

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱՅԱՑՈՒՄԸ՝ ԵՐԿՐԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆ

Հայաստանում սկսած 1993 թվականից բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտին բյուջետային միջոցների հատկացումները կտրուկ նվազեցին, իսկ 1996 թվականից ընդհանրապես դադարեցվեցին: Անցած 10 տարիներին ներդրումներ գրեթե չտեսած բնակֆոնդը հայտնվել է ծանր վիճակում: Ներկայումս բազմաբնակարան բնակֆոնդը (բացառությամբ վերջին 1-2 տարում շահագործման հանձնված շենքերի, որը ընդհանուրի չնչին մասն է կազմում) գտնվում է կիսաքայքայված վիճակում: Հայաստանի Հանրապետության կառավարության մակարդակով կատարված հիմնավոր ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ ներդրումներ չիրականացնելու հետևանքով բազմաբնակարան շենքերի մաշվածության տարեկան կորուստները և բնակֆոնդի արժեզրկումը դրամական իմաստով համադրելի չափերի է հասնում իրականացվող նոր բազմաբնակարան շենքերի շինարարության չափերին: Նման իրավիճակի շարունակվելու դեպքում արագընթաց քայքայումը 1,5-2 տասնամյակ հետո կհանգեցնի շենքերի շահագործման անհնարինություն: Խոսքը մոտ 20-25 մլն մ² մակերեսով բնակարանային ֆոնդի մասին է, որտեղ բնակվում է հանրապետության բնակչության 1/3 մասը (հանրապետության ամբողջ բազմաբնակարան ֆոնդը կազմում է 27 մլն մ², որտեղ բնակվում է մոտ 1,22 մլն մարդ): Իհարկե, գործը դրան չի հասնի, քանի որ պետությունը իր քաղաքացիներին անօթևան չթողնելու համար ստիպված կլինի տարեց-տարի ավելի մեծ միջոցներ ուղղել բնակարանային ոլորտ:

Սակայն այդ ահռելի չափերի հասնող միջոցները անհրաժեշտ կլինի ներդնել ի հաշիվ երկրի սոցիալական և տնտեսական զարգացման, ի հաշիվ մարդկանց աշխատավարձի, թոշակների և արտադրության աճի, որը պատճառ կդառնա երկրի տնտեսության նոր, ավելի խորը լճացման: Բնակարանային ոլորտի վիճակը ցանկացած երկրում հանդիսանում է սոցիալ-տնտեսական զարգացման հիմնական նախադրյալներից մեկը, քանզի ոչ մի զարգացման մասին խոսք լինել չի կարող, երբ բնակչությունը անօթևան է:

Ծանր ու հակասական են այս ոլորտում իրականացվող գործընթացները Գյումրիում: Մի կողմից ամեն ինչ արվում է, որպեսզի երկրաշարժի հետևանքով բնակարան կորցրած մարդիկ տարաբնույթ լուծումներով ապահովվեն բնակարանով, և ուրախալի երևույթ է յուրաքանչյուր նոր բնակարանի շահագործումը, մյուս կողմից արդեն գոյություն ունեցող և երկրի կողմից շատ մեծ ջանքերի գնով կառուցված բնակֆոնդը, ներդրումներ չտեսնելու պատճառով, ենթարկվում է աննկատ, բայց հիմնավոր և արագընթաց քայքայման:

Պետությունը, ի վիճակի չլինելով շենքերի պահպանման այդ ահռելի բեռը վերցնել իր վրա, բնակֆոնդի կառավարման ոլորտում իրականացրեց օրենսդրական բարեփոխումներ և ներդրեց բնակարանների սեփականատերերի կողմից բնակֆոնդի ինքնավար կառավարման համակարգ: Անշուշտ այդ գործում կարևոր դեր ուներ նաև բազմաբնակարան շանքերում սեփականության ձևի փոփոխությունը՝ բնակարանների մասնավորեցումը և ընդհանուր օգտագործման գույքի, տարածքների և շինությունների նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության գաղափարի ներդրումը:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ինքնավար մարմինների, և դրանցից հատկապես «համատիրություն» ձևի կայացումը կարող էր շատ հարցերի պատասխան տալ: Կայացած համատիրությունը, օգտվելով պետության կողմից ընձեռված օրենսդրական արտոնություններից և առավելություններից, կարող է ոչ թե բնակչությունից պարզապես հավաքագրել շենքի պահպանման միջոցները, այլև տարբեր ձևերով հայթայթել դրանք (վճարովի ծառայությունների, ձեռնարկատիրության, վարկային ծրագրերի, փոխառությունների, դրամաշնորհների և այլն): Այսպիսով, կլուծվի ոչ միայն շենքերի պահպանման հարցը, այլև պետությունը հնարավորություն կունենա իր սուղ միջոցները ուղղել այլ ոլորտներ: Կա համաշխարհային փորձ, որը հուշում է, որ համատիրական սեփականության ձևի կառավարման լավագույն ձևը (բազմաթիվ ձևերի մեջ) համատիրությունն է, և այդ իմաստով նոր հայտնագործությունների կարիք չկա: Ուղղակի անհրաժեշտ է ամեն միջոցով նպաստել այդ կառույցի կայացմանը:

Համատիրությունների կայացման հիմնախնդիրների ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ անհրաժեշտ է իրականացնել պետական բազմակողմ համակարգված մոտեցում: Բազմակողմ խնդիրներից միայն մեկ-երկուսի լուծումը մինչև այժմ արդյունքի չի հանգեցրել, զարգացման գործընթացները առաջ չեն գնացել: Որպեսզի ավելորդ անգամ չթվարկենք համատիրությունների կայացմանը խանգարող հիմնախնդիրները, միանգամից անդրադառնանք դրանց լուծման միջոցների առաջարկներին, որոնք միևնույն ժամանակ մատնանշում են նաև տվյալ հիմնախնդրի առկայությունը:

Այսպիսով, իմ^օ է անհրաժեշտ անել: Այդ առաջարկությունների ցանկը կազմելիս միաժամանակ հաշվի են առնվել նաև Գյումրի քաղաքում առկա իրադրության առանձնահատկությունները:

1. Անհրաժեշտ է ունենալ տեղական հզոր խորհրդատվական կենտրոն բազմակողմ գործունեությամբ, որը առօրյա ուսումնախորհրդատվական գործունեություն

իրականացնի, հանդիսանա համատիրություններին միավորող օղակ, տեխնիկական օժանդակություն ցուցաբերի նոր համատիրություններ նախաձեռնող հիմնադիրներին, հանդիսանա կապող օղակ համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման, պետական մարմինների, հասարակական, միջազգային և այլ կազմակերպությունների համար, նպաստի համատիրությունների և նշված բոլոր կառույցների միասնական հանդես գալուն, գործընկերային հարաբերությունների հաստատմանը:

2. Պետք է իրականացվեն օրենսդրական այնպիսի բարեփոխումներ, որոնք մեղմացնեն համատիրությունների հիմնադրման և գոյության համար ներկայումս սահմանված բավականաչափ խիստ նախապայմանները, նպաստեն այս ոլորտում հավասար մրցակցային հնարավորությունների ընձեռմանը, բնակֆոնդի սպասարկման ոլորտում ազատ շուկայական հարաբերությունների ձևավորմանը:
3. Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը, ամենամյա խորությամբ տեղյակ լինելով ոլորտում տիրող իրավիճակին, վերջին մեկ տարվա ընթացքում հայտարարել է ոլորտին աջակցության բազմաթիվ ծրագրեր: Սակայն այդ վարկային և դրամաշնորհային շատ նպաստավոր ծրագրերը մրցութային են և տեղերում մեծ աշխատանք պետք է տանել այդ ծրագրերից օգտվելու համար: Այդ ծրագրերը «Գյուլնրի բերելու» համար պետք է մեծ ծավալի նախապատրաստական համատեղ աշխատանք տանեն տեղական իշխանությունները, հասարակական կառույցները և համատիրությունները: Անհրաժեշտ է մշակել վարկերը վերադարձնելու հստակ մեխանիզմներ, դրամաշնորհները արդյունավետ օգտագործելու ծրագրեր, անհրաժեշտ է ֆինանսավորող կազմակերպություններին ապացուցել այդ ծրագրերը կառավարելու սեփական կարողությունները: Հակառակ դեպքում Գյուլնրին այդ ծրագրերից զերծ կմնա և բաց կթողնվի բնակֆոնդի բարելավման և համատիրությունների կայացման այդ բարենպաստ հնարավորությունները:
4. Նույնպես համատեղ ջանքերով (թվարկված կառույցներին պետք է միանան նաև հարկային և վարկատու կառույցները) պետք է իրական հնարավորություններ ստեղծվեն համատիրությունների կողմից ձեռնարկատիրական գործունեություն ծավալելու համար: Առանց լրացուցիչ եկամուտների, միայն բնակչության սուղ միջոցներով, հնարավոր չէ շենքերի բավականաչափ պահպանում իրականացնել: Այս միջոցառումները պետք է ընդգրկեն ձեռնարկատիրության վարման դասընթացներ, շուկայի, պահանջարկի, զների մասին համապարփակ տվյալների տրամադրում: Անհրաժեշտ է լավագույնս օգտագործել նաև համատիրությունների սեփականատերերի և բնակիչների ցանկություններն ու հնարավորությունները ձեռնարկատիրական գործունեության որևէ կոնկրետ տեսակ կամ տեսակներ արդյունավետ իրականացնելու համար: Մարդկանց պետք է տալ նաև հաջողված փորձի հետ ծանոթանալու հնարավորություններ:
5. Համատեղ աշխատանք կոմունալ սպասարկման ձեռնարկությունների հետ: Ամբողջ Հայաստանում համատիրությունները խուսափում են պայմանագրային հարաբերությունների մեջ մտնել սպասարկող կառույցների հետ, որովհետև դրանցով նպաստավոր պայմաններ չեն ստեղծվում համատիրությունների համար: Բոլոր համատիրությունների նախնական համաձայնությամբ, այդ պայմանագրերի կնքման դեպքում սպասարկող ձեռնարկությունները պատրաստ կլինեն ավելի շոշափելի զիջումների գնալ, որովհետև իրենք ևս կշահեն պայմանագրերի ավելի մեծաքանակ լինելուց: Արդյունքում փոխշահավետ գործընկերային հարաբերություններ կստեղծվեն, որից կշահեն բոլոր կողմերը և առաջին հերթին բնակչությունը:
6. Անհրաժեշտ է լրջորեն զբաղվել իրազեկության բարձրացման աշխատանքներով, ինչպես լայն հասարակության, բազմաբնակարան շենքերի բնակչության, այնպես էլ մասնագիտացված, վարչական և սպասարկման կառույցների աշխատակիցների համար շենքերի կառավարման գործընթացներում իրենց իրավունքների և պարտականությունների մասին տեղեկացվածության բարձրացման նպատակով: Իրազեկության և փորձի պակասը լուրջ խոչընդոտներ են ոլորտի զարգացման ճանապարհին: Այս նպատակով պետք է օգտագործել իրազեկման բոլոր միջոցները՝ լրատվական քարոզարշավ, ուսուցում, խորհրդատվություն, օրենսդրական և մեթոդական նյութերի տրամադրում, հարցազրույցներ, բացատրական ժողովներ, քննարկումներ, կլոր սեղաններ և այլն:

Անհրաժեշտ է նաև համատեղ ջանքերով լուծել կոնկրետ համատիրությունների, զուտ որպես կառույցի (կազմակերպության) հիմնախնդիրները՝ գրասենյակային տարածք և գույք, հողատեղացում և այլն: Այս բոլոր գործընթացների իրականացման ժամանակ պետք է հիշել, որ համատիրությունների կայացումը համապետական, համաժողովրդական, պետության սոցիալ-տնտեսական երկարաժամկետ ծրագրավորման ռազմավարական հիմնախնդիր է: Պետք է հստակ պատկերացում լինի խնդիրների առաջնայնության վերաբերյալ, այսօրվա բացթողումը վաղը կպահանջի անհամեմատ մեծ ներդրումներ: Պահի ճիշտ գնահատականի պակասը, պետական մտածողության, երկարատև ծրագրային մոտեցումների բացակայությունը նոր անհամեմատելի ջանքերի կարիք կառաջացնի:

Համատիրությունների կայացումը այն ճանապարհն է, որով բնակչության բնակարանային

հիմնախնդիրները երկարաժամկետ լուծում կստանան: Այդ ճանապարհով բազմաթիվ այլ հրատապ հիմնախնդիրների հիմնավոր և երկարաժամկետ լուծման հնարավորություններ ձեռք կբերեն նաև պետական, տեղական ինքնակառավարման մարմինները և լայն հասարակությունը:

Ռաֆայել Մխիթարյան

Ասպարեզ հանդես, թիվ 16, հունիս 2003