



Հայկական գիտահետազոտական հանգույց Armenian Research & Academic Repository



Սույն աշխատանքն արտոնագրված է «Մտեղծագործական համայնքներ
ոչ առևտրային իրավասություն 3.0» արտոնագրով

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial
3.0 Unported (CC BY-NC 3.0) license.

Դու կարող ես.

պատճենել և տարածել նյութը ցանկացած ձևաչափով կամ կրիչով
ձևափոխել կամ օգտագործել առկա նյութը ստեղծելու համար նորը

You are free to:

Share — copy and redistribute the material in any medium or format

Adapt — remix, transform, and build upon the material

№ 2 ՀԱՅԲՆԱԿ-ԿՈՈՊՄԻՏԻՅԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ № 2

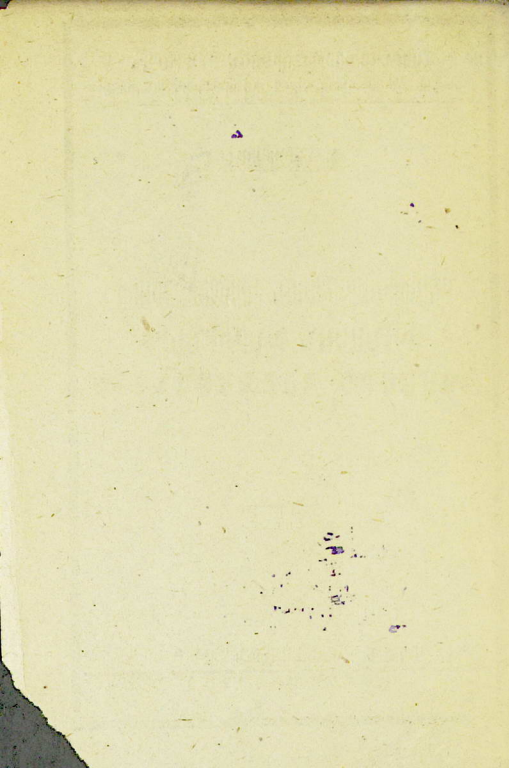
1 սերիա. կազմակերպչական յեվ պրակտիկ խնդիրներ

Տ. ՆԵՐՍԻՍՅԱՆ

ԲՆԱԿՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ԿՈՈՊԵՐԱՑԻԱՅԻ
ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԻ
ՀԱՄԱՌՈՏ ՊԱՐԶԱԲԱՆՈՒՄ

ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՐԱՏԱՐԱԿԶՈՒԹՅՈՒՆ

Ե Ե Ր Ե Վ Ա Ն — 1930

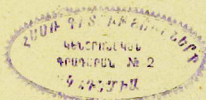


№ 2 ՀԱՅԲՆԱԿ-ԿՈՈՊՄԻՏԻՅԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ № 2
I սերիա. կազմակերպչական յիվ պրակտիկ խնդիրների

334.1

Տ. ՆԵՐՍԻՍՅԱՆ

ԲՆԱԿՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ԿՈՈՊԵՐԱՑԻԱՅԻ
ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԻ
ՀԱՄԱՌՈՏ ՊԱՐԶԱԲԱՆՈՒՄ



ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՐԱՏԱՐԱԿԶՈՒԹՅՈՒՆ

ՅԵՐԵՎԱՆ - 1930

Հրատ. № 1242

Դրառեպ. № 4059 (բ) Պատ. № 271 Տիրաժ 3000

Պետհրատի Յերկրորդ Տպարան Յերևանում

1. ԲՆԱԿԱՐԱՆՆԵՐՆ ԾԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ ՍԵՎ ԲՆԱԿԱՐԱՆՆԵՐՆ ԿՈՈՊԵՐԱՏԻՎՆԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԽՆԳԻՐՆԵՐԸ:

Բնակարանային կոոպերացիան, ինչպես վողջ Միության մեջ, նույնպես և Հայաստանում բոլոր կոպերատիվ սիստեմներից ամենալերիտասարդն է. չնայած դրան նա իր կարողությամբ ու նշանակությամբ բավական լուրջ տեղ է դրավում ժողովրդական տրնտեսության մեջ: Բնակարանային կոոպերացիայի առաջ դրված խնդիրները յերկրի ժողովրդական տնտեսության վերակառուցման շրջանում անանձնահատուկ նշանակութուն են ստանում:

Աշխատավորական մասսայի բնակարանային կարիքի ու բնակարանային կոոպերացիայի կարևորության խնդիրն իր արտահայտությունն է գտել կոոպակցության բարձրագույն որդանների վորոշումների մեջ: Համկոմկուսի 13-րդ համագումարի բանաձևի մեջ կոնկրետ կերպով ասում է հետևյալը.

«Բանվորական նյութական կացության կարևոր խնդիրը, ամենից առաջ հանդիսանում է բնակարանային կարիքը, վորը կարող է ճիշտ և արագ լուծում ստանալ վոչ միայն պետության միջոցներով ու ոգնությամբ, այլ ավգարնակչության իրեն ինքնագործունեյության և (բնակարանային պահանջի) նյութական մասնակցությամբ: Ամենալավ ձևն այդպիսի ինքնագործունեյության և բնակարանային պահանջի մեղ-

մացման հանդիսանում և բնակարանային կոոպերացիան: Թեև անվիճելի յե այն փաստը, Վոր 1924 թ. սկսած մինչև 1930 թիվը հսկայական արագությամբ և կատարվել բնակարանային շինարարությունը, այնուամենայնիվ շնորհիվ յերկրի տնտեսական ու կուլտուրական առաջադիմության, քաղաքի աշխատավորական զանգվածների թիվը որսաորե ավելանում և, դրա հետ միասին ավելանում և նաև բնակարանային պահանջը: Համկոմկուսի Կենտկոմի դիրեկտիվը 24/6 1924 թվի առաջարկում և ձևադրվել հետևյալ միջոցները:

«Ըստ բնակարանային կոոպերացիայի զարգացմանը, պետք և ձգտել, Վոր բոլոր բանվորական բնակարանային շինարարությունը կատարվի բնակարանային կոոպերացիայի մասնակցությամբ: Բնակարանային կոոպերացիայի ձևերի հիմնական առավելությունը կայանում և հետևյալում.

ա) Ուժեղացնել և զարգացնել բանվորական լայն մասսաների նախաձեռնությունն ու նրանց մասնակցությունը կազմակերպելով բնակարանային ընկերություններ:

բ) Նյութական մասնակցություն բնակարանային կոոպերացիայում փայալճարներով ու կառուցման մեջ ներդրվելիք տոկոսային մասնակցությամբ:

գ) Մտեղծել բարենպաստ պայմաններ կուլտ-կենցաղային աշխատանքների համար:

դ) Ամենալավ և խելացի կերպով շահագործել իրենց տրամադրված շենքերը և հոգատար ու խնամքով պահպանել բնակարանային ֆոնդը:

ե) Բնակարանային ավելի եժան կառուցում հա-

մեմատած բնակարանային այլ շինարարությունների հետ:

դ) Պետական ստացված գումարների ժամանակին ու պլանային վերադարձում:

Ձևայած խնչպես կուս. համագումարի, նույնպես և Կենտկոմի գլխավորիներին մեջ պարզ կերպով ասվում է այն մասին, թե ինչ խնդիրներ ունի բնակարանային կոոպերացիան և ինչ մասնակցություն պետք է հանդես բերեն աշխատավորական լայն զանգվածները, այնուամենայնիվ մեզ մոտ՝ Հայաստանում բնակարանային կոոպերացիան դեռ չի ընդգրկել աշխատավորական լայն զանգվածները: Դա բացատրվում է մասամբ նրանով, վոր բնակարանային կոոպերացիայի նշանակության, նրա սկզբունքների, գործունեյության ու նվաճումների մասին լուրջ աշխատանք չի տարվել: Այժմ, յերբ բնակարանային կոոպերացիայի շինարարական աշխատանքն որքանորի ուժեղանում է, անհրաժեշտ է ծավալել ու խորացնել բացատրական աշխատանքը:

Բնակկոպիությունն այժմ իր գործնական անելիքների հերթական ու հիմնական խնդիրներից մեկն է համարում կոոպերացիայի գաղափարների լայն մասսայականացումը և ձեռնարկել է այդ ուղղությամբ սխտեմատիկ գրականության հրատարակությանը. մատչելի, պարզ փոքրիկ բրոշյուրների մի փոքրիկ սերիա, վորը հնարավորություն կտա մեր աշխատավորությանը մոտիկից ծանոթանալու այդ կազմակերպության սխտեմի հետ: Այս բրոշյուրը, վորի մեջ կարճ կերպով շոշափվում են բոլոր կարևոր խնդիրները կազմված է հապճեպ կերպով, անշուշտ գերծ չե

խոշոր թերութիւններից՝ սակայն նա առաջինն է և մեզ թվում է, վոր նա կարող է ընդհանուր ըմբռնում ստալ կոոպերատիվ այդ սիստեմի մասին:

2. ԻՆՉՈՒՄՆ Ե ԿԱՅԱՆՈՒՄ ԱՅԽԱՏԱՎՈՐԱԿԱՆ ԼԱՅՆ ԶԱՆԳՎԱԾ- ՆԵՐԻ ՄԱՍՆԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ԲՆԱԿԱՐԱՆՈՒՄԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆՄԱՆ ԽՆԴՐՈՒՄ

Վորպեսզի աշխատավորութիւնը մասնակից լի-
նի բնակարանային տնտեսութեան դարգացման, ան-
հրաժեշտ է, վոր բնակարանային տնտեսութիւնն ամ-
բողջապէս հանձնվի հենց իրենց բնակավորների պա-
տասխանատվության: Մինչև այժմ փորձը ցույց է
տվել, վոր բնակելի շէնքերը տեղական իշխանութեան
գույքը համարելով բնակիչներն իրենց պատասխանա-
տու չեյին համարում շէնքի պահպանման համար և
կատարյալ ինդեֆերենտ վերաբերմունք էյին ցույց
տալիս. մյուս կողմից՝ բանվորներն ու ծառայողներն
իրենց տված բնակարանային վարձով չեյին կարող
շէնքի հիմնական դրութիւնը պահպանել, այսինքն ըս-
տացվող յեկամուտը չեր ծածկում շէնքի պահանջված
ծախսերը և այդ պատճառով տեղական քաղխորհուրդ-
ները, վորոնց գույքն էր համարվում այդ շէնքերը,
ստիպված էլին իրենց բյուջէները խախտել և այդ դու-
մարներից տրամադրել շէնքերի պահպանման: Այդ-
պիսով բնակարանային ֆոնդի պահպանման համար
հսկայական գումարներ էյին ծախսվում, սակայն շէն-
քերը դարձյալ գտնվում էյին անմխիթար վիճակի մեջ.
որինակ՝ Յերևանի քաղխորհուրդը 3-4 տարվա ընթաց-
քում կառուցեց 13—15 նոր շէնքեր 2 միլիոն ռուբլու
արժողութեամբ, վորի դիմաց մինչև շէնքերի վերջնա-

կան մաշվելը, այսինքն 60—70 տարվա ընթացքում՝ ըստ սահմանված որոնքների, ստացվում են բնակվարձ ծախսի 60—70⁰/₁₀₀, իսկ մնացածը պետք է հոգար այլ յեկամաւոններից: Յերրորդ մոմենտն այն է, վոր մեզ մոտ՝ Հայաստանում, գլխավորապես Յերեւանում, վորտեղ շէնքեր կառուցված են մեծ մասամբ ցեխից և հում աղյուսից, չունի կանոնավոր կոյուղի և ջրմուղ, բաց առուններով հոսող ջրերը և կոյուղու բացակայութեյունը խոշոր չափերով պատճառ է դառնում շէնքերի շուտաւիռլթ քայքայման և պահանջ է դնում շէնքերի պահպանման համար ավելի մեծ գումարներ ծախսելու: մինչդեռ մեզ մոտ գոյութիւն ունեցող բնակարանային վարձը շատ հեռու յե ալդ ծախսերի ծածկման գումարից: 1 քառ. մետրին պահանջվում է ամսական 30-35 կոպեկ և դրա դիմաց վարձն ստացվում է 20—25 կ. և ալդ դեֆիցիտն աստիճանաբար նվազեցնում է գոյութիւն ունեցող բնակարանային ֆոնդը:

Այդ բոլորից չեղնելով, բնակարանային տնտեսութիւնը պետք է հանձնել աշխատավորական զանգվածների ոգտաւործման ու պահպանման, մտցնելով նոր ձևեր տնտեսական ալդ ճյուղի ոգտաւործման մեջ: Այդ դեռ բաւական չե: Պետք է հանդես բերել ու զարգացնել աշխատավոր մասսաների ինքնաւործունելութիւնը, նրա անմիջական նյութական մասնակցութիւնը բնակարանային շինարարութեյան գործում: Այժմ, չերբ մեր կուսակցութիւնն ու պետութիւնն իրենց առաջն են դրել յերկրի սոցիալիստական վերակառուցման հիմնական խնդիրը, բնակարանային շինարարութեյան տեւալը պիտի ուժեղացնել մասսաների ֆինան-

սակա՛ն մասնակցութեամբ և դա հնարավոր է միայն
այն դեպքում, ինքն աշխատավորութեան լայն դանդ-
վածները համախմբվեն բնակարանային կոոպերացիա-
յի շուրջը:

3. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ԿՈՈՊԵՐԱՑԻԱՅԻ ԶԵՎԵՐՆ ՈՒ ՍԿԶՐՈՒՆՔՆԵՐԸ

Բնակարանային կոոպերացիան Հայաստանում 4
տարի չէ, վոր գոյութիւն ունի և նա հնարավորու-
թիւն չի ունեցել լայն դադափար տալու աշխատավո-
րական մասսաներին կոոպերացիայի այդ սիստեմի մա-
սին. այդ պատճառով բանվորներից և ծառայողներից
շատ շատերը բոլորովին տեղյակ չեն նրա սկզբունք-
ների ու ձևերի հետ և շատ դեպքերում ընդունում են
վորպես բնակարանային բաժին կամ մի շինարարա-
կան որգան. պահանջում են իրենց բնակարան տալ
կանխիկ դրամով, չենթադրելով, վոր բնակարանները
կառուցվում ու վաճառվում են բնակարանային կոո-
պերացիայի կողմից: Այդ թիւը ըմբռնումը բղխում է
նրանից, վոր կոոպերացիայի այդ սիստեմի պարզա-
բանման համար մինչև այժմ մեր մամուլում շատ քիչ
տեղ է տրվել, պրոֆեսիոնալ որդանները քիչ են ըզ-
բաղվել այդ խնդրով և բացակայել են պահանջված գը-
րականութիւնը:

Բնակարանային կոոպերացիան ընդգրկում է 3
տիպի բնակարանային կոոպերատիվ ընկերութիւն-
ներ.

1) Բանվորական բնակարանային շինարարական
ընկերութիւն (բնակշինկոոպ ընկերութիւն).

2) Բնակարանային վարձակալական ընկերու-
թիւն (բնակվարձկոոպ).

3) Համաքաղաքային բնակչինաբարական կոոպերատիվ ընկերութիւն (Համ. քաղ. բնակչինկոոպ):

Բնակչինկոոպ ընկերութիւններ կազմակերպւում են արդյունաբերական ձեռնարկներին և պետական ու հասարակական հիմնարկներին կից: Ընկերութիւն հիմնական նպատակն է բարելավել իր անդամների բնակարանային պայմանները: Մինչև այժմ բնակչինկոոպներն ունեցել են 2 տիպի ընկերութիւններ՝ բանվորական և ծառայողական: Բանվորական համարվում են այն ընկերութիւնները, վորոնց անդամների 60 տոկոսը բանվորներ են (վորոնց թվում և առաջ քաշված պատասխանատու նախկին բանվորներ), ծառայողական ընկերութիւն կոչվում և այն ընկերութիւնը, վորի 50 տիկոսից ավելին կազմում են ծառայողներ: Սյգ լերկու տիպի ընկերութիւնների տարբերութիւնը կայանում է նրանում, վոր բանվորական ընկերութիւնները նախնական փայլավճարներ մոծում են 10 տոկոսով, իսկ ծառայողներին՝ 15 տոկոսով, վորի վրա հետագայում մասնամասն կանգ կառնենք: Բնակչինկոոպը ընկերութիւնները կազմակերպւում են հավաքականորեն, այսինքն տարբեր հիմնարկութիւններից համախմբիկով կազմակերպում են մի առանձին ընկերութիւն: Ընկերութիւնն որինական կարող է համարվել, լեթե նա ունենա վոչ պակաս, քան 25 անդամ: Ընկերութիւն կազմակերպչական ժողովում ընտրվում է վարչութիւն և վերստուգիչ հանձնաժողով, քննվում ու հաստատվում է կանոնադրութիւնը վորոշվում է փայլավճարների չափը, ընկերութիւն տնունը և բնակկոոպիութիւն անդամադրվելու հարցը: Ընկերութիւնը կորող է գոյութիւն ունենալ ա-

կում, վոր նա կարող է բնակարան ստանալ. բնակարան ստանալու համար պետք է մուծել պահանջվելիք սենյակի արժեքի 10—15 տոկոսը: Ընկերութւան վարչութիւնն իր անդամների պահանջն ամփոփելով հայտնաբերում է կառուցվելիք շէնքի ծավալը, արժեքը և պայմանավորվում է բնակկոռպմիութւան վարչութւան հետ: Պատրաստի ունենալով օտաջին տարվա կառուցվելիք սենյակների թվի ընդհանուր արժեքի 10—15 տոկոսը՝ վորպես սեփական միջոց, ընկերությունն իրավունք կունենա վարկ ստանալու:

Յենթադրենք ընկերությունն ուզում է այսպարնանը շէնքի կառուցումն սկսել, ստանում է յուրաքանչյուր անդամից պահանջը, որինակ՝ մեկը պահանջում է 2 սենյակից իր հարմարություններով, 3 սենյակից վաննայով, մեկ սենյակ իր հարմարութիւններով և այլն. այդ սենյակների մոտավոր արժեքը կվորոշի բնակկոռպ միության վարչութիւնն ըստ կառուցվելիք շէնքի նյութերի, որինակ՝ մինչև այժմ ընդունված է յեղել 1 սենյակի միջին արժեքը 3,500-ից մինչև 3,800 ո. 1929 թ. կառուցված շէնքերում վոչ տվելի քան 3,000 ո., սակայն դա կպարզվի իհարկե կատարողական նախահաշիվները կազմելուց հետո:

Այսպիսով մեկ սենյակ ստացող բանվորական ընկերության անդամը մեկ սենյակի համար պետք է վճարի 10 տոկոսը—300 ուրլի, ծառայողական ընկերութւան անդամը 15 տոկոսը—450 ո. 2 սենյակ իր հարմարություններով ստացողը՝ 600 ո., ծառայողը՝ 900 ո.: Ինչ ժամկետներով պետք է մուծել այդ գումարները: Մինչև այժմ, քանի դեռ կոռպերացիան լայն մասսայականութիւն չեր վայելում, բնակկոռպմիու-

թյուլնն ստիպված եր իր սեփական միջոցները ցույց տալ վորպես ընկերության սեփական միջոց, վարկեր ստանալ, շենք կառուցել և հանձնել ընկերության, իսկ դա հետագայում ստեղծում եր շենքում ապրողների համար նախնական փայտավճարների մուծման դժվարին պայմաններ, քանի վոր շենքում ապրելուց հետո նրանք փայտավճարների հետ միասին պետք ե վճարեն նաև շենքի արժեքը, վորը հաշվվում ե բնակվարձ։ Այդպիսով կրկնապատկվում եր մուծելիք գումարը և անդրադառնում աշխատավորի քյուլջեյի վրա, իսկ այժմ, յերբ բնակկոոպերացիան բավական մասսայականացել ե, աշխատավոր մասսան զգում ե ու գիտակցում բընակկոոպերացիայի կարևորությունը և խոշոր չափով մեծացել ե բնակկոոպերացիայի անդամների բնակարանների պահանջն ու նկատվում ե ակտիվ ֆինանսական մասնակցություն։ Բնակկոոպմիությունն արդեն նորմալ հիմքերի վրա յե դրել ընկերությունների տոկոսների մուծման խնդիրը։

Ընկերությունները կազմակերպվելուց հետո իրենց անդամների պահանջի համապատասխան սենյակներ են ստանում այն դեպքում, յեթե նրանք արդեն պատրաստի կունենան մուծելիք տոկոսների լրիվ գումարը և յեթե բնակկոոպ միության դժով ստացվող վարկային գումարները հնարավորություն կտան լրիվ չափով բավարարել այդ ընկերության պահանջը։ Այդ անելու համար ընկերությունը կազմակերպելիս չպետք ե սահմանափակի ընկերության անդամների թիվը, պետք ե աշխատի, վորքան կարելի յե շատ անդամներ ունենալ։ Այդ դեպքում շատ անդամներից քիչ գումար գանձելով հնարավորություն կստեղծվի պահանջ-

վող քանակութեամբ սեփական միջոցներ ջուլց տալ
ու վարկ ստանալ: Որինակ՝ յեթե ընկերութիւնն ու-
նի 120 անգամ և ամին անգամ ամսական մուծում և
10-ական ռուբլի, աշնան սկզբից սկսած մինչև գա-
րուն, ասենք 7 ամսում 8,400 ռ. նա կանխիկ գումար
կունենա, վորով կարող և վարկ ստանալ 80-90 հազար
ռուբլու սահմաններում, այսինքն՝ 25-ից 30 սենյակի
արժեքի չափով:

Այդպիսով 2—3 տարվա ընթացքում, ընկերու-
թեան բոլոր անդամները բնակարաններ կստանան:
Դրա առավելութիւնն այն և, վոր առաջին տարում
բնակարան չստացողները հավասար գումար տալով
հնարավորութիւն են ստեղծում իրենց 20 անդամնե-
րին բնակարաններ ստանալու, վորոնց վրա չի ծան-
րաբեռնվում ամբողջ բնակարանի արժեքի մուծման
գումարը և հետագա տարիներում բնակարան ստա-
ցողները նույնպես մուծում են չստացողների համար
և այդպիսով վոխադարձ ռզնութեամբ բոլորն ել մի-
տեսակ մուծումներ կատարելով, անպզալի լս դսու-
նում տոկոսների մուծումը և ստեղծվում և դյուրին
պայմաններ առաջին հերթին բավարարել բնակարա-
նային վատթար պայմաններում թաքող անդամներին,
2-րդ՝ այդ ձևը հնարավորութիւն և ապրիս նույնիսկ
ամենացածր աշխատավարձ ստացողին բնակչոպե-
րացիայի անդամ լինելու: Մինչև հիմա ընկերութիւն-
ները շատ հաճախ դեռ շենքը չկառուցած բնակարա-
նի բաշխում են կատարում տվյալ ընթացիկ տարում
բնակարաններ են տալիս, պարտավորեցնում են, վոր
նա կատարի մեկ տարվա ընթացքում պահանջվող գու-
մարի մարումը, իսկ չստացողները հրաժարվում են

մուծումներ կատարելուց մինչև հետագա տարում ներանց բնակարանների կառուցումն սկսելը:

Բնական է, վոր այս դեպքում ցածր աշխատավարձ ստացող բանվորը կամ ծառայողը բնակարան չի ստանա, վորովհետև 7 ամսվա կամ 1 տարվա ընթացքում 600-ից մինչև 900 ռուբլի մուծել չի կարող, ինչպես առաջին տարում բնակարան ստացողները չըկարողանալով մուծել պահանջվող գումարը իրավունք չեն ունենա վարկեր ստանալու, վորովհետև կոմմունալ բանկն ունեցած սեփական միջոցների չափով է, վոր նրանց վարկ է բաց անում, ալսպիսով այն վորոշումը, վոր կուս և խորհրդային որդաններն ունենալն մասին, վոր բնակկոոպերացիայի գծով կատարվող բնակարանային շինարարության բնակարանների 85 տոկոսը պետք է տրամադրվի բանվորական ընկերություններին, գծվար կլինի իրադործել:

5. ԻՆՉՊԵՍ ՊԵՏՔ Ե ԿԱՏԱՐՎԻ ԲՆԱԿԱՐԱՆՆԵՐԻ ԲԱԹԽՈՒՄԸ

Ընկերությունը շենք կառուցելու համար պետք է պայմանագիր կնքի հողամասի համար և սեփական միջոցների հիման վրա կոմմունալ բանկից վարկի պայմանագիր կնքելուց հետո, շենքը հանձնարարում է բնակկոոպ միության կառուցելու: Կառուցման ըուկղզբից ընկերությունը կատարում է իր անդամների բնակարանային դրության ուսումնասիրություն, բնակարանների բաշխման ընթացքում պետք է հիմք ունենալ հետևյալ սկզբունքները՝ 1) կոոպերատիվ ստաժ, 2) մուծած գումարի չափը և մուծման աստիճանը, վերջինս պետք է ի նկատի ունենալ նրա համար, վորովհետև լինում են դեպքեր, յերբ մեկը մուծում է 5

ռուբլի և սպասուում ե մինչև շենքը պատրաստ ե լինում և պահանջում ե միանգամից մուծել 900 ռուբլի: Յերբեմն ալդալիսիններն ոգտվում են հիմնարկութունների լավ վերաբերմունքից և վերջինները մուծում են պահանջված գումարը: Դա խախտում ե կոոպերացիայի սկզբունքը, դրա համար բաշխման ընթացքում պետք ե հաշվի առնել այն գումարը, վոր նա մուծել ե ընդունման որից աստիճանաբար: 3) բնակարանային պայմանները, ընտանիքի անդամների թիվը և հասակը, 4) սոցիալական դրությունը:

Այս 4 սկզբունքներից չեղնելով, վարչութիւնը բաշխումը կատարում ե, վոր դրվում ե ընկերության ընդհանուր ժողովի հաստատման և այդ բաշխումը և վոչ մի դեպքում յանձնակա չե փոփոխման այնքան, վորքան սովյալ անդամն ղբադեցնում ե բնակարանը: Բայց քանի վոր մեր բնակարանային կրիզիսի պայմանները հնարավորութիւն չեն տալիս պահանջված նորմայով բնակարան տրամադրել յուրաքանչյուր անդամին, լինում են դեպքեր, վոր ընկերության անդամները շատ վատթար պայմաններում գտնվելու հետևանքով ընկերության ընդհանուր ժողովի վորոշմամբ մի բնակարան տալիս են անդամներից մեկին և նրա մեկ սենյակը տեղավորում են ժամանակավորապես մի այլ անդամի, մինչև հետագայում նրա համար բնակարան կառուցելուց հետո փոխադրվում ե և սենյակը մնում ե նույն անդամի արամադրության տակ: Յուրաքանչյուր անդամին տրված բնակարանն ոգտադործվում ե զբաղեցնողի հայեցողությամբ: Ընկերության ներքին կանոնադրության սահմաններում և ամեն մի անդամը պարտավորվում ե իրեն ղբադեցրած

բնակելի տարածության համար կոմմունալ բանկից վերցրած վարկը մարել իր միջոցներով հետեյալ կարգով.

Ընկերութիւնը վարկ ստանալու ժամանակ պայմանադիր ե կնքում կոմմունալ բանկի հետ և տալիս ե ստացվելիք վարկերի գումարի չափով մուրհակներ 60 տարի ժամանակով: Շենքի կառուցումից հետո կատարողական նախահաշվի հիման վրա հայտարարում ե յուրաքանչյուր քառ. մետրի արժեքը, վորոշվում ե յուրաքանչյուր անդամի դրաղեցրած բնակարանի ընդհանուր արժեքն ըստ դրաղեցրած տարածության: Այդ գումարից դուրս գալով այն նախնական փայավճարը, վոր նա վճարել ե (600-ից 900 ռուբլի), իսկ մնացած գումարն առաջին 3 տարին տալիս ե 2 տոկոս, 2-րդ յերեք տարին տալիս ե 1 տոկոս վարկերի տոկոսներից և արժեքը բաժանելով մնացած տարիների վրա, հայտարարելով տարեկան և ամսական մուծելիք գումարի չափը, վորոշվում ե մուծելիք տոկոսի և վարկերի մարման չափը: Դրանից զատ՝ ընկերության վարչութիւնը կամ բնակկոպմիութիւնը վորոշում են յուրաքանչյուր քառ. մետրի վրա կատարվող շահագործման ծախսը և պարզում են ամսական մեկ բնակվողի կողմից, ըստ նրա դրաղեցրած տարածության շահագործման համար մուծելիք գումարի չափը. վերջինս կիրառվում ե որենսդրական կարգով:

Այդ լերկուսի միացումով ստացվում ե մի բնակվողի ամսական վճարվելիք գումարի չափը: Այսպիսով բնակչինկոոպի յուրաքանչյուր անդամը 60 տարեկա ընթացքում իր վճարումներով մի կողմից հոգում ե շենքի պահպանման ծախսերը, մյուս կողմից մա-

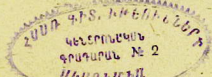
րում և ստացված վարկային գումարները և շենքը 60 տարուց հետո մնում և ընկերության լիակատար սեփականութուն, Բնակարանն զբաղեցնելուց հետո ընկերության անդամի տրամադրած տարածության սահմաններում, նա իրավունք ունի վարչության հետ համաձայնեցնելով իր բնակարանում ապրեցնել իր ուղած մարդուն կամ կարող և իր յերկու սենյակներից մեկը տրամադրել վորևե մեկին ժամանակավորապես ոգտագործելու. բացի այդ նա կարող և մեկ կամ միքանի տարով քաղաքից բացակայելու դեպքում կամ բնակարանը փակել կամ առլ մեկ ուրիշին ոգտագործելու մինչև իր վերադարձը: Ընկերության անդամը մահանալուց հետո, նրա իրավունքներն անցնում և չափահաս ժառանգության. ընկերության անդամն իր կամքով կամ ղանազան պատճառներով ընկերության կազմից դուրս դալուց հետո, չի կարող ոգտվել ընկերության նույն շենքի բնակարանից. այդ դեպքում նա կորցնում և աչն 5 ուրբլին, վոր մուծել և մուտքի վճար և ընկերությունից կարող և ստանալ կանխիկ իր մուծած 50 ո. փայալվճարը և շինքի արժեքի նախնական տոկոսները, վոր նա մուծել և. սակայն այդ բոլորը կարող և ստանալ ընկերության ճամայա կամ տարեկան հաշվեկշիռը կազմելուց հետո:

Վոր դեպքում անդամը կարող և զրկվել կոոպերատիվ անդամի իրավունքներից.

ա) Յեթե նա դատարանի կամ տեղական իշխանության կողմից զրկվում և ձայնի իրավունքից:

բ) Յեթե նա հրաժարվում և սխտեմատիկորեն վարկերի մարման և շահագործման ծախսեր վճարելուց:

գ) Յեթե նա իր վարքով կամ գործունեությամբ



փոխանակ բնակկոռուներացիայի դարգացման նպաստելու, խախտում և ընկերության վարչության կոռուբորատիվ խորհրդային դիրեկտիվ որդանների վորոշումները, վորի հետևանքով տուժում և ընկերությունը:

Բնակարանային շինարարական կոռուբորատիվ ընկերություններ ստեղծելու նպատակն ինչպես վերելում ասացինք, այն և, վոր մի կողմից անհատների կողքեկտիվ մասնակցությամբ դարդանում և բնակարանային շինարարությունը, մյուս կողմից կողքեկտիվ փոխադարձ ոգնությամբ և պետության ոժանդակությամբ ստեղծվում և նոր կենցաղին համապատասխան բնակարանային պայմաններ և բացի այդ բնակարանային կոռուբորատիվ ընկերությունների շենքերը պետության կողմից ոգավում են մի շարք արտոնություններով, ինչպիսին են՝ բենտան, նոտարական, սանիտարական և տեղական զանազան հարկերը:

6. ՎԱՐՁԱԿԱԼԿԱՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՁԵՎԵՐՆ ՈՒ ՍԿՋՐՈՒՆՔՆԵՐԸ

Վարձակալական ընկերություններ կոչվում են այն ընկերությունները, վորոնք կազմակերպվում են քաղխորհուրդների կամ արդյունաբերական ձեռնարկների արամադրության տակ յեղած շենքերի բնակավորների կողմից: Շենքերում բնակավորները կազմակերպելով բնակվորձկոռու ընկերություն 12—24 տարի կապալով վերցնում են վերոհիշյալ շենքերը, վորոշ վարձագին տալով գուլքատերերին, վարձաչափը լուրաքանչյուր շենքի նկատմամբ վորոշվում և գուլքատիրոջ և վարձկոռուի վարչության փոխադարձ համաձայնությամբ: Վարձակալական ընկերության տն-

դամը կարող են լինել 18 տարեկանից բարձր բոլոր քաղաքացիները, վորոնք զրկված չեն ձայնի իրավունքից, սակայն վարձկոռպնիերի շենքերում կարող են ապրել այն քաղաքացիները, վորոնք զրկված են ձայնի իրավունքից այն հաշվով, վոր ձայնազուրկների թիվը ամբողջ շենքում ապրողների $\frac{1}{3}$ -ից չպետք է անցնի և նրանք ընտրովի մարմիններում չեն կարող մասնակցել: Վարձկոռպի անդամ չեն կարող լինել և նրանց շենքերում չեն կարող ապրել այն քաղաքացիները, վորոնք ըստ իրենց ունեցած լեկամտի, տարեկան 3000 ռուբլուց ավելի լեկամտահարկ են տալիս:

Բնակվարձկոռպ ընկերությունները նույնպես ոգտվում են մի շարք արտոնություններով. նրանք կադմակերպման որից պետք և անդամագրվեն բնակկոռպ միության, մուծեն 25 ռուբլի մուտքի վճար և ընդունեն բնակկոռպ միության ապարատի ղեկավարությունը:

Բնակվարձկոռպ ընկերության և անդամների պարտականությունն է՝

ա) Բարեխիղճ վերաբերմունք դեպի իրեն տրամադրված բնակարանային տարածությունը,

բ) Սեփական նախաձեռնությամբ կուլտ-կենցաղային հնարավորությունների ստեղծումը,

գ) Գոյություն ունիցող դեկրետով սահմանված բնակարանավարձը լրիվ և ժամանակին մուծելը:

Բնակվարձկոռպի անդամ կարող են դառնալ նաև այն դեպքում, յերբ մուծում են մեկ ռուբլի մուտքի վճար, 10 ռուբլի փայավճար ու մասնակցում են ընկերության բոլոր աշխատանքներին: Ինչպես Բնակկոռպի, նույնպես և բնակվարձկոռպի անդամ կա-

բող են դառնալ ընտանիքի բոլոր անդամները, մուծելով փայավճարները, մուտքավճարները, շինքի պահպանման համար ընկերութեան միջոցներն ուժեղացնելու նպատակով։ Սակայն ընտանիքի միջոցն ահա դամները լինելով բնակավարձկոտալի տնդամ, չեն կարող ոգավել արտոնություններով, ինչպես նորմալից ավել բնակարանային տարածություն ունենալու խնդիրներում, նույնպես և վարչութեան կազմի մեջ ընդունվելու խնդրում։

Բնակավարձկոտալը նպատակ դնելով բնակելի ֆոնդի պահպանման և ընկերութեան անդամների բնակարանային դրությունը դուրացնելու խնդիրը, վերև շեշտված որդաններից շինքերը վերցնելով, ստացվելիք բնակավարձի հիման վրա կազմում և տարեկան նախահաշիվը, ըստ վորում առաջին հերթին հայտարարվում և շինքի պահպանման համար կատարվելիք վերանորոգումների և կոմմունալ-կադմակերպչական ու կուլտ-կենցաղային ծախսերը։ Այդ ծախսերը կատարելու համար հաշվի չե առնվում տարեկան յեկամուտը բնակավարձից և դանադան աղբուրներից։ Այդ յեկամուտը ներկայացնելով Կոմմունալ բանկը, ցույց տալով տարեկան բնակավարձի չափը, տրվելիք կապալավարձը, կոմմունալ և այլ ծախսերը և մնացորդ դուրմարը. մնացած գումարի չափով Կոմմունալ բանկից ստանում են վարկեր 1-ից մինչև 3 տարի ժամանակով, վորը հետագայում աստիճանաբար բնակավարձի միջոցով մարվում և ընկերութեան կողմից։

Վորպեսզի ընկերությունները կարողանան վերցրած շինքերը բարվոք վիճակում պահել և կուլտ-կենցաղային հնարավորություններ ստեղծել, ահրաժեշտ

ե՛ ուժեղացնել ընկերության յեկամուտների աղբյուրները, յեկամուտների աղբյուրներից ամենահիմնականը կազմում ե ընակվարձը, մինչդեռ մեզ մոտ կան տնայիտի ապրողների, վոր 3-ից մինչև մեկ տարի բընակվարձ չեն մուծել և դրել են ընկերությանը շենքը կանոնավոր պահելու միջոցներից, ուրեմն վարչության անելիքը պետք ե լինի կովել այդ յերևութիւնների դեմ և պետական նոտարի միջոցով դանձել այդ դուժարը: Ընկերության մյուս յեկամուտի աղբյուրները մուտքի վճարներն են, անդամավճարներն են և այլ պատահական յեկամուտներ: Պիտի ասել, վոր մեզ մոտ՝ Հայաստանում այդ դանձումները նույնպես զբտնրվում են վատ վիճակում, կան տնայիտի անդամներ, վորոնք մինչև այժմ անգամ մեկ ուրբի մուտքի վճար չեն մուծել և համարվում են ընկերության անդամ. դա նույնպես անթույլատրելի յե, պետք ե վարչութիւններն իրենց ուժերը լարեն վերացնելու այն բոլոր ապուրիկները, վորոնք մինչև որս գոյութիւն ունեն ընակվարձից և մուտքի ու փայավճարներից:

Այդ բոլորը կատարելու համար վարձակալական ընկերութիւնները չեն ոգտագործում այն կազմակերպչական հնարավորութիւնները, վոր իրենց տըրված ե: Ընկերութիւնն ընտրում ե վարչութիւն, վարչութիւնները պարտավորվում են այդ գործնական աշխատանքները կատարել:

Մեր վարձակալական ընկերութիւնների թերութիւնն այն ե, վոր նրանք մինչև այժմ, բառիս լայն իմաստով, չեն պատկերացնում ընկերության պարտականութիւնները և ֆունկցիաները, վորի հետևանքով կարծում են, թե բնակկոոպ միութիւն վարչու-

թյունը հանդիսանում է ցանցը կարգադրող կամ նրա գործնական աշխատանքները կատարող մի որդան և վարձկոռալի անդամները հաճախ իրենց բնակարանի խնդիրներով դիմում են միության, պահանջներ են անում և այլն:

Վարձակալական ընկերությունները հանդիսանում են ինքնուրույն իրավական իրավունքներ վայելող առանձին կազմակերպություններ, վորոնք իրավունք ունեն գործարքներ կնքելու և ինքնուրույն կերպով տնորինելու իրենց տրամադրության տակ գտնվող շենքի ամբողջ յեղքն ու մուտքը: Ընկերության ընդհանուր ժողովը հանդիսանում է ընկերության բարձրագույն մարմինը, վորին հաշվետու ու պատասխանատու լեն իրենց գործունեյության մասին վարչությունը և ընկերոն կոմիտսին:

Բոլոր սկզբունքային խնդիրները և ընդհանրապես վարչության գործունեյությունը քննվում, վորոշվում և հաստատվում է ընկերության ընդհանուր ժողովում, ընկերության ընդհանուր ժողովը ներքին կարգապահության համար ունենում է ընդհանուր կանոնադրություն և այդ կանոնադրության հիման վրա հետևում է շենքի սանիտարական վիճակին և բարեկարգման:

Բնակկոռալ միության ղեկավարությունը կաշտնում է նրանում, վոր հետևում է ընկերության ընդհանուր ժողովներին ու վարչության նիստերին, ցուցմունքներ է տալիս կազմակերպչական, տնտեսական, ֆինանսական, հաշվապահական, վիճակազրկական աշխատանքները կանոնավոր տանելու համար և դա կատարվում է պարբերաբար հրահանգիչների

ալցելու թյան և գործնական ղեկավարության ու կենդանի կապի միջոցով: Բնակկոոպմիությունը հաշվի չե առնում յուրաքանչյուր ընկերության լեկամուտների չափն ու նրանց ծախսը, շենքի վերանորոգման համար ու միջնորդում և կոմմունալ բանկին համապատասխան քանակությամբ վարկեր բաց անելու և այլն: Բնակվարձկոոպների շենքերի վերանորոգման աշխատանքներն արագ, նպատակահարմար և միատեսակ կատարելու համար, վերանորոգման աշխատանքները տանում են կենտրոնացած ձևով: Բնակկոոպմիությունը մատակարարում և բնակվարձկոոպներին նաև շինանյութեր:

Վարձկոոպները համաձայն պետական բարձրագույն որդանների վորոշման, իրենց ընդհանուր յեկամուտների 5⁰/₀ տարեկան պետք և ծախսեն կուտ-կենցաղային կարիքների վրա, բաց քանի վոր ամեն մի ընկերություն իր տրամադրության տակ քիչ գումարներ ունենալով չի կարող նպատակահարմար ծախսել, ուստի բնակկոոպմիությունն այդ բոլոր գումարները կենտրոնացնում և և դա հնարավորություն և տվել 1929 թվի ընթացքում այդ գումարները ծախսել ավելի նպատակահարմար կերպով: ալս տարի պահվել են 3 մանկ. հրապարակներ և պահվում և վարձկոոպների համար 4 մանկապարտեզներ, կատարվել են դանազան կուտ-կենցաղային աշխատանքներ:

7. ԻՆՁ ՀԱՍՏՐԱԿԱԿՆ ՈՒ ՊԵՏԱԿԱՆ ՆՅՈՒՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ ՈՒՆԻ ՎԵՐՉԿՈՈՊՆԵՐ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊԵԼՈՒ ՉԵՎԸ

Մենք նախաբանում ասացինք, վոր այժմ աշխատավորության կենսական խնդիրներից մեկը բնա-

կարանային դրության բարեկալութիւնն եւ խորհրդայնացումից հետո մոռնիցիպալ շենքերը տրամադրելով տեղական իշխանություններին եւ վերջինիս տալով ոգտագործելու ազգաբնակչությանն, չեն ապահովում յեղած բնակարանային ֆոնդի կանոնավոր պահպանումը եւ այդ պատճառով որոշատեք քանդվում ու նվազում եւ բնակարանային տարածությունը եւ վարակները յեղած բնակարանային ֆոնդը վոչ միայն պահպանվի, այլ եւ հիմնովին վերականգնվի, անհրաժեշտ եւ այդ շենքերում ապրող ազգաբնակչության հսկողությանը հանձնիլ յեղած ֆոնդը: Այդ եւ պատճառը, վոր 1929 թ. սկզբներին կուսակցական եւ խորհրդային ուղանները ընդառաջելով բնակկոոպերացիայի զարգացման, համաձայնեցին յեղած ֆոնդը հանձնել բնակկոոպերացիային, կազմակերպելով յեղած շենքերում վարձակալական ընկերություններ: Ինչպես հետագայում կտեսնենք, առաջին տարվա ընթացքում վարձակալական ընկերությունները թեւ ունեն խոշոր թերություններ, այնուամենայնիւ ինչպես բնակկոոպերացիայի զարգացման, նույնպիս եւ շենքերի պահպանման խնդրում հսկայական դրական արդյունքներ են տվել:

8. ՀԱՄԱՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ԲՆԱԿԿՈՕՊԱԿ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԶԵՎԵՐՆ ՈՒ ՍԿՋՐՈՒՆՔՆԵՐԸ

Բնակկոոպերացիայի 3-րդ տիպի ընկերությունը համարվում եւ համաքաղաքային բնակչինկոոպ ընկերություն, վորը կազմակերպվում եւ ձայնի իրավունք ունեցող ըուրը քաղաքացիներից (տնայնագործներ, հողագործներ եւ այլ), վորոնք ունենալով նույն կազ-

մակերազական ձևերը, ինչպես և բնակչին կոտպները, միայն այն տարբերությունն ունեն, վեր սրանք վարկեր ստանալու համար, պետք է ունենան վոչ պակաս քան 30 % պահանջվելիք վարկերի և մնացած աշխատանքները տանում են այնպես, ինչպես բնակվարձ-կոտպներն ու բնակչին կոտպները: Թեև Հայաստանում համաքաղաքային բնակչին կոտպ ընկերություններ մինչև այժմ չեն լինում, բայց «Գաղութ» և «Արաքս» ընկերությունները, սակայն այդ ընկերությունները շոշափելի սեփական միջոցներ չունենալով դեռ աչքառու աշխատանքներ չեն կատարել, միայն «Գաղութ» ընկերությունն է, վոր մի շենք է կառուցել, իսկ կուլտ-լրթական և այլ աշխատանքներ չեն տարվել:

9. ԲՆԱԿԿՈՈՊԵՐԱՏԻՎ ԳՈՐԾՈՒՆԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ

Բնակարանային կոոպերացիան Հայաստանում կազմակերպվել է կոոպերատիվ մյուս սխառններից առաջինը, նրա սկիզբը պետք է ընդունել 1926 թ.: Յերկու տարի բնակկոոպերացիան ապրել է կազմակերպչական և ֆինանսական ամենածանր պայմաններում և այդ պատճառով չի կարողացել և չեղել կարող չեն լինում տարվա իր գոյության ընթացքում և գործնական կուլտուրական ու կազմակերպչական աշխատանքներ ծավալել այնպես, ինչպիսին տարվում է այժմ: Նրա ուղարկության կենտրոնն յեղել է միայն մոնիթրիպալ շենքերում վարձակալական ընկերությունների կազմակերպումը և հնարավորության սահմաններում նոր բնակարանային շինարարությունը: Բացակայել է խորհրդային, պրոֆմիթենական և այլ կազմակերպությունների ոժանդակությունը:

Բնակարանային կոոպերացիան այդ ժամանակ հնարավորությունն չուներ մասնավական աշխատանքներ կատարելու և շինարարությունը ծավալելու, վորովհետև չուներ պահանջվող քանակությամբ սեփական միջոցներ և վարկեր, իսկ պետական ռեսուրսները հնարավոր չեն ներդրել շինարարության մեջ, վորպիսին կատարվում է այժմ. հետևապես բնակկոոպերացիան չունենալով նոր շինարարություն, չեր կարող գրավել աշխատավոր զանգվածների ուշադրությունը: Մինչև 1928 թիվը բնակկոոպ միությունն ուժերի գերագույն լարվածությամբ կարողացել է կազմակերպել մի քանի վարձակալական և բնակչին կոոպ ընկերություններ, ըստ վորում կառուցվի են միայն յերեք նոր շենքեր: 1928 թվից սկսած՝ նկատվում է հասարակական ու խորհրդային որգանների բնակկոոպերացիային ոժանդակելու ու զարգացնելու գործոն մասնակցությունը: Ուժեղ բեկում է առաջանում բնակկոոպերացիայի աշխատանքների մեջ այն իմաստով, վոր տեղական խորհրդային որգանները, նույնիսկ արդյունաբերական որգանները մասնաշաղկանորեն իրենց տրամադրության տակ յեղած վոչ միայն հին, այլ և նոր շենքերը տրամադրում են բնակկոոպերացիային վարձակալական ընկերություններ կազմելու համար և այդպիսով 1929 թ. մարտից սկսած Յերևանի և Լենինականի Քաղխորհուրդները Յերևանում հանձնեցին Բնակկոոպերացիային 55 մունիցիպալ և 13 նոր շենքեր, Լենինականում 15 շենքեր: Այդպիսով 1929 թվի ընթացքում ուժեղ չափով զարգացավ և դրա հետ միասին մանր շենքերում յեղած ընկերությունները ձուլվեցին և դարձան խոշորացած

ընկերութիւններ, ինչպես ցույց են տալիս հետևյալ
թվական տվյալները:

Յերեզանու 1927 թվին

1928 թվին.

Բնակչինկոտայներ . . 36 49

Անդամների թիվը 1025 1633

Բնակիչի տարածութիւնն նոր կա-

ռուցված շէնք. 2597 քառ. մետր . 1879 քառ. մետր

կառուցած շէնքերի թիվը 8 6 շէնք

Սեփական միջոցներ 43.400 ռ. 58.800 ռուբլի

Կենտրոնականից ստացած

վարկեր 144.000 ռ. 149.500 ռուբլի

Անդամների միջին փայլավճարը

ամսական 3 ռ. 50 կ. 6 ռ. 60 կոպ.

Շինարարութեան արժեքը 170 ռ. 165 ռուբլի

Յերեզանու 29 թ. Նախաեստում և 30 թ. համար

Բնակչինկոտայներ . . 37 25

Անդամների թիվը . . 1710 2.016

Բնակիչի տարած. նոր կառուցված

շէնքերում . 8.573 քառ. մետր 11.159 քառ.մետր

կառուցած շէնքերի թիվ . 6 12

Սեփական միջոցներ . . . 94.400 . . 170.000 ռուբլի

Կենտրոնականից ստացած

վարկեր . . . 195.500 ռ. . . 300 000 ռուբլի

Յերեզանու 1927 թ. Նախաեստում և 30 թ. համար

վարկեր . . . 594.500 ռ. . . 700.000 ռուբլի

Անդամների միջին փայլավճարը

ամսական . . 11 ռ. 20 կ. . . . 17.70 ռ.

Շինարարութեան

արժեքը . . . 160 ռ. 155 ռ.

Այս թվական տվյալներից չերևում է, վոր միայն Յերևանում 1927 թ. մինչև 1929 թ. ներառյալ կառուցված է Բնակիչոոպերացիայի միջոցով 1.079.600 ու բնակելի տարածութուն: Յեթե հաշվենք նաև 30 թվի նախատեսված գումարը 1.157.250 ու, չհաշված մինչև վեց հարյուր հազար ուսուլի կուլտ-կենցաղային զանազան որդաններից տրվող գումարները և չեթե այս թիվը ավելացնենք նախկին ներգրաված գումարներին, կոոպերացիան 4 տարվա ընթացքում բնակարանայի շինարարության վրա դրած կլինի 2.853.250 ուսուլի, վորից սեփական միջոցները կազմում են 353.850 ուսուլի: Այդ գումարին կարելի է կառուցել 120 սենյակ, մինչ դեռ մենք դիտենք, վոր բնակարանային դեկրետով ոգտվում են մի շարք արտոնություններով, ավոււամենայնիվ ութ տարվա ընթացքում բնակարանի նոր շինարարության վրա այսքան գումար չեն ծախսել: Այսպիսով բնակիչոոպերացիան ներգրավելով լայն մասսաներին, շոշափելի ոգնություն է ցույց տալիս ժողովրդական տնտեսության բնակարանային շինարարության գործին: Սակայն բնակիչոոպերացիայի նպատակը միայն այն չէ, վոր մասսաները ֆինտնսական մասնակցություն ցույց տան բնակարանային տնտեսության զարգացման գործում, նրա նպատակն է աշխուժացնել մասսաների կոնտրոլն ու հսկողությունը ուժեղացնել տնտեսական այդ ճյուղի վրա, միաժամանակ մտցնելով կուլեկտիվ ոգտագործման ու կուլտ-կենցաղային պայմանները ստեղծելու նոր ձևեր բնակարանային տնտեսության մեջ: Փաստերը ցույց են տալիս, վոր ուլյնիսկ նրանք վորոնք տարիներով բնակվարձ չեցին վճարել, այժմ

նույն շենքերում կոռպերացման յենթարկվելուց հետո, փոխարեն նման պահանջներ դնելու իրենց սեփական միջոցներով կատարում են այդ բոլոր աշխատանքները, առանց վորեն կռակ ծախսելու: Այդ բավական չե, դրա հետ միասին սեփական նախաձեռնությամբ և ինքնահարկման միջոցով կազմակերպում են մանկական հրապարակներ, պարտեզներ, մսուրներ, լվացքատներ, չորանոցներ, ընդհանուր խոհանոցներ, լողորաններ, կար ու ձևի արհեստանոցներ և այլն: Այսպիսով բնակարանային կոռպերացիան վոչ միայն ոգտակար և այդ տեսակետից, վոր կարող և ստեղծել սեփական ներդրումներով աշխատավոր զանգվածների համար բնակարանալին նորմալ պայմաններ, ալլ և ստեղծում և նոր կենցաղի հնարավորություններ և ստանդովում և պետական գումարների վերադարձը: Կարևորն ալն և, վոր մինչև այժմս գործկոմների և տեղական արդյունաբերական որգանների կողմից կառուցված շենքերի ստացված գումարների վերադարձը ապահովված չեր, քանի վոր այդ որգանները վարկային կարգով պետությունից ստացված գումարները բնակարանային շինարարության մեջ դնելով շենքերից ստանում էլին միայն բնակվարձ, իսկ բնակվարձը բավական հեռու յի շենքի արժեքը ծածկելուց: Այդպիսով այդ որգանները ստացած վարկալին ամբողջ գումարներից ստացված ժամանակամիջոցի ընթացքում, կարող ելին վերադարձնել միայն 60-70⁰/o-ը իսկ մնացած գումարը չեր վերադարձվում, դա խախտում եր շինարարության ծրագրային աշխատանքը: Մինչդեռ կոռպերացիայի գծով ինչպես նոր շինարարության համար արվող լերկարատե վարկերը,

նույնպես և հին շենքերի վերանորոգման կարճատև վարկերը վճարվում են, իսկ դա իր հերթին խոշոր չափով նպաստում է մեր շինարարութլանը:

Բնակշինարարութլան թերութլուններից մեկը պիտի համարել ալն, վոր մինչև այժմ կառուցված շենքերում դեռ չի կիրառվում շենքերի արժեքի իշեցման հիման վրա գանձվելիք բնակվարձը: Կամ ընկերութլուններ, վորոնք գանձումներ կատարում են առանց հիշյալ նպատակը աչքի առաջ ունենալու. դա բացատրվում է նրանով, վոր մինչև այժմ կառուցվող շենքերի կատարողական նախահաշիվները չեն լեղել և զրկել են ընկերութլանը շենքի ճիշտ արժեքն ունենալու և գանձումները կանոնավորելու, ինչպես Հայաստանում, նույնպես և Միութլան մասշտաբով դեռ մինչև այժմ վերջնականապես չի վորոշվել շենքերի արժեքի շիջեցման և շահագործման ծախսերի չափավորման խնդիրը և այդ պատճառով միայն շենքի արժեքի գանձումը չե, վոր կաղում է, այլ և անորոշ դրութլան մեջ է նաև շենքերի վերանորոգման ու շահագործման աշխատանքը: Այդ ուղղութլամբ միութլան կողմից միջոցներ են գործադրվում մոտ ապագայում բնակվարձի աննյուխտեային սիստեմի կիրառումը:

10. ԲՆԱԿՎԱՐՁԱԿԱՆ ԿԱՌԱՐԱՐՈՒՄԻ ԾԱՆՈԹ ԴՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Բնակարանային կոռպերացիան իր գոյութլան ընթացքում ավելի մեծ նվաճումներ է կատարել մոտենիցիպալ ֆոնդի պահպանման և վարձակալական ընկերութլուններ կազմակերպելու գործում, քան շինարարական: Վարձակալական ընկերութլունները թեև

սկզբնական շրջանում, ինչպես ասացինք առաջին
լեկել տարերալնորեն և անկազմակերպ ձևով, սակայն
հետագայում նրանք ավելի նորմալ հունի մեջ մտնե-
լով աստիճանաբար զարգանում են ու կոոպերացման
յենթարկվում գոյություն ունեցող մուլտիցիպալ շեն-
քերում: Նրանց զարգացման ամենայնուհանդուր շրջան
պետք է համարել 1929 թ. սկզբից. մինչ ավելի կոոպե-
րացված է Յերևանում լեղած շենքերի 17-18 տոկոսը
լենինականում միայն 10%-ը, իսկ 1929 թ. ընթաց-
քում ավելի բերկու քաղաքներում կոոպերացման լեն-
թարկվեց մինչև 80%-ը: Թեև դա բավարար պետք է
համարել, այնուամենայնիվ մինչև 1931 թիվը պետք
է այդ բերկու քաղաքներում այդ տոկոսը պիտի հաս-
ցընել 100%-ի: Բնակարանային կոոպերացիան ունի
հետևյալ պատկերը.

1927 թվից

1929 թվից

Ընկերությունների թիվը 36	լեն. 5	Ընկերության 20	լեն. 5
Անդամների թիվը 321	» 70	1,327	» 300
Շենքերի թիվը 20	» 5	69	» 14
Բնակ. տարածութ. 6,309 ք. մ.	» 600 ք. մ.	33,703	» 12,000
Յեղած շենքերի տրեքը 180,000 ռ.	» 6,000 ռ.	2,533,000	» —
Տարեկան յեղա- մուտը 31,680 ռ.	» 50,000 ռ.	178,000	» 40,000
Տարեկան վերանորոգ. ծախսը 29,600	» 50,00 ռ.	178,000	» 15,000
Կուլա-կենցաղ. ֆոնդը		4,900	» 850
Տարեկան տնդամովճար մեկ մարդի 5 ռ. և լեն.	3 ռ.	8 ռ. 40	» —

1926 թիվը

Ճախասեսեցվում է 1930 թիվը

Ընկերութ. թիվը 30 Լենինական	4	21 Լեն,	2
Ընկերութ. անդ. թիվ 499 Լեն.	170	4,958, »	500
Շենքերի թիվը 30 Լենինական	10	115 »	20
Բնակելի տարածություն 12,322 ք. մ			
Լեն. 4,300 ք. մ.	37,300 »	15,000	
Տարեկան յեկամուտը 44,300 ու.			
Լենինական 12,000 ու.	230,500 »	60,000	
Յեղած շենքերի ուրժեքը 492,000 ու.			
Լենինական 125,000 ու.	2,880,000 »	90,000	
Տարեկան վերանորոգ. ծախսերը			
39,000 ու. Լեն. 9,000 ու.	230,500 »	60,000	
Կուլտ-կենցաղային ֆոնդը	11,525 »	3,000	
Տարեկան անդամավճար մեկ հոգուն			
5 ու. 40 կ. , , ,	8 ու. 90 կ. »	—	

Այս թվականն տվյալները ցույց են տալիս, թե ինչպես աստիճանաբար զարգանում է կոոպերացիայի վարձակալական ընկերությունների թիվը մեզանում: Հիմնականն այն է, վոր լերկու քաղաքների մուկնիցիպալ շենքերի 80 % կոոպերացված են: Մի քանի ուրգանների թվական տվյալներով այդ յերկու քաղաքներում բնակվարձը մի քառ. մետրին ըստ ղեկրետի, միջին հաշվով 28 կ. է, մինչդեռ մեկ քառ. մետրի վրա ծախս է պահանջվում մինչև 32 կ.: Այսպիսով ամսական ծախսը ավելի է կատարում, քան ստացվող բնակվարձը—4 կոպեկ: Յեթն ընդհանուր տարածությունը հաշվենք ամսեկան ընկնում է 746 ու., տարեկան 9,052 ու. Այս դումարը չի ծածկում շենքերի փաստական ծախսերը: Բացի այդ քաղխորհուրդներին վորպես կապալավարձ տրվում է միջին հաշվով մեկ քառ. մետրին ամսեկան 07 կ., վորը կազմում է տարեկան

ընդհանուր տարածութիւն համար 31,210 ք. ակեւա-
ցրված սրա վրա ծախսերից պակասող 9,200 ք. ընդա-
մենը 40,260 ք. Իրանից բացի ընդհանուր լեկամու-
տի 05%¹/₆-ը պետք է ծախսվի կուլտ-կենցաղային կա-
րիքների վրա, վորը վերջին տարվա համար, ըստ
կոնտրոլ թվերի կազմում է 11,525 ք. Յեթե ակեւաց-
ները վերոհիշյալ գումարին կունենանք ընդամենը
57,551 ք. Այսպիսով հաշված ամբողջ գումարը, հիշյալ
ծախսերը դուրս գալուց հետո պակասում է անհրա-
ժեշտ պահանջման գումարից 51,785 ք. Չնայած շեն-
քերի պահանջման միջոցների այդպիսի խոշոր դեֆի-
ցիտի, այնուամենայնիվ ընթացիկ տարին ապացու-
ցեց, վոր շենքերի հիմնական վերանորոգումներն ըն-
թանում են նորմալ կարգով. այժմ կոոպերացումից
հետո ընկերութլուներին կողմից խիստ ստուգման չն-
թարկվեց լուրաքանչյուր բնակչի բնակելի տարածու-
թյունը և փաստացի վճարվելիք բնակվարձը ու պարզ-
վեց, վոր շատ հաճախ բնակվողները վճարում ելին
դեկրետով պահանջվելիք բնակվարձը 50 %¹/₆-ի չափով:
Այդ բոլորը կարգավորելուց հետո բավական մեծացավ
շենքերի յեկամուտների քանակը: Յերկրորդ հանգա-
մանքն այն է, վոր բնակիչները մինչև այժմ բացի
այն վոր կոնսնսվոր կերպով չեղին վճարում բնակ-
վարձը, ալլ—և դեկրետով սահմանված պարտավորու-
թյունները չեղին կատարում, ինչպիսին է՝ ընթացիկ
վերանորոգումները իրենց հաշվին կատարելը, կոմու-
նալ ծախսերին մասնակցել և այլն: Իսկ կոոպերացու-
մից հետո ընկերութլուներն իրենց նախաձեռնու-
թյամբ՝ ներքին կարգով կատարում են և կատարել են
տալիս ամեն մի բնակչին պահանջվող անհրաժեշտ

ընթացիկ վերանորոգումները: Յերրորդ պատճառն այն է, վոր Բնակկոոպ միության կողմից կադմսկերպ-ված սանիտարական շաբաթվա ընթացքում Յերևանի բնակվարձկոոպ ընկերությունները կադմսկերպված հասարակական աշխատանքների միջոցով բավական շոշափելի արժեք ունեցող աշխատանքներ կատարեցին: Այս ձեռնարկումները ոժանդակիցին բարվոքել շենքերի դրությունը, կրճատեցին նաև այն վարչատնտեսական ծախսերը, վոր կատարվում եր քաղխորհրդի կողմից ապարատի պահպանման միջոցով: Յեվ ապարատի փոխարեն այժմ այդ պարտականությունները կատարվում են ընկերությունների վարչությունների միջոցով առանց վարձատրման:

Բացի այդ առավելությունները պիտի արձանագրել, վոր բնակարանային տնտեսության ռացիոնալ ոգտագործումը հնարավորություն է ապրիս իրագործել կուսակցության և պետության դիրեկտիվները կուլտկենցաղային աշխատանքների ասպարիզում:

Մինչ կոոպերացումը Լենինականի և Յերևանի բնակարանային տնտեսության շահագործման գումարներից և վոչ մի կոպեկ չեր ծախսվել կուլտ-կենցաղային նպատակների վրա, իսկ կոոպերացումից հետո, ինչպես վերևում ասացինք 50% հատկացվում է այդ նպատակին: Բացի այդ բնակկոոպ միությունները իրենց միջոցներից վորոշ մասնահանում են կատարել կուլտ կենցաղային կարիքների համար և ահա այդ գումարներից ընթացիկ տարվա ընթացքում պահվել են Յերևանում 3 մանկահրապարակներ, Լենինականում մեկ, Յերևանում կառուցվում են յերկու մանկապարտեզների շենքեր, մեկ մսուր և յերկու մանկա-

պարտեզի-լենինականում: Այժմ Բնակկոոպ միությունը նախապատրաստական աշխատանքներ ե կատարում կազմակերպելու մեկ կար ու ձևի արհեստանոց, մի խոհանոց, մի լվացքատուն վարձակալական ընկերությունների համար (թված կուլտ ձեռնարկները վերաբերվում են միայն վարձակալական ընկերություններին):

Բնական է, վոր մենք թերություններ ունենք. այդ թերություններից հիմնականն այն է, վոր ընկերությունները տեղերում դեռ լիովին չեն ընդգրկել իրենց աշխատանքը, վորովհետև ընտրությունների ընթացքում տարվում էր ընկերությունների խոշորացում և այդ պատճառով միացվող շենքերի բնակիչները մեկը մյուսին լավ չճանաչելով, ընտրել են վարչությունների կազմում այնպիսիներին, վորոնք գիտակցաբար, թե անգիտակցաբար, դուցե և որչիտիվ պայմանների պատճառով իվիճակի չեն կտտարել այն բոլոր պարտականությունները, վորը պահանջվում է նրանցից և այդ պատճառով, ինչպես ընկերությունների ընդհանուր նիստերին, նույնպես և վարչությունների նիստերին չեն մասնակցել: Ընկերություններին վերաբերվող խնդիրները լայնորեն չեն քննվել նիստերում: Աչքաթող են արված ինչպես ներքին կանոնադրության, նույնպես և կանոնադրության և բարձր որգանների վորոշումների կիրառումը: Վերանորոգման աշխատանքները տարվել են գրեթե վարչությունների նախագահների միանձնյա կարգադրությամբ ու ղեկավարությամբ և վորը տեղիք ե տվել լուրջ դժգոհությունների: Յերկրորդ թերությունն այն է, վոր գանձումներն ու հաշվետարությունը ու վիճակագրական աշխատանքները տարվել են վոչ բա-

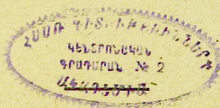
վարար չափով: Յերրորդ թերությունն այն է՝ վոր ազատվող բնակֆոնդի ոգտագործումն չի կատարվել ընկերության ընդհանուր ժողովի վորոշմամբ, շատ դեպքերում տրամադրվել են վարչությունների կամ նախագահների կողմից: Չորրորդ թերությունն այն է, վոր վարչություններն անհասկանալի պատճառներով խուսափում են նոր անդամներ ընդունելուց և ազատվող բնակարանները ընդարձակում են իրենց անդամների համար: Դա իհարկե անհրաժեշտ է և բղխում է կոոպերատիվ սկզբունքներից ու նպատակներից, սակայն այդ ձևի կիրառումով աչքաթող է արվում այն հանգամանքը, վոր Յերեանում և Լենինականում ազգարնակչությունն ապրում է բնակարանային վատ պայմաններում: Այդ մոմենտին զբաղվել միայն ներքին ընդարձակումներով ու աչքաթող անել հսկայական քանակությամբ բնակարանազուրկ բանվոր ու ծառայողներին, վորոնք ապրում են հատ հաճախ նրկուղներում, միջանցքներում. միանգամայն անթույլատրելի չե: Պան փաստեր, վոր բնակավարձկոողներում ապրողներից, այնպիսի ընտանիքներ կան, վորոնց շնչին ընկնում է մինչև 20 քառ. մետր բնակելի տարածություն, այն ժամանակ, յերբ վոչ կոոպերատիվ անդամ, նույնպես բանվոր 4 շնչով ապրում է 7 քառ. մետրի վրա: Այս տեղեկանքը պետք է վերացնել բնակվարձկոող ընկերությունների միջից: Նրանք պետք է շարունակեն ընդունել նոր անդամներ և ազատվող բնակարանները տրվեն թեկուղ նոր անդամներին:

Ստորին ցանցի բացերի հետ կան վորոշ բացեր նաև Բնակկոող միության մեջ: Առաջինն այն է, վոր կարծես թե միությունը իր աշխատանքները կենտրո-

նացրել և Յերեանում, մասամբ և Լենինականում: Դա բացատրվում է նրանով, Վոր Յերեանը համեմատած մյուս քաղաքներին ավելի խիստ կարիքի մեջ է, լերկորդը, Վոր սեփական միջոցները Յերեանում ավելի մեծ են քան այլ քաղաքներում և բացի այդ մյուս դավառների տեղական կազմակերպությունները դեռ չեն արձանագրել ու գործոն մասնակցություն չեն հանդես բերել կոոպերատիվ այդ ճյուղի դարգացման ասպարեզում, բացի Ղարաքիլիսայից, վորտեղ վերջինս տեղի նախաձեռնությունը կազմակերպել է մի ընկերություն: Յերկորդը բացն այն է, Վոր կոոպերացիայի մեջ ընդգրկվող անդամների սեփական միջոցների խնդրում մինչև այժմ տեղի չեն ունեցել սկզբունքային շեղումներ, ինչպես որինակ անդամները հաճախ նոր շենքերում ստանում են բնակարան, նույնիսկ 5 ու մոծեղով, փոխարեն 600—900 ու վճարելու կամ հակառակը՝ կազմակերպման որից վոչինչ չեն մոծում մինչև շենքի կառուցումը և միանգամից մոծում են պահանջվածից ավելի գումար, փոխարենաբար վերցնելով հիմնարկությունից: Իհարկե նման դեպքեր քիչ են, բայց և այնպես դա կոոպերատիվ սկզբունքի խախտում է, վորովհետև կոոպերացիան ոգտակար է այն տեսակետից Վոր անհատական գումարներ են ներդրվում շինարարություն մեջ, իսկ յիթե այսպես շարունակվելու լինի, ստացվում է այն, Վոր կառուցվող շենքերի վրա ամբողջապես ծախսվում են պետական գումարներ: Այդ յերեույթը կանխելու համար արդեն միություն կողմից նախաձեռնված է դիֆֆերենցիալ փայակուտակումների սխտեմը, Վորը հավանական է չեկող շին սեզոնում կիրադործվի: Վերջին բացն այն է, Վոր

ընդհանրապես բնակչինարարության զարգացման
 գործում արհմիությունները և տեղական զանազան
 կազմակերպությունները դեռ թույլ են մասնակցում:
 Որենսդրությամբ բնակարանային շինարարության
 զարգացմանը նպաստելու համար, կան մի շարք կե-
 տեր, վորոնք աչքաթող են արված տեղական որդան-
 ների կողմից, այդ կետերից մեկն այն է, վոր առևտրա-
 կան ու տնտ. որդանները հատկացնում են իրենց ոգուա-
 ների վորոշ տոկոսը վորպես բանվորների ու ծառայու-
 ների կենցաղի բարելավման ֆոնդ և այդ ֆոնդը պար-
 տավոր են ոգտագործել բնակարանային շինարարու-
 թյան վրա: Սակայն մինչև այժմ փաստերը ցույց են
 տալիս, վոր այդ գումարները վորոշ որդանները նշա-
 նակված նպատակի համար չեն ծառայեցնում: Նույնը
 կատարվում է և արդյունաբերական հիմնարկների
 կողմից: Անհրաժեշտ է պրոֆ և կուս որդանների ու-
 շադրությունը հրավիրել այդ խնդրի վրա: Ընտրու-
 թյունների ընթացքում ընկերությունների կազմի մեջ
 քիչ բանվորներ ու բանվորահիններ են ընդգրկված:
 Գալիք ընտրողական ընտրության ընթացքում առանձ-
 նահատուկ ուշադրություն պիտի դարձնել այդ խընդ-
 րին և բանվորներին, կանանց և կոմյերիտականներին
 ընդգրկել կոոպերացիայի ղեկավար կազմի մեջ: Այժմ
 յուրաքանչյուր բանվորի ու ծառայողի հիմնական
 նպատակը պետք է լինի, բացի այն, վոր ինքը ան-
 պաշտանորեն պետք է բնակկոոպերացիայի անդամ
 լինի, այլ և կոոպերացման պետք է չենթարկի իր
 շրջապատը, այնքան, վորքան կոոպերացիայի սխտե-
 մի մեջ իր պատմությամբ ամենայնիպ առաքող բնակ-
 կոոպերացիան է և նա բավական յետ է մնացել կոո-

պերատիվ մյուս սխառեմներէց: Անհրաժեշտ է մասսա-
յական աշխատանքներ տանել աշխատավորական
զանգվածների մէջ, համախմբելով վողջ աշխատավո-
րութիւնն արդշունարեական կենտրոններում և մո-
բիլիզացիայի չինթաբէլով բոլոր հնարավոր միջոց-
ները բնակարանային շինարարութիւնը կենտրոնաց-
նելով բնակիչութեանց խաւում: Այս ճանապարհով մի-
միայն հնարավոր կլինի մեղմացնել բնակարանային
այն ճգնաժամը, վոր գոյութիւն ունի խորհրդային
Հայաստանում:





ԳԱՆ Հիմնարար Գիտ. գրադ.



FL0039175

(084)

ԳԻՆԵ 7 ԿՈՊ. Մ. (1¹/₄ մամուլ)

A $\frac{I}{4296}$



Т. Нерсисян

Краткое разъяснение основных задач
жилкооперации.

Госиздат ССР Армении
Эривань—1930