



**«ԵՐՐՈՐԴ ԲՆՈՒԹՅՈՒՆ»
ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԻՆՔՆԱԿԱՐ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄ. ՏԵՂԱԿԱՆ ՔԱՂԱՔԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ**

ԳՅՈՒՄՐԻ 2007

ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԻՆՔՆԱԿԱՐ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄ. ՏԵՂԱԿԱՆ ՔԱՂԱՔԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ

Հեղինակ՝ Ռաֆայել Մխիթարյան

Սույն հետազոտության հրապարակումը հնարավոր է դարձել իրականացնել Քաունթերփարթ ինթերնեշնլի Քաղաքացիական շահերի պաշտպանության աջակցության ծրագրի և Ամերիկայի Միացյալ Նահանգների բնակչության առատածեռն աջակցության շնորհիվ՝ ԱՄՆ Միջազգային Զարգացման Գործակալության No 111-A-00-04-00056-00 համագործակցության պայմանագրի շրջանակներում: Հետազոտության բովանդակությունը, արտահայտված տեսակետները և կարծիքները պատկանում են հեղինակին՝ «Երրորդ բնություն» հասարակական կազմակերպության պատասխանատվության տակ, և հնարավոր է, որ չհամընկնեն Քաունթերփարթ ինթերնեշնլի, ԱՄՆ Միջազգային Զարգացման Գործակալության, Միացյալ Նահանգների կառավարության տեսակետների հետ:

«ԵՐՐՈՐԴ ԲՆՈՒԹՅՈՒՆ» ՀԱՄԱՐԱԿԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ, 2007



“THIRD NATURE” NGO

Self-Governance of the Multy-Apartment Buildings: Local Policy Approaches

The goal of this very survey is to promote the participation of owners of the apartments in the multy-apartment buildings management procedures; to create and provide a system of further approaches on some directions on local policy; to conduct civic control over the common property protection mandatory norms; to promote the development of the essential structures of the sphere. It is to promote the self-governance and independence of the condominiums; to promote the lawful protection of the interests of the inhabitants of the multy-apartment buildings and the unions of the owners of the apartments; to assist in the further survey procedures in the sphere and the issues on development projects.

The objective of this survey is to present the current local field of the multy-apartment buildings management policy, which is not aimed to make a number of suggestions to local authorities.

We have tried to separate a number of important issues concerning the management policy and further direct the state and local authorities, as well as the public structures to the possible ways of solutions.

At the same time, we were not intending to present only the current situation through this survey but it was aimed to assist the further development procedures of the sphere.

Though we refer only to Shirak Region settlements, anyhow the issues have more common significance here.

We hope that this survey is purposeful and can serve as an example for the other regions in Armenia, as far as the reality with its special peculiarities in the other regions would not reject the application of similar approaches.

Author: Rafayel Mkhitaryan

Gyumri, RoA, 2007

ՀԱՄԱՌՈՏ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Տեղական մակարդակում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում ընթացող բարեփոխումները չեն վերածվել բարելավման շարունակական գործընթացի բազմաթիվ գործոնների պատճառով: Այդ գործոնների շարքում կարևոր տեղ ունեն տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից ոլորտում վարվող քաղաքականության որոշ մոտեցումները և համատիրությունների գործունեության ցածր արդյունավետությունը:

Սույն հետազոտության նպատակն է՝ բնակարանների սեփականատերերի կողմից բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում իրենց մասնակցության և ոլորտում վարվող տեղական քաղաքականության հետագա որոշ ուղղությունների համար մոտեցումների մի համակարգ տրամադրելը, բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ քաղաքացիական վերահսկողության իրականացման, համատիրությունների, որպես ոլորտի կարևորագույն կառույցի զարգացման, դրանց իրապես ինքնավար և անկախ լինելու, բազմաբնակարան շենքերի բնակչության և բնակարանների սեփականատերերի միավորումների իրավաչափ շահերի պաշտպանության, նշված բոլոր ուղղություններով ապագա հետազոտություններին և զարգացման ծրագրերին առնչվող հարցերին աջակցելը:

Սույն հետազոտության խնդիրն է ներկայացնել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի քաղաքականության ներկա տեղական դաշտը: Մենք փորձել ենք առանձնացնել քաղաքականության հետ կապված մի քանի կարևոր հարցեր և ուղենշել ապագայում պետական, տեղական ինքնակառավարման և հասարակական կառույցների կողմից այս հարցերի լուծման ճանապարհներ:

- Շիրակի մարզի քաղաքներում բազմաբնակարանային ֆոնդի 80 տոկոսում հիմնված են ինքնավար կառավարման մարմիններ՝ համատիրություններ: Սակայն, դրանցից միայն 26 տոկոսն է որ իրավամբ կարելի է համարել ինքնավար և անկախ կառավարվող շենքեր: Մնացած 54 տոկոս բազմաբնակարան շենքերը գտնվում են «գերհզոր» համատիրությունների կառավարման տակ և այդ շենքերի կառավարումը ոչ մի կերպ չի կարելի համարել ինքնավար: Առաջարկվում է.
 1. սահմանափակել մեծ թվով շենքերի համար մեկ համատիրություն ձևավորելու հնարավորությունը, այնպես, որ ձևավորվող միավորման սահմաններում ապահովվի համայնքային զգացողության գաղափարը,
 2. խրախուսել խոշոր համատիրություններից առանձին շենքերի կառավարման առանձնանալու նախաձեռնությունները,
 3. աջակցել ինքնավար կառավարման մարմինների հիմնադրմանը այն բազմաբնակարան շենքերում, որտեղ դրանք չկան,
 4. խրախուսել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման այլ համակարգերի (լիազորագրային կառավարիչ, հավատարմագրային կառավարիչ) ներդրումը Շիրակի մարզում:
- Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում Շիրակի մարզի համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կարևորագույն գործառնությունների կատարման վերաբերյալ ուսումնասիրության արդյունքները ցույց են տալիս, որ դրանց միայն մի մասն է իրականացվում: Մյուս մասը չի իրականացվում օբյեկտիվ կամ սուբյեկտիվ պատճառներով: Առաջարկվում է.
 1. ներդնել բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման հաշվետվությունների համակարգ, վարել հաշվառման և հաշվետվությունների

գրանցամատյաններ, սահմանել պարտադիր նորմերին առնչվող գործընթացների իրականացման և վերահսկողության հստակ մեխանիզմներ, հստակեցնել պատասխանատվությունների տարանջատումը,

2. անհրաժեշտ է, որ տեղական ինքնակառավարման մարմինները վճարեն պարտադիր նորմերի կատարման համար պահանջվող և այլ պարտադիր վճարները այն համատիրություններին, որոնց կառավարման տակ գտնվող շենքերում կան համայնքապատկան բնակարաններ՝ այդ բնակարանների բաժնեմասին համամասնական չափով,
 3. իրականացնել բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջները բոլոր շենքերում, այդ թվում այն բազմաբնակարան շենքերում, որոնք գտնվում են տեղական ինքնակառավարման մարմինների կառավարման տակ:
- Համայնքների տեղական բյուջեների վերլուծությունները ընդհանուր գծերով բնութագրում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում վարվող տեղական քաղաքականության որոշ մոտեցումներ: Շիրակի մարզի քաղաքային համայնքների տեղական բյուջեների ուսումնասիրության արդյունքում կատարվել են հետևյալ եզրակացությունները:
 1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցների մասնաբաժինը բյուջեի ծախսային ընդհանուր քանակում, մարզի քաղաքներում, ներկայումս կազմում է 0.6-ից 0.0 տոկոս, որը խոսում է այն մասին, որ տեղական ինքնակառավարման մարմինները բնակարանային-կոմունալ հիմնախնդիրների լուծումը դիտում են որպես համատիրությունների պարտականություններ, իրենց մասնակցությունը այդ խնդիրներում չեն բացառում, բայց նաև պարտադիր չեն համարում:
 2. Գյումրի քաղաքի բյուջեի վերջին 4 տարիների դինամիկան ուսումնասիրելիս, նկատվում է ոլորտում կատարված ներդրումների տոկոսային մասնաբաժնի աստիճանական նվազում՝ 5.71 տոկոսից մինչև 0.60 տոկոս: Այս փաստը հիմնավորվում է նրանով, որ այդ տարիներին իրականացվել է բազմաբնակարան բնակֆոնդի մեծ մասի անցումը համատիրությունների կառավարման տակ:
 3. Ոլորտում իրականացվող բյուջետային ներդրումների հոդվածների վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ հիմնականում ֆինանսական միջոցները հատկացվել են շենքերի տանիքների (58.5%), երեսամասերի (30.6%) նորոգումներին և «Բնակտնտեսություն» ՓԲԸ-ի կամ համատիրությունների կողմից գանձված վարձավճարների կամ կատարած աշխատանքների դիմաց վճարումներին (10.9%):
 4. Բյուջեներում նախատեսված չեն պարտադիր վարձավճարների մուծման համար հատկացումներ համատիրություններին (վերջիններիս կառավարման տակ գտնվող շենքերում առկա համայնքային սեփականություն համարվող բնակարանների և ոչ բնակելի շինությունների բաժնեմասով):
 5. Համայնքային բյուջեներում նախատեսված չեն նաև բազմաբնակարան շենքերում ինքնավար կառավարման մարմինների հիմնադրման նախաձեռնություններին աջակցության հատկացումներ՝ բնակիչներին իրազեկման, հիմնադիր ժողովների կազմակերպման և անցկացման նպատակներով:
 - Շիրակի մարզի տեղական ինքնակառավարման մարմինները նախընտրում են բազմաբնակարան շենքերի պահպանման ուղղությամբ ֆինանսական ներդրումները կատարել ուղղակի կերպով և ոչ թե համատիրությունների միջոցով: Համատիրությունները չեն մասնակցում նաև իրենց կառավարման տակ գտնվող շենքերում համայնքային բյուջեների միջոցներով վերանորոգման

աշխատանքներ կատարելու համար շինարարական կազմակերպությունների ընտրության գործընթացներին: Առաջարկվում է նպատակային ֆինանսական հատկացումները բազմաբնակարան շենքերին իրականացնել ոչ թե ուղղակի, այլ համատիրությունների միջոցով, ապահովելով շենքերի ընտրության մրցակցային, թափանցիկ գործընթացներ: Ապահովել ներդրումների իրացման հաշվետվական և վերահսկման մեխանիզմներ:

Առաջարկվում է համայնքներում ստեղծել հատուկ հիմնադրամ բազմաբնակարան շենքերի պահպանությանն աջակցելու նպատակով, որը կարելի է համալրել բազմաբնակարան շենքերի մասնավորեցված բնակարաններից գանձվող գույքահարկից առանձնացվող մասով, այլ աղբյուրներից: Ֆինանսական հատկացումների դեպքում համատիրությունների ընտրության գործընթացներում, մասնավորապես, գերակա համարել բնակիչների մասնակցության աստիճանը, շենքում վերանորոգումների կարիքի չափը, սոցիալապես անապահով բնակչության տոկոսային քանակը:

- Իրականացված հաշվարկները ցույց են տվել, որ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից գրասենյակային տարածքով ապահովվելու խնդրում աջակցություն են ստացել մարզի 33 համատիրություններից միայն 9-ը (7-ը Գյումրի և 2-ը Արթիկ քաղաքներում): Մնացած գործող համատիրություններից 8-ը ինչ որ ձևով ինքնուրույն լուծել են այդ խնդիրը, մյուս համատիրությունների համար այդ հիմնահարցը մնում է չլուծված: Ավելի վատ է վիճակը կապված շենքերի տեխնիկական փաստաթղթերի հետ: Որոշ չափով ապահովված են միայն այն համատիրությունները, որոնք ձևավորվել են տեղական ինքնակառավարման մարմինների նախաձեռնությամբ:
- Համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից անբավարար են կատարվում բնակարանների սեփականատերերին և բնակիչներին իրազեկելու, ինչպես նաև հաշվետվությունների տրամադրման աշխատանքները, ինչը հանդիսանում է շենքերի կառավարման գործընթացներում մարդկանց ցածր մասնակցության հիմնական պատճառներից մեկը: Առաջարկվում է.
 1. ապահովել տեղեկատվության և հաշվետվությունների տրամադրումը բնակչությանը, դրանով խրախուսել բնակարանների սեփականատերերի մասնակցությունը շենքերի կառավարման գործընթացներում,
 2. անհրաժեշտ է բնակարանների սեփականատերերի իրավունքների և պարտականությունների վերաբերյալ տեղեկատվություն տարածել զանգվածային լրատվամիջոցներով, այդ թվում տպագիր լրատվամիջոցներով,
 3. բազմաբնակարան շենքերում ներդրումներ իրականացնելիս տարածել տեղեկատվություն շենքերի ընտրության մասին, թե ինչու են ընտրվել այդ շենքերը և ինչու չեն ընտրվել մյուսները:
- Տեղական ինքնակառավարման մարմինները անբավարար չափով են օգտագործում ներկայումս բնակարանային ոլորտում գործող միջազգային և հասարակական կազմակերպությունների հնարավորությունները, փորձը և միջոցները: Առաջարկվում է ավելի լայնորեն օգտվել այդ հնարավորություններից, իրականացնել այդ կազմակերպությունների դերի և գործունեության գնահատում: Աջակցել այդ կառույցներին ոլորտում վարվող տեղական քաղաքականության և իրականացվող ծրագրերի մասին տեղեկատվության տրամադրմամբ:
- Շիրակի մարզի տեղական ինքնակառավարման մարմիններում չկան հատուկ առանձնացված ստորաբաժանումներ, որոնք զբաղվեին համատիրությունների հետ աշխատանքների համակարգման հարցերով: Առաջարկվում է ստեղծել

այդպիսի ստորաբաժանումներ, որոնք կգբաղվեն նաև բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ուղղությամբ անհրաժեշտ այլ աշխատանքներով:

Առաջարկվում է.

- Համայնքներում ստեղծել տեխնիկական աջակցության կենտրոններ, որոնք կիրականացնեն ուսումնախորհրդատվական ծառայություններ և տեխնիկական աջակցության այլ ծառայություններ համատիրությունների, մասնավոր հատվածի, պետական և հասարակական կազմակերպությունների, ինչպես նաև սեփական կադրերի որակավորման բարձրացման նպատակով: Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից հարկավոր է իրականացնել կադրային կարողությունների համապարփակ ծրագիր, որը համայնքներին հնարավորություն կտա կատարել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում իրենց ստանձնած պարտականությունները:
- Խթանել ոլորտում մրցակցային հարաբերությունների զարգացումը, մասնավոր հատվածի կազմակերպությունների գործունեությունը բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և շահագործման ուղղություններով, աջակցել բնակչահագործման հարցերով ստեղծվող նոր ընկերություններին: Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կառավարման տակ գտնվող շենքերում նույնպես շահագործման ծառայությունները ապահովել մրցակցային կարգով:
- Խրախուսել բնակարանային խնդիրների լուծման գործընթացներում տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ քաղաքացիական հասարակության կազմակերպությունների, գիտաուսումնական հաստատությունների, մասնավոր հատվածի, պետական և միջազգային կազմակերպությունների համագործակցությունը և գործընկերությունը:
- Տեղական ինքնակառավարման մարմիններին առաջարկվում է հանդես բերել ռազմավարական և երկարաժամկետ դիրքորոշում բնակարանային ֆոնդի վերաբերյալ: Հաշվի պետք է առնել մասնավորապես համայնքապատկան բնակարանների որպես սոցիալական նշանակության ֆոնդի ապագա օգտագործման պլանավորումը: Անհրաժեշտ է նաև տեղական զարգացման ծրագրերը համապատասխանեցնել ՀՀ կառավարության բնակարանային քաղաքականության ուղղություններին:

ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

Առկա փորձը ցույց է տալիս, որ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում բարեփոխումներին ուղղված գործընթացների նկատմամբ ոչ սկզբունքային մոտեցումները վերածվում են տեղերում ոլորտի զարգացմանն արգելակող գործոնի:

Ինչպես Հայաստանի ամբողջ տարածքում, այնպես էլ Շիրակի մարզում բազմաբնակարան բնակֆոնդի վիճակը անբավարար է: Համաձայն Եվրոպայի Տնտեսական Հանձնաժողովի Սարդկային բնակավայրերի հարցերով UNECE կոմիտեի կողմից իրականացված "Բնակարանային ֆոնդի նկարագրերն ըստ երկրների. Հայաստան" թիվ ECE/HBP/132 հետազոտության տվյալների՝ Հայաստանի բազմաբնակարան շենքերի 90%-ը ունի կապիտալ նորոգման կարիք: Մեր կողմից իրականացված Շիրակի մարզի բազմաբնակարան բնակֆոնդի դիտարկումները, հավաքագրված տեղեկությունները և հաշվարկները ցույց են տալիս, որ բազմաբնակարան բնակֆոնդի մոտ 25 տոկոսի մոտ նկատվում է մաշվածության բարձր մակարդակ: Այդ շենքերում առաջիկա տարիներին հիմնանորոգում չիրականացնելու դեպքում, մեծ թվով ընտանիքների (Շիրակի մարզում մոտ 6,5 հազար) սպառնում է անօթևան դառնալու և հետևաբար սոցիալական խորը ճգնաժամի առաջացման հնարավորությունը:

Սկսած 1988 թվականից Շիրակի մարզի բնակարանային ֆոնդը դաժան փորձությունների ենթարկվեց: Ավերիչ երկրաշարժ, որի հետևանքով մարզում ավերվել կամ վթարային են դարձել 3 մլն. 377 հազար քառ. մ բնակմակերես (տվյալը Ուրբան ինստիտուտի), երկրի տնտեսության փլուզում և ճգնաժամ, ոլորտում դրամական պետական ներդրումների դադարեցում: Ֆինանսական խորը ճգնաժամը իր նկատելի հետքը թողեց մարզի բնակկոմունալ տնտեսության վրա: Աննախադեպ կերպով աճեցին վթարային իրավիճակները, համակարգի մաշվածությունը հասավ սահմանային մակարդակի, օրակարգային դարձավ ոլորտի կառավարող և սպասարկող կառույցների գոյատևման հիմնահարցը: Իրավիճակը շտկելու նպատակով 1990-ական թվականներին բնակկոմունալ համակարգում կազմակերպվեցին համակարգային բարեփոխումներ, որոնք իրականացան էին բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների մասնավորեցման և երկրում շուկայական տնտեսական հարաբերությունների աստիճանական ձևավորման գործընթացներին զուգահեռ: Սկսած 1996 թվականից դադարեցին կենտրոնացված բյուջետային հատկացումները բազմաբնակարան շենքերի պահպանման ուղղությամբ: Կենտրոնական իշխանությունները ֆինանսական ներդրումների պակասի պատճառած հետևանքները փորձեցին մեղմացնել ոլորտում վճռական բարենորոգումներ իրականացնելու միջոցով, նամանավանդ, որ այդ էր թելադրում նաև բնակարանների սեփականության ձևի փոփոխությունը՝ բնակարանների մասսայական մասնավորեցումը: Իրականացվեցին օրենսդրական բարեփոխումներ, որոնց հիմնական նպատակն էր բնակարանների նոր սեփականատերերի կողմից իրենց շենքերի պահպանմանն ուղղված ներդրումների ավելացումը: Սպասվում էր, որ բնակարանների սեփականատերերը էապես կմեծացնեն նոր օրենսդրությամբ իրենց սեփականությունը դարձաց բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի և տարածքների պահպանման համար անհրաժեշտ ներդրումները: Սակայն այդ սպասելիքները չիրականացան:

Արդյունքում բնակարանային տնտեսությունը հայտնվեց ծանր իրավիճակում: Ոլորտում բարենորոգումների նախաձեռնողները սկզբնապես ենթադրում էին համեմատաբար կարճ ժամանակահատվածում ձևավորել բնակարանների կառավարման և շահագործման մրցակցային շուկա, անցում պայմանագրային փոխհարաբերությունների, բնակարանների սեփականատերերի նոր սոցիալական շերտի ձևավորում, որը ուժեղ գործոն կհանդիսանար բնակկոմունալ բոլոր

ենթառնություններում բարենորոգումների իրականացման գործում: Սակայն իրականում, ստացվեց այնպես, որ արդյունավետ կազմակերպահրավական բարենորոգումներ իրականացվեցին հիմնականում կոմունալ ոլորտում, բայց ոչ բնակարանային ոլորտում:

Էներգամատակարար, ջրամատակարար ձեռնարկությունները վերածվեցին բաժնետիրական ընկերությունների, որոնք համեմատաբար փոքր կորուստներով ներգրավվեցին հանրապետությունում ընթացող տնտեսական վերափոխման գործընթացներում: Այս ընկերությունների աշխատակազմերի անդամները ընկերությունների հիմնական միջոցները, գույքը, կոմունիկացիոն ցանցերը, ինժեներային ենթակառուցվածքները ընկալում են որպես սեփական ունեցվածք, որը պետք է պահպանել և զարգացնել, քանի որ դրանք հանդիսանում են սեփական բարեկեցության աղբյուր: Անցած մի քանի տարիների ընթացքում և ներկայումս այդ ընկերություններում, որոնց թվում նաև Շիրակի մարզում կոմունալ ծառայություններ մատակարարող ընկերություններում, իրականացվում են խոշոր ծրագրեր, որոնք ուղղված են նոր տեխնոլոգիաների, կառավարման նոր համակարգերի ներդրմանը, համակարգի բաշխիչ ցանցերի հիմնանորոգմանը և նորացմանը: Այդպիսի ծրագրերից են նաև այդ ձեռնարկությունների կառավարումը երկարաժամկետ հավատարմագրային կառավարման հանձնելու ծրագրերը, որոնցում առկա են խոշոր դրամական ներդրումներ հանրային ծառայությունների որակի բարելավման նպատակով:

Բնակարանային ոլորտում տեղ է գտել այլ իրավիճակ: Ցավոք անբավարար ֆինանսավորման պայմաններում այստեղ իրենց իրացումը չգտան շուկայական տնտեսության շատ բաղադրիչներ: Սարգում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և շահագործման կազմակերպությունների մրցակցային ընտրությունը չի դարձել ընդունված գործելակերպ: Ճիշտ է, մարզի քաղաքների բազմաբնակարան շենքերի 80 տոկոսում հիմնադրվել են ինքնավար կառավարման մարմիններ՝ համատիրություններ, որոնք իքնուրույն են իրականացնում շենքերի թե կառավարման և թե շահագործման գործառնությունները, սակայն այս մարմինների ճնշող մեծամասնությունը առայժմ անարդյունավետ կառույցներ են: Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում մրցակցային միջավայրի ստեղծումից է մեծապես կախված դերերի տարաբաշխումը և պայմանագրային հարաբերությունների ձևավորումը բնակարանների սեփականատերերի, կառավարող օղակի և շահագործող ընկերությունների միջև: Բազմաբնակարան բնակֆոնդի բարելավումը ենթադրում է մրցակցային շուկայական հարաբերությունների երկու մակարդակների ձևավորում՝

1. մրցակցություն բնակարանների սեփականատերերից բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման պատվեր ստանալու համար,
2. մրցակցություն շահագործող կառույցների միջև, շենքերի կառավարման մարմիններից պատվեր ստանալու համար:

Շենքերի կառավարման մրցակցային բիզնեսի զարգացումը շատ առնչություններ և կախում ունի տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից ոլորտում իրականացվող քաղաքականության հետ: Անհրաժեշտ է ամեն կերպ նպաստել այդ բիզնեսի զարգացմանը, քանի որ, այդ բիզնեսի զարգացումը հանդիսանում է ոլորտում մասնավոր ներդրումների ներգրավման գործընթացի խթանը:

Ոլորտում մրցակցային հարաբերությունների զարգացմանը, մեր կարծիքով, կնպաստի նաև մարզում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման տարբեր ձևերի ներդրումը՝ ի լրացում ուղղակի համայնքների կողմից իրականացվող կառավարման և շենքերի կառավարման «համատիրություն» ձևի: Հայաստանում գործող օրենսդրության համաձայն՝ բացի այս ձևերից բազմաբնակարան շենքերի կառավարումը կարելի է իրականացնել լիազորագրային կառավարչի և

հավատարմագրային կառավարչի միջոցներով: Կառավարման այս ձևերը ենթադրում են բնակարանների սեփականատերերի կողմից իրենց իրավունքների հավատարմագրումը կամ լիազորագրումը կոնկրետ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձի: Ընդ որում, հարաբերությունների այս ձևերը, ի տարբերություն «համատիրություն» ձևի, չի ենթադրում ուղղակի վերահսկողություն շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման նպատակով առկա ֆինանսական միջոցների նկատմամբ: Այս ձևերը ենթադրում են ֆինանսական հոսքերի այլ մեխանիզմ, առավել վերահսկելի են բնակարանների սեփականատերերի կողմից, ինչը բացառում է կառավարման մարմնի սնանկ դառնալու, կամ այլ կառույցների նկատմամբ ֆինանսական պարտականություններից խուսափելու (ինչպիսիք են, օրինակ, կենսաթոշակային հիմնադրամը, հարկային տեսչությունը, սպասարկող ընկերությունները) նախադեպերը: Երևան քաղաքում ոչ մեծ քանակով առկա են շենքերի կառավարման մարմինների այս նշված ձևերը: Կարելի է ուսումնասիրել և տարածել առկա առավել դրական փորձը: Կառավարման այս ձևերը, ինչպես նաև «համատիրություն» ձևը հանդիսանում են բնակարանների սեփականատերերի շահերի պաշտպանության արդյունավետ միջոցներ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման հետ կապված հարաբերություններում:

Բազմաբնակարան բնակֆոնդի արդիականացման հիմնական արդյունքներից պետք է հանդիսանա բնակիչների բնակարանային-կոմունալ պայմանների բարելավումը, շենքերի ջերմամեկուսացումը և էներգախնայողությունը, որը շատ հրատապ է խիստ և երկարատև ձմեռներ ունեցող Շիրակի մարզի համար: Այդ արդյունքներից պետք է հանդիսանա նաև կոմունալ ծառայությունների խնայողությունները, ինչպիսիք են օրինակ ջրամատակարարումը և ջերմամատակարարումը: Խնայողությունները տեղի կունենան ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող կոմունալ ցանցերից ներկայումս առկա կորուստների կրճատման և վերացման արդյունքում:

Շենքերի կառավարման արդիականացման հիմնական արդյունքներից պետք է հանդիսանա բնակարանների սեփականատերերի շահերի պաշտպանությունը կոմունալ ծառայություններ մատակարարող ընկերություններից: Կնքված պայմանագրերի կատարման վերահսկողությունը ենթադրում է տուգանքի մեխանիզմի կիրառում կոմունալ ծառայություններ մատակարարողների նկատմամբ պայմանագրի կետերի խախտում թույլ տալու դեպքում և սպառողների կողմից վճարների իջեցում ոչ լիարժեք ծառայությունների տրամադրման դիմաց:

Ելնելով ոլորտում ստեղծված մտահոգիչ իրավիճակից, Հայաստանի կառավարությունը պարբերաբար մշակում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն աջակցության ծրագրեր, որոնց վերջնական նպատակն է քաղաքացիների համար հարմարավետ և անվտանգ բնակարանային պայմանների ստեղծումը: Սակայն ֆինանսական հնարավորությունների սղությունը շատ հաճախ թույլ չի տալիս նմանատիպ ծրագրերի լայնածավալ իրականացումը: Որոշ դեպքերում, այլ աղբյուրների աջակցությամբ, իրականացվում են բազմաբնակարան շենքերի բարելավման և շենքերի կառավարման զարգացման ուղղություններով փոքրածավալ կամ փորձնական ծրագրեր:

Այս հետազոտությունը իրականացնելիս մենք օգտվել ենք անցած տարիներին Շիրակի մարզի բազմաբնակարան բնակֆոնդի կառավարման ոլորտին առնչվող, մեր կողմից իրականացված, ուսումնասիրությունների արդյունքներից: Մենք օգտվել ենք նաև այլ կազմակերպությունների կողմից նախկինում իրականացված, ոլորտին վերաբերվող հետազոտությունների արդյունքներից, ինչպիսիք են Միացյալ Ազգերի Կազմակերպության Եվրոպայի Տնտեսական Հանձնաժողովի և Ուրբան ինստիտուտի կողմից իրականացված հետազոտությունները: Բացի այդ, մենք ձեռք ենք բերել Շիրակի մարզի

համայնքների (նաև Վանաձոր քաղաքի և Երևանի թաղային համայնքների) կողմից տրամադրված տվյալները, իրականացրել ենք համայնքների բյուջեների և ավագանիների որոշումների վերլուծություններ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում վարվող քաղաքականության որոշ ուղղությունների պարզաբանման նպատակով: Ձեռք են բերվել տվյալներ նաև մարզում գործող համատիրություններից, Հայաստանի Հանրապետության Ազգային վիճակագրական ծառայությունից, Իրավաբանական անձանց գրանցման պետական ռեգիստրից, «Հազարամյակի Համայնքներ» զարգացման հիմնադրամից, ոլորտում գործող այլ կառույցներից:

Սույն հետազոտության նպատակն է՝ բնակարանների սեփականատերերի կողմից բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում իրենց մասնակցության և ոլորտում վարվող տեղական քաղաքականության հետագա որոշ ուղղությունների համար մոտեցումների մի համակարգ տրամադրելը, բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ քաղաքացիական վերահսկողության իրականացման, համատիրությունների, որպես ոլորտի կարևորագույն կառույցի զարգացման, դրանց իրապես ինքնավար և անկախ լինելու, բազմաբնակարան շենքերի բնակչության և բնակարանների սեփականատերերի միավորումների իրավաչափ շահերի պաշտպանության, նշված բոլոր ուղղություններով ապագա հետազոտություններին և զարգացման ծրագրերին առնչվող հարցերին աջակցելը:

Ուզում ենք նշել, որ այս հետազոտության խնդիրն է ներկայացնել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի քաղաքականության ներկա տեղական դաշտը և նպատակամղված չէ որոշակի առաջարկություններ կատարելու տեղական ինքնակառավարման մարմիններին: Մենք փորձել ենք առանձնացնել քաղաքականության հետ կապված մի քանի կարևոր հարցեր և ուղենշել ապագայում պետական, տեղական ինքնակառավարման և հասարակական կառույցների կողմից այս հարցերի լուծման ճանապարհներ:

Միևնույն ժամանակ այս հետազոտությունը ոչ թե պարզապես փորձ է ներկայացնելու ներկա իրավիճակը, այլ այն իրականացվել է հետապնդելով մի կարևոր նպատակ՝ աջակցել ոլորտի զարգացման հետագա գործընթացներին: Չնայած այստեղ հիմնականում խոսվում է Շիրակի մարզի բնակավայրերի մասին, այնուհանդերձ այստեղ արժարժվող հարցերի մի մասը ավելի համընդհանուր բնույթ ունեն: Մենք հույսով ենք, որ սույն ուսումնասիրությունը կծառայի իր նպատակին և օրինակ կծառայի նաև Հայաստանի այլ տարածաշրջանների համար, որտեղ առկա իրականությունը, կրելով տեղային առանձնահատկություններ, չի բացառի համանման մոտեցումների կիրառումը: