

Законы и постановления по управлению земельными ресурсами четко определены в Земельном кодексе. Однако применение закона на практике неоднозначно. В сельских районах распределение земли по участкам является основной преградой на пути дальнейшего повышения производительности труда в сельском хозяйстве. Также очевидно отсутствие надлежащего контроля в выдаче разрешений на строительство и надзора за строительной деятельностью, особенно в городских районах.

Таблица 18

**Валовой объем сельскохозяйственной продукции, 2010–2014 годы**  
(в млрд драмов)

	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
Сельское хозяйство,	636,7	795,0	841,5	919,1	993,5
включая:					
растениеводство	392,7	465,1	516,0	572,8	605,7
доля растениеводства в сельском хозяйстве в процентах	61,7	58,5	61,3	62,3	61,0
животноводство	244,0	329,9	325,5	346,3	387,8
доля животноводства в сельском хозяйстве в процентах	38,3	41,5	38,7	37,7	39,0

Источник: НСС, *Статистический ежегодник Армении, 2015 год*, таблица 207, «Объем валовой продукции в фермерском хозяйстве». Расчетные доли в процентах.

## Е. Оценка стоимости земли

Руководящие принципы ЕЗК ООН от 1996 года<sup>116</sup> гласят, что самыми оптимальными требованиями для эффективной оценки стоимости земельных участков и системы налогообложения являются международные стандарты оценки и что применение этих стандартов благоприятно влияет на международный рынок и, как следствие упрощает осуществление инвестиций на внутреннем рынке. В тех же Руководящих принципах отмечается, что оценка земельного участка включает такие аспекты как:

- «Классификация собственности в соответствии с конкретными характеристиками, касающимися использования, размера, типа конструкции и улучшения недвижимости.
- Сбор и анализ соответствующих рыночных данных, в том числе об отпускных ценах, аренде и расходах на эксплуатационно–техническое содержание зданий, а также о точной дате их применения.
- Определение стоимости каждого объекта недвижимости в соответствии с установленными процедурами. Там, где это применимо, стоимость определяется исходя их рыночных цен и компьютеризированных систем массовой оценки.
- Необходимость дифференцирования рыночной, потребительской, инвестиционной и оценочной стоимости земли и признание цены как свершившегося факта, а стоимости – как приблизительной оценки.
- Применение метода оценки, который зависит от цели, ради которой требуется определение стоимости».

С 1997 года Армения использует систему массовой оценки земельных участков (основанной на кадастровой стоимости). Система была принята на основании постановления правительства Республики Армения № 234 и осуществлена ГККН, который несет ответственность за базу данных, содержащую информацию о характеристиках, оценках и владельцах недвижимости. Оцениваемыми объектами являются участки земли и строения, например:

- частные дома;
- жилые здания;
- МКД;
- гаражи;
- дачи; и
- земельные участки (за исключением государственных земель).

Земельные участки и строения оцениваются отдельно и в разное время. Подробная информация об оценке находится в общем доступе. Жалобы по поводу оценки могут быть направлены в ГККН.

Принцип сравнительного анализа параметров объекта оценки является основополагающим для всех оценок в области недвижимости. По этой причине процесс определения сравниваемых параметров, их анализа и его применения в отношении оцениваемой собственности является основополагающим для получения точной оценки, которая должна выдержать критическую проверку со стороны клиента, рынка и суда.

---

<sup>116</sup> *Руководящие принципы управления земельными ресурсами с уделением особого внимания странам с переходной экономикой* (издание Организации Объединенных Наций, в продаже под № R.96. II.E.7).

Другие методы оценки используются редко. Вышеприведенный метод отвечает не только международным стандартам, но и Руководящим принципам оценки ЕЭК ООН 1996 года. Согласно проведенному исследованию<sup>117</sup>, «Оценка стоимости земли не самая сильная сторона в этих странах. Отсутствие четкой системы оценки земельных участков может стать источником целого ряда несправедливых и субъективных решений, особенно, в случае приватизации государственной собственности. Самая продвинутая страна в этом плане, Армения, применяет систему массовой оценки земельных участков. Это, однако, не связано с рыночной стоимостью/ценой. В основном это обусловлено отсутствием информации о сбытовой деятельности, поскольку о продажах не сообщается. В настоящее время оценка стоимости земли в основном используется государством (для регистра) для определения суммы соответствующих сборов».

## **Е. Налоги на недвижимость и земельные налоги**

«За приведенной выше системой оценки стоит следующая цель: расчет ставок налогообложения земельных участков или находящихся на них строений. Любая система налогообложения должна:

- служить четко поставленным социальным целям;
- приносить значительные поступления;
- находиться под исключительным контролем соответствующего государственного органа;
- управляться таким образом, чтобы общественность понимала и видела его справедливый характер;
- быть сравнительно простой и дешевой в части сбора налогов;
- быть разработана таким образом, чтобы не допустить уклонения от платежей;
- равномерно распределять налоговое бремя по всей общине; и
- стимулировать правильное использование ресурсов.

В Армении собственность и земельная собственность облагаются отдельными налогами, которые определяются местными органами. Правовая база налогообложения земельной и недвижимой собственности определяется национальным законодательством, законами о земельном налоге и налоге на недвижимое имущество.

### ***Земельный налог***

Плательщиками земельного налога являются собственники земли, а также постоянные и временные пользователи земли, являющейся государственной собственностью (1994 год, Закон «О земельном налоге»).

Юридические лица должны представлять расчет земельного налога в Государственную налоговую службу до сентября отчетного года. Они также должны вносить земельный налог в местный бюджет поквартально, до 25 числа следующего месяца после отчетного квартала. Земельный налог для физических лиц определяется муниципалитетом на ежегодной основе.

Таблица 19 содержит налоговые ставки на различные категории земли.

---

<sup>117</sup> Joseph Salukvadze and Olga Medvedkov, «Land Governance in the South Caucasus Region: Comparative Study of Georgia, Armenia and Azerbaijan», paper presented at the FIG Working Week 2011 «Bridging the Gap between Cultures», Marrakech, 18–22 May 2011.

Таблица 19  
**Ставки земельного налога**

<i>Категория земли</i>	<i>Налоговая ставка в процентах от примерной кадастровой стоимости</i>	<i>Примечания</i>
	15,0	Согласно Закону «О земельном налоге», совет старейшин общины может быть освобожден от уплаты налогов, однако в случае неблагоприятных сельскохозяйственных условий освобождение от налогов не допускается.
Городская	1,0	
Промышленная, а также земли, используемые под инфраструктуру или оборонные нужды	1,0 0,5	В черте населенных пунктов За чертой населенных пунктов
Леса	1,0	
Пустующая	1,0	

*Источник:* PricewaterhouseCoopers, *Armenia Pocket Tax Book*, 2011 edition. См. по адресу [www.pwc.com/am/en/publications/assets/armenia\\_pocket\\_tax\\_book\\_2011\\_edition.pdf](http://www.pwc.com/am/en/publications/assets/armenia_pocket_tax_book_2011_edition.pdf).

### **Налоговые ставки на недвижимость**

Любое физическое или юридическое лицо, являющееся собственником недвижимого имущества в Армении, считается налогоплательщиком.

Налоговые ставки на здания определяются по их кадастровой стоимости. Количество объектов недвижимой собственности, являющейся предметом налогообложения, указано в таблице 20.

Таблица 20  
**Количество объектов недвижимости, оцененных в целях налогообложения в Армении, 2013 год**

<i>Тип объекта</i>	<i>Количество (000)</i>	<i>Налоговая ставка (в процентах от кадастровой стоимости)</i>
Квартиры в городах	410 723	} полная кадастровая стоимость
Квартиры в сельских районах	24 704	
Частные дома в городах	157 809	
Частные дома в сельских районах	268 784	
Служебные помещения	2 726	0,3

*Источник:* Statistical Yearbook of Armenia, 2014; PriceWaterhouseCoopers, *Armenia Pocket Tax Book*, 2011.

## **Г. Земельная политика**

По мнению, высказанному в работе «Еnemark 2005», «Земельная политика – это часть национальной политики, направленной на укрепление экономического развития, справедливости и равенства в социальной сфере и политической стабильности. Земельная политика, связанная с приватизацией земли, состоит в закреплении права собственности на жилье; в формировании земельных рынков (главным образом, в части земельных сделок и ссуд); в налогообложении недвижимого имущества; в устойчивом управлении земельными ресурсами и осуществлении контроля за землей, природными ресурсами и охраной окружающей среды; в предоставлении земли неимущим, этническим меньшинствам и



женщинам; и в принятии соответствующих мер, направленных на предотвращение спекуляции землей и земельных споров»<sup>118</sup>.

Земельные вопросы можно решать в порядке соподчиненности (по вертикали) или в порядке повышения сложности (по горизонтали) (рис. IX).

Конверсия земельных рынков в Армении обусловлена политическими соображениями и нацелена на укрепление земельной политики. Государственная земля была передана в частную собственность, и право на землю было гарантировано. Кроме того, Армения стала одним из мировых лидеров в деле регистрации прав собственности на землю и переуступки прав на недвижимое имущество. Правительство предусмотрительно приняло соответствующий земельный закон в целях обоснования этой меры. В соответствии со стандартами, признанными на международном уровне, Армения всегда считалась лидером среди стран бывшего Советского Союза в достижении более высокого уровня в рейтинге земельной политики.

Вместе с тем в этом плане можно сделать еще больше. Недостатки в вопросах землеустройства, особенно в части укрупнения земельных участков и оценки стоимости земли по рыночным ценам, не устранены до сих пор. Эти моменты, наряду с необходимостью обновления национальной карты, – это, как считается, оставшиеся проблемы и будущие приоритеты в области укрепления системы управления земельными ресурсами в Армении.

Рис. IX

### Иерархическая структура земельных вопросов, решаемых в порядке обеспечения устойчивого развития



Источник: Всемирный банк, 2010<sup>119</sup>.

Армения – горная страна с полузасушливым климатом. Приблизительно 75% территории

<sup>118</sup> S. Enemark, I. Williamson and J. Wallace, «Building Modern Land Administration Systems in Developed Economies», *Spatial Science*, Vol. 50, No. 2 (December 2005).

<sup>119</sup> Klaus Deininger and Stig Enemark, «Land Governance and the Millenium Development Goals», *Innovations in Land Rights Recognition, Administration, and Governance*, Issue 2, Klaus Deininger, Clarissa Augustinus, Stig Enemark and Paul Munro-Faure, eds., Washington, D.C., World Bank, 2010. См. по адресу <http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/335807-1174581646324/InnovLandRightsRecog.pdf>.

расположено на высоте 1 500 м над уровнем моря, что серьезно ограничивает площадь земли, пригодной для освоения. По этой причине Армения проводит в какой-то мере жесткую политику в области землеустройства. Контроль за соблюдением природоохранного законодательства возложен МПР.

В соответствии с новым Земельным кодексом, принятым в 2001 году, который действует до сих пор, земля подразделяется на девять категорий (таблица 21). В разрешенных случаях земля используется с учетом охраны окружающей среды и экономических и социальных аспектов землеустройства. В соответствии с Кодексом владение, пользование и распоряжение землей не должно причинять вред окружающей природной среде, обороноспособности и безопасности страны, нарушать права и охраняемые законом интересы граждан и других лиц.

В советское время вся земля принадлежала государству. После того как Армения обрела независимость, вся земля была передана в управление государству, муниципалитетам или в частную собственность. При коммунизме категория управления муниципалитетами отсутствовала.

Таблица 21  
**Категории земель в Армении**

<i>Категории земель</i>	<i>Площадь, в тысячах гектаров</i>	<i>Площадь, в процентах</i>
Земли сельскохозяйственного назначения	2 049,4	68,9
Земли поселений	151,8	5,1
Земли промышленности	36,4	1,2
Земли объектов энергетики, транспорта, связи и коммунальных инфраструктур	12,6	0,4
Земли особо охраняемых территорий	331,7	11,2
Земли специального назначения	31,6	1,1
Лесные земли	334,3	11,2
Земли водного фонда	25,9	0,9
Земли запаса	0,6	0
<b>Итого</b>	<b>2 974,3</b>	<b>100,0</b>

*Источник:* Armenia, NSS, *Environmental Statistics of Armenia for 2014*, «Land balance of the Republic of Armenia». р. 5. См. по адресу [http://armstat.am/file/article/eco\\_booklet\\_2014.pdf](http://armstat.am/file/article/eco_booklet_2014.pdf).

Приблизительно 43% земель Армении расположены в засушливых районах и более 80% земли подвергаются опасности опустынивания. По этой причине Армения была одной из первых стран, подписавших Конвенцию Организации Объединенных Наций по борьбе с опустыниванием<sup>120</sup>. В северной части страны противозаконная вырубка и заготовка лесоматериалов является причиной оползней и деградации земель. В целях решения этих проблем страна приняла меры по ограничению этой незаконной деятельности и улучшению контроля за лесным хозяйством. 80% сельскохозяйственных земель нуждаются в орошении, однако орошается только половина. Потери воды также представляют собой серьезную проблему, в связи с чем есть много программ, которые ориентированы на повышение эффективности систем орошения. Еще одной проблемой, которая постоянно усугубляется, является обессоливание в Араратской долине. Хотя рыбоводство в искусственных озерах ведется весьма успешно, оно все же оказывает дополнительное давление на ограниченные водные ресурсы.

<sup>120</sup> Республика Армения, Министерство охраны природы, *Третий национальный доклад об осуществлении Конвенции по борьбе с опустыниванием*, Ереван, 2006 год.

В настоящее время нет хорошо разработанных методов рекультивации деградированных земель. В этой связи нужно сделать очень много; вместе с тем множество раздробленных частных земельных участков затрудняет этот процесс. Армения осуществляет целый ряд программ для защиты и почвы и земли; она поощряет практику укрупнения участков в целях повышения эффективности сельскохозяйственной деятельности.

В Армении в категорию земли для поселений входит только 3% земельных угодий, что играет важную роль в экономике страны, поскольку 67% населения и приблизительно 80% промышленного потенциала сосредоточено именно в этих районах. Городские поселения занимают в целом значительную площадь и составляют 65,7% от всех этих поселений».

Еще один аспект землеустройства состоит в том, что 49 городских поселений сконцентрированы в интенсивно осваиваемых районах страны. По данным МГС, 89,6% городских общин расположено именно в таких интенсивно осваиваемых районах, в то время как в 10,4% – в слабо развитых районах. В этой связи правительство рассматривает вариант создания соответствующего режима, который ограничивал бы развитие интенсивно осваиваемых районов с целью обеспечить соответствующий баланс между ростом городов и природоохранными соображениями.

Основная цель стратегии правительства состоит в ограничении физического расширения городов за счет установления пределов на численность населения, что позволит ограничить разрастание пригородов. Указ «об утверждении Стратегии национальной безопасности Республики Армения» от 7 февраля 2007 года гласит, что создание благоприятных условий для нынешнего и будущих поколений является одним из важнейших факторов национальной безопасности и уровня жизни. Это положение предусматривает устойчивость градостроительных систем, улучшение сбалансированного территориального распределения населения и обеспечение высокого качества окружающей человека среды во всех регионах страны.



*Источник:* Сесилия Батак, 2015 год.

## Глава V

# Финансовая основа жилищного хозяйства и землепользования

## A. Государственное и частное финансирование жилья и земли

### Инвестиции в жилищное строительство

В соответствии с самыми последними имеющимися данными, в 2014 году было построено 284,1 тысяч квадратных метров жилья, что на 11,3% меньше, чем в предыдущем году. Из всех введенных в эксплуатацию зданий 53,2% были построены за счет средств граждан, а 46,8% были построены застройщиками (юридическими лицами).

Инвестиции в строительство жилья за счет государственного бюджета ограничены; в 2014 году их сумма составила 2,8 млрд драмов (5,9 млн долл. США) или 2,5% от общей суммы финансирования. Это на 33,8% меньше, чем в 2013 году.

Таблица 22

### Структура финансирования строительства жилья в 2014 году

<i>Источник финансирования</i>	<i>Строительство (по текущим ценам) в млн драмов</i>	<i>Тот же период в 2013 году, в процентах</i>
Государственный бюджет	2 804,7	66,2
Общинные фонды – городские фонды (мэрия) и сельские фонды	1 387,4	339,3
Международные займы	80,9	62,5
Гуманитарная помощь	53,3	94,1
Средства организаций	25 872,9	84,7
Средства граждан	81 015,6	82,4
<b>Итого</b>	<b>111 214,8</b>	<b>83,2</b>

*Источник:* Статистический ежегодник Армении, 2014 год.

### Инвестиции на модернизацию

Значительная часть жилого фонда была построена до 1991 года (около 89% от общего объема жилого фонда), в том числе 46% после 1970 года. 96% жилого фонда в стране в целом находится в частной собственности (в Ереване – 98%). Во многих случаях такое жилье уже давно нуждается в модернизации.

Как правило, ответственность за модернизацию жилого фонда лежит на собственниках жилья, однако в законодательном порядке она не закреплена. В результате, граждане, которые стали собственниками жилья, до сих пор полагают, что работа по модернизации должна финансироваться государством, которое выделяет на эти цели очень ограниченные фонды. В соответствии с данными МГС за 2010–2013 годы, на модернизацию 4 186 зданий были выделены бюджетные средства на сумму 4 млрд драмов (8,4 млн долл. США). Отсутствие системного подхода к решению проблемы формирования инвестиционных фондов на выполнение работы по модернизации приводит к существенному дефициту финансовых средств, что ведет к ухудшению состояния жилого фонда.

По этой причине в условиях нехватки и высокой стоимости энергоресурсов на бытовые цели один из приоритетов государственной политики заключается в повышении энергоэффективности промышленных и жилых зданий. В настоящее время государственное финансирование программ повышения энергоэффективности сосредоточено на промышленном производстве. В секторе жилья целый ряд экспериментальных программ, направленных на финансирование мероприятий по повышению энергоэффективности жилых зданий, осуществляется международными организациями (ПРООН, Фонд «Германия–Армения», «Хабитат» и Французское агентство развития (ФАР)) при поддержке правительства.

### *Инвестиции в арендное жилье*

Сектор арендного жилья развит слабо и состоит, главным образом, из гостиниц и квартир, сдаваемых в наем их владельцами. Преобладающий неофициальный сектор коммерческого арендного жилья государством не контролируется<sup>121</sup>; он отнюдь не стимулирует строительство многоквартирных домов из-за низких ставок арендной платы (установленных без учета необходимости возмещения капитальных затрат) и длительных сроков окупаемости таких проектов.

### *Инвестиции в землю*

В соответствии со статьей 44 Земельного кодекса, допускается частная собственность на землю (за исключением иностранных граждан). Кроме того, земельные участки можно использовать в качестве обеспечения залога, что дает возможность использовать их в качестве гарантии по ссуде, прежде всего в случае строительства частного жилья. Вместе с тем на практике банки весьма неохотно принимают их в качестве залога по причине их низкой официальной кадастровой стоимости. Банки предпочитают брать в качестве финансового обеспечения либо недвижимость на стадии застройки, либо иное недвижимое имущество, находящееся в собственности кредитополучателя.

## **В. Доступность жилья, наличие финансовых средств на строительство жилья и финансирование реконструкции жилья**

В соответствии с ГККН, стоимость жилья, как указывалось выше в настоящем докладе, варьируется в пределах от 68 000 драмов (143 долл. США) за кв. м в Гехаркунике до 273 000 драмов (575 долл. США) за кв. м в Ереване.

Для большинства граждан такие расходы на жилье неподъемны. Соотношение цены дома к доходу<sup>122</sup> составляет в стране 7,4 года<sup>123</sup>. Кроме того, по данным ГККН, уровень бедности на начало 2015 года составлял 30%.

Некоторые категории граждан<sup>124</sup> могут улучшить свои жилищные условия вследствие участия в государственных жилищных программах. В целом, по данным МГС, 30 000 семей в стране относятся к категории бездомных и еще 30 000 (за исключением тех, кто включен в государственные программы) нуждаются в улучшении жилищных условий, однако процесс обеспечения жильем медлителен в силу ограниченности бюджетных средств.

<sup>121</sup> По мнению экспертов, доля такого неофициального сектора составляет порядка 10–15% от общего объема жилищного фонда.

<sup>122</sup> Показатель доступности жилья представляет собой соотношение средней стоимости квартиры к среднегодовому доходу домашнего хозяйства.

<sup>123</sup> По данным переписи 2011 года, среднестатистическое домашнее хозяйство состояло из 3,9 человек, среднемесячный доход в 2013 году на душу населения в расчете на домашнее хозяйство составлял 42 404 драма (89 долл. США), а расчетная усредненная стоимость жилья составляла 210 000 драмов (441 долл. США) за кв. м.

<sup>124</sup> Категории населения, затронутые антропогенными или стихийными бедствиями, семьи военнослужащих, которые погибли или получили серьезные ранения, те, кто переселился из старого и ветхого жилья, пенсионеры, сироты и дети, оставшиеся без родительской опеки, и граждане, пострадавшие в результате спитакского землетрясения в 1988 году.



Государство планирует обеспечить возможность аренды жилья по доступным ценам для тех граждан, которые не могут позволить себе приобрести жилье на рынке, а также для тех, кто не отвечает критериям для участия в государственных жилищных программах. В советское время такая практика существовала, однако в результате массовой приватизации практически весь государственный жилищный фонд был передан в частную собственность. Механизмы развития такого жилищного сектора и поиска источников финансирования в настоящее время прорабатываются.

Основной источник финансирования приобретения/строительства – это собственные средства населения. Финансовые продукты доступны для людей со стабильным доходом выше среднего уровня. Однако в силу слабой надежности залоговых инструментов займы на приобретение жилья даются только на построенное жилье на рынке по перепродаже.

Займы на цели модернизации и повышения энергоэффективности пока еще не стали общераспространенным банковским механизмом, хотя некоторые примеры их успешного продвижения уже есть. Например, «Хабитат в интересах человечества» успешно работает в Армении с 2009 года и уже вложил в реализацию проектов жилья 12 млн долл. США. По мнению экспертов, обеспечение энергоэффективности жилых зданий может дать 40-процентную экономию энергии, что может стимулировать – в условиях постоянного роста цен на импортируемые источники энергии – значительный спрос на соответствующие финансовые продукты.

## **В.1 Роль национальных и местных органов власти в финансировании жилья**

Общая основа налогового законодательства и виды налогов предусмотрены в Законе «О налогах на имущество», который был принят в июле 1997 года. Единого налогового кодекса нет: ставки различных видов налогов определяются отдельными законами. Разработка единого налогового кодекса в настоящее время обсуждается.

Налогообложение земли и собственности регулируется Законом 1994 года «О земельном налоге» и Законом 2002 года «О налоге на имущество». В соответствии с первым законом налогом облагаются земельные участки, используемые как в сельскохозяйственных, так и несельскохозяйственных целях. Ставка налога зависит от кадастровой стоимости или назначения земельного участка. В случае несельскохозяйственной земли он варьируется в пределах от 0,3% кадастровой стоимости земли внутри поселений до 1% вне поселений. Расчетный чистый доход зависит от налога на сельскохозяйственные угодья; он рассчитывается на основе кадастровой стоимости земли. Налоговая ставка на такой доход составляет 15%.

Налогом облагаются жилые здания (квартира в МКД, гараж, садовый домик, дом или хозяйственные постройки), а также здания общественного пользования и промышленные здания. Ставка налога варьируется в диапазоне от 0,1% до 0,8% кадастровой стоимости объекта жилой недвижимости. Собственники, недвижимость которых оценивается на уровне менее трех миллионов драмов (6 300 долл. США), от этого налога освобождены. Кадастровую оценку (переоценку) жилой недвижимости проводит ГКН раз в три года.

Оба вида этих налогов являются основным источником поступлений в местные бюджеты: их доля в общей сумме налоговых поступлений составляет 80%<sup>125</sup>. Хотя в соответствии с законодательством полномочия местных органов самоуправления включают осуществление муниципальных программ, тем не менее на практике возможности местных органов самоуправления в этом плане весьма ограничены. Более 50% поступлений в местные бюджеты формируется за счет отчислений из государственного бюджета. Теоретически местные бюджеты могут использоваться для совместного финансирования своих программ за счет средств государственного бюджета, при условии что такая же сумма выделяется за счет их собственных или частных средств.

Сумма средств, выделяемых из государственного бюджета на цели реализации жилищных программ по бюджетной статье «Жилищное строительство и жилищно–

<sup>125</sup> Республика Армения, НСС, *Статистический ежегодник Армении за 2014 год*, Ереван, 2014 год.

коммунальное хозяйство», составила в 2013 году менее 2% от общей суммы государственного бюджета (21,7 млрд драмов или приблизительно 46 млн долл. США).

## **В.2 Ипотечный рынок**

Рынок ипотечных кредитов – относительно молодой и регулируется главой 15 Гражданского кодекса. Программа «Развитие устойчивого рынка жилья», начало которой было положено Фондом «Германия–Армения» в 2005 году, предусматривала значительную поддержку развития рынка ипотечных кредитов. В соответствии с этой программой немецкий банк «КфВ» предоставил Центральному банку Республики Армения кредиты и безвозмездные средства на общую сумму 33,5 млн евро для рефинансирования ипотечных кредитов, предоставляемых банками в соответствии с нормами, предусмотренными этой программой, в том числе в сельской местности. В соответствии с этими нормами кредит может быть предоставлен на срок продолжительностью 10, 20 или 35 лет под 12–15% в год. Первоначальная выплата составляет 10–30% от стоимости недвижимости.

В 2009 году в целях повышения уровня доступности ипотечных кредитов для семей со средним уровнем доходов Центральный банк учредил Национальную ипотечную компанию, которой был придан в 2011 году статус рефинансирующей организации. В настоящее время, в дополнение к ее функциям в качестве рефинансирующей организации по линии программы «Развитие устойчивого рынка жилья», эта компания активно развивает систему национальных ипотечных кредитов на цели строительства и реконструкции жилья. Она планирует выдавать свои первые ценные бумаги, обеспеченные залогом недвижимости, и разработать соответствующие нормы в целях повышения энергоэффективности жилья. По состоянию на апрель 2015 года эта Национальная ипотечная компания рефинансировала порядка 5 500 кредитов на сумму 44 млрд драмов (105,8 млн долл. США). Эта сумма составляет около 27% от общей задолженности по ипотечному кредиту и 26% – в стоимостном выражении.

Банки также предлагают свои собственные ипотечные продукты. По данным Центрального банка, на начало 2015 года ипотечные кредиты предоставлялись 21 из 22 банков. Ипотечные кредиты предоставляются главным образом на цели приобретения завершенного жилья с зарегистрированными правами на собственность на следующих условиях: сроки погашения до 35 лет, минимальная первая сумма выплаты в пределах 20–30% от стоимости недвижимости и процентные ставки в диапазоне от 13–14% в год на кредиты в армянских драмах и 11–12% в год в долларах США. Необходимым предварительным условием получения кредита является заключение кредитором договора страхования от несчастного случая и ипотечного страхования заложенного имущества.

В целях повышения доступности кредитов, в том числе ипотечных, в 2010 году была создана организация «Доступное жилье для молодых семей», ориентированная на некоторые категории граждан, в частности, на молодые семьи, молодых научных работников, спортсменов, учителей, врачей, молодых специалистов и государственных служащих. Ипотечные кредиты предоставляются за счет средств, выделяемых из государственного бюджета и выдаются на следующих условиях: кредит на срок 10–20 лет, первоначальная выплата 10–30%, обязательное заключение кредитором договора страхования жизни и на случай болезни и ипотечного страхования заложенного имущества.

По состоянию на апрель 2015 года эта организация рефинансировала 2 100 кредитов на общую сумму 17,6 млрд драмов (37 млн долл. США).

Ипотечные кредиты обладают существенным потенциалом роста. На конец 2015 года доля задолженности по ипотечному кредиту в ВВП страны составила 3,3%. Вместе с тем высокая доля кредитов, которые в настоящее время рефинансируются государством (по линии Национальной ипотечной компании и организации «Доступное жилье для молодых семей») составляет в настоящее время около 40%, что подтверждает тот факт, что рыночные субъекты ощущают серьезную нехватку источников секьюритизации. В связи с малочисленностью внутренних источников секьюритизации практически все ипотечные кредиты, предоставленные вне государственных программ, были выданы в иностранной валюте – 50% от

общего объема кредитов, что представляет собой более 80% кредитов, предоставленных вне государственных программ.

В случае обесценения национальной валюты, которая в значительной мере зависит от переводов из-за границы, такая политика кредитования может создать дополнительные риски для кредитодателей, доходы которых исчисляются в национальной валюте. Опыт Украины, Польши, Венгрии и России подтверждают примеры таких рисков.

Развитие ипотечного рынка также сдерживается неблагоприятными прогнозами банков по поводу среднесрочных прогнозов развития рынка жилья.

Система кредитов на строительство жилья развита недостаточно, хотя спрос на них высокий; банки предпочитают работать с краткосрочными кредитами, которые обеспечивают отдачу уже через непродолжительное время.

По данным Центрального банка, строительство жилья сократилось в первой половине 2014 года на 10,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что в значительной мере обусловлено ограниченным доступом застройщиков к заемным средствам. Кроме того, задолженность по погашению кредитов, предоставленных на строительство жилых и нежилых объектов недвижимости, составляет 7,8%, что вынудит банки производить отбор новых заемщиков более тщательно.

Для того чтобы оказать отрасли жилищного строительства необходимую поддержку и стимулировать покупку жилья непосредственно у застройщиков с помощью ипотечных кредитов, в 2015 году правительство утвердило налоговую скидку на подоходный налог, которая равна процентным ставкам, выплачиваемым по ипотечным кредитам, предоставленным после 1 ноября 2014 года. Эта скидка предоставляется только в том случае, если жилье приобретено непосредственно у застройщика или если речь идет о строительстве частного жилья.



*Источник:* Сесилия Батак, 2015 год.





*Источник:* Сесилия Батак, 2015 год.



*Источник:* Министерство градостроительства, Республика Армения.

## Жилье

### 1. Разработать соответствующий стратегический подход к устойчивому развитию жилищного сектора

Правила, действующие в жилищном секторе Армении, в настоящее время определяются многочисленными законодательными актами; вместе с тем законодательную базу, регламентирующую жилищный сектор, вряд ли можно считать достаточной.

- 1.1 Жилищное законодательство следует пересмотреть и обновить в целях повышения качества и регулирования жилищного сектора во всех его аспектах.
- 1.2 В целях развития этого сектора было бы необходимо определить долгосрочные стратегические цели, включая совершенствование законодательства, с учетом изменяющихся социально-экономических условий.
- 1.3 Обязательства государства, а также роль, права и обязанности различных субъектов в сфере жилья, должны быть ясными.

### 2. Усовершенствовать систему управления многоквартирными домами и их эксплуатационно-технического обслуживания

Система МКД нуждается в реформировании. Эту работу следует начать с законодательства с целью обеспечить соответствующие механизмы участия собственников жилья в управлении общей собственностью. Эти механизмы должны быть как можно более простыми.

- 2.1 Рекомендуется пересмотреть законодательство, регламентирующее управление МКД и объединения собственников жилья (ОСЖ), в порядке создания соответствующей законодательной базы в целях реорганизации существующих систем управления МКД и обеспечения полной осведомленности владельцев об их правах и обязанностях в отношении общей собственности, и их участия в расходах на эксплуатационно-техническое обслуживание.
- 2.2 В процессе пересмотра существующего и разработки нового законодательства рекомендуется:
  - 2.2.1 обеспечить, чтобы в случае любого здания на несколько квартир, в котором есть помещения, принадлежащие двум или более владельцам, была создана ассоциация владельцев общей собственности, которая имела бы право принимать решения по поводу управления и эксплуатационно-технического обслуживания такой собственности; каждый собственник жилья является членом этого объединения до тех пор, пока он имеет право собственности на свою квартиру и право на соответствующую долю общей собственности;
  - 2.2.2 наделить данную ассоциацию владельцев общей собственности, правами юридического лица (включая право на банковский счет в целях создания фонда на управление, эксплуатационно-техническое содержание и ремонт общей собственности) без необходимой регистрации в качестве юридического лица; если это уже сделано, то в кадастре недвижимости должна быть позиция с примечанием, содержащим информацию о данной ассоциации и ее избранных представителях и о типе управления общей собственностью;

- 2.2.3 по решению владельцев предоставлять ассоциации владельцев общей собственности, возможность регистрации в качестве юридического лица – кондоминиума, и, в соответствии с правом на долевую собственность на общее имущество в МКД, – на членство каждого собственника жилья в МКД в составе учрежденного юридического лица до тех пор, пока он имеет право собственности на недвижимость и право на соответствующую долю общей собственности; высшим руководящим органом данного кондоминиума является общее собрание владельцев собственности в МКД;
- 2.2.4 предоставить ассоциации владельцев общей собственности право решать, кто должен заниматься повседневной работой по управлению МКД, – уполномоченное(ые) лицо (лица), избранное(ые) из числа собственников жилья; администрация соответствующего юридического лица – кондоминиума, учрежденного владельцами, и/или соответствующий менеджер; или управляющая организация, действующая на основании соответствующего договора.

Что касается последней, то если объединение собственников жилья не принимает никакого решения по управлению зданием, ответственность за его управление должен взять на себя местный орган самоуправления. В этом случае данный орган самоуправления назначает соответствующий управляющий орган и обеспечивает техническое обслуживание и ремонт здания.

- 2.3 С целью обеспечить такое положение, при котором собственники жилья несли бы ответственность за техническое обслуживание общей собственности за собственный счет, и исключить возможность использования этих средств на другие здания, находящиеся в ведении того же органа, рекомендуется следующее:
- 2.3.1 каждая ассоциация владельцев общей собственности, открывает банковский счет в целях формирования фонда на управление, эксплуатационно–техническое обслуживание и ремонт здания за счет членских взносов и других источников, не запрещенных законом;
- 2.3.2 если ассоциация владельцев общей собственности уполномочена действовать в качестве юридического лица, то такой банковский счет открывается соответствующим уполномоченным собственником жилья. Если эта ассоциация не уполномочена действовать в качестве юридического лица, то такой счет открывается управляющим органом. Если МКД зарегистрирован в качестве кондоминиума, то такой счет открывается кондоминиумом;
- 2.3.3 средства на специальном счете представляют собой совместный фонд собственников жилья, который имеет целевое назначение и расходуется на управление, техническое обслуживание и капитальный ремонт имущества, находящегося в общей собственности. Юридические лица налогом не облагаются;
- 2.3.4 лицо, которое открывает специальный счет, распоряжается средствами на этом счету на основании решений, принимаемых общим собранием данной ассоциации, а если такое решение не принято, то эти средства используются в соответствии с юридическими положениями для оплаты обязательных мероприятий по эксплуатационно–техническому обслуживанию.
- 2.4 Изменение практики работы необходимо производить постепенно по инициативе собственников жилья, имеющей целью создать кондоминиумы «под одной крышей» и/или выбрать профессионального менеджера, управляющую организацию или подрядчика для технического обслуживания общей собственности.



- 2.5 С целью обеспечить развитие рынка услуг в области управления и технического обслуживания МКД рекомендуется разработать правила для лиц и организаций, предлагающих и предоставляющих такие услуги. Правила должны обязывать их обнародовать информацию о характеристиках и цене каждой из своих услуг и каждого из своих видов работы, прежде всего тех видов работы, которые касаются обязательного технического обслуживания жилья.
- 2.6 Вводить какое-либо требование к профессиональной подготовке менеджеров в Армении было бы преждевременно, поскольку это может создать дополнительное препятствие на пути к созданию ОДВ. Вместе с тем создание системы подготовки, переподготовки и предварительной подготовки менеджеров – вопрос важный. Для подготовки уполномоченных представителей собственников жилья желательно предоставлять государственные субсидии.
- 2.7 Практические изменения в системе управления МКД следует вносить посредством проведения соответствующих мероприятий в целях продвижения ОДВ и частных компаний по профессиональному управлению и эксплуатационно–техническому обслуживанию недвижимости, находящейся в совместном пользовании:
- 2.7.1 создание соответствующей постоянно действующей системы связи, которая позволяет давать собственникам жилья и кондоминиумам консультации и оказывать им методологическую поддержку;
  - 2.7.2 обучение представителей собственников жилья, наряду с участием некоммерческих организаций, которые могли бы действовать в качестве местных экспертных центров в пределах всей страны;
  - 2.7.3 выявление и распространение наиболее оптимальных видов практики в деле управления, капитального ремонта и повышения показателей энергоэффективности МКД кондоминиумами и профессиональными менеджерами при активном участии собственников жилья;
  - 2.7.4 поощрение инициатив со стороны собственников жилья посредством предоставления грантов на обучение представителей собственников жилья и на капитальный ремонт и повышение показателей энергоэффективности при финансовом участии собственников жилья посредством предоставления займов на льготных условиях;
  - 2.7.5 обучение специалистов в области управления собственностью по линии системы среднего и высшего профессионально–технического образования;
  - 2.7.6 демонстрация предпочтительного варианта привлечения новых видов частного бизнеса в области управления и эксплуатационно–технического обслуживания МКД.

### **3. Улучшить жилищные условия домашних хозяйств, которые не в состоянии приобрести собственное жилье на рыночных условиях**

В настоящее время Армения срочно нуждается в социальном и доступном арендном жилье, и принятии необходимых правоприменительных актов. Потребность в таких актах была выявлена в ходе реализации экспериментальных проектов строительства доступного арендного жилья.

- 3.1 Разработать законодательство в целях повышения качества социального и доступного жилья.

При разработке законодательства в области социального и доступного жилья рекомендуется воспользоваться опытом других европейских стран в деле подготовки правил, регламентирующих создание и работу некоммерческих жилищных ассоциаций, специализирующихся на сдаче в аренду социального жилья на некоммерческой основе (в частности, опыт Дании).

- 3.2 Развивать сектор доступного социального жилья, сдаваемого в аренду:
- 3.2.1 в условиях нехватки бюджетных средств и с учетом других соображений было бы целесообразно прекратить строительство государственного социального жилья и перенаправить все ресурсы на поддержку крупнейших проектов создания жилищного фонда, сдаваемого в аренду на некоммерческой основе, в целях удовлетворения потребностей в жилье всех категорий граждан, которые не в состоянии приобрести жилье в собственность на рынке, в том числе посредством использования системы залога под недвижимость на рыночных условиях. Такие проекты могли бы включать строительство жилых комплексов и жилых зданий, предназначенных для различных категорий пользователей: молодежи, семей с детьми, престарелых и инвалидов;
  - 3.2.2 не рекомендуется предусматривать частное жилье (в особенности то, которое принадлежит разным лицам) и жилье, находящееся в государственной собственности, в одном и том же жилом здании. В целях эффективного управления доступным арендным жильем каждое жилое здание должно принадлежать только одному владельцу, например, специализированной некоммерческой организации, которая изначально действует в качестве клиента, а впоследствии – в качестве собственника и менеджера жилого комплекса. Государственные и муниципальные фонды, а также фонды, которые формируются коммерческими предприятиями, нуждающимися в жилье для своих служащих, и которые инвестируются в строительство комплексов социального и доступного жилья, позволят им иметь в своем распоряжении свою собственную долю жилья, которое может сдаваться в аренду съемщикам, включенным в их списки. Владельцы жилья, сдаваемого в аренду на некоммерческой основе, могут сдавать дома, построенные с привлечением государственных и муниципальных фондов, гражданам, принадлежащим к социально незащищенным группам, на условиях социальной аренды;
  - 3.2.3 обеспечение наличия и использование домов в секторе жилья, сдаваемого в аренду в качестве социального жилья, должно ставиться в зависимость от доходов домашних хозяйств, и если доходы повышаются, то порядок и условия использования этого жилья следует пересматривать;
  - 3.2.4 в соответствии с международным опытом владельцы доступного арендного жилья из числа негосударственных субъектов могут также организовать, в дополнение к управлению и эксплуатационно–техническому содержанию жилых комплексов, социальную деятельность и систему оказания специальных социальных услуг для некоторых категорий граждан при поддержке правительства и муниципалитетов;
  - 3.2.5 крупномасштабное строительство жилья, сдаваемого в аренду на некоммерческой основе, когда некоторые дома могут сдаваться на условиях социальной аренды, должно включать специальные меры с целью оказать некоммерческим застройщикам соответствующую поддержку со стороны государства. Поддержка строительства арендного жилья может оказываться в форме налоговых скидок, бесплатного или субсидированного предоставления земельных участков, обеспечения доступа к муниципальным объектам инфраструктуры или предоставления субсидий или льготных кредитов на строительство, что позволит обеспечить доступ к жилью большинству населения.

#### **4. Усовершенствовать методы государственной финансовой поддержки работы по модернизации и повышению энергоэффективности многоквартирных домов в целях поощрения участия собственников жилья**

В настоящее время существует необходимость принятия стратегий, направленных на повышение энергоэффективности жилищного фонда. В большинстве случаев МКД, построенные в советское время, нуждаются в модернизации и улучшении в целях повышения энергоэффективности. Хотя этот вопрос будет рассмотрен в пятилетней стратегической программе, ориентированной на совершенствование системы управления МКД, все же в настоящее время никакой программы модернизации и повышения энергоэффективности МКД пока нет. В этой связи рекомендуется:

- 4.1 изменить подход к использованию бюджетных средств в целях капитального ремонта и модернизации МКД. Расходы на капитальный ремонт следует частично субсидировать за счет государственного бюджета, вместо того чтобы покрывать полностью. Это вынудит собственников жилья принимать решения по поводу капитального ремонта или модернизации своих домов, в том числе по поводу их участия в понесенных расходах и получения займов на льготных условиях на цели повышения энергоэффективности;
- 4.2 для того чтобы ввести в действие новый подход к капитальному ремонту и модернизации МКД, необходимо будет улучшить законодательство, повысить осведомленность и оказать организационное и методическое содействие ОДВ в части планирования, организации и финансирования работ, связанных с капитальным ремонтом.

#### **5. Повысить качество и доступность коммунальной инфраструктуры и коммунальных услуг**

Правительство прилагает большие усилия в целях реконструкции и развития коммунальной инфраструктуры, которая серьезно пострадала во время энергетического кризиса, с целью обеспечить доступ к качественным коммунальным услугам. В своей политике в области ценообразования на коммунальные услуги Армения стремится полностью покрыть все эксплуатационные расходы коммунальных служб за счет ставок на коммунальные услуги. Установление экономически обоснованных тарифов сдерживается вследствие низкого уровня доходов значительной части населения. В этой связи рекомендуются следующие меры:

- 5.1 В случае Армении можно было бы рекомендовать разработку соответствующей системы целевой помощи домашним хозяйствам с низким уровнем доходов с оплатой всех счетов за коммунальные услуги. Без такой системы дальнейшее проведение политики в области ценообразования на коммунальные услуги в целях обеспечения финансовой стабильности предприятий коммунального хозяйства может привести к нагнетанию социальной напряженности.
- 5.2 В процессе разработки системы целевых субсидий, позволяющих гражданам оплачивать коммунальные услуги, рекомендуется использовать международный опыт (в том числе опыт России) в области предоставления субсидий на основе оценки доходов домашнего хозяйства и в пределах установленных лимитов на использование коммунальных услуг.

#### **6. Создать централизованную информационную систему управления многоквартирными домами**

Необходимо информировать собственников жилья о том, что в дополнение к своей собственной квартире они также должны оплачивать соответствующую долю расходов за техническое обслуживание общей собственности в данном здании. Один из способов

обеспечить такое положение состоит в предоставлении соответствующему органу (ГККН) разрешения на включение в свидетельство о регистрации права собственности на жилье соответствующей позиции с указанием доли владельца в общей собственности.

Указание такой информации в системе управления МКД в качестве части базы данных о недвижимости могло бы явиться альтернативой предложенной системе государственной регистрации общей собственности в МКД, в кадастре недвижимости и ведению информационного реестра, касающегося управления МКД. Это могло бы обеспечить последовательность информации в случае смены органа управления МКД.

- 6.1 С учетом ограниченности ресурсов, необходимых для создания информационной системы управления МКД, рекомендуется разрабатывать ее постепенно на основе существующих баз данных о недвижимости, находящихся в ведении территориальных подразделений ГККН.
- 6.2 При создании информационной системы управления многоквартирными домами необходимо мобилизовать усилия всех заинтересованных сторон, в связи с чем было бы полезно рассмотреть следующие моменты:
  - 6.2.1 информацию о МКД следует собирать на основе унифицированных форм и общей методологии, принятой уполномоченным государственным органом. Эти формы могут включать соответствующее свидетельство МКД, реестр собственников помещений в данном здании (с указанием их доли в общей долевой собственности), свидетельство на общую собственность, сертификат энергоэффективности, сертификат сейсмостойчивости и т.п.;
  - 6.2.2 сбор информации следует поручить органу или лицу, который или которое располагает такой информацией в силу возложенных на него полномочий (например, соответствующее территориальное подразделение Государственного регистра недвижимого имущества или орган управления зданием);
  - 6.2.3 информацию следует держать в единой информационной системе. Наиболее приемлемым вариантом в этом плане является база данных о недвижимости соответствующего территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества, поскольку именно на него возложена функция сбора и хранения информации о недвижимости, включая МКД. Кроме того, хорошими техническими знаниями информационной системы обладает ГККН, который является одним из органов государственного управления;
  - 6.2.4 информация о МКД, представленная в виде свидетельств и других форм, может быть приложена к кадастровому файлу МКД в Едином реестре;
  - 6.2.5 рекомендуется установить надлежащий период сбора необходимой информации (например, три года) и обновлять эту информацию по мере ее изменения;
  - 6.2.6 рекомендуется иметь установленный объем информации в данной системе, которая должна предоставляться бесплатно всем лицам, на которые возложена ответственность по ее сбору;
  - 6.2.7 рекомендуется предусмотреть различные типы доступа к различным типам информации в данной системе. Например, общую информацию можно предоставлять населению в целом бесплатно, а некоторую информацию можно предоставлять по запросу (в частности, по просьбе, направленной с помощью электронных средств) либо бесплатно, либо за какую-либо номинальную сумму сбора.

## Градостроительство и градостроительное планирование

### 7. Улучшить политику в области градостроительства

- 7.1 Принять более комплексный подход к разработке политики, способствующей согласованию различных направлений территориально–пространственной и секторальной политики. В Армении уже существует обширная нормативно–правовая основа регулирования политики в области городского и территориально–пространственного развития, предусматривающая механизмы поощрения сотрудничества между различными государственными ведомствами и различными уровнями государственного управления. Их можно было бы дополнить за счет:
- 7.1.1 применения более комплексного подхода к разработке политики в порядке согласования различных территориально–пространственных и секторальных стратегий. Этот момент уже нашел отражение в территориально–пространственной политике городского развития, однако следует иметь в виду, что территориально–пространственное воздействие оказывают все направления государственной политики;
- 7.1.2 поощрения секторальной политики с целью придать ей более явно выраженный территориально–пространственный характер, что помогло бы повысить уровень ее согласования с территориально–пространственной политикой в одном и том же месте, с тем чтобы обеспечить более согласованный подход к городскому развитию.
- 7.2 Поощрять обмен наиболее оптимальными видами практики. Многие государственные ведомства и местные органы власти разработали планы городского развития, однако многие из этих планов пока еще не выполнены. В этой связи можно было бы сделать гораздо больше в плане расширения системы обучения и более широкого применения наиболее оптимальных видов практики по линии тематических исследований образцовых городских районов и воплощения полученных знаний и в эффективную практику.
- 7.3 Содействовать более полной интеграции учреждений государственного сектора. С учетом сложности и сквозного характера многих проблем, которые стоят перед городскими районами, какое-либо одно государственное ведомство в одиночку решить их не сможет. Этот момент уже получил признание в законодательстве, регламентирующем территориально–пространственное планирование, однако в этой связи следует уделить более пристальное внимание совместной работе между государственными ведомствами и другими государственными учреждениями в Армении в целях поиска решения конкретных проблем и активизации устойчивого развития. Более слаженная совместная работа национальных государственных ведомств и учреждений государственного сектора должна содействовать улучшению координации работы на всех территориально–пространственных уровнях и достижению более эффективных результатов.
- 7.4 Укрепить интеграцию с национальным правительством и между национальным правительством и местными органами самоуправления. Интеграция политики на уровне правительства – центральный элемент успешного устойчивого развития городов, однако с учетом сложности стоящих перед страной проблем применение комплексного подхода может оказаться трудным<sup>126</sup>. Армении следует извлечь уроки на опыте тех начинаний, где такая интеграция политики уже сработала, хотя она, возможно, не получила документального отражения именно в этом аспекте, и использовать их для повышения уровня интеграции политики на национальном, региональном и местном уровнях.

---

<sup>126</sup> См. E/C.16/2015/CRP.2.



- 7.5 Предоставить местным органам самоуправления более широкие полномочия и больше ресурсов. В области децентрализации уже достигнут существенный прогресс в результате того, что правительство Армении определило соответствующие стратегические цели, но оставило работу по их достижению на усмотрение местных органов самоуправления. Вместе с тем у местных органов власти зачастую не хватает свободы действий и ресурсов для реализации генеральных планов и планов зонирования землепользования. В этой связи необходимо наращивать потенциал с учетом того, что национальное правительство и местные органы самоуправления должны также наладить систему обучения профессиональным и общим навыкам, необходимым для достижения результатов на местном уровне.
- 7.6 Содействовать истинному вовлечению общественных групп и местных коллективов в процесс принятия решений и проводить больше работы на основе партнерских отношений с привлечением местных органов самоуправления, частного сектора и добровольных и общинных организаций. В Армении достигнут существенный прогресс в деле создания законодательных основ для участия общественности, например, в территориально–пространственном планировании, однако в целях распространения передовой практики в отношении того, каким образом повысить эффективность этой работы и использовать усвоенные уроки, можно было бы сделать еще больше.

## **8. Разработать более эффективную региональную политику в области развития**

Политика должна быть сосредоточена на экономической конкурентоспособности, социальном сплочении и экологической устойчивости в целях обеспечения сбалансированного городского и регионального развития. Для того чтобы создать успешно развивающиеся города, их следует рассматривать не отдельно, а в комплексе. В этой связи рекомендуется следующее:

- 8.1 Правительству Армении следует разработать всеобщую национальную стратегию, объединяющую региональную/городскую политику, или всеобъемлющую рамочную программу, которая позволяла бы направлять политику, стратегии и действия в области развития на городском и областном уровне, с тем чтобы они дополняли друг друга. В этой связи рекомендуется более четко определить роли и обязанности на каждом уровне, с тем чтобы директивный подход и подход по инициативе снизу дополняли друг друга и позволяли добиваться более эффективных результатов. Цель этой работы – улучшить сотрудничество по вертикали и по горизонтали на национальном, региональном и местном уровнях и в то же время сохранить возможность учета местных обстоятельств. При этом она должна признавать функциональную взаимосвязь, которая существует между армянскими городами, с тем чтобы меры, принятые в целях устранения различий между Ереваном и другими городами, полностью отражали этот момент на различных уровнях зависимости, которая может существовать между ними.
- 8.2 Поощрять более добровольное трансграничное сотрудничество между муниципалитетами, в особенности между небольшими городами и поселками и окружающими их районами, включая сельские сообщества. Следует также поощрять налаживание сетевых связей и функциональное сотрудничество между городами и полицентрическими схемами развития. Это также может способствовать более экономичному и более эффективному оказанию услуг посредством распределения затрат в пределах более обширных районов и повышению стандартов качества.



- 8.3 Политика должна отражать признание того факта, что для успешного развития городов и регионов важное значение имеет качество или удобство для жизни в том или ином месте. Это приведет к тому, что одним из дополнительных критериев, определяющих место проживания, явятся не только имеющиеся там экономические возможности, но и качество этого места и услуг, которые там есть. Повышение привлекательности второстепенных и небольших городов для более разнообразных экономических видов деятельности и социальных групп могло бы повысить их конкурентоспособность и ограничить отток населения из этих городов в Ереван.
- 8.4 Во второстепенных и небольших городах и сообществах следует укрепить местное руководство и потенциал в целях создания предварительных условий для более существенной передачи полномочий и обязанностей муниципалитетам. Это предполагает потребность в ресурсах, а также обучение мэров и общественных лидеров, специалистов и других лиц, причастных к управлению городами. Для этого, возможно, придется сгруппировать различные административные уровни местных органов самоуправления в связи с выполнением своих функций или же осуществлять работу по оказанию услуг или исполнению функций на совместной основе на уровне нескольких муниципалитетов в целях обеспечения экономии масштаба и сокращения расходов.
- 8.5 Привлечение местных жителей и сообществ на активной и творческой основе к процессу принятия решений, которые затрагивают их город и сообщество. Они не должны ограничиваться просто консультациями – они должны быть ориентированы на создание партнерств, которые взаимодействуют на равной основе с государственным и частным секторами и с сообществом в целом.
- 8.6 Государственные министерства страны должны обладать достаточными ресурсами, которые позволяют им выполнять их нынешние и будущие функции. Как представляется, МГР слабо укомплектовано кадровым составом для выполнения возложенных на него нынешних обязанностей. Решения укрепить роль и функции министерств следует должным образом обосновать, для чего необходимо провести полную оценку их ролей и обязанностей с целью убедиться в том, что они располагают всеми возможностями для их эффективного выполнения или могут привлечь другие ресурсы на уровне правительства или извне.
- 8.7 Государственные органы на уровне страны и регионов и городские власти должны налаживать более тесные связи с высшими учебными заведениями и научно–исследовательскими институтами, которые могут обеспечить базу данных и научно–исследовательский потенциал для мониторинга и оценки эффективности политики в области развития городов и регионов в плане достижения успешных результатов. В их число могут входить НПО и международные доноры.

## **9. Улучшать дальнейшую работу по выполнению Генерального плана**

Поправка к Закону «О градостроительстве» 1998 года, утвержденная Национальным собранием в декабре 2015 года, позволит поддерживать более тесное сотрудничество между муниципалитетами в области территориально–пространственного планирования на уровне микрорегионального и местного планирования. В этой связи рекомендуется следующее:

- 9.1 Возможно, было бы более эффективно и экономично подготовить общие документы территориально–пространственного планирования не для каждого отдельного сообщества, а для групп сообществ, особенно в случае многих регионов в Армении, в которых проживают небольшие сообщества с недостаточным уровнем развития. Этот же подход можно было бы применить к поселениям, которые образуют единый функциональный экономический район, например, сообщества, проживающие в густонаселенной долине реки Арарат.

- 9.2 В процессе планирования публичные слушания проводятся дважды: на начальной стадии проектирования и до утверждения окончательного плана. Кроме того, публичные слушания проводятся также в рамках оценки воздействия на окружающую среду, которая должна в обязательном порядке отражаться в документах по территориально–пространственному планированию. Можно было бы также сделать больше для привлечения местных сообществ и заинтересованных сторон на всех этапах процесса планирования, начиная с разработки и заканчивая осуществлением. Это помогло бы заручиться доверием и превратить потенциальных противников в сторонников соответствующего плана развития.

## **10. Улучшить пятилетнюю программу развития сообществ**

Следует разработать долгосрочные стратегические программы развития сообществ и более полно объединить их с генеральными планами и планами зонирования, которые обычно действуют в течение 15 лет, с целью обеспечить соответствие между всеми стратегическими документами, принятыми на уровне местного совета. При разработке пятилетних программ развития сообществ следует соблюдать уже действующее правовое обязательство включать необходимость разработки документов по территориально–пространственному планированию для данного сообщества, если такие документы отсутствуют, а также вносить при необходимости в эти планы соответствующие изменения. При этом необходимо также принимать во внимание следующие рекомендации:

- 10.1 Развивать возможности общинных советов в вопросах эффективного стратегического планирования и улучшать их работу, с тем чтобы программы развития могли выполнять возлагаемую на них роль в деле расстановки приоритетов общинного развития и определения реалистичных сметных расходов и источников финансирования проектов в области развития.
- 10.2 Процесс планирования необходим для обеспечения истинного участия общественности с помощью специальных механизмов активизации участия граждан на основе опросов, обследований, целевых групп и публичных слушаний.
- 10.3 Эти документы должны быть более удобны в использовании в целях оказания содействия в эффективном вовлечении в эту работу сообществ и получения соответствующих откликов.
- 10.4 Необходимо улучшить ежегодный мониторинг и оценку этих документов в порядке отслеживания прогресса в достижении этих целей на основе самых последних методов планирования проектов и программ.

## **11. Применять концепцию компактного города с акцентом на устойчивость**

Армении следует адаптировать концепцию компактного города таким образом, чтобы это как можно лучше подходило к местным обстоятельствам и содействовало городской устойчивости, которая была бы приемлема и осуществима в местных условиях. Необходимо развивать свое собственное видение компактного города, которое разделяется национальными, областными и городскими органами. Правительство страны должно играть важную ведущую роль в разработке основ четкой национальной политики и в проведении консультаций с органами самоуправления областей и городов с целью заручиться поддержкой этого подхода на всех уровнях. В этой связи необходимо принять во внимание нижеследующие рекомендации:

- 11.1 На областном и городском уровнях можно было бы применить принципы национального заявления по поводу политики компактного города в сочетании с соответствующими стимулами, такими как налоговая политика и правила, в целях содействия их более эффективной реализации. Их можно было бы проводить в жизнь параллельно с децентрализацией некоторых полномочий и механизмов, которые нужны городам в целях стимулирования развития и роста, таким образом, чтобы они могли работать с соблюдением общей политики, но обладали при этом

достаточной гибкостью, позволяющей адаптировать эту политику к местным нуждам и имеющимся возможностям.

- 11.2 Преобразовать старинные центры городов с целью создать такие условия, которые способствовали бы проживанию людей в центре города, и заострить внимание на мобильных квалифицированных трудовых ресурсах, необходимых для знаниеемких/творческих отраслей, которые зачастую предпочитают располагаться в таких районах в других городах мира и в случае которых близость к смежным видам бизнеса имеет важное значение. Это могло бы включать другие виды деятельности, например, образование и здравоохранение, посредством создания высококачественных условий, которые вызывали бы у людей желание жить в центральных районах города, однако это надо делать в сочетании с различными типами жилых домов, позволяющими создавать обширное открытое пространство и высококачественное ландшафтное оформление, включая парки и зеленые открытые зоны.
- 11.3 Провести модернизацию существующих многоэтажных жилых домов в целях придания им большей устойчивости и улучшить окружающие их условия за счет создания более обширного зеленого пространства, даже если для этого придется снести некоторые существующие здания. Необходимо также сделать больше для того, чтобы придать существующим жилым районам больше привлекательности и улучшить ландшафтное оформление и зеленые зоны с целью создать более выраженную атмосферу места.
- 11.4 Смешанный вариант землепользования с учетом высокой плотности жилых домов следует рассматривать в качестве одного из основных элементов идеала компактного города. С точки зрения принципа компактного города этот вариант обладает целым рядом преимуществ: повышение уровня обеспечения жильем, а не просто строгое разделение жилых и коммерческих районов; сокращение потребности в поездках, в результате чего местные жители могут ходить на работу пешком, ездить на велосипеде или пользоваться общественным транспортом; и повышение жизненной активности и безопасности в результате того, что в нерабочее время вокруг будут люди. Это также позволит укрепить экономическую базу города за счет увеличения посещаемости местных коммерческих заведений и магазинов и доступности местных объектов и одновременного снижения давления на окраинах и в районе загородных объектов.
- 11.5 Преобразовать старые коммерческие и жилые районы в целях создания возможности регулирования плотности населения в городах; однако для того чтобы предотвратить несанкционированное строительство, политику планирования необходимо ввести в действие как можно скорее.

## **12. Усовершенствовать принципы охраны окружающей среды**

Хотя Армения достигла существенного прогресса в работе по определению политики в области защиты окружающей среды, тем не менее для повышения ее эффективности и воздействия можно было бы принять дополнительные меры:

- 12.1 Правовые, административные и нормативные механизмы политики в области окружающей среды и землепользования следует держать под контролем и разрабатывать, в случае необходимости, дополнительные меры. Следует принять предложенный новый Закон «О природоохранной политике».
- 12.2 Системы оценки и мониторинга воздействия на окружающую среду следует пересмотреть, с тем чтобы более тщательно отразить различные виды воздействия, которое может оказать новое развитие. В случае предприятий, которые оказывают более слабое воздействие на окружающую среду и используют природосберегающие технологии, можно было применять более льготный режим.

- 12.3 Предприятиям и застройщикам, которые используют низкоуглеродные и устойчивые технологии и строят экологически чистые здания, следует предоставлять больше стимулов и вводить в действие систему экологического рейтинга и экологической маркировки.
- 12.4 Одним из ключевых вопросов является управление водными ресурсами. Следует усилить управление водными бассейнами посредством усиления контроля на местах, как в целях повышения качества воды, так и в целях ограничения ее загрязнения. Этот момент следует тесно увязывать с документами, регламентирующими территориально–пространственное планирование, с целью сделать так, чтобы планирование землепользования и управление водными ресурсами дополняли друг друга.
- 12.5 Следует принять международную систему обучения и передовую практику в области мониторинга и оценки окружающей среды, наряду с применением международных стандартов в таких областях, как утилизация отходов и контроль за загрязнением воздуха, особенно в городских районах.

### **13. Улучшить работу по сохранению архитектурного и исторического наследия**

На будущее необходимо обеспечить более точное равновесие между поощрением экономического роста и роста городов, не уничтожая при этом окончательно и бесповоротно места, в которых расположены культурные и исторические памятники или сами здания. Меры на будущее могли бы включать следующее:

- 13.1 Более строгое соблюдение существующих правил в сочетании с пересмотром правовых основ в целях выяснения необходимости расширения полномочий для обеспечения более явных результатов в деле сохранения исторических зданий и исторического наследия. Это может предполагать укрепление роли Агентства по сохранению памятников истории и культуры при Министерстве культуры, которое отвечает за политику в этой области.
- 13.2 Любой анализ должен предусматривать поиск наиболее эффективного способа, с помощью которого можно было бы закрепить принцип сохранения архитектурного наследия в качестве основного элемента устойчивого развития на национальном, региональном и местном уровнях.
- 13.3 Повышать осведомленность о ценности сохранения исторического и архитектурного наследия и о необходимости сохранения тех условий, в которых расположены памятники наследия и соответствующие объекты.
- 13.4 Избегать принятия новых правил, которые носили бы чрезмерно карательный характер. Важно показывать, что сохранение исторического и культурного контекста позволит местным сообществам и отдельным лицам воспользоваться преимуществами этой политики за счет повышения привлекательности этих мест в интересах туризма и трудоустройства.

### **14. Разработать дополнительные меры в целях смягчения последствий стихийных бедствий и адаптации к изменению климата**

- 14.1 Эти меры представляют собой важные шаги в связи с сейсмическим риском посредством разработки практических мер по выявлению районов, которые больше всего подвергаются риску, и соответствующих стратегий смягчения последствий в случае сейсмической опасности. Дополнительные меры, которые можно было бы рассмотреть, включают следующее:
  - 14.1.1 проведение анализа оценки стихийных бедствий/сейсмической опасности и стратегий уменьшения риска в политике городского планирования и градостроительства с целью убедиться в том, что они отражают новейший опыт и передовую практику в этом вопросе;

- 14.1.2 выяснение вопроса о том, можно ли сделать что-либо больше, для того чтобы укрепить роль центральных и местных органов власти в работе по обеспечению устойчивости городов, например, посредством проведения оценки рисков, разработки строительных норм, контроля за планированием землепользования, программ в области образования и профессиональной подготовки, систем раннего предупреждения;
  - 14.1.3 укрепление существующих зданий в большинстве уязвимых районов тех городов, которые более всего подвержены риску, и включение элемента снижения сейсмических рисков с использованием методов, которые строятся на традиционных и новых нетрадиционных концепциях, касающихся структуры;
  - 14.1.4 обеспечение такого положения, при котором в стратегиях, касающихся риска стихийных бедствий/сейсмического риска, приоритет отдавался бы смягчению последствий и обеспечению готовности по сравнению с восстановлением, не упуская при этом из виду важность устойчивости в том случае, когда бедствие уже произошло; и
  - 14.1.5 активное включение местных сообществ в процесс разработки стратегий смягчения последствий и обеспечения готовности в целях сведения риска гибели людей в результате бедствий к минимуму.
- 14.2 Повышение экологических показателей поселков и городов и предоставление им возможности адаптироваться к изменению климата, предполагает необходимость действий по всем направлениям: здания должны работать лучше и потреблять меньше энергии, транспортные системы должны строить свою работу на более эффективных методах передвижения, а система планирования землепользования нуждается в создании зон, в которых местные условия жизни позволяют ограничить потребность в ненужных поездках, а зеленые зоны позволяют смягчить последствия изменения климата и дают людям возможность расслабиться.
- Дополнительные инициативы, которые могли бы помочь решить проблемы, связанные с изменением климата в Армении, включают следующее:
- 14.2.1 поощрение регионов, городов и поселков к тому, чтобы они проявляли лидерство на местном уровне в деле решения проблем, связанных с изменением климата;
  - 14.2.2 поощрение таких крупных городов, как Ереван и Гюмри, к тому, чтобы они разрабатывали свои собственные планы действий в области изменения климата в целях соблюдения местных целевых показателей сокращения выбросов углерода;
  - 14.2.3 оказание поддержки городам со стороны национального правительства, по возможности, по линии соответствующей программы городов с низким уровнем выбросов углерода, с целью оказать им помощь в разработке общегородских стратегий сокращения выбросов углерода;
  - 14.2.4 поощрение отдельных лиц, по возможности посредством проведения соответствующей публичной кампании, к сокращению их «углеродного следа» и их привлечению к осуществлению местных «низкоуглеродных» проектов и проектов получения электроэнергии экологически чистыми методами; и
  - 14.2.5 оказание поддержки образцовых проектов в городах в целях сведения выбросов углерода до минимума. Это может сыграть ключевую роль в качестве руководства и передовой практики в решении проблем, связанных с изменением климата.



## Управление земельными ресурсами

### 15. Обновить национальные карты

Для того чтобы придать импульс дальнейшему экономическому развитию, особенно в промышленном и сельскохозяйственном секторах, и содействовать развитию эффективной инфраструктуры и разработке природоохранных мер, правительство должно иметь доступ к обновленным данным и точной информации о физических и природных ресурсах страны. В этой связи рекомендуется:

- 15.1 Провести повторные полномасштабные исследования в Ереване, Гюмри, Ванадзоре и Горисе (по причине их статуса «умных» городов).
- 15.2 Было бы также логично рассмотреть методы, предусматривающие использование спутников и антенн. Эти методы особенно подходят для картографирования недоступных районов, например таких, как горные районы и зоны военных конфликтов.
- 15.3 В случае ограниченных повторных исследований ГККН мог бы изучить возможность инвестирования средств в беспилотные летательные аппараты (дроны). Графические изображения можно, в свою очередь, использовать для идентификации земельных участков и прав на земельную собственность. Кроме того, эти графические изображения можно предоставить желающим в целях их более широкого использования: определение границ между коммунами, планирование землепользования, проведение точной переписи и инвентаризация природных ресурсов и управление ими.
- 15.4 Рекомендуется рассмотреть методы поиска чёсом или подать заявку на прием в члены Программы в области научно-технического сотрудничества (КОСТ) – межправительственной рамочной программы научно-технических исследований.

### 16. Совершенствовать политику в области управления земельными ресурсами

- 16.1 Рекомендуется осуществить повторную реализацию программы укрупнения земельных участков, изложенной в документе, содержащем концепцию укрупнения земельных участков. Желаемый результат должен заключаться в объединении сельскохозяйственных земель в более крупные массивы с более упорядоченными границами.
- 16.2 Для того чтобы улучшить систему землепользования в качестве одного из основных элементов управления земельными ресурсами, необходимо усовершенствовать, на основе имеющихся вариантов, систему сельскохозяйственного просвещения и сельскохозяйственных исследований, методов и средств, используемых в целях производства на конкурентном рынке.
- 16.3 Мониторинг изменений в сфере землепользования должен быть более строгим с целью предотвратить деградацию земель и неприемлемое управление ограниченными земельными ресурсами. Регулярный мониторинг, в особенности мониторинг охраняемых природных районов, следует поддерживать и улучшать. Это относится также и к другим категориям земель, уязвимых с экологической точки зрения.

### 17. Поощрять инвестиции в земельный рынок

В целях повышения прозрачности земельного рынка и поощрения внутренних инвестиций рекомендуется следующее:

- 17.1 Определение стоимости земли под жилье следует проводить на основе метода сравнительного анализа продаж (по фактическим ценам), а не на основе

кадастровой стоимости. Эта политика позволит повысить прозрачность и доверие к оценке стоимости.

- 17.2 В случае земли не под жилье (т.е. земли и зданий, используемых в коммерческих, промышленных и сельскохозяйственных целях) требуется новая система оценки стоимости с целью применить наиболее подходящий метод оценки. Это позволит ввести в процесс оценки стоимости соответствующий принцип сопоставления данных.

## **18. Осуществить Рамочную программу оценки управления земельными ресурсами Всемирного банка/ФАО**

Рамочная программа оценки управления земельными ресурсами (РПОЗ) является одним из важных диагностических инструментов, используемых в деле управления земельными ресурсами, в частности в вопросах регистрации и кадастра, оценки стоимости и налогообложения собственности, территориально–пространственного планирования, разрешения споров и разработки стандартов в целях распространения территориально–пространственной информации и иной информации о земельной собственности.

Эта программа осуществлена в 30 странах, включая некоторые страны бывшего Советского Союза, включая Украину и Грузию. Ее рекомендуется осуществить и в Армении.

## **Финансовая база жилищного хозяйства и землеустройства**

### **19. Разработать единообразный подход к осуществлению национальной политики в секторе финансирования жилья и жилищном секторе**

Разработка единообразной государственной стратегии в жилищном секторе позволит укрепить руководящие принципы долгосрочного развития сектора финансирования жилья и сектора коммунального хозяйства и систематизировать все существующие национальные программы, инициативы и запланированные реформы и расходы по их реализации. Ответственность за ее разработку и осуществление будет нести МГР. Создание единого органа по проведению в жизнь политики в секторе жилья обеспечит эффективную реализацию стратегии в жилищном секторе. В этой связи рекомендуется следующее:

- 19.1 Правительству следует разработать комплексную директивную основу, которая позволила бы определить структуру и способы реализации национальной стратегии. Эта стратегия должна разграничить полномочия центральных и местных органов власти в связи с осуществлением конкретных программ в области жилья и повысить роль местных органов в вопросах проведения в жизнь политики в области жилья.
- 19.2 В контексте этой стратегии было бы необходимо разрешить увеличение объема и обеспечить последовательность в распределении средств на новое строительство по линии государственного и муниципальных бюджетов.
- 19.3 Эта стратегия должна позволить принять меры, направленные на повышение качества существующего жилья (ремонт и реконструкция жилых зданий) и снижение спроса на новое жилье.
- 19.4 Данная стратегия должна также включать оценку спроса граждан на жилье, которое должно быть построено в соответствии с государственными программами. В настоящее время никакой методологии отбора лиц, которые могли бы воспользоваться государственными программами строительства жилья, нет. Предварительная оценка спроса на жилье, построенное в соответствии с государственными программами, позволит разработать более целенаправленные программы, результаты которых будут пользоваться большим спросом.

- 19.5 Бюджетные поступления за счет налога на собственность и налога на землю должны быть полностью или частично направляться на удовлетворение потребностей жилищного сектора. Местные органы власти могут воспользоваться опытом других стран в том, что касается эмиссии облигаций, поскольку их можно использовать на финансирование программ строительства.
- 19.6 При разработке этой стратегии следует в полной мере использовать руководящие принципы и рекомендации ЕЭК ООН, касающиеся развития сектора недвижимости – Основы политики для устойчивых рынков недвижимости и Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры.

## **20. Обеспечить стабильный поток долгосрочных инвестиций в экономику страны – необходимое предварительное условие развития системы финансирования жилья**

В настоящее время страна получает ограниченное долгосрочное финансирование со стороны иностранных институциональных/частных инвесторов. Иностранные инвестиции предоставляются на краткосрочной основе и на условиях частого продления соглашений по тем или иным проектам. Правительству Республики Армения следует принять во внимание нижеследующие рекомендации:

- 20.1 Правительству следует предоставлять местным предприятиям, задействованным в реализации крупномасштабных проектов в жилищном секторе, соответствующие стимулы. Иностранные инвестиции следует привлекать не только ради строительства нового жилья, но и для реконструкции и капитального ремонта существующего жилищного фонда, в частности, для того чтобы обеспечить регулярное повышение показателей энергоэффективности, а не только для реализации индивидуальных проектов.
- 20.2 Развитие полностью работоспособной пенсионной системы обеспечит спрос на ценные бумаги, которые обеспечены ипотечными кредитами, и станет одним из источников долгосрочных фондов для таких кредитов.
- 20.3 Было бы необходимо развивать местные рынки ценных бумаг и систему институциональных инвесторов. Повышение ликвидности и прозрачности рынка ценных бумаг будет служить основой долгосрочных улучшений системы кредитования, в том числе ипотечной.
- 20.4 Для повышения привлекательности инвестиций правительству следует предпринять шаги с целью повысить инвестиционный рейтинг страны. В докладе Всемирного банка «Doing Business» за 2016 год она занимает 35-е место в части благоприятных условий для бизнеса и 62-е в части получения разрешений на строительство. Вместе с тем в части доступа к электроэнергии в 2016 году она занимала 99-е место, в то время как в 2015 году она занимала 96-е. Это свидетельствует о том, что для улучшения ситуации в этой области необходимо привлекать как внутренних, так и иностранных инвесторов.
- 20.5 Обеспечение долгосрочного финансирования в интересах предоставления ипотечных кредитов в сочетании с принятием мер по смягчению рисков позволит снизить ставки по закладным, что повысит доступность ипотечных кредитов для населения.
- 20.6 В процессе развития системы ипотечных кредитов необходимо в полной мере использовать руководящие принципы ЕЭК ООН, касающиеся финансирования строительства жилья.

## **21. Поощрять разработку механизмов финансирования жилья**

Правительству следует принять меры в целях повышения привлекательности использования земли и незавершенного строительства в качестве гарантии при реализации проектов строительства. В этой связи рекомендуется:

- 21.1 Оказывать банкам и застройщикам помощь в подготовке стандартных документов, требуемых при подаче заявок на получение займов на строительство, а также поощрять строительную отрасль повышать прозрачность своей работы.
- 21.2 Строительным компаниям следует предоставлять стимулы, позволяющие им раскрывать больше информации о своей деятельности с целью повысить прозрачность своей работы и уменьшить риски.
- 21.3 Правительству следует рассмотреть возможность передачи части своих нормативных полномочий соответствующей самоуправляемой организации.

## **22. Активно поощрять разработку новых финансовых продуктов**

- 22.1 Правительству следует поощрять разработку новых кредитных продуктов, в том числе тех, которые сосредоточены на энергоэффективности. С учетом широкого распространения жилья и значительного спроса на его модернизацию правительству следует принимать во внимание и поддерживать инициативу ведущих учреждений частного сектора, специализирующихся на разработке доступных продуктов, в целях удовлетворения этого спроса. Вместе с тем в случае выпуска на рынок новых кредитных продуктов особое внимание следует обращать на то, чтобы они были понятны для заемщиков, не имеющих соответствующего опыта.
- 22.2 Исключительно важное значение в процессе решения вопросов, связанных с капитальным ремонтом и модернизацией жилья, особенно в тех районах, где проживают люди с низким уровнем доходов, и в экономически неблагоприятных районах, приобретает благоприятный правовой режим, предоставляющий жителям этих районов доступ к жизненно важным финансовым ресурсам. Развитие сектора социального жилья предполагает необходимость целевых субсидий и альтернативных механизмов финансирования в соответствии с рекомендациями, изложенными в Руководящих принципах ЕЭК ООН в области социального жилья.
- 22.3 Для того чтобы повысить эффективность спроса на финансовые услуги в секторе жилья, правительству следует организовать учебные программы для неопытных заемщиков (включая коммерческих застройщиков, муниципальные предприятия и домашние хозяйства), которые должны быть ориентированы на разъяснение методов разработки проектов строительства, анализа рынка и оценки потенциальных источников финансирования для погашения займов.









Приложение I  
**Оценка рисков в регионах Армении и в городе Ереван**

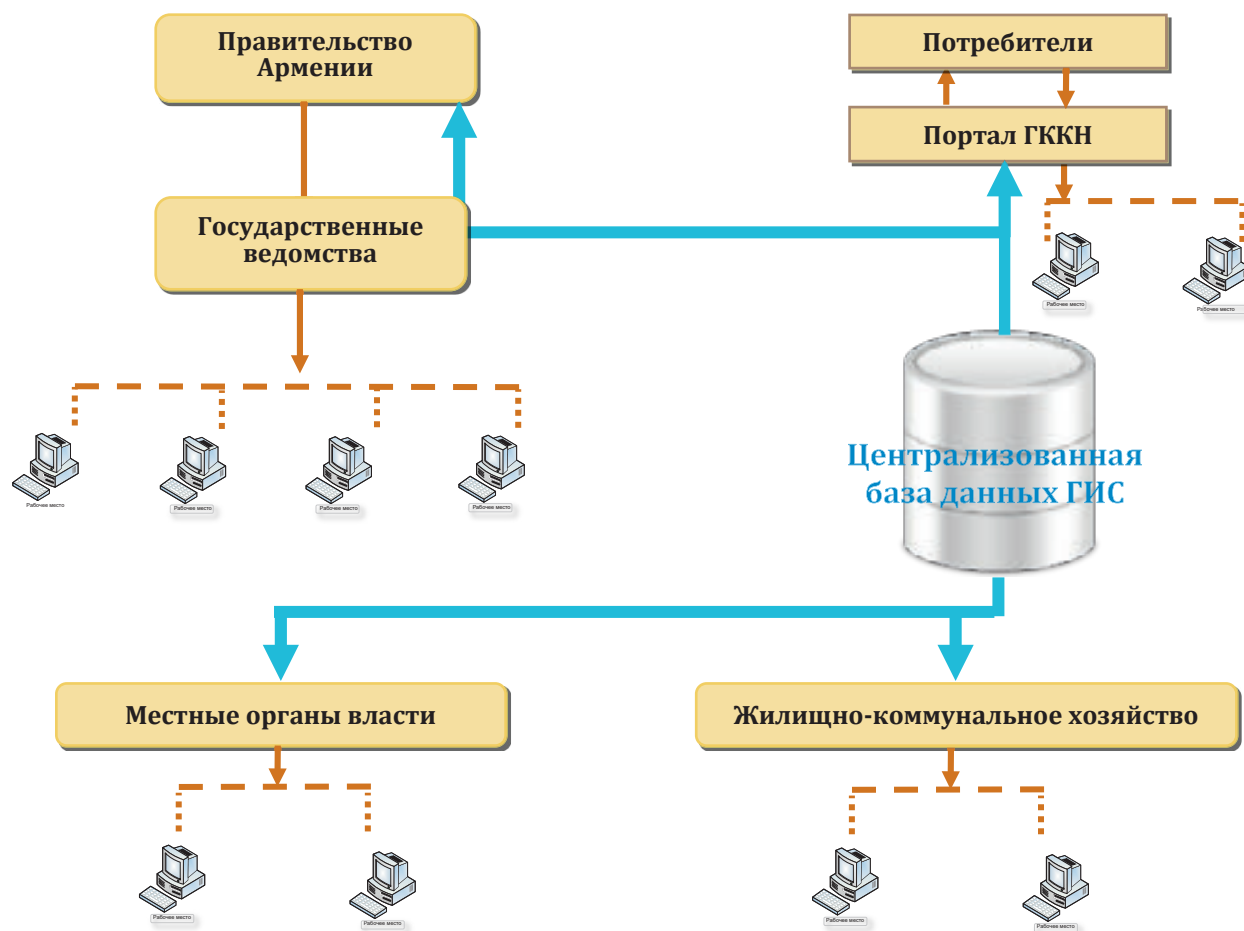
Регион	Риск												
	Землетрясения	Град	Наводнения	Оползни	химических веществ	Выбросы	Снег	Ливневые паводки	Морозы	Затопления	Ураганы	Засухи	В среднем
Ереван	1	0,35	0,7	0,7	0,35	0,35	0,35	0,35	0	0,35	0	0	0,37
Ширак	1	0,7	0,7	0,35	0,7	0,7	1	0,7	1	0,7	0,7	0	0,68
Котайк	0,7	0,35	1	0,7	0,35	0	0,7	0,7	0,7	1	1	0	0,59
Вайоцзор	0,7	0,7	0,7	1	1	0,35	0,7	0,7	0	0	0,7	0	0,53
Армавир	0,35	0,7	0,35	0,35	0,7	1	0,7	0,7	0,7	0,7	0	0	0,5
Арарат	0,7	0,35	0,35	0,7	0,7	0,7	0,35	0,35	0,35	0,35	0	0,35	0,44
Лори	0,7	1	0,7	0,7	0,35	0,35	0,7	0,7	0	0	0	0	0,4
Сյоник	0,35	0,7	0,35	0,35	0,35	0,7	0,35	0,35	0	0	0	0,7	0,35
Арагацотн	0,35	0,35	0,35	0	0	1	0,35	0,35	0,35	0	0	0,7	0,31
Гехаркуник	0,35	0,7	0,35	0,35	0,7	0	0	0	0,35	0	0,35	0,35	0,31
Тавуш	0,35	0,7	0,35	0,35	0,35	0	0,35	0,35	0	0	0	0	0,22
<b>В среднем</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,53</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,49</b>	<b>0,47</b>	<b>0,31</b>	<b>0,28</b>	<b>0,25</b>	<b>0,19</b>	<b>--</b>

**Приложение II**  
**Ключевые показатели строительства жилья**

	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
Введение в действие основных фондов, млн драмов	292 028,4	321 814,0	490 964,1	123 684,8	368 767,5	328 635,0	566 973,2	300 564,8	351 585,0
Объем строительства, млн драмов	309 745,6	336 881,0	522 113,1	195 031,8	588 807,7	504 824,5	479 415,6	453 449,3	463 858,0
Общая площадь пола жилых зданий, введенных в эксплуатацию, в тысячах квадратных метров	385,7	480,5	521,1	435,0	520,3	571,2	425,2	320,2	284,1
Из которых									
Госбюджет	11,3	63,5	24,6	10,6	128,7	28,0	212,0	14,4	-
Средства организаций	65,1	64,3	124,7	89,5	161,0	419,2	73,4	128,1	132,9
Средства граждан	302,5	348,9	371,8	334,8	229,0	124,0	135,6	166,8	151,2
Прочее	6,8	3,8	-	0,1	1,6	-	4,2	10,9	-

*Источник: Статистический ежегодник Армении, 2015 год, Строительство, таблица 224, «Основные показатели строительства», стр. 309.*

Приложение III  
ИТ–инфраструктура Государственного комитета кадастра  
недвижимости



Источник: ГККН.





Adlington, Gavin and Saxen, Anu. *Armenia Title Registration Project*. См. по адресу <http://siteresources.worldbank.org/EXTARD/Resources/Note39.pdf>

Amann, Wolfgang. *Armenia: Renovating and Securing Multi-Apartment Housing Stock*. Prepared by the Institute for Real Estate, Construction and Housing Ltd. for the World Bank. Vienna, 2010. См. по адресу <http://iibw.at/documents/2010%20Amann.%20WB.%20Armenia.pdf>

Армения, Министерство энергетических инфраструктур и природных ресурсов. *Проекты: стратегические планы*. 2014 год. См. по адресу <http://www.minenergy.am/ru/page/493>

\_\_\_\_\_. «Yerevan TPP» CJSC. (n.d.). См. по адресу <http://minenergy.am/en/page/531>

Армения, Министерство охраны природы. *Третий национальный доклад об осуществлении Конвенции по борьбе с опустыниванием*, Ереван, 2015 год. См. по адресу <http://unfccc.int/resource/docs/natc/armnc3.pdf>

Armenia, National Statistical Service (NSS). *Labour Market in the Republic of Armenia, 2010–2014*. См. по адресу [http://www.armstat.am/file/article/trud\\_2015\\_6.pdf](http://www.armstat.am/file/article/trud_2015_6.pdf)

\_\_\_\_\_. Статистический ежегодник Армении, 2014 год. См. по адресу <http://www.armstat.am/en/?nid=45&year=2014>

\_\_\_\_\_. Статистический ежегодник Армении, 2015 год. *Занятость – Трудовые ресурсы Республики Армения* (стр. 51). См. по адресу <http://www.armstat.am/file/doc/99493603.pdf>

\_\_\_\_\_. Статистический ежегодник Армении, 2015 год. *Уровень жизни населения – 85. Показатели бедности*. См. по адресу <http://www.armstat.am/file/doc/99493608.pdf>

\_\_\_\_\_. Статистический ежегодник Армении, 2015 год. *Основные показатели по сельскому хозяйству – 206. Общая земельная площадь и угодья сельскохозяйственного значения по видам*. См. по адресу <http://www.armstat.am/file/doc/99493653.pdf>

\_\_\_\_\_. Статистический ежегодник Армении, 2015 год. *Система национальных счетов – 170. Экономические показатели*. См. по адресу <http://armstat.am/file/doc/99493643.pdf>

Armenia, NSS. *Time Series*. См. по адресу <http://www.armstat.am/en/?nid=126&id=08010&submit=Search>

Armenia Renewable Resources and Energy Efficiency Fund. *Preparation of SREP Investment Plan for Armenia – Task 1 and 2 Report. Powerpoint presented at the workshop Scaling-Up Renewable Energy Program (SREP) Investment Plan for Armenia under the Climate Investment Fund*. Yerevan, 2013. См. по адресу <http://r2e2.am/wp-content/uploads/2013/09/SREP-09.16.pdf>

Энергетика Армении и Евразийская интеграция. *Analitikaua*, 11 февраля 2014 года. См. по адресу <http://analitikaua.net/2014/energetika-armenii-i-evraziyskaya-integratsiya/>

«АрмРосгазпром» стал «Газпром-Армения». Armenpress, 17 января 2014 года. См. по адресу

Центральный банк России. *Трансграничные переводы физических лиц (резидентов и нерезидентов)*. См. по адресу <http://www.cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtid=tg>. Ссылка проверена 24 июля 2015 год.

ЗАО «Армводоканал» и «Ереван джур» будут объединены и переданы в концессионное управление – премьер-министр. *Analitikaua*, 20 февраля 2015 года. См. по адресу <http://analitikaua.net/2015/zao-armvodokanal-i-erevan-dzhur-budut-obedinenyi-i-peredanyi-v-kontsesionnoe-upravlenie-premer-ministr/>

Council of Europe. *Guiding Principles for Sustainable Spatial Development of the European Continent*. Hanover, 2000. См. по адресу [http://www.coe.int/t/dgap/localdemocracy/cemat/VersionPrincipes/Default\\_en.asp](http://www.coe.int/t/dgap/localdemocracy/cemat/VersionPrincipes/Default_en.asp). Accessed 30 June 2015.

Galstyan, Areg. Energy Strategy of Armenia - Accomplishments, Challenges, Next Steps. Presentation by the Deputy Minister of Energy and Natural Resources. Yerevan, 2014. См. по адресу [http://www.minenergy.am/storage/files/pages/pg\\_0732707265\\_MoENR\\_Presentation\\_June3.pdf](http://www.minenergy.am/storage/files/pages/pg_0732707265_MoENR_Presentation_June3.pdf)

Hebden, Sophie. Invest in Clean Technology Says IEA Report. *Scidev*, 22 June 2006. См. по адресу <http://www.scidev.net/global/biofuels/news/invest-in-clean-technology-says-iea-report.html>

В Армении разрешение на строительство отныне будет предоставляться за 27 дней. *Armtoday*, 4.03. 2011. См. по адресу [http://armtoday.info/default.asp?Lang=\\_Ru&NewsID=39918&SectionID=4&RegionID=0&Date=03/10/2011&PagePosition=1](http://armtoday.info/default.asp?Lang=_Ru&NewsID=39918&SectionID=4&RegionID=0&Date=03/10/2011&PagePosition=1)

Нацстатслужба: Годовой спад строительного сектора в Армении превысил 8%. *REGNUM*, 31 января 2014 года. См. по адресу <https://regnum.ru/news/economy/1761438.html>.

New Europe Brussels Team. Interenergo to Control Armenian Electricity Distribution Grid. *NewEurope*, 2 October 2005. См. по адресу <https://www.neweurope.eu/article/interenergo-control-armenian-electricity-distribution-grid/>

Мэрия Еревана – официальный сайт. Коммунальное хозяйство – Функции управления. См. по адресу <https://www.yerevan.am/ru/communal-services/>

Organisation for Economic Co-operation and Development. *Compact City Policies: A Comparative Assessment*. Paris, OECD Publishing, 2012. См. по адресу <http://dx.doi.org/10.1787/9789264167865-en>

PreventionWeb. National Survey for Seismic Protection of Armenia (NSSP). См. по адресу [http://www.preventionweb.net/files/30427\\_armenianationalsurveyseismicprotect.pdf](http://www.preventionweb.net/files/30427_armenianationalsurveyseismicprotect.pdf)

Цены на квартиры в Ереване остаются стабильными. *Prian*, 6 мая 2015 года. См. по адресу <http://prian.ru/news/30497.html>

Недвижимость Еревана подорожала, *Prian*, 18 марта 2015 года. См. по адресу <http://prian.ru/news/30172.html>

Эдуард Сахинов. «Быть или не быть централизованному теплоснабжению в Армении?», *Ноев ковчег*, 1–15 октября 2012 года. См. по адресу <http://noev-kovcheg.ru/mag/2012-18/3470.html#ixzz3jGkTj8cy>.

Struyk, Raymond, and others. *Emerging Mortgage Finance in Armenia*. Housing Finance International, 2004. См. по адресу [http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/0412\\_Arm.pdf](http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/0412_Arm.pdf)

Сергей Танамян, «Энергетика Армении у критической черты», 25 июня 2015 года. КАВПОЛИТ. См. по адресу [http://kavpolit.com/articles/energetika\\_armenii\\_u\\_kriticheskoy\\_cherty-17806/](http://kavpolit.com/articles/energetika_armenii_u_kriticheskoy_cherty-17806/)

Teroyan, Tatevik. Local Government in Armenia: Review and Analysis of Four-Year Community

Development Programs. Internship policy paper submitted to the Faculty of the Graduate School of Political Science and International Affairs. Yerevan, June 2012. См. по адресу [https://dspace.aua.am/xmlui/bitstream/handle/123456789/548/Tatevik\\_Teroyan.pdf?sequence=1](https://dspace.aua.am/xmlui/bitstream/handle/123456789/548/Tatevik_Teroyan.pdf?sequence=1)

Рынок недвижимости в Армении: парадокс вместо спроса и предложения. *REGNUM*, 25 ноября 2013 года. См. по адресу <https://regnum.ru/news/society/1736499.html>

Качество водоснабжения за пять лет в Армении существенно улучшилось – ВБ. *Miasin*, 19 мая 2011 года. См. по адресу <http://www.miasin.ru/news/arm/item12850.html>

United Kingdom, Department for Communities and Local Government. *National Planning Policy Framework*. London, 2012. См. по адресу [https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/6077/2116950.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/6077/2116950.pdf)

United Nations. *Proportion of Population Using Improved Drinking Water Sources (2015)*. UNdata. См. по адресу [http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+drinking+water+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH\\_H2O\\_IMPR](http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+drinking+water+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH_H2O_IMPR)

\_\_\_\_\_. *Proportion of Population Using Improved Sanitation Facilities (2015)*. UNdata. См. по адресу [http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+sanitation+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH\\_SAN\\_IMPR](http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+sanitation+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH_SAN_IMPR)

United Nations Development Programme. *Reducing Disaster Risk: A Challenge for Development (A Global Report)* (John S. Swift Co., USA, 2004). См. по адресу [http://www.preventionweb.net/files/1096\\_rdrenglish.pdf](http://www.preventionweb.net/files/1096_rdrenglish.pdf)

United Nations Development Programme in Armenia. *Improving Energy Efficiency in Buildings*. См. по адресу [http://www.am.undp.org/content/armenia/en/home/operations/projects/environment\\_and\\_energy/improving-energy-efficiency-in-buildings-.html](http://www.am.undp.org/content/armenia/en/home/operations/projects/environment_and_energy/improving-energy-efficiency-in-buildings-.html). Accessed 9 June 2016.

United Nations Economic Commission for Europe (2001). *Land (Real Estate) Mass Valuation Systems for Taxation Purposes in Europe*. Produced and published by the Federal Land Cadastre Service of Russia. См. по адресу <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/mass.valuation.pdf>

Vardanyan, M. and Grigoryan, V. (2005). Rural Land Market in Armenia: Formation, Peculiarities and Development Trends. См. по адресу <http://landportal.info/library/resources/rural-land-market-armenia>

Википедия. Энергетика в Армении. См. по адресу [https://en.wikipedia.org/wiki/Energy\\_in\\_Armenia](https://en.wikipedia.org/wiki/Energy_in_Armenia)

\_\_\_\_\_. Мегринская ГЭС. См. по адресу [https://en.wikipedia.org/wiki/Meghri\\_Dam](https://en.wikipedia.org/wiki/Meghri_Dam)

World Bank. *Personal Remittances, Received (% of GDP)*. См. по адресу <http://data.worldbank.org/indicator/BX.TRF.PWKR.DT.GD.ZS>

\_\_\_\_\_. *World Development Indicators*. См. по адресу <http://databank.worldbank.org/data/reports.aspx?source=2&country=ARM>

## **Веб-сайты:**

Armenian Red Cross Society.

Веб <http://www.ifrc.org/en/what-we-do/where-we-work/europe/armenian-red-cross-society/>

Climate Change Armenia. Веб <http://www.nature-ic.am>

Global Facility for Disaster Reduction and Recovery (GFDRR). Веб <https://www.gfdr.org/>

Gov.uk. Веб <https://www.gov.uk/guidance/local-plans>

Национальный доклад для Хабитат III, приложение к Протокольному решению № 38 от 11 сентября 2014 года.

Республика Армения, электронное правительство. Веб <https://www.e-gov.am>

Республика Армения, Министерство по чрезвычайным ситуациям. Веб <http://www.mes.am/en/>

Республика Армения, Министерство труда и социальных вопросов. Веб [www.mlsa.am](http://www.mlsa.am)

Республика Армения, Мэрия Еревана. Веб <https://www.yerevan.am/am/>

Республика Армения, Комиссия по регулированию общественных услуг. Веб [www.psrc.am](http://www.psrc.am)

NAMA Country Pages. Веб <http://www4.unfccc.int/sites/nama/SitePages/Country.aspx>

Национальная академия наук Армении, Институт геологических наук.

Веб <http://www.sci.am/resorgs.php?oid=25>

The Reference Framework for Sustainable Cities (RFSC), a Web Application to Guide Cities on Their Own Path Towards Sustainability. См. по адресу <http://rfsc.eu/>

Картографическая секция Организации Объединенных Наций.

Веб <http://www.un.org/Depts/Cartographic/map/profile/armenia.pdf>

Европейская экономическая комиссия Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН), жилищное хозяйство и землепользование. Веб [www.unecsc.org/housing](http://www.unecsc.org/housing)

Программа Организации Объединенных Наций по окружающей среде (ЮНЕП).

Веб [www.unep.org](http://www.unep.org)

Верховный комиссар Организации Объединенных Наций по делам беженцев (УВКБ).

Веб <http://www.unhcr.org/41c0682e4.html>

# Национальный обзор жилищного хозяйства и землепользования Республика Армения

Комитет ЕЭК ООН по жилищному хозяйству и землепользованию является межправительственным органом, представляющим все 56 государств-членов ЕЭК ООН. Комитет играет роль форума для стран по сбору, распространению и обмену информацией в области жилищного хозяйства, территориально-пространственного планирования и управления земельными ресурсами.

Обзоры жилищного хозяйства и землепользования готовятся независимыми международными экспертами и проводятся по просьбе самих стран. Правительства используют эти обзоры для анализа своих программ и стратегий, институциональных и правовых основ, а также механизмов финансирования в этой области.

Для активизации экономического и социального развития стран с формирующейся рыночной экономикой мы можем предложить новаторские методы сотрудничества на различных уровнях государственного управления. С помощью наших семинаров, исследований и анализов мы предлагаем практические рекомендации по политике и стратегиям в интересах жилищного сектора и землепользования.

Для получения дополнительной информации о нашей работе, мы предлагаем посетить наш веб-сайт: <http://www.unece.org/housing>

Information Service  
United Nations Economic Commission for Europe

Palais des Nations  
CH - 1211 Geneva 10, Switzerland  
Telephone: +41(0)22 917 44 44  
Fax: +41(0)22 917 05 05  
E-mail: [info.ece@unece.org](mailto:info.ece@unece.org)  
Website: <http://www.unece.org>