



«Շենքերի էներգաարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների ռիսկերի նվազեցում» ՄԱՁԾ-ԿԿՀ ծրագիր

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

Բազմաբնակարանային շենքերի կառավարման, շահագործման և պահպանման հիմնահարցերը

Երևանի բազմաբնակարան շենքերի համադիրությունների կառավարիչների հետ իրականացված հարցազրույցների և մասնագիտական քննարկումների արդյունքները

**Սոցիալական խոցելիության և գենդերային հարցերով խորհրդատու՝
Աստղիկ Միրզախանյան**

ԵՐԵՎԱՆ 2023

Առաջադրանքի նպատակն է Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի ղեկավարների հետ խորացված հարցազրույցների իրականացման միջոցով վերհանել շենքերի կառավարման, շահագործման և պահպանման արդի խնդիրները, դրանց լուծման հնարավորությունները, քննարկել վերհանված խնդիրները բնագավառի մասնագետների հետ և ներկայացնել հաշվետվություն արձանագրված արդյունքների վերաբերյալ:

Առաջադրանքն իրականացվել է Կլիմայի կանաչ հիմնադրամի ֆինանսավորմամբ, ՀՀ շրջակա միջավայրի նախարարության համակարգման ներքո ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի կողմից իրականացվող «Շենքերի էներգաարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների ռիսկերի նվազեցում» ծրագրի շրջանակում:



Հայաստանի Հանրապետություն



Սույն հաշվետվությունում արտահայտված տեսակետները պատկանում են հեղինակ(ներ)ին և պարտադիր չէ, որ ներկայացնեն ՄԱԶԾ-ի տեսակետը:

Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է ՄԱԶԾ-ի սեփականություն: Հաշվետվությունում տեղ գտած տեղեկությունը կիրառելու և կրկնօրինակելու դեպքում, աղբյուրին հղում կատարելը պարտադիր է:

© ՄԱԶԾ Հայաստան, 2023թ.

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Նախաբան	4
1. Նորակառույց շենքերի համատիրությունների գործունեությունը և խնդիրները.....	5
2. Նախկին ԲՇԿ-ների ժառանգորդ համատիրությունների գործունեությունը և խնդիրները.....	8
3. Հին շենքերում կամավորության սկզբունքով ստեղծված և/կամ նախկին ԲՇԿ-ներից առանձնացված համատիրությունների գործունեությունն ու խնդիրները.....	10
4. Մասնագիտական քննարկումների արդյունքներն ու առաջարկությունները	13
Եզրակացություն	14

Նախարան

Բազմաբնակարան շենքերի (ԲԲՇ) կառավարման, շահագործման և սպասարկման հիմնախնդիրների սույն ուսումնասիրության հիմքում ընկած են Երևանի մի շարք ԲԲՇ-ների համատիրությունների ղեկավարների և բնագավառի մասնագետների հետ 2023թ. փետրվարին իրականացված հարցազրույցների և մասնագիտական քննարկումների արդյունքները: Հարցազրույցներ են իրականացվել **9 համադիրության** («Նորավան», «Սիփան», «Կասկադ Հիլզ», «Օդագնաց», «Աջափնյակ 1», «Նոր Նորք 1/7», «Նոր Նորք 1/8», «Արծրունի 90» և «Ավան-Արինջ 1») ղեկավարների, կառավարիչների և վարչության անդամների հետ (որոնցից 3-ը՝ կին) և բնագավառի **7 մասնագետների** («Հաբիթաթ», «Ագրոլիզինգ», «Հայաստանի Համատիրությունների Ասոցիացիա», «Ջարգացման լուծումների ինստիտուտ հիմնադրամ», Երևանի քաղաքապետարան, ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե) հետ:

Ուսումնասիրության նպատակն է՝ մասնագիտական քննարկումների միջոցով վերհանել ԲԲՇ կառավարման տեղական փորձը՝ ինչպես դրական արդյունքների, այնպես էլ բացասական հետևանքների տեսանկյունից, շեշտադրելով այն խնդրահարույց երևույթները, խոչընդոտները կամ չլուծված հարցերը, որոնք պահանջում են, ըստ հարցման մասնակիցների, օրենսդրական կամ ինստիտուցիոնալ կարգավորումներ:

Քննարկումների արդյունքները թույլ են տալիս խմբավորել համատիրություններն ըստ 3 տեսակի, այն է՝ համատիրություններ, որոնք.

- ստեղծվել են նորակառույց - 2000թ.-ից հետո կառուցված - շենքերում՝ կառուցապատողների աջակցությամբ,
- վերակազմավորվել են նախկին պետական բնակշահագործման կազմակերպությունների (ԲՇԿ) հիման վրա, ժառանգելով վերջիններիս կողմից սպասարկվող շենքերի ցանկը,
- «անջատվել են» նախկին ԲՇԿ-երից՝ շենքերի բնակիչների ցանկությամբ/որոշմամբ:

Պաշտոնական վիճակագրական տվյալների համաձայն, Երևանի ԲԲՇ-ների 94.5%-ը (կամ 4674 ԲԲՇ, 2022թ. հունվարի 1-ի դրությամբ) կառավարվում է համատիրությունների կողմից: Մասնագետների գնահատմամբ մայրաքաղաքում գործող համատիրությունների թիվը տատանվում է 200-210-ի սահմաններում: Ըստ մոտավոր հաշվարկների, մեկ համատիրությունը Երևան քաղաքում կառավարում է միջինում 22-23 բազմաբնակարան շենք:

Համատիրությունների կողմից ԲԲՇ կառավարման, շահագործման և սպասարկման հետ կապված հիմնախնդիրների ուսումնասիրությունը ցույց տվեց, որ դրանք որոշակիորեն տարբերվում են ըստ համատիրությունների վերոնշյալ տեսակների: Հատկապես շոշափելի են տարբերությունները նորակառույց և հին շենքերի համատիրությունների միջև: Ուստի, նպատակահարմար է դրանք ներկայացնել առանձնացված՝ շեշտադրելով տվյալ տեսակին առավել բնորոշ հիմնահարցերը:

Բնագավառի մասնագետների, ինչպես նաև համատիրությունների հետ համագործակցող կազմակերպությունների ներկայացուցիչների հետ քննարկումների արդյունքները ներկայացված են ամփոփ տեսքով:

1. Նորակառույց շենքերի համատիրությունների գործունեությունը և խնդիրները

Նորակառույց շենքերի համատիրությունները ստեղծվում են կառուցապատողի նախաձեռնությամբ՝ շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքները սեփականատերերին հանձնելու նպատակով: «Հանձնման» գործընթացն իրավաբանորեն ճիշտ կազմակերպելու համար **ձևավորվում է նախաձեռնող խումբ**, որը.

- որոշում է համատիրության անդամ դառնալու համար անդամավճարի չափը,
- իրականացնում է ստորագրահավաք՝ համատիրության ստեղծման համար (սեփականատերերի 50%-ից ավելին պետք է տա համաձայնություն),
- կազմում է համատիրության անդամների ցանկը (ովքեր, որ ցանկացել և վճարել են անդամավճարը),
- համատիրության անդամների հետ միասին որոշում է համատիրության իրավաբանական անվանումը, պատրաստում է կանոնադրությունը,
- իրականացնում է համատիրության գրանցումն իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրում:

Համատիրության պաշտոնապես գրանցումից հետո, նախաձեռնող խումբն ու համատիրության անդամները (նրանք կարող են նաև նույն անձինք լինել) կազմակերպում են **համապիրության ընդհանուր ժողով**, որին մասնակցում են սեփականատերերը՝ անկախ այն հանգամանքից, թե համատիրության անդամ են, թե ոչ: Ժողովը՝ ձայների մեծամասնությամբ.

- ընտրում է համատիրության նախագահին (ոչ վճարովի պաշտոն),
- ընտրում է համատիրության կառավարման մարմնի՝ վարչության անդամներին (ոչ վճարովի պաշտոն),
- ընտրում է վերստուգիչ հանձնաժողովի անդամներին (ոչ վճարովի պաշտոն):

Հաջորդ քայլով համատիրության կառավարման մարմնի անդամներն ընտրում և **նշանակում են համապիրության կառավարչին** (վճարովի պաշտոն), որն արդեն, ըստ էության, իրականացնում է ԲԲՇ կառավարումը գործող օրենսդրության շրջանակներում:

Նորակառույց շենքերի համատիրությունների կառավարիչների հետ հանդիպման ընթացքում բարձրացվել են հետևյալ խնդիրները, որոնք լուծում են պահանջում՝

Ներդր 1.

«Սիփան» համապիրություն

Համատիրությունը ստեղծվել է Երևանի Բյուզանդի 53/55 շենքի սեփականատերերի կողմից: ԲԲՇ սպասարկման վարձավճարը 2023թ. սահմանվել է 400 դրամ/մ²՝ սեփականատիրոջ բնակելի տարածքի համար, որը ներառում է նաև ջեռուցման, հովացման, տաք ջրի կենտրոնացված մատակարարման ծախսերը:

Սեփականատերերից մեկը տեղադրեց լոկալ ջեռուցման համակարգ, հրաժարվեց վճարել ջեռուցման ծախսերն ընդհանրապես ու դիմեց վարձավճարի նվազման համար:

Համատիրության ղեկավարը, ներկայացնելով դիմումատուին ջեռուցման ծախսերի, ըստ ամիսների, վիճակագրական տվյալները, ապացուցեց, որ շենքի կենտրոնացված ջեռուցումից օգտվում է նաև դիմումատուի ընտանիքը, քանի որ շենքի ընդհանուր ջերմությունը, մուտքի ջերմամեկուսացումը և այլն, ապահովում են նրա բնակարանի ջեռուցման ծախսերի որոշակի տնտեսում: Ուստի, ըստ հաշվարկների, վարձավճարում, փոխադարձ համաձայնությամբ, պահպանվեց ջեռուցման ծախսերի 25%-ը:

Ըստ համատիրության ղեկավարի, **վիճակագրության պատշաճ վարումը կարևոր գործոն է «չվճարումների» դեմ պայքարելու համար:**

1. Չնայած ԲԲՇ ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման դիմաց վճարումների միջին մակարդակը համատիրությունների տվյալ խմբում անհամեմատ բարձր է – 95% և ավելի, այնուամենայնիվ, կան չվճարող սեփականատերեր, որոնք բացասաբար են ազդում «վճարողների» վարքագծի վրա: Նախ, որովհետև «չվճարողների» դրդապատճառը ոչ թե ֆինանսական անկարողությունն է (նորակառույց շենքերում անվճարունակ սեփականատերեր, ըստ էության, չկան), այլ «անհամաձայնությունն է» համատիրության որոշումների հետ (օրինակները ներկայացված են Ներդիրներ 1 և 2-ում):

Ներդիր 2.
«Նորավան» համատիրություն

Համատիրությունը ստեղծվել է Ավանի «Ծարավ Աղբյուր» թաղամասում և ընդգրկում է շուրջ 700 սեփականատերերի: «Չվճարողները» շատ չեն՝ ընդամենը 2-3%, սակայն անհամաձայնություններ կան: Այսպես, առաջին հարկերի բնակիչները բողոքում են, թե ինչու պետք է վճարեն վերելակի շահագործման համար; վերջին հարկերի բնակիչները ընդվզում են նկուղների վերանորոգման հետ ծախսերն իրենց վարձավճարում ներառելու համար և այլն:

Համատիրության ղեկավարն անհնար է համարում տարբերակված վարձավճարի կիրառումը, համարելով, որ դրանով իսկ կխաթարվի **սոցիալական համերաշխության սկզբունքը, որն, ըստ էության, առանցքային է համատիրության համար:**

Ներդիր 3.
«Օդագնաց» համատիրություն

Համատիրությունը ստեղծվել է «Չվարթնոց» օդանավակայանի նորակառույց ԲԲՇ-ում, ուր տեղափոխվել են նրա հանրակացարանում ապրող աշխատակիցների 102 ընտանիքներ: Տարիներ շարունակ «անվճար»՝ օդանավակայանի հաշվին, բնակվող այս կոնտինգենտը, դժվարությամբ էր ընկալում համատիրության վարձավճարի անհրաժեշտությունը: Բնակիչների մոտ 20%-ը հրաժարվում էր վճարել:

Համատիրության ղեկավարը դիմեց փաստաբանական գրասենյակ՝ համապատասխան գործեր կազմելու և դատարան դիմելու համար: **Փաստաբանների կողմից բնակիչներին պարզած իրավաբանական խորհրդարկություն փրամադրելու շնորհիվ, նրանց մեծ մասը մարեց համատիրության պարտքերը:** Այնուամենայնիվ, մի քանի գործ ներկայացվեց դատարան և լուծվեց ի օգուտ համատիրությանը: Ներկայումս բնակիչների 98%-ը ժամանակին կատարում է վճարումները:

2. Տարիների ընթացքում բնակարանի սեփականատերերը փոխվում են, գնում են հիմնականում նրանք, ովքեր ֆինանսական խնդիրներ ունեն, այդ թվում պարտքեր համատիրությանը: Այս պարագայում, պետք է իրավական լուծում տալ կուտակված պարտքերի մարման խնդրին: Նորակառույց շենքերի համատիրությունների ղեկավարները փորձում են խնդիրը լուծել դատական կարգով, բայց դա բավականին ծախսատար և երկարատև գործընթաց է: Ուստի, առաջարկում են օրենսդրական փոփոխություններ կատարել հետևյալ մեխանիզմների ներդրմամբ.

- նոտարները չգրանցեն բնակարանի առքուվաճառքը, եթե մարված չեն համատիրության պարտքերը,
- չվճարված գումարը համարվի ոչ թե սեփականատիրոջ, այլ բնակարանի սպասարկման դիմաց պարտք, այս դեպքում այն մեխանիկորեն կփոխանցվի նոր սեփականատիրոջը, որը շահագրգռված կլինի պայմանավորվել բնակարանը վաճառող անձի հետ պարտքի մարման հարցում (կամ կստիպի նրան պարտքը մարել կամ կսակարգի վաճառքի գինը),
- պետք է կարգավորվի չվճարումների դիմաց պատժամիջոցների կիրառման հարցը, և հակառակը, պարտաճանաչ վճարողների խրախուսման մեխանիզմներ նույնպես

նախատեսված չեն (այնուամենայնիվ, համատիրությունները փորձում են որոշակի ելքեր գտնել, տե՛ս Ներդիրներ 3 և 4):

3. Համատիրություններին մասնագիտական աջակցություն է անհրաժեշտ կառավարման բնագավառում կարողությունների հզորացման, տվյալների հավաքագրման և վերլուծության համապատասխան համակարգչային ծրագրերի մշակման և տրամադրման (թեկուզ և վճարովի հիմունքներով), պետական մակարդակով բնակչության իրազեկման (գրավիչ հեռուստահաղորդումներ, լավագույն փորձի ներկայացում, տեսահոլովակներ և այլն):

Կառավարման տեսակետից նորակառույց շենքերի համատիրությունները ներկայացնում են հանրապետությունում լավագույն փորձը, քանի որ ի սկզբանե ձևավորվել են «ճիշտ» հիմքերի վրա, այսինքն՝

- ❖ հիմնադրվել են նախաձեռնող խմբի կողմից,
- ❖ կամաարտահայտության հիմունքով իրացրել են կառավարման մարմինների ընտրության սեփականատերերի իրավունքը,
- ❖ նախագծել են իրատեսական բյուջեներ,
- ❖ համապատասխանաբար, հաշվարկել են իրատեսական վարձավճարներ, ինչը հնարավորություն է ընձեռում՝
- ❖ պատշաճ իրականացնել համատիրության պարտավորությունները շենքի շահագործման, սպասարկման և պահպանման հարցում:

Ներդիր 4.

«Նորավան» համապիրություն

Համատիրությունը ներդրել է «մալուս-բոնուս» համակարգ՝ անպարտաճանաչ և պարտաճանաչ սեփականատերերի համար: Մասնավորապես, 2023թ. -ին սահմանվեց 45 դրամ/մ² վարձավճար, սակայն, եթե «անպարտաճանաչները» կուտակում են 2-6 ամսվա պարտք, ապա այն մարելու են 50 դրամ/մ² չափով, 6 ամսից ավել պարտքի դեպքում՝ 55 դրամ/մ², իսկ եթե «պարտաճանաչները» 3 ամսվա կանխավճար են մուծում, ապա հաջորդ երեք ամիսը վճարում են 42 դրամ/մ²:

Մոտիվացիոն մեխանիզմների կիրառումը լուրջ դեր ունեցավ վճարումների կարգապահության բարձրացման գործում, կարծում են համատիրության կառավարիչը և վարչության անդամները:

Այսպիսով, նորակառույց շենքերի համատիրությունների ղեկավարների կողմից առաջադրված խնդիրները հիմնականում վերաբերում են օրենսդրական դաշտի կատարելագործման, կառավարչական կարողությունների հզորացման և համատիրությունների լավագույն փորձի մասին հասարակության իրազեկման գործընթացի իրականացման անհրաժեշտությանը:

2. Նախկին ԲՇԿ-ների ժառանգորդ¹ համատիրությունների գործունեությունը և խնդիրները

Տարբեր գնահատականների համաձայն, համատիրությունների այս տեսակը կազմում է ներկայումս գործող բոլոր համատիրությունների 40-ից 50%-ը: Հատկապես վերջին 10 տարիների ընթացքում այդպիսի համատիրությունների թիվը կտրուկ կրճատվել է² և միտում ունի առհասարակ վերանալու: Սակայն, ներկայիս դրությամբ դրանք գործում են և իրենց գործունեությամբ (հիմնականում, ոչ արդյունավետ) զգալի ազդեցություն են թողնում բնակիչների վերաբերմունքի ձևավորման վրա:

Այս տեսակի համատիրությունների բնորոշ առանձնահատկություններն են:

- համատիրության կողմից զբաղեցրած տարածքների անբարեկարգ վիճակը՝ փոքր սենյակ, մաշված գույք, համակարգչային տեխնիկայի բացակայություն, բնակիչների սպասարկման համար անհրապույր միջավայր (տե՛ս Ներդիր 5),
- վարձավճարի հավաքագրման ցածր մակարդակը,

Ներդիր 5.

«Նոր Նորք 1/8» և «Նոր Նորք 1/7» համատիրություններ

Համատիրությունները՝ սուղ ֆինանսական պայմաններից ելնելով, միասին վարձակալում են իրենց բնակիչներից մեկին պատկանող տարածքը (10-12 մ² - 60 հազ դրամ/ամիս), որտեղ դժվարությամբ տեղավորել են 3 սեղան և 2 պահարան: Համակարգիչ չունեն, ամբողջ թղթաբանությունը պահում են պահարաններում, հաշվառումն իրականացնում են ձեռքով՝ գրառումներ կատարելով հաշվառման մատյաններում, այցելուների համար «նստելու» տեղ չունեն և այլն:

Այս պայմաններում սպասարկում են 58 շենք, որից 26-ը՝ բարձրահարկ, սպասարկվող բնակարանների թիվը՝ մոտ 4000, «բնակվարձը»՝ 18-20 դրամ/մ², որի հավաքագրման մակարդակը՝ 60-70%:

Շենքերը հիմնականում կառուցված են 1960-ական թվականներին, ունեն մաշվածության բարձր աստիճան: **Սոցիալական շերտավորման** երևույթն այս շենքերում ակներև է՝ նոր շուկայական պայմաններում, ով ի վիճակի է, տեղափոխվում է քաղաքի կենտրոն կամ նորակառույց շենքեր, մնում են (կամ հանրապետության տարբեր վայրերից տեղափոխվում են), որպես կանոն, անվճարունակ ընտանիքները:

Բնակիչների անվճարունակության և վարձավճարների հավաքագրման ցածր մակարդակի պայմաններում համատիրությունների այս տեսակը փորձում է ապահովել ֆինանսական կայունությունը սպասարկվող շենքերի քանակի ավելացմամբ:

¹ «Համատիրություն» հասկացությունն օրենսդրորեն գործածության մեջ մտցվեց 1996թ.-ից՝ «Համատիրությունների մասին» ՀՀ առաջին օրենքի (1 մայիսի 1996թ.) ընդունմամբ: Մինչ այդ, սկսած 1993թ.-ից, «Հայաստանի Հանրապետության պետական, հանրային և համայնքային բնակարանային ֆոնդի սեփականաշնորհման մասին» ՀՀ օրենքով (29.06.1993) սահմանված սկզբունքների համաձայն, սեփականաշնորհված բնակելի տների շահագործման, նորոգման և սպասարկման համար «...սեփականատերերը ստեղծում են համապատասխան միավորումներ, ընկերություններ, այլ կազմակերպություններ ...» կամ իրենց որոշմամբ՝ բնակելի տան սպասարկումը **պայմանագրային հիմունքներով հանձնում են պետական բնակչահագործման** և շիննորոգման կազմակերպություններին կամ այլ ոչ պետական մասնագիտացված կառույցներին (Հոդվածներ 23 և 24): Ըստ էության, մինչ օրս համատիրությունների զգալի մասը՝ նախկին ԲՇԿ-ների օրենքով պարտադրված «անվանափոխված» տեսակն է:

² Հայաստանի համատիրությունների ասոցիացիայի ղեկավարի տեղեկատվությամբ, 90-ական թվականների կեսերից ստեղծված համատիրությունների բացարձակ մեծամասնությունը ներկայացնում էին նախկին ԲՇԿ-ների հիման վրա ձևավորված համատիրությունները: Դրանց թիվը 2000թ. սկզբին կազմում էր մոտ 600 միավոր: Հետագայում, դրանց խոշորացման կամ, հակառակը, դրանցից անջատման (կամաարտահայտության սկզբունքի հիման վրա նոր համատիրությունների ստեղծման) արդյունքում այդպիսի համատիրությունների թիվը կրճատվեց: Դրանց քանակի վերաբերյալ վիճակագրական տվյալները բացակայում են, սակայն բնագավառի մասնագետները գնահատում են տվյալ տեսակի համատիրությունների թիվը մոտ 100:

- սպասարկվող շենքերի մաշվածության բարձր մակարդակը և, հետևաբար, դրանց շահագործման հետ կապված բազում խնդիրների առկայությունը,
- սոցիալապես խոցելի բնակիչների համեմատաբար բարձր տեսակարար կշիռը՝ միայնակ թոշակառուներ, հաշմանդամներ, նպաստառու ըտանիքներ և այլն,
- սպասարկվող շենքերի մեծ քանակը, սպասարկման ցածր որակը:

Համատիրությունների ղեկավարների հետ հանդիպում-հարցազրույցները ցույց տվեցին, որ նրանք առավել կարևորում են բնակիչների սոցիալական աջակցությունը և իրենց առօրյա աշխատանքում ավելի շուտ գործում են որպես «սոցիալական աշխատողներ» և ոչ այնքան «կառավարիչներ»: Ավելին, համատիրության դերը նրանք պատկերացնում են որպես «միջնորդ օղակ»՝ բնակիչների և պատկան մարմինների միջև, որի «պարտականությունն է» բարձրացնել առաջացած խնդիրները համապատասխան պետական և համայնքային ատյաններում՝ աջակցություն հայցելով դրանց լուծման համար:

Վերոնշյալի ապացույցն է այդպիսի համատիրությունների ղեկավարների հետևյալ դիտարկումներն ու առաջարկությունները.

1. ...«ԲՇԿ-ների ժամանակ մեր գործը շատ հեշտ էր, գործում էին շենքերի շիննորոգման գրասենյակներ, անմիջապես դիմում էինք ու հարցը լուծում: Հիմա պետք է մրցույթ հայտարարենք, համապատասխան կազմակերպություն ընտրենք, պայմանագիր կնքենք, հետևենք, որ որակով անեն... մեզ համար դա մեծ գլխացավանք է»:

Ուստի առաջարկում են թաղապետարանում ստեղծել համապատասխան գործակալություն, որը կզբաղվեր համատիրություններից վերանորոգման հայտերի հավաքագրմամբ և այդ ուղղությամբ աշխատանքների «պրոֆեսիոնալ» կազմակերպման հարցերով:

2. ... «Այն աջակցությունը, որ ստանում էինք թաղապետարանից, հիմա այլևս չկա: Հակառակը, ավելի շատ խոչընդոտում են, քան աջակցում: Համայնքի մանկապարտեզներից մեկում երեք սենյակ ունեինք – հանեցին; մեր շենքերում տասնյակ համայնքային աշխատողներ կան, բայց հիմնականում վարձավճարներ չեն մուծում; եթե տեղեկանք տալու համար բնակչին պարտադրում ենք պարտքերը մուծել – բողոքում են քաղաքապետարանի «Թեժ գծին» և ստանում պատասխան – «տեղեկանք չտալու իրավունք չունեն»... մնացել ենք «անտեր»:

Համատիրության ղեկավարներն առաջարկում են վերանայել օրենսդրությունն այնպես, որպեսզի փարածրային կառավարման մարմինները՝ թե՛ պետական, թե՛ համայնքային, որոշակի պարտավորություններ ունենան համատիրության արդյունավետ գործունեության ապահովման հարցում:

3. ... «Ըստ շենքերի հաշիվների առանձնացումը նոր խնդիրներ առաջացրեց: Նախ, մուծումները կտրուկ պակասեցին, քանի որ հնարավոր չէր ապահովել պատշաճ իրազեկում (շենքերը շատ են, հավաքների տեղ չունենք և այլն): Երկրորդը, հաշվի առնելով թոշակառուների, սոցիալապես խոցելի ընտանիքների մեծ քանակը, որոնք դժվարանում են դուրս գալ տնից, նորից շարունակում ենք տնայցի միջոցով վճարները հավաքագրել: Երրորդը, երբ ուսումնասիրում ենք բանկի ավիզոները – բազմաթիվ սխալներ ենք տեսնում՝ հասցեն սխալ է, անունը ճիշտ չէ... դրանք բոլորն ուղղում ենք ու

լրացնում մատյաններում... մի խոսքով, մեր աշխատանքն ավելացավ, իսկ օգուտները չենք տեսնում»:

Առաջարկում են պետական մակարդակով անցկացնել հանրության իրազեկման գործընթաց, ինչպես նաև կարգավորել սոցիալապես խոցելի բնակիչների վարձավճարի հավաքագրման հարցը:

4. ... «Օրենսդրական փոփոխություններն անընդհատ են, իսկ մեզ վերապատրաստում չի արվում – առաջին և վերջին վերապատրաստումն անցել ենք 1995-1996թթ., ԲՇԿ-ների օրոք, երբ բնակարանների սեփականատերերի նոր միավորումներ պետք է ստեղծվեին ... դժվարանում ենք ոչ միայն հետևել, այլև ընկալել այդ փոփոխությունների կիրառկման կարգերը»:

Համապատասխան վերապատրաստման դասընթացների խիստ անհրաժեշտություն կա հատկապես այս տիպի համատիրությունների ղեկավարների համար, որոնց նախկին «ինստիտուցիոնալ հիշողությունը» դժվարացնում է բոլորովին նոր մոտեցումների և մեխանիզմների ընկալումն ու կիրառումը:

Այսպիսով, նախկին ԲՇԿ-ների հիման վրա ստեղծված և առ այսօր գործող համատիրությունների ղեկավարների հիմնական դժվարությունները կապված են պետական և համայնքային մարմինների աջակցության բացակայության, շենքերի բարձր «մաշվածության», դրանցում բնակվողների համեմատաբար ծանր սոցիալ-տնտեսական վիճակի, ինչպես նաև անընդհատ փոփոխվող օրենսդրական դաշտում կողմնորոշվելու համար անհրաժեշտ գիտելիքի, հմտությունների և տեխնիկական զինվածության պակասի հետ:

3. Հին շենքերում կամավորության սկզբունքով ստեղծված և/կամ նախկին ԲՇԿ-ներից առանձնացված համատիրությունների գործունեությունն ու խնդիրները

Համատիրությունների այս տեսակի ստեղծման ակտիվ փուլը սկսվեց 2002թ.-ից՝ «Համատիրության մասին» նոր օրենքի և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի ընդունմամբ (երկուսն էլ ընդունվել են 07.05.2002թ.): Օրենքներին հաջորդեցին կառավարության որոշումները, որոնք կարգավորեցին համատիրությունների ստեղծման, գրանցման, պարտավորությունների և իրավունքների շրջանակների հստակեցման և այլ կիրառական նշանակություն ունեցող հարցերը:

Վերոնշյալ նպաստավոր պայմաններում մի շարք շենքերի ակտիվ բնակիչների, ինչպես նաև ԲՇԿ-ների հիմքով ստեղծված համատիրությունների ղեկավարների նախաձեռնությամբ սկսվեց նախկին ԲՇԿ-ներից անջատման և նոր օրենքների համաձայն՝ համատիրությունների ձևավորման գործընթացը: Այդպիսի համատիրությունների խնդիրները շատ չեն տարբերվում ԲՇԿ-ների հիման վրա ստեղծված համատիրություններից, սակայն ունեն որոշակի

առանձնահատկություններ՝ կապված բնակիչների ավելի բարձր վստահության և դրանով պայմանավորված առավել արդյունավետ գործելաոճի հետ:

Այսպես, տվյալ տեսակի համատիրությունների տարածքային և աշխատանքային պայմաններն ավելի բարեկարգ են (չնայած որ անհամեմատ զիջում են նորակառույց շենքերի համատիրության պայմաններին), դրանք ունեն համակարգչային և գրասենյակային սարքավորումներ, լայնորեն օգտագործում են շուկայական մեխանիզմները, օրինակ, աութսորսինգը (outsourcing)՝ հաշվապահական, փաստաբանական, որոշ կոմունալ ծառայությունների ձեռքբերման համար, ավելի ձեռներեց են – վերցնում են վարկեր՝ էներգախնայողության և վերանորոգման աշխատանքներ կատարելու համար, հայթայթում են եկամտի այլ աղբյուրներ – շենքերի տանիքներին ալեհավաքի, պատերին՝ գովազդային վահանակների, մերձակա տարածքներում՝ բանկոմատներ, ավտոմատ վճարման սարքեր տեղադրելու միջոցով և այլն:

Այնուհանդերձ, խնդիրները շատ են և դրանք հետևյալն են.

1. Սպասարկվող շենքերի քանակը նույնպես մեծ է՝ 25-30 շենք, վարձավճարը չի գերազանցում 25 դրամ/մ² – պարտադրված են շատ շենքեր սպասարկել՝ ֆինանսական խնդիրները լուծելու համար, քանի որ բնակֆոնդը հին է, շենքերը կառուցվել են 1960-70-ական թվականներին: Երկրաշարժերից պատերը ճեղքվածք են տվել: Ջրագծերն ու կոյուղին մաշված են, վթարները շատ են: Ծխնելույզները պետք է պարբերաբար մաքրվեն:

Առաջարկում են ներդնել պետական սուբվենցիայի մեխանիզմ՝ հին շենքերի սպասարկման և շահագործման ծախսերի համաֆինանսավորման համար: Նպատակահարմար են համարում նաև, որպեսզի ՀՀ

Ներդիր 6.

«Աջափնյակ 1» համափրկություն

Համատիրությունը սպասարկում է 29 շենք, 1450 բնակարան, վարձավճարը 20 դրամ/մ², 2023թ.-ին անկանխիկ վճարման հետևանքով հավաքագրման մակարդակը կազմել է 65%, պահուստային ֆոնդը՝ 8%:

Վարկ է վերցրել բանկից՝ շենքերի մուտքերում եվրապատուհաններ տեղադրելու համար: Վարկը փակում է շենքերի տանիքում 2 ալեհավաքի և շենքի պատին գովազդի տեղադրման գումարների հաշվին:

«Վեոլիա Ջուր» ընկերության հետ մշտապես պայքարի մեջ է – ջրի և կոյուղու խողովակների վթարների ժամանակ ընկերությունը հրաժարվում է աջակցել դրանք վերանորոգելու հարցում: Բնակիչների խմելու ջրի ապահովման խնդիրները, ըստ համատիրության ղեկավարի, չպետք է ավարտվեն այդ կազմակերպության կողմից նախանշված վերջնագծում:

Համափրկությունը առաջարկում է «Վեոլիա Ջուր» կազմակերպության հետ պետական պայմանագրում կեդ նախատեսել համափրկությունների հետ համագործակցելու և որոշ ծախսերը համաֆինանսավորելու մասին:

Ներդիր 7.

«Ավան Առինջ 1» համափրկություն

Համատիրությունը սպասարկում է 27 շենք, 1331 բնակարան, վարձավճարը 17 դրամ/մ² և 25 դրամ/մ² բարձրահարկ շենքերի համար:

«Ագրոլիզինգ» վարկային կազմակերպությունից 121 հազ դրամ վարկ են վերցրել և 14 շենքում մասնակի ջերմամեկուսացում են կատարել՝ նորոգել են մուտքերը, տեղադրել են եվրապատուհաններ և դռներ: Հիմա նորից են ծրագիր կազմել՝ մնացած շենքերում նույն աշխատանքները կատարելու համար:

Շենքերի ծխնելույզների վիճակը վատ է, մասնագետ էլ չի գտնվում դրանք մաքրելու համար: «Գազպրոմ Արմենիա» ընկերությունը բնակիչներից սպասարկման գումար է գանձում, բայց այդ կարևոր խնդրի լուծումը դրված է համատիրությունների վրա:

Համափրկությունը առաջարկում է «Գազպրոմ Արմենիա» ընկերության պայմանագրային պայմաններում ներառել ծխնելույզների մաքրման աշխատանքների իրականացումը:

հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողովը էլեկտրականություն, ջուր, բնական գազ մատակարարող մասնավոր կազմակերպությունների հետ բննարկի և գնային առաջարկներում նախատեսի համադիրություններին որոշակի հատկացումներ կատարելու փարբերակը:

2. Բնակիչները սկսել են կարևորել էներգախնայողության միջոցառումները, պարտադրում են մուտքերում տեղադրել եվրոպատուհաններ, LED լամպեր, շքամուտքի մետաղյա դռներ ինտերկոմ համակարգով (դոմֆոն), նոր վերելակներ և այլն – բոլոր այս միջոցառումները ծախսատար են և պահանջում են որոշակի խնայողություններ կատարել: Համատիրությունների մեծ մասը ստեղծել է պահուստային ֆոնդ՝ ընդհանուր հավաքագրված վարձավճարների 5-ից 10%-ի չափով: Սակայն ընթացիկ վթարներն այնքան հաճախ են, որ անգամ դրանց վերացման համար չի բավարարում:

Առաջարկում են, հատկապես հին շենքերում էներգախնայողության միջոցառումների իրականացման համար ստեղծել պետական հիմնադրամ, որը անտրոկոս (կամ շուկայականից ցածր տրոկոսով) վարկ կտրամադրի համադիրություններին:

3. Բնակիչների վստահության արտահայտման կարևոր ցուցիչ է այն փաստը, որ տարեցտարի այդ տիպի համատիրություններին կամավորության սկզբունքով միանում են հարևան շենքերի բնակիչները՝ դուրս գալով իրենց նախկին՝ ԲՇԿ տիպի համատիրությունների կազմից: Գնահատելով համատիրության աշխատանքը շենքերի տարածքների բարեկարգման, մուտքերի վերանորոգման, հրատապ խնդիրների լուծման հարցերում, ինչպես նաև հաշվի առնելով համատիրության ղեկավարի կառավարչական փորձը, մի շարք շենքերի բնակիչներ նախընտրում են միանալ արդեն իսկ գործող համատիրությանը, այլ ոչ թե ստեղծել նորը:

Այս տեսակի համատիրությունների ղեկավարները կարևորում են համադիրությունների լավագույն փորձի տրամադման, ինչպես նաև միջազգային փորձի ներկայացման միջոցառումների իրականացումը, այդ թվում՝ համապատասխան պետական մարմինների կողմից, հանրային հեռուստատեսության, սոցիալական ցանցերի և հանրային իրազեկման այլ միջոցներով:

4. Այս տիպի համատիրությունների ղեկավարների թվում կանանց ներկայացվածությունն ավելի մեծ է, քան նախորդ երկու տեսակներում՝ մասնագետները գնահատում են ղեկավար-կանանց տեսակարար կշիռը 10-15%: Համատիրությունների կին-ղեկավարները գտնում են, որ իրենց հաջողվում է բանակցել բնակիչների հետ, համոզել որոշումների կայացման հարցում, համբերատար լսել բողոքները և առավել հոգատարությամբ վերաբերվել սոցիալապես խոցելի բնակիչների խնդիրներին: Կանանց ավելի հեշտ են օգնության ձեռք մեկնում համատիրության տղամարդ-անդամները:

Համադիրությունների կին-ղեկավարներն առաջարկում են և պատրաստ են հանրությանը ներկայացնել իրենց կողմից ղեկավարվող համատիրություններում իրականացված ծրագրերը, առանձնահատուկ խնդիրները և դրանց լուծման լավագույն փորձը, ինչը կբարձրացնի կանանց դերը բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում:

Այսպիսով, ի սկզբանե ԲՇԿ-ների հիմքի վրա ստեղծված այս համատիրություններն՝ արդյունքի վրա հիմնված գործելակերպով, օրենսդրությամբ սահմանված հնարավորությունների, ինչպես նաև շուկայական «գործիքների» ավելի հմուտ օգտագործման շնորհիվ նվաճել են բնակիչների վստահությունն ու աջակցությունը, ինչն, առաջին հերթին, արտահայտվում է համատիրության որոշումների ընդունմանը բնակիչների ավելի մեծ մասի մասնակցությամբ:

4. Մասնագիտական քննարկումների արդյունքներն ու առաջարկությունները

Հանրապետությունում համատիրությունների կայացման և աջակցման բնագավառում փորձառու մասնագետների հետ քննարկումների արդյունքները ամփոփված են ստորև.

1. Համատիրությունների կառավարիչների մասնագիտացված ինստիտուտի ներդրումը, որը նախաձեռնել է կառավարությունը, պահանջելու է լուրջ ֆինանսական և մասնագիտական ներդրումներ՝ դասախոսների պատրաստման, դասընթացների կազմակերպման, համապատասխան ձեռնարկների և թեստերի մշակման և մի շարք այլ կարևոր խնդիրների լուծման համար: Ուստի, անհրաժեշտ է միջազգային կազմակերպությունների ուշադրությունը հրավիրել այս ոլորտում տեխնիկական աջակցության ծրագրեր հրականացնելու հարցին:
2. Համատիրությունները խիստ կարիք ունեն լրացուցիչ ֆինանսական միջոցների, որը հիմնականում փորձում են համալրել վարկերի միջոցով: Սակայն ներկայիս ֆինանսական ինստիտուտների պահանջները բավականին բարձր են՝ պետք է ներկայացվի հիմնավորված ծրագիր, բյուջե, ծախսերի բացվածք, մոնիտորինգի և վերահսկողության ներքին մեխանիզմներ և այլն: Համատիրությունների զգալի մասը չունի անգամ համակարգիչ, էլ չսասց անհրաժեշտ գիտելիք և հմտություններ բիզնես-ծրագրեր կազմելու ոլորտում: Ոչ միայն համապիրությունների, այլև դրանց աջակցող կառույցների (համապատասխան պետական և համայնքային մարմինների սպորաբաժանումների, համապիրությունների ասոցիացիայի, որոշ ՀԿ-ների) կարողությունների հզորացումը կնպաստի խորհրդավարական ասպարեզում կայուն գործընկերության ապահովմանը:
3. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման, շահագործման և պահպանման հետ կապված համատիրությունների անարդյունավետ գործելակերպի խնդիրների որոշակի մասի լուծումը պահանջում է օրենսդրական դաշտի կատարելագործում, այդ թվում՝ համատիրություններին աջակցող գործուն մեխանիզմների ներդրում: Այս տեսակետից կարևորվում է համապատասխան պետական մարմինների կողմից նախաձեռնել և համապիրությունների ակտիվ մասնակցությամբ վերհանել և քննարկել բնագավառում անհրաժեշտ բարեփոխումների ուղղությունները:
4. Համատիրությունների գործունեությունը, իրականում, բազմաոլորտ է և բոլորովին չի սահմանափակվում քաղաքաշինական ոլորտի հարցերով: Համատիրությունները չգիտեն, թե ո՞ր պետական մարմինն է պատասխանատու համակարգված լուծել իրենց առջև ծառայած խնդիրները: Հիմնականում աշխատում են թաղապետարանների և

համայնքապետարանների հետ, սակայն դրանք օրենսդրական նախաձեռնության իրավունք չունեցող կառույցներ են: Համատիրություններին աջակցող տեղական և միջազգային կառույցները նույնպես ունեն համագործակցող պետական մարմնի նույնականացման խնդիրը: Ոլորտում հասունացած բարեփոխումների հրամայականի ենթադրեքստում հրատարակ է համատիրություններին վերաբերող հարցերում կառավարական մարմինների պատասխանատվության և գործառույթների հստակեցումը:

5. Նորակառույց շենքերի համատիրությունների փորձը ցույց է տալիս, որ դրանց հաջողության հիմքում դրված է նախաձեռնող խմբի արդյունավետ աշխատանքը: Վերջիններս ձևավորվել և լիարժեք աջակցություն են ստացել հենց կառուցապատող կազմակերպությունների կողմից: Հաշվի առնելով, որ հին շենքերի կառուցապատողը պետությունն է եղել, ապա նախաձեռնող խմբերի ստեղծման պարտավորությունը պետք է ստանձնի պետությունը: Նախաձեռնող խմբերի ձևավորումը, մասնագիտական պատրաստումը և դրանց պետական աջակցությունը հիմնական գրավականն է իրական (այլ ոչ թե ձևական) և արդյունքահեն համատիրությունների ստեղծման համար:
6. Համատիրությունների մեծ մասի տեխնիկական զինվածությունը «գրոյական» մակարդակի վրա է, ինչը լուրջ խոչընդոտ է նաև դրանց հաշվետվայնության ապահովման հարցում: Համատիրությունների տարածքային հարցերի, աշխատանքային և կենցաղային պայմանների, տեխնիկական ապահովման, այդ թվում՝ անհրաժեշտ համակարգչային ծրագրերի ապահովման և նմանատիպ խնդիրների լուծման մեխանիզմները նույնպես պետք է ներառվեն ոլորտի բարեփոխումների փաթեթում:

Եզրակացություն

Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի համատիրությունների ղեկավարների հետ խորացված հարցազրույցներն ու ԲԲՇ կառավարման բնագավառի մասնագետների հետ քննարկումները թույլ են տալիս եզրակացնել, որ կառավարման, շահագործման և պահպանման տեսակետից ամենաբարդ իրավիճակում են գտնվում հին՝ խորհրդային ժամանակաշրջանում կառուցված ԲԲՇ համատիրությունները, որոնց կարիքները պետք է գնահատվեն և համապատասխանորեն ներառվեն պատկան մարմինների քաղաքական օրակարգերում:

Մասնավորապես, Երևանի քաղաքապետարանը, ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեն, ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարությունը, համայնքների և վարչական տարածքների ղեկավարները՝ սերտորեն համագործակցելով համատիրությունների և բնագավառի փորձագետների հետ պետք է քննարկեն և օրենսդրական լուծումներ առաջարկեն ԲԲՇ կառավարման ոլորտը բարեփոխելու ուղղությամբ: