

## ԿՈՍՈՒՆԱԼ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԸ

### Եսթեր ԿԱՐԱՊԵՏՅԱՆ

ԵՊՀ Կառավարման և գործարարության ամբիոնի ասպիրանտ

Բանալի բառեր. բնակարանային կոմունալ տնտեսություն, բնակարանային կոմունալ ծառայություններ, ղեկավարող կազմակերպություն

20-րդ դարի սկզբներին քաղաքների արագ աճը, որը բնորոշ էր զարգացած երկրներին, նպաստեց քաղաքային տնտեսության արդունավետ զարգացման խնդիրների լուծման տարբեր մոտեցումների և ուղիների մշակմանը: Այդ մոտեցումներն ուսումնասիրվում և կիրառվում էին տարբեր երկրներում, այդ թվում՝ Հայաստանի Հանրապետությունում:

Քաղաքային բնակչության բնակարանային կոմունալ տնտեսությանն առնչվող հարցերը հնուց ի վեր ունեն իրենց լուծումների վերաբերյալ տարբեր մոտեցումներ, որոնք կարող են օգտակար լինել մեր ժամանակներում: Բնակարանային կոմունալ տնտեսությունը (այսուհետ՝ ԲԿՏ) ցանկացած պետության տնտեսության և սոցիալական ոլորտի խոշոր ճյուղերից մեկն է, որը էականորեն ազդում է երկրի բնակչության տնտեսական հարաբերությունների զարգացման և սոցիալական ինքնազագոյության վրա: ԲԿՏ հիմնական սոցիալական առաքելությունը հանդիսանում է բնակչությանը անընդմեջ կոմունալ ծառայություններ մատուցելը, որն անհրաժեշտ է յուրաքանչյուր անձի կենսագործունեության ապահովման համար: Այդ բնագավառում Ռուսաստանում գործում են 52 հազար ձեռնարկություններ և կազմակերպություններ, որոնք շահագործում են պետության հիմնական միջոցների շուրջ 30%-ը:

Միևնույն ժամանակ այդ ոլորտում նկատվում են մի շարք երևույթներ, ինչպիսին են ֆոնդերի մաշվածությունը, որի հետևանքով ընկնում է ծառայությունների մատուցման որակը, մեծանում է մատուցված ծառայությունների դիմաց վճարումներ չկատարելը: ԲԿՏ ձեռնարկությունները և կազմակերպությունները չունեն ո'չ հնարավորություններ, ո'չ էլ ցանկություններ բարելավելու կոմունալ ծառայությունների մատուցման որակը և փնտրել ծախսերի նվազեցման աղբյուրներ<sup>1</sup>: ԲԿՏ բարեփոխումների նպատակներին հասնելու համար փորձենք ծանոթանալ հետևյալ խնդիրների հետ.

- վեր հանել Կենտրոնական և Արևելյան Եվրոպայի երկրների ԲԿՏ բնագավառում բարեփոխումների առանձնահատկությունները, որոնք նման են Հայաստանի Հանրապետության տնտեսության զարգացմանը,

<sup>1</sup>Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами, Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия экономика. № 1, 2014. С. 146-150.

• ուսումնասիրել Արևմտյան Եվրոպայի զարգացած պետությունների անցկացրած բարեփոխումների փորձը:

ԲԿՏ ձեռնարկությունները և կազմակերպությունները չունեն իրական խթանիչներ՝ բարձրացնելու մատուցվող ծառայությունների որակը, նվազեցնել ծառայությունների սակագները, իսկ սպառողը՝ զրկված լինելով ընտրության հնարավորությունից, ստիպված է վճարել այն ծառայությունների դիմաց, որոնք նա փաստացի չի ստացել: Ընդ որում ԲԿՏ ոլորտը ինքնին բնութագրվում է որպես մեծածավալ և անարդյունավետ կառավարման համակարգ: Ոլորտի ձեռնարկություններում, մի կողմից դիտվում են մատուցվող ծառայությունների ինքնարժեքի բարձրացմանն ուղղված գործողություններ, մյուս կողմից չեն օգտագործում միջոցների խնայողության հնարավորությունները: Բոլոր հետխորհրդային երկրների համար բնորոշ էին հետևյալ փոփոխությունները.

- բնակարանային շինարարության հատվածում ֆինանսավորման աղբյուրների տեղաշարժ՝ ի օգուտ մասնավոր հատվածի,
- բնակարանային ֆոնդի սեփականաշնորհում,
- փոփոխություններ բնակարանային ֆոնդի պահպանման մեխանիզմներում և բնակարանային կոմունալ ծառայությունների վճարումներում:

Օրինակ՝ Յունգարիայի Հանրապետությունում էլեկտրոէներգիայի և գազի մատակարարման ծառայությունների սակագները 1991-2001թթ. աճել են 14 անգամ, Լեհաստանում 18.5 անգամ: Չեխիայի Հանրապետությունում ԲԿՏ բնագավառում ծառայությունների մատուցման սակագներն աճեցին ոչ այդպիսի բարձր տեմպերով, ինչպես տարածաշրջանի մնացած երկրներում: Ներկայումս էլ կոմունալ տնտեսության ծառայություն մատուցող ձեռնարկություններին պետության կողմից տրվում է դոտացիաներ, ինչի շնորհիվ հնարավոր է լինում կանխել սակագների բարձրացումը:

Անվիճելի է, որ քաղաքացիների որոշակի խմբի մոտ առաջացան դժվարություններ ծառայությունների վճարման հարցում, քանի որ ընտանեկան բյուջեի ծախսերը շոշափելիորեն ավելացան: Որպեսզի բնակչության խոցելի շերտի սոցիալական վիճակը թեթևացվի՝ շատ երկրներում ներդրվեցին ծրագրեր, որոնք նախատեսում էին օգնություն բնակարանային կոմունալ ծառայությունների վճարման գործում: Այնուամենայնիվ, Արևելյան Եվրոպայի յուրաքանչյուր երկիր անցավ իր ճանապարհը և ունի ԲԿՏ բնագավառում բարեփոխումների իրականացման որոշակի առանձնահատկություններ: Այսպես Լեհաստանում բնակարանային տնտեսության ֆոնդի մեծ մասը հանդիսանում է տեղական իշխանությունների սեփականությունը և շահագործվում է վերջիններիս կողմից և համաձայն 1994թ. ընդունված «բնակարանային վարձի և սակագնային զեղչերի» մասին օրենքի տեղական իշխանությունները ունեն

ազատ ընտրության հնարավորություն այդ ոլորտում ինքնուրույն քաղաքականություն իրականացնելու համար: Այդ օրենքով նախատեսվում է, որ տեղական իշխանությունները կարող են բարձրացնել կոմունալ ծառայությունների սակագները այն նպատակով, որ կփակվի բնակարանային ֆոնդի պահպանման, սպասարկման և շահագործման ծախսերը, միաժամանակ հատուկ ծրագրերով որոշակի զեղչեր կտրամադրվի սոցիալապես անապահով ընտանիքներին: Միանշանակ է, որ տեղական իշխանությունները կոմունալ ծառայությունների վճարման համակարգում առանց բարեփոխումներ իրականացնելու կարող են ֆինանսավորել բնակարանային ֆոնդի պահպանման, սպասարկման և շահագործման ընթացիկ ծախսերը, սակայն կոմունալ ծառայությունների սակագների բարձրացումը բարեփոխումները դարձնում են անընդունելի և չհիմնավորված<sup>2</sup>:

Լեհաստանի տեղական իշխանություններից յուրաքանչյուրը ձգտում է իրականացնել իր ինքնուրույն քաղաքականությունը այդ ճյուղում: Օրինակ՝ Գդինյա և Շչեցին քաղաքներում իրականացնում են բնակարանային վճարի «ազրեսիվ» քաղաքականություն և այդ քաղաքները դասվում են այն տեղական ինքնակառավարման մարմինների շարքին, որոնք անընդհատ բարձրացնում են սակագները: Որպեսզի հաղթահարվի սակագների բարձրացման քաղաքական և սոցիալական դիմադրությունը, Գդինյաի և Շչեցինայի քաղաքապետարանները բոլոր շահագրգիռ կողմերին (քաղաքային խորհրդի անդամներ, բնակարանների վարձակալներ, այլ քաղաքացիներ և տեղական ինքնակառավարման մարմնի պաշտոնյաներ), որոնք հետաքրքրված են անշարժ գույքով, ներգրավել են բնակարանային վարձը շուկայական մակարդակի հասցնելու առաջարկությունների քննարկմանը: Այդ տեղական ինքնակառավարման մարմինները բնակարանային ֆոնդի ճյուղում սակագների բարձրացումները իրականացրել են իրենց հեռանկարային ծրագրերը իրագործելու հիմնավորմամբ: Այդ նույն ժամանակ Կրակովի քաղաքապետարանը սկսել է տարբերակված սակագների ներդրումը, օգտագործելով այնպիսի մեթոդաբանություն, որը տեղական ինքնակառավարման մարմնին օգնել է կիրառել շուկայական վճար բնակարանային ֆոնդի այն հատվածի համար, որը սեփականության իրավունքով պատկանում է իրեն: Այս քաղաքում սակագները սահմանվել են հաշվի առնելով բնակարանային ֆոնդի որակական հատկանիշները և գտնվելու վայրը: ԲԿՏ բնագավառում բարեփոխումների էությունը ըմբռնելու լավագույն օրինակ է հանդիսանում նաև Արևելյան Գերմանիան: Արևմտյան Գերմանիայի հետ 1990 թվականին միավորվելուց

---

<sup>2</sup>Ямпольская И. Организация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства в европейских странах / И.Ямпольская //Электронный ресурс/. Режим доступа. <http://www.jurenergo.kiev.ua/statti/yampgkh.doc>.

հետո սկսեցին բարեփոխումները այդ բնագավառում, որը գտնվում էր բարձիթողի վիճակում: Բարեփոխումների նպատակը եղավ բնագավառի տարբեր ճյուղերում մրցակցային միջավայրի ստեղծումը: Բարեփոխումներ իրականացնող հեղինակների կարծիքով դրա համար անհրաժեշտ էր հակամենաշնորհել և բաժնետիրական դարձնել ընկերությունները, որոնք մատուցում էին ծառայություններ, վերազինել կոմունալ տնտեսության ենթակառուցվածքները և բնակարանային ֆոնդը, կատարելագործել այդ բնագավառում մատուցվող ծառայությունների գնագոյացման մեթոդաբանությունները: Այդ նպատակով Գերմանիան կոմունալ ծառայություններ մատուցող ընկերությունների միջոցով բնակչությանը սոցիալական աջակցություն տրամադրելու ձևից անցավ անհատական աջակցության դոտացիաների ցուցաբերմանը: Դոտացիաները տրամադրվում էին անապահով ընտանիքներին կախված եկամուտներից հետևյալ սկզբունքով՝ ապահով ընտանիքները օգնում են անապահովներին, այլ ոչ թե նրանց հետ միասին օգտվում ցածր սակագներից: Ազատ միջոցները տարբեր դրամաշնորհների և ցածր տոկոսադրույքներով վարկեր տրամադրելու միջոցով օգտագործվել են ենթակառուցվածքների և սարքավորումների արդիականացման համար: Վարկերը, որոնք ուղղվել են բնակարանային ֆոնդի վերազինմանը տրամադրվել են Գերմանիայի կառավարության, տեղական համայնքի, էներգակիրներ մատակարարողների, ինչպես նաև Եվրամիության կողմից: Անհրաժեշտ է նշել, որ մատուցվող ծառայությունների սակագների բարձրացումը և միաժամանակ անցումը փաստացի մատուցված ծառայության դիմաց վճարմանը հանգեցրել է բնակչության կողմից ռեսուրսների խնայողաբար օգտագործմանը: Հարկ է նշել նաև, որ բարեփոխումների իրականացման ժամանակ Գերմանիայի ԲԿՏ ամբողջ ոլորտը մասնավորեցված էր (հողը նույնպես անցավ ձեռնարկությունների սեփականությանը), բայց ապահովվեցին ձեռնարկությունների կենսագործունեության համար թափանցիկ սխեմաներ: Ծառայություններ մատուցողները սկսեցին ընտրվել մրցութային կարգով, որը ամրագրվել էր օրենսդրությամբ: Սա լավ հնարավորություն տվեց նոր սեփականատերերին ծառայությունների որակի բարձրացման և տնտեսության առավել արդյունավետ կառավարման համար:

Բնակարանային ֆոնդի մասնավորեցումը նպատակաուղղված էր անհատական սեփականության ստեղծմանը, անհատական նախաձեռնությունների և պատասխանատվության բարձրացմանը, գոյացած միջոցները բնակարանային ֆոնդի վերանորոգման և վերազինման նպատակով ներգրավմանը: Ստեղծվեցին բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի միավորումներ կամ համատիրություններ, որոնք սկսեցին ընդունել ինքնուրույն որոշումներ: Այդպիսի կազմակերպությունները շատ խիստ վերահսկում էին կատարված աշխատանքները և մատուցված ծառայությունների որակը և

ներկայացնում էին բնակարանների սեփականատերերի շահերը տարբեր ատյաններում<sup>3</sup>: Բացի այդ Գերմանիայում առանձնահատուկ ուշադրություն էր դարձվում կոմունալ տնտեսության ոլորտի ձեռնարկությունների արդյունավետությունը բարձրացնելուն, որին հասնում էին նորարարական տեխնոլոգիաների և ավտոմատացված համակարգերի ներդրման արդյունքում: Այդ նպատակով հիմնադրվեցին հատուկ բանկեր, որոնց գործունեությունն ուղղված էր ԲԿՏ բնագավառի զարգացմանը: Բանկերը տրամադրում էին արտոնյալ վարկեր կոնկրետ ծրագրերի իրականացման համար, որոնք ուղղված էին էներգակիր և այլ ռեսուրսների արդյունավետ և խնայողաբար օգտագործմանը: Ընդօրինակելի է նաև Մեծ Բրիտանիայի փորձը ԲԿՏ բնագավառում, որը շուրջ 15 տարի ստեղծել է հանրության համար մատչելի և գործարարության համար բարենպաստ միջավայր: Օրինակ 1997թ.-ին արգելվեց ջրամատակարարման ծառայություններ մատուցող ձեռնարկություններին կատարել ջրանջատումներ, սակայն միաժամանակ որոշում ընդունվեց բարձրացնել սակագները այն բաժանորդների համար, որոնք չէին կատարում վճարումներ մատուցվող ծառայությունների համար: Կոմունալ տնտեսության ոլորտում մատուցված ծառայությունների որակը որոշվում էր որոշակի չափորոշիչներով: Մասնավորապես հերթապահ ծառայության հետ հեռախոսակապ հաստատելու ժամանակը սահմանված էր 30 վայրկյան՝ անսարքությունները վերացնելու պահանջը ձևակերպելու համար: Կոմունալ տնտեսության ոլորտի բարեփոխումների ևս մեկ կարևոր փուլ է քաղաքային ջրատար համակարգերի միավորումը և թվով 10 պետական ընկերությունների սեփականություն համարելը, որից հետո դրանց սեփականաշնորհելը: Մինչև սեփականաշնորհումը պետությունը մարեց կոմունալ տնտեսության ձեռնարկությունների բոլոր պարտքերը, իր վրա վերցրեց գույքը աշխատանքային նորմալ վիճակի բերելու ծախսերը և իրականացրեց դրա անձնագրավորումը:

Նշենք, որ ի տարբերություն Մեծ Բրիտանիայի, եվրոպական գերակշիռ երկրներում կոմունալ ենթակառուցվածքը չի հանձնված մասնավոր հատվածին, այլ մնալով քաղաքային ենթակառուցվածքի, շահագործվում է մասնավոր օպերատորների կողմից՝ համաձայն կոնցեսիոն պայմանագրի: Օրինակ Ֆրանսիայում կոմունալ ծառայությունները հանդիսանում են առավելապես քաղաքային ենթակառուցվածքի, որի կոմունալ տնտեսության ոլորտի ձեռնարկությունը հանձնվում է մասնավոր ընկերությունների կառավարմանը: Ծառայությունների մատուցումը իրականացվում է կոնցեսիոնների կողմից, ընդ որում վերջինիս իրավունք է վերապահված սպառողներից հավաքագրել մատուցված ծառայությունների վճարները: Կոնցեսիոն կառավարման առավել-

---

<sup>3</sup>Салама Ю. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства Восточной Германии / Ю. Салама // Реформа ЖКХ. -2004. - № 2.

լությունը կայանում է նրանում, որ օրինակ՝ ջրամատակարարման և ջրահեռացման ենթակառուցվածքների գույքը հանձնվում է մասնավոր ընկերություններին ժամանակավոր օգտագործման համար, որոնք վճարում են գույքի օգտագործման դիմաց քաղաքային իշխանությանը և իր վրա է վերցնում ենթակառուցվածքների շահագործման առևտրային ռիսկերը: Կոնցեսիոներների ընտրությունը կատարվում է մրցութային հիմունքներով և անցկացված մրցույթի արդյունքում կնքված պայմանագրերը կանոնակարգում են նրանց գործունեությունը, ներառյալ ծառայությունների մատուցման պայմանները և սակագները: Մատուցվող ծառայությունների որակի ապահովման նպատակով պատկան մարմինները իրավասություն ունեն կիրառելու տույժեր և տուգանքներ՝ ընդհուպ գրկելով կառավարման իրավունքից:

Կոնցեսիոն պայմանագրի գործողության ժամկետի ավարտից հետո մասնակից ընկերության կողմից գույքը՝ այդ թվում գույքի վրա կատարված անբաժանելի բարելավումները հանձնվում է քաղաքային իշխանությանը: Այսպիսով, տեղի է ունենում երկու տնտեսվարող սուբյեկտների՝ համայնքի և մասնավոր ընկերության հնարավորությունների համադրում: ԲԿՏ բնագավառը, որը ըստ էության հանդիսանում է պետության կարևորագույն ենթակառուցվածքային օբյեկտ, մշտապես բարեփոխումների կարիք ունի: ԲԿՏ ծառայությունների մատուցման վճարների թանկացումը չի երաշխավորում ծառայությունների մատուցման որակի բարելավում և չի լուծում բնագավառի հիմնախնդիրները: Այդ պատճառով բնագավառի բարեփոխումները դառնում են արդիական և անխուսափելի: Միջազգային փորձի ուսումնասիրություն-նը ցույց տվեց, որ բարեփոխումների կարևորագույն ուղղություններն են.

✓ ԲԿՏ բնագավառում ծառայությունների մատուցման մրցակցության ապահովում, որտեղ ծառայություն մատուցողը չի հանդիսանում մենաշնորհային դիրք գրավող և սպառողը մշտապես ունի այլ մատակարար կազմակերպությունից համապատասխան ծառայությունը ստանալու հնարավորություն,

✓ օրենսդրական կարգավորումներով սակագների ձևավորման և զեղչերի տրամադրման գործընթացի նկատմամբ հսկողության իրականացում,

✓ ԲԿՏ բնագավառում ծառայությունների մատուցման որակի հստակ չափորոշիչների սահմանում,

✓ ԲԿՏ բնագավառի ձեռնարկությունների կողմից նորարարական տեխնոլոգիաների և գործիքների ներդրում, սարքավորումների արդիականացում, որոնք ուղղված կլինեն շահագործման ծախսերի կրճատմանը, ռեսուրսների խնայողաբար օգտագործմանը, համակարգի գործունեության արդյունավետության բարձրացմանը՝ այդ թվում տեխնիկական և առևտրային կորուստների նվազեցմանը:

ԲԿՏ բնագավառի բարեփոխումների կարևոր բաղադրիչ կարող է հանդիսանալ բազմաբնակարան շենքերի սեփականության և կառավարման ոլորտը կարգավորող օրենսդրության համապատասխանեցումը մասնավոր

իրավահարաբերությունների ժամանակակից պահանջներին և մոտեցումներին, դրանով իսկ բարձրացնելով բնակչության ինքնակազմակերպման աստիճանը՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարումն ապահովել բացառապես սեփականատերերի ինքնակառավարման միջոցով՝ սեփականատերերի կողմից ընտրված կառավարչի կողմից կամ անձամբ:

**Աղյուսակ 1. Բնակարանային ֆոնդ<sup>4</sup>**

	Բնակարանային ֆոնդի ընդհանուր մակերեսը				Այդ թվում՝ համայնքներում							
					քաղաքային				գյուղական			
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
ՀՀ	84463	84985	86493	88633	44395	44709	45673	47205	40067	40276	40819	41427
Ք.Երևան	21263	21446	22063	22979	21263	21446	22063	22979	-	-	-	-

Հայաստանի Հանրապետությունում՝ այդ թվում Երևան քաղաքում բազմաբնակարան շենքերի սեփականության և կառավարման ոլորտը կարգավորող օրենսդրությունից բխող ընթացիկ վիճակը և խնդիրները հետևյալն են: Ներկայումս բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփականությունը, դրա կառավարումը կարգավորող նորմերը տեղ են գտել առնվազն երեք նորմատիվ իրավական ակտերում՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 222-224-րդ հոդվածներում, 07.05.2002 թվականին ընդունված «Համատիրությունների մասին» և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքներում: Այսպիսի մոտեցումը դժվարացնում է այդ նորմերի գործնական կիրառելիությունը, մյուս կողմից անխուսափելի են համընկումները, կրկնությունները և հակասությունները ու բացակայում է նաև ներքին հավասարակշռությունը: Միաժամանակ, «Համատիրությունների մասին» և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքները չափազանց բարդեցված են: Այս կարգավորումները կենտրոնացած չեն համատիրության միակ նպատակի վրա, այն է՝ բնակարանների սեփականատերերի համատեղ բաժնային սեփականության կառավարումը: Այն պետք է այնպես կազմակերպված լինի, որ համատիրությունը կարողանա արդյունավետ կերպով հետապնդել և իրականացնել իր խիստ սահմանափակ վերոնշյալ նպատակը: Թեպետ համատիրությունը ենթադրվում է որպես բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի անդամության վրա հիմնված կազմակերպություն, սեփականատերերը մեծամասամբ մեկուսացված են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման

<sup>4</sup> www.armstat.am. <http://armstat.am/file/doc/99467208.pdf>

մասնակցությունից: Մի դեպքում դա պայմանավորված է, որ համատիրության ներկայացուցիչները, պատշաճ չիրականացնելով իրենց իրավասությունները, չեն ապահովում անհրաժեշտ տեղեկատվություն և չեն հրավիրում սեփականատերերի ժողովներ: Մյուս կողմից սեփականատերերն իրենք հաճախ անգործություն են դրսևորում, որովհետև բացակայում է շահագրգռվածությունը մասնակցելու բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանը:

Ուստի ուսումնասիրելով միջազգային փորձը և բարեփոխելով գործող օրենսդրությունը կարելի է ակնկալել հետևյալ արդյունքը: Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփականությունը և կառավարումը կարգավորող նորմերը մեկ իրավական ակտում զետեղելով և դրանում բազմաբնակարան շենքի կառավարման նոր սկզբունքներ ամրագրելով, որով բացառապես սեփականատերերը կարող են իրականացնել շենքի կառավարումը և իրենք որոշեն կառավարման ձևը և բովանդակությունը, հնարավոր կլինի՝

- բարձրացնել բազմաբնակարան շենքի կառավարման արդյունավետությունը,
- ձևավորել մասնագիտացված կառավարիչների ինստիտուտ,
- գործի դնել ընդհանուր բնակարանային սեփականության պահպանմանն ու կառավարմանն ուղղված դրամական միջոցների վարման առավել արդյունավետ մեխանիզմներ,
- պարզեցնել և միևնույն ժամանակ բարձացնել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման թափանցիկությունն ու հաշվետվողականությունը:



**Եսթեր ԿԱՐՎՊԵՏՅԱՆ**

**Կոմունալ տնտեսության զարգացման միջազգային փորձը**

*Բանալի բառեր. բնակարանային կոմունալ տնտեսություն, բնակարանային կոմունալ ծառայություններ, դեկավարող կազմակերպություն*

Բնակարանային կոմունալ տնտեսությունը ցանկացած պետության տնտեսության և սոցիալական ոլորտի խոշոր ճյուղերից մեկն է: Քաղաքային բնակչության բնակարանային կոմունալ տնտեսությանն առնչվող հարցերը հնուց ի վեր ունեն իրենց լուծումների վերաբերյալ տարբեր մոտեցումներ, որոնք կարող են օգտակար լինել մեր ժամանակներում: Ուսումնասիրելով միջազգային փորձը կարելի է բարձրացնել տվյալ ոլորտի կառավարման արդյունավետությունը և բնակչությանը տրամադրել բնակարանային կոմունալ ծառայությունների բարձր որակ:

**Естер КАРАПЕТЯН**

**Зарубежный опыт развитие жилищно-коммунального хозяйства**

*Ключевые слова՝ жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, управляющая организация*

Жилищно-коммунальное хозяйство – одна из крупнейших отраслей экономики и социальной сферы любой страны. Вопросы связанные с жилищно-коммунального хозяйства городского населения с древних времен имеют разные подходы к их решению которое может быть полезно в наше время. Основываясь на международном опыте, можно повысить эффективность управления данным сектором и обеспечить население высоким качеством жилищно-коммунальных услуг.

**Yester KARAPETYAN**

**International experience of development of housing and communal services**

*Key words: housing and communal services, dwelling and public utilities, managing organization*

Housing and communal services are one of the largest branches of the economy and social sphere of any country. Issues related to the housing and communal services of the urban population since ancient times have different approaches to their solution that can be useful in our time. Studying international experience can improve the efficiency of public sector management and ensure high quality of housing and communal services.