

ՄԱՍ 2

ՇԻՐԱԿԻ ՄԱՐԶԻ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԵՎ ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ԻՐԵՆՑ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՈՒՄԸ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՈԼՈՐՏՈՒՄ

ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹՆԵՐԸ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՈԼՈՐՏՈՒՄ

Համայնքի կարևորագույն գործառույթներից է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների կողմից բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողություն իրականացնելը, ինչպես նաև «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված դեպքերում այդ նորմերը հենց համայնքի կողմից իրականացնելը: Պարտադիր նորմերի կատարման հարցերի, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմիններ հիմնած շենքերի հետ կառավարման գործառույթների ընդունման-հանձնման և այլ հարցերի առնչությամբ տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավունքները և պարտականությունները սահմանված են «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով, այլ իրավական ակտերով:

Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից իրականացվում է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված դեպքերում և կարգով:

Համաձայն «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի համայնքի ղեկավարի պարտադիր լիազորությունների թվում են համայնքի սեփականություն համարվող բնակելի տների շահագործումը, ընթացիկ նորոգումը, ներհամայնքային ջրմուղի, կոյուղու, ջեռուցման ցանցերի շահագործումը, համայնքի բարեկարգումը, կանաչապատումը, աղբահանությունը:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների պարտադիր լիազորություններից է համատիրության հիմնադիր ժողովների նախապատրաստումը և անցկացումը, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքերի կառավարման այլ մարմինների ձևավորմանն աջակցելը: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները պետք է կազմակերպեն այն շենքերի սպասարկումը, որոնք չեն կառավարվում համատիրությունների կամ օրենքով սահմանված բազմաբնակարան շենքի կառավարման այլ մարմնի կողմից: Շենքերի սպասարկումն իրականացնելու նպատակով, օրենքով սահմանված կարգով, համայնքի ավագանու հաստատմանն է ներկայացվում սպասարկման վճարի չափը:

Համայնքը իրականացնում է նաև ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման իր պարտականությունները իր սեփականությունը համարվող բնակարաններին և ոչ բնակելի շինություններին համամասնական չափով՝ այն բազմաբնակարան շենքերում, որտեղ կան հիմնադրված կառավարման մարմիններ:

Անհրաժեշտ է նշել նաև, որ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման հետ կապված բոլոր հարաբերությունները (այդ թվում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների, ինչպես նաև տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ հարաբերությունները) կարգավորող ՀՀ օրենսդրության բարեփոխումները, օրենսդրության ներկա վիճակը, մասնագետների մեծամասնության կողմից գնահատվում է, որպես ամբողջական, համակարգված, ոլորտի զարգացման համար համալիր մոտեցում ապահովող և զարգացմանը խթանող օրենսդրություն: Ոլորտի հետ կապված լուրջ խնդիրների առկայությունը ոչ թե օրենսդրության անկատարությունն է, այլ առավելապես օրենքի կիրառման անբավարար մակարդակը բազմաբնակարան շենքի կառավարման գրեթե բոլոր սուբյեկտների կողմից:

Որպեսզի պարզ լինի, թե ՀՀ օրենսդրությամբ տեղական ինքնակառավարման մարմիններին ինչ կարևոր դեր է հատկացված ոլորտի զարգացման գործում, ինչպիսին են տեղական ինքնակառավարման մարմինների պարտականությունները, պատասխանատվությունը և իրավունքները բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և դրան առնչվող ոլորտներում, ինչպես են սահմանվում տեղական ինքնակառավարման և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների միջև անհրաժեշտ փոխհարաբերությունները, ներկայացնենք ՀՀ օրենսդրության մի քանի կարևոր հոդվածներ:

**«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ»
ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆ ԿԵՏԵՐ**

(2003 թվականի նոյեմբերի 4-ի փոփոխություններով հանդերձ)

Հոդված 10. Ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանումը

6. Եթե շինությունների սեփականատերերի կամ շինության կառավարման մարմնի կողմից պարտադիր նորմերը չկատարելու հետևանքով ուղղակի վտանգ է սպառնում անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին, ապա համապատասխան համայնքի ղեկավարն ստուգման կամ ահազանգ ստանալու դեպքում պարտավոր է համայնքի միջոցներով վերացնել այդ վտանգը՝ նախօրոք այդ մասին ծանուցելով շինության սեփականատերերին և շենքի կառավարման մարմնին:

Ուղղակի վտանգի փաստը պետք է հաստատի տվյալ բնագավառում պետական լիազորված մարմինը:

Սույն կետով նշված աշխատանքների կատարման ծախսերը պետք է հատուցվեն շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից այն չափով, որքանով դրանք կլինեն հիմնավորված, համաչափ և չեն գերազանցի թերությունները չվերացնելու դեպքում պատճառվելիք վնասի չափը: Սույն կետով նախատեսված հատուցման չափի հետ կապված վեճերը լուծվում են դատական կարգով:

7. Շենքում պարտադիր նորմերի պահպանման ընդհանուր վերահսկողությունն իրականացնում է տվյալ համայնքի ղեկավարը:

Քանի որ, համայնքային սեփականություն հանդիսացող բնակարանների մասով բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատեր են հանդիսանում նաև տեղական ինքնակառավարման մարմինները, ուստի կարևոր է որպես սեփականատերեր դրանց իրավունքների և պարտականությունների սահմանումը (հոդված 15):

Հոդված 15. Շինությունների սեփականատերերի իրավունքները և պարտականությունները շենքի կառավարման բնագավառում

1. Շինության սեփականատերերն իրավունք ունեն՝

- ա) տեղեկատվություն ստանալ շենքի կառավարման մարմինների գործունեության վերաբերյալ, ինչպես նաև սահմանված կարգով մասնակցել շենքի կառավարման մարմինների կողմից որոշումների ընդունմանը.
- բ) ցանկացած պահին լիազորություններ վերապահել շենքի կառավարման մարմնին կամ հետ վերցնել նրան տրված իր լիազորությունները.
- գ) ցանկացած պահին կառավարման լիազորություններ վերապահել շենքի կառավարման մարմին չհանդիսացող անձանց (բացառությամբ սույն օրենքով միայն շենքի կառավարման մարմնին վերապահված լիազորությունների) կամ հետ վերցնել նրանց տրված լիազորությունները.
- դ) սահմանված կարգով ստանալ հաշվետվություն շենքի կառավարման մարմնի գործունեության վերաբերյալ.
- ե) առաջարկություններ ներկայացնել շենքի կառավարման մարմնին ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման վերաբերյալ.
- զ) մասնակցել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանը: 2. Շինության սեփականատերերը պարտավոր են՝
 - ա) կատարել սահմանված պարտադիր վճարները, ինչպես նաև սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված այլ վճարները.
 - բ) պահպանել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության օգտագործման սահմանված կարգի պահանջները.
 - գ) բարեխղճորեն վերաբերվել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, պահպանել շենքի շահագործման և պահպանման պարտադիր նորմերը.
 - դ) կատարել սեփականատերերի ժողովի և կառավարման մարմնի որոշումները:

Չորված 17. Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմինների ձևերը

Մեկ շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը պարտադիր նորմերի կատարման մասով կարող է իրականացնել միայն մեկ կառավարման մարմին:

5. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրավունք ունեն իրականացնել միայն սույն օրենքով նրանց վերապահված լիազորություններ:

9. Նոր ընտրված շենքի կառավարման մարմինը պարտավոր է այդ մասին երկու օրվա ընթացքում գրավոր տեղեկացնել համապատասխան համայնքի ղեկավարին:

Շենքի կառավարման մարմինը հաղորդմանը կից ներկայացնում է շենքի կառավարման մարմին ընտրելու մասին ժողովի որոշման և համապատասխան պայմանագրի կամ լիազորագրի պատճենը:

Համայնքի ղեկավարը շենքի կառավարման մարմնի՝ սույն կետով նշված փաստաթղթերի համաձայն վարում է տվյալ համայնքի բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային կառավարման մարմինների գրանցամատյան:

Չորված 21. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմնի իրավասությունները

1. Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից իրականացվում է սույն օրենքով սահմանված դեպքերում և կարգով:

2. Տեղական ինքնակառավարման մարմինն իր լիազորություններն իրականացնում և գործարքներ է կնքում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ իր անունից:

3. Օրենքի կամ սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կնքած գործարքները համարվում են անվավեր:

Քանի որ, սույն օրենքով սահմանված դեպքերում շենքի կառավարման մարմին պետք է հանդիսանա տեղական ինքնակառավարման մարմինը, ուստի կարևոր է, որպես շենքի կառավարման մարմին, դրանց լիազորությունների սահմանումը (հոդված 22):

Հոդված 22. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունները

1. Շենքի կառավարման մարմինը՝
- ա) ապահովում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարումը.
 - բ) սույն օրենքով նախատեսված կարգով շինության սեփականատերերից գանձում է պարտադիր վճարները և սահմանված կարգով որոշված այլ վճարներ.
 - գ) օրենքով նախատեսված կարգով դիմում է դատարան՝ շինության սեփականատերերի կողմից չվճարված վճարների բռնագանձման համար.
 - դ) սույն օրենքով նախատեսված կարգով շինության սեփականատերերին ներկայացնում է ամսական, տարեկան և այլ հաշվետվություններ ու ծանուցումներ.
 - ե) կազմում և շինության սեփականատերերի քննարկմանն է ներկայացնում պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների նախահաշիվ.
 - զ) իր կամ շինության սեփականատերերի անունից տրված լիազորությունների սահմաններում և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բյուջեի հոդվածներով նախատեսված պայմաններով և չափով կնքում է պայմանագրեր.
 - է) մասնակցում է շենքում օրենքով սահմանված կարգով անցկացվող ստուգումներին և ստորագրում է ստուգման ակտերը (արձանագրությունները).
 - ը) մասնակցում է շենքին, դրա հարակից տարածքներին առնչվող հարցերի քննարկմանը պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում.
 - թ) շենքին վերաբերող քաղաքաշինական և բնապահպանական հարցերով հրապարակային քննարկումների ժամանակ շինության սեփականատերերի անունից տալիս է կարծիք կամ եզրակացություն.
 - ժ) շինության սեփականատերերի անունից առաջարկություններ է ներկայացնում պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններ՝ նրանց կողմից իրենց շենքի և հարակից տարածքների բարեկարգման հարցերով.
 - ժա) իր լիազորությունների շրջանակներում պարտավոր է ներկայացնել և (կամ) պաշտպանել շինության սեփականատերերի իրավունքները և օրինական շահերը պետական (այդ թվում՝ դատական) և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում ու կազմակերպություններում.
 - ժբ) օրենքով սահմանված կարգով շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ շինության սեփականատերերի վերաբերյալ տալիս է վիճակագրական հաշվետվություններ.
 - ժգ) շենքում մահացած անձանց ժառանգների շահերի պաշտպանության նպատակով դիմում է նոտարին՝ ժառանգական գույքի պահպանման համար.

- ժդ) շինության սեփականատերերին, շենքում բնակվող կամ գործունեություն իրականացնող անձանց կամ շահագրգիռ այլ անձանց տալիս է տեղեկանքներ՝
- շենքի բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևի մասին,
 - շինության սեփականատիրոջ ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում չկատարված պարտավորությունների մասին,
 - շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման համար նախատեսված պարտադիր վճարների չափի մասին,
 - շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ շինության սեփականատիրոջ բաժնի մասին,
 - շենքում բնակվելու, նրանց ընտանիքի կազմի կամ շենքում գործունեություն իրականացնելու մասին,
 - շինության տիրապետման կամ օգտագործման մասին,
 - օրենսդրությամբ նախատեսված այլ դեպքերում.
- ժե) վարում է շենքի բաժնային սեփականության մեջ սեփականատերերի բաժնային հաշվառման գրանցամատյանը.
- ժզ) ապահովում է շենքի անձնագրավորման, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տարեկան գույքագրման իրականացումը.
- ժէ) կազմում է շինություններին և (կամ) ընդհանուր բաժնային սեփականությանը հասցված վնասների վերաբերյալ արձանագրությունները.
- ժը) իրականացնում է շինության սեփականատերերի կողմից սահմանված կարգով տրված այլ լիազորություններ.
- ժթ) իր նախաձեռնությամբ իրականացնում է օրենքին, շինությունների սեփականատերերի որոշումներին և վերջիններիս իրավունքներին ու օրինական շահերին չհակասող ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանն ուղղված այլ լիազորություններ.
- ի) ծայրահեղ անհրաժեշտության դեպքում, սույն օրենքով սահմանված կարգով, ապահովում է լիազորված անձանց մուտքը շենքի փակ բնակարաններ և այդ բնակարաններում առկա գույքի պահպանությունը:
4. Տեղական ինքնակառավարման մարմինը, որպես շենքի կառավարման մարմին, իրավունք ունի իրականացնել միայն սույն հոդվածի 1-ին մասի «ա»-«է» և «Ժա»-«Ժէ» և «ի» կետերով նախատեսված լիազորությունները:

Չոդված 26. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունների դադարումը

5. Եթե շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունները դադարելու օրվանից երկու ամսվա ընթացքում շենքի կառավարման նախկին մարմինը ձեռք չի բերում համապատասխան լիազորություններ, կամ շինության սեփականատերերը չեն ընտրում շենքի նոր կառավարման մարմին, ապա մինչև շինությունների սեփականատերերի կողմից շենքի կառավարման մարմնի ստեղծումն այդ մարմնի՝ սույն օրենքով նախատեսված բացառիկ լիազորություններն անցնում են համապատասխան համայնքի ղեկավարին, որը շենքի կառավարման մարմնի լիազորություններն իրականացնում է սույն օրենքով նախատեսված կարգով: Շենքում կառավարման մարմին ստեղծվելու մասին համայնքի ղեկավարին տեղեկատվություն տալու հաջորդ օրվանից դադարում են համայնքի ղեկավարի՝ սույն կետով նախատեսված լիազորությունները, և նա պարտավոր է եռօրյա ժամկետում հանձնման-ընդունման ակտով շենքի կառավարման մարմնի կնիքը,

փաստաթղթերը, ֆինանսական միջոցները և գույքը հանձնել շենքի նոր կառավարման մարմնին:

Յոթերորդ 30. Բյուջեի կազմելու և հաստատելու կարգը

Շենքի կառավարման մարմինն ընթացիկ տարվա բյուջեն կազմում է նախահաշվի հիման վրա: Նորընտիր շենքի կառավարման մարմինը շենքի բյուջեի բացակայության դեպքում ընտրվելուց հետո՝ 20 օրվա ընթացքում, սույն օրենքով սահմանված կարգով, ներկայացնում է ընթացիկ տարվա բյուջեի նախագիծը: Ժողովի կողմից մեկամսյա ժամկետում բյուջեի նախագիծը չընդունվելու դեպքում պարտադիր նորմերի գծով համայնքի ավագանու կողմից տվյալ տարվա համար սահմանված անհրաժեշտ վճարների հիման վրա հաշվարկվում է նոր բյուջե, որը կառավարման մարմնի հաստատելուց հետո համարվում է ընդունված, ինչի վերաբերյալ շենքի կառավարման մարմինը երկօրյա ժամկետում ծանուցում է շենքի սեփականատերերին:

Պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ վերահսկողությունն իրականացվում է օրենքով սահմանված կարգով՝ պետական լիազորված մարմինների կողմից:

Յոթերորդ 32. Անցումային դրույթներ

1. Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելու օրվանից (սույն օրենքը ուժի մեջ է մտել 20 հունիսի 2002 թ.) 6-ամսյա ժամկետում շենքի կառավարման մարմին չձևավորվելու դեպքում շենքի կառավարման մարմնի համապատասխան լիազորությունները, սույն օրենքով սահմանված կարգով, անցնում են համայնքի ղեկավարին:
2. Սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վրա կառուցված բազմաբնակարան շենքի սպասարկման համար անհրաժեշտ (այդ թվում նաև՝ շենքի տակ գտնվող) հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը 2 տարվա ընթացքում անհատույց փոխանցվում է այդ շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով:
Յոթերորդ 32-րդ հոդվածի նկատմամբ սեփականության իրավունքի անհատույց փոխանցման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

«ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆ ԿԵՏԵՐ

Յոթերորդ 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

Սույն օրենքը սահմանում է համատիրության իրավական կարգավիճակը, համատիրության ստեղծման, գործունեության, վերակազմակերպման և լուծարման կարգը, ինչպես նաև նրա փոխհարաբերությունները պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ:

Յոթերորդ 9. Համատիրության ստեղծումը

2. Համատիրության հիմնադիր (այսուհետ՝ հիմնադիր) կարող են հանդիսանալ քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները:

Քանի որ, ՀՀ օրենսդրության համաձայն համատիրության անդամ կարող են հանդիսանալ նաև տեղական ինքնակառավարման մարմինները, ուստի կարևոր է,

որպես համատիրության անդամ, դրանց իրավունքների և պարտականությունների սահմանումը (հոդված 23 և հոդված 24):

Հոդված 23. Համատիրության անդամների իրավունքները

Համատիրության անդամներն իրավունք ունեն`

- ա) սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով մասնակցել համատիրության կառավարմանը.
- բ) սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով տեղեկություններ ստանալ համատիրության գործունեության վերաբերյալ.
- գ) ցանկացած ժամանակ դուրս գալ համատիրությունից:

Համատիրության անդամներն ունեն նաև սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված այլ իրավունքներ:

Հոդված 24. Համատիրության անդամների պարտականությունները

Համատիրության անդամները պարտավոր են`

- ա) օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով կատարել պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարներ և այլ վճարներ.
- բ) չիրապարակել համատիրության գործունեության վերաբերյալ առևտրային գաղտնիք ներկայացնող տեղեկություններ, բացի օրենքով սահմանված դեպքերից.

- գ) բարեխղճորեն կատարել իրենց վրա դրված պարտականությունները:

Համատիրության անդամները կրում են նաև սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված այլ պարտականություններ:

«ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ ՀԱՍԱՊԱՏԱՍԽԱՆ ԿԵՏԵՐ

Հոդված 38. Համայնքի ղեկավարի գործունեությունը կոմունալ տնտեսության և բարեկարգման բնագավառում

Համայնքի ղեկավարը կոմունալ տնտեսության և բարեկարգման բնագավառում իրականացնում է հետևյալ պարտադիր լիազորությունները.

1) կազմակերպում է համայնքի կոմունալ տնտեսության աշխատանքը, ապահովում է համայնքի սեփականություն համարվող բնակելի տների և ոչ բնակելի տարածքների, հանրակացարանների, վարչական շենքերի և այլ շինությունների շահագործումը, կազմակերպում է դրանց ընթացիկ նորոգումը, հաշվառումը և բաշխումը.

2) կազմակերպում և կառավարում է համայնքի սեփականություն համարվող ներհամայնքային հաղորդակցության ուղիները, ջրմուղի, կոյուղու, ոռոգման ու ջեռուցման ցանցերի և այլ կառուցվածքների շահագործումը.

3) կազմակերպում է համայնքի բնակավայրերի բարեկարգումը և կանաչապատումը.

4) կազմակերպում է աղբահանությունը.

6) նախապատրաստում է համատիրության հիմնադիր ժողովները և աջակցում է դրանց անցկացմանը, ինչպես նաև օրենքով սահմանված բազմաբնակարան շենքերի կառավարման այլ մարմինների ձևավորմանը: Ապահովում է համայնքի մասնակցությունն այդ շենքերի սպասարկմանը` իր սեփականությունը համարվող բնակարանների քանակին համապատասխան.

7) կազմակերպում է այն շենքերի սպասարկումը, որոնք չեն կառավարվում համատիրությունների կամ օրենքով սահմանված` բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից.

8) շենքերի սպասարկումն իրականացնելու նպատակով օրենքով սահմանված կարգով համայնքի ավագանու հաստատմանն է ներկայացվում սպասարկման վճարի չափը:

**ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱԽԱՆՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀՀ ՕՐԵՆՍՊՐԻ
ՀԱՍՎՊԱՏԱՍԽԱՆ ԿԵՏԵՐ**

(2003 թվականի նոյեմբերի 4-ին կատարված փոփոխություններով հանդերձ)

Հոդված 152. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջները չկատարելը

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված պարտադիր նորմերի պահանջները սահմանված կարգով կամ ժամկետներում չկատարելը՝

առաջացնում է նախազգուշացում՝ բազմաբնակարան շենքի ֆիզիկական անձ կառավարման մարմնի կամ իրավաբանական անձ կառավարման մարմնի պատասխանատու անձի կամ համայնքի ղեկավարի կամ նրա նշանակած պատասխանատու պաշտոնատար անձի նկատմամբ:

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված պարտադիր նորմերի պահանջները նախազգուշացումից հետո պետական լիազոր մարմնի սահմանած կարգով և ժամկետներում չկատարելը՝

առաջացնում է տուգանքի նշանակում բազմաբնակարան շենքի ֆիզիկական անձ կառավարման մարմնի կամ իրավաբանական անձ կառավարման մարմնի պատասխանատու պաշտոնատար անձի կամ համայնքի ղեկավարի կամ նրա նշանակած պատասխանատու պաշտոնատար անձի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի եռապատիկի չափով:

Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված արարքը կատարելը, որն ուղղակի վտանգ է ներկայացրել ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ անձանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին՝

առաջացնում է տուգանքի նշանակում բազմաբնակարան շենքի ֆիզիկական անձ կառավարման մարմնի կամ իրավաբանական անձ կառավարման մարմնի պատասխանատու պաշտոնատար անձի կամ համայնքի ղեկավարի կամ նրա նշանակած պատասխանատու պաշտոնատար անձի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի տասնապատիկի չափով:

Հոդված 152.1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների կողմից օրենքի պահանջները խախտելը

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների կողմից օրենքով սահմանված կարգով կամ ժամկետներում հաշվետվությունները կամ պարտադիր հրապարակման ենթակա իրազեկումները կամ ծանուցումները չհրապարակելը կամ չտրամադրելը՝

առաջացնում է տուգանքի նշանակում ֆիզիկական անձ կառավարման մարմնի կամ իրավաբանական անձ կառավարման մարմնի պատասխանատու պաշտոնատար անձի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի եռապատիկի չափով:

Նոր ստեղծված կամ օրենքով սահմանված կարգով լիազորությունները դադարած բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների կողմից այդ

մասին սահմանված ժամկետներում շենքի սեփականատերերին կամ համայնքի ղեկավարին չծանուցելը՝

առաջացնում է տուգանքի նշանակում ֆիզիկական անձ կառավարման մարմնի կամ իրավաբանական անձ կառավարման մարմնի պատասխանատու պաշտոնատար անձի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի եռապատիկի չափով:

Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված արարքը, որի հետևանքով պատճառվել է նվազագույն աշխատավարձի հազարապատիկից ավելի վնաս՝

առաջացնում է տուգանքի նշանակում ֆիզիկական անձ կառավարման մարմնի կամ իրավաբանական անձ կառավարման մարմնի պատասխանատու պաշտոնատար անձի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հիսնապատիկի չափով:

Յամայնքի ղեկավարի կամ նրա նշանակած պատասխանատու պաշտոնատար անձի կողմից սահմանված կարգով կամ դեպքերում բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործառույթները չիրականացնելը կամ ոչ պատշաճ իրականացնելը կամ օրենքով սահմանված տեղեկանքները սահմանված կարգով կամ ժամկետներում շենքի սեփականատերերին չտրամադրելը՝

առաջացնում է տուգանքի նշանակում՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի տասնապատիկի չափով:

Պարզաբանելու համար ավելացնենք, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից իրենց վերապահված վերոհիշյալ գործառույթները չկատարելու համար վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ գործերը համաձայն “Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ ՀՀ օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին” ՀՀ օրենքի (ընդունված 04.11.2003թ.), քննում են տեղական ինքնակառավարման մարմինները, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ այդ գործառույթները պետք է իրականացվեին համայնքի ղեկավարի կամ նրա նշանակած պատասխանատու պաշտոնատար անձի կողմից:

Իսկ համայնքի ղեկավարի կամ նրա նշանակած պատասխանատու պաշտոնատար անձի կողմից սահմանված կարգով կամ դեպքերում բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործառույթները չիրականացնելու կամ ոչ պատշաճ իրականացնելու համար վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ գործերը քննում են տարածքային կառավարման մարմինները:

Տարածքային կառավարման մարմինների անունից վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ գործեր քննելու և վարչական տույժ նշանակելու իրավունք ունեն մարզպետները, իսկ տեղական ինքնակառավարման մարմինների անունից՝ համայնքների ղեկավարները:

Բացի նշված օրենքներից, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման հետ կապված հարաբերությունները (մասնավորապես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ կապված հարաբերությունները) կարգավորվում են ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքով, ՀՀ այլ օրենքներով, ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներով (մասնավորապես ՀՀ Կառավարության 10 հոկտեմբերի 2002 թվականի թիվ 1625 որոշումը «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին»)

**ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԵՎ
ՀԱՍԱՏԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ԻՐԵՆՑ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹՆԵՐԻ
ԿԱՏԱՐՈՒՄԸ**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ՊԱՅՊԱՆՍԱՆ ՊԱՐՏԱԴԻՐ ՆՈՐՄԵՐԻ ԿԱՏԱՐՈՒՄԸ ԵՎ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ՆԿԱՏՄԱՍԲ
ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՎԵՐԱՀՍԿՈՂՈՒԹՅՈՒՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆԵԼԸ**

Շիրակի մարզի համատիրությունների կողմից իրենց ամենակարևոր գործառույթը՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարումը իրականացվում է մասամբ:

Համատիրությունների կողմից քաղաքաշինական, սանիտարական, հակահրդեհային ու կոմունալ սպասարկման պահանջների ապահովմանն ուղղված պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ վերահսկողությունը Շիրակի մարզի տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից նույնպես մասամբ է իրականացվում:

Տեղական ինքնակառավարման մարմիններում (խոսքը վերաբերվում է Շիրակի մարզի միայն այն համայնքներին, որտեղ կան բազմաբնակարան շենքեր) ներդրված չէ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների կողմից պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ վերահսկողության իրականացման համակարգ, պարտադիր նորմերի կատարման հաշվետվությունների համակարգ, յուրաքանչյուր շենքի համար պարտադիր նորմերի հաշվառման համակարգ:

Հարկ է նշել նաև, որ պարտադիր նորմերի ընդհանուր վերահսկողության, հաշվառման և հաշվետվությունների համակարգի ներդրման, ընդհանուր վերահսկողության մեխանիզմի պարզաբանման, պատասխանատվությունների հստակ տարանջատման համար կա օրենսդրական որոշ հստակեցումների անհրաժեշտություն, կամ առնվազն ՀՀ կառավարության կողմից այդ համակարգի կիրառման կարգի մշակման, բազմաբնակարան շենքերի պահպանման պարտադիր նորմերի հաշվառման ռեեստրների, պարտադիր նորմերի կատարման հաշվետվությունների օրինակելի ձևերի տրամադրման կարիք:

Պարտադիր իրականացման ենթակա միջոցառումների և աշխատանքների իրականացումը

ա) Կենցաղային և կոշտ թափոնների հեռացում՝ առնվազն 3 օրը մեկ անգամ

Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի այս պահանջը իրականացվում է համենատաքար կանոնավոր կերպով: Աղբահեռացումը իրականացվում է հիմնականում տեղական ինքնակառավարման մարմիններին պատկանող ընկերությունների միջոցով:

Աղբահեռացման դիմաց բազմաբնակարան շենքերի բնակչությունից վարձավճարների գանձման նպատակով, սկսած 2005 թվականից, Գյումրիի քաղաքապետարանը պայմանագրեր է կնքում համատիրությունների հետ: Պայմանագրերը փոխշահավետ են, համատիրությունների կողմից վարձավճարների հավաքագրման բարձր արդյունքների դեպքում (70 և ավելի տոկոս) հավաքագրված դրամական միջոցների 10 -15 տոկոսը վերադարձվում է համատիրությանը: Չնայած այդ հանգամանքին, շատ համատիրություններ խուսափում են այդ պայմանագրերը կնքելուց, պատճառաբանելով բնակչության ցածր վճարունակությունը: 2006 թվականի տվյալներով նման պայմանագրեր ունեցող համատիրությունների մեծ մասը թերացել է իր պայմանագրային պարտավորությունները կատարելուց : Պայմանագիր կնքած

համատիրությունները միասին վերցրած պայմանագրային առաջադրանքները կատարել են միայն 29 %-ով, կամ պակաս են հավաքագրել 14.2 մլն դրամ (20.0 մլն դրամի փոխարեն հավաքագրվել է 5.8 մլն դրամ):

Այն բազմաբնակարան շենքերում, որոնք կառավարվում են համայնքի կողմից, կամ կառավարվում են այն համատիրությունների կողմից, որոնք հրաժարվել են կնքելու աղբահեռացման հարցերով պայմանագրեր, աղբահեռացման վարձավճարների հավաքագրումը իրականացվում է քաղաքապետարանին պատկանող «Գյումրու բնակարանների սպասարկում» ՓԲԸ-ի կողմից: Այս շենքերի տարածքում աղբահանությունը իրականացվում է նույն ձեռնարկությունների («Լուսափայլ քաղաք» ՍՊԸ և «Շողմաք» ՍՊԸ) միջոցներով, ինչպես որ պայմանագրեր ունեցող համատիրությունների դեպքում է: Այդ ձեռնարկությունների հետ քաղաքապետարանը կնքել է համապատասխան պայմանագրեր:

Արթիկ և Մարալիկ քաղաքներում համատիրությունները ընդհանրապես մասնակցություն չունեն աղբահեռացման խնդիրներում, այդ հարցերով ուղղակիորեն զբաղվում են տեղական ինքնակառավարման մարմինները:

Համատիրությունները պարտավոր են իրականացնելու աղբահեռացմանն առնչվող պարտադիր նորմերի պահանջները, սակայն դրանց մեծամասնության մոտ չի նկատվում այդ պահանջները ինքնուրույն իրականացնելու ձգտում: Դրա պատճառներից մեկը ընտրության հնարավորության խիստ սահմանափակ լինելն է, քանի որ Շիրակի մարզում աղբահեռացման ոլորտում մասնագիտացված մասնավոր ընկերությունների թիվը դեռևս խիստ փոքր է, ըստ էության չկա ընտրության հնարավորություն: Ոլորտում մրցակցության բացակայությունը բացասաբար է անդրադառնում ծառայության որակի և մրցակցային գնի ձևավորման վրա:

«Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի հոդված 38-ի 4-րդ կետի ձևակերպումը՝ *«կազմակերպում է աղբահանությունը»*, որպես համայնքի ղեկավարի պարտադիր լիազորություն, ճիշտ կլիներ վերաձևակերպել հետևյալ կերպ՝ *«սպասարկում է աղբահանությունը»*, այլապես գոյություն ունեցող ձևակերպումը տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից մեկնաբանվում է որպես ուղղակիորեն իրենց կողմից աղբահանությունը իրականացնելու հրահանգ: Համատիրությունների կողմից այս կարևոր գործառույթը ինքնուրույն իրականացնելը կարևոր գործոն կարող է հանդիսանալ համատիրությունների համար, անկախ և ինքնավար կառույցներ դառնալու ճանապարհին: Նամանավանդ, որ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն, տեղական ինքնակառավարման մարմիններին վերապահված է ընդհանուր վերահսկողություն իրականացնելու գործառույթը ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի իրականացման գործընթացներում և ոչ թե այդ նորմերի իրականացումը ուղղակիորեն իրենց կողմից (խոսքը չի վերաբերվում օրենքով սահմանված հատուկ դեպքերին):

բ) Ընդհանուր օգտագործման տարածքների աղբամուղի ու աղբահավաք խցերի դիզինսեկցիայի (պայքար միջատների դեմ) և դեռատիզացիայի (պայքար կրծողների դեմ) իրականացում՝ առնվազն 3 ամիսը մեկ ամգամ

Շիրակի մարզում 5-ից ավելի հարկ ունեցող բազմահարկ շենքերը հազվադեպ բացառություններ են: Այդ պատճառով, և բարեբախտաբար, ներշնչային աղբամուղիներ և աղբահավաք խցեր կան շատ քիչ քանակությամբ: Սակայն, մարզում լայնորեն տարածված են շենքին հարակից և բակային տարածքներում գտնվող աղբահավաք արկղերը:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից պարտադիր նորմերի այս պահանջի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողություն

ընդհանրապես չի իրականացվում: Պետք է ասել, որ այդ վերահսկողությունը շատ տեղին կլիներ, որովհետև բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների կողմից, չնչին բացառություններով, պարտադիր նորմերի այս պահանջը չի իրականացվում:

գ) Ընդհանուր օգտագործման և շենքի շինության սեփականատերերին սեփականության իրավունքով պատկանող տարածքների սանիտարական մաքրում՝ առնվազն 2 օրը մեկ անգամ

Պարտադիր նորմերի այս պահանջը բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների կողմից հիմնականում իրականացվում է: Մեծ մասամբ բնակիչները իրենք են իրականացնում այդ տարածքների սանիտարական մաքրումը:

Այս նորմի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողություն նույնպես չի իրականացվում:

դ) Ծխաօդատար ուղիների մաքրում-կարգաբերում՝ առնվազն տարին մեկ անգամ

Այս նորմը իրականացվում է համատիրությունների կամ բնակարանների սեփականատերերի կողմից մասնագիտացված կառույցների միջոցով: Այս գործընթացի նկատմամբ վերահսկող դեր ունեն մասնագիտակարար ընկերությունները: Չնայած այդ հանգամանքին, հաճախ տեղի են ունենում թերացումներ ինչպես սեփականատերերի, այնպես էլ մյուս նշվածների կողմից, առկա է պատասխանատվության ցածր մակարդակ: Նույնիսկ ավելի բարվոք իրավիճակ լինելու պայմաններում, այս նորմի կատարման նկատմամբ անհրաժեշտ է իրականացնել ընդգծված խիստ ընդհանուր վերահսկողություն, հաշվի առնելով հարցի հրատապությունը բազմաբնակարան շենքերի դեպքում:

Այս նորմի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողություն նույնպես չի իրականացվում:

ե) Վերանորոգման աշխատանքների իրականացում, որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց զույթին, շրջակա միջավայրին:

Վերանորոգման աշխատանքների իրականացման ժամկետները որոշվում են շենքի ընդհանուր օգտագործման զույթի տեխնիկական վիճակի տեսողական զննման, անհրաժեշտության դեպքում՝ մասնագիտական կազմակերպությունների կողմից տրված եզրակացությունների հիման վրա:

Ընդ որում, վթարային բնույթի այն վնասվածքներն ու անսարքությունները, որոնք կարող են ուղղակի վտանգ ներկայացնել, անհապաղ պետք է վերացվեն: Ուղղակի վտանգի փաստը պետք է հաստատվի տվյալ բնագավառում պետական լիազորված մարմնի կողմից:

Այս նորմի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողությունը տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից, ինչպես և նորմի կատարումը համատիրությունների կողմից, կարելի է ասել, որ իրականացվում է մասնակի չափով: Խոսքը վերաբերվում է արտակարգ վթարային իրավիճակներին, օրինակ փլուզման վտանգի ակնհայտ առկայության դեպքերին և այլ նմանատիպ իրավիճակներին: Նշված դեպքերում տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից իրականացվում է մասնաշրջանների կատարման աջակցություն:

Այն շենքերի համար, որտեղ շենքերի կառավարման մարմինները չեն պահպանում պարտադիր նորմերը, որը վտանգ է ներկայացնում կյանքի, առողջության, սեփականության, և շրջակա միջավայրի համար, տեղական ինքնակառավարման մարմինները պարտավոր են վերացնել այդ վտանգները իրենց սեփական բյուջեից, հետագայում բնակիչներից փոխհատուցում ստանալու պայմանով:

զ) **Բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունները կատարվում են պարբերաբար, բայց ոչ ուշ, քան յուրաքանչյուր 10 տարին մեկ անգամ:**

Ավելի քան 10 տարի առաջ կառուցված շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունն իրականացվում է սույն որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո 3 տարվա ընթացքում: (Սույն որոշումը ուժի մեջ է մտել 16.11.2002թ.)

Նոր կառուցվող, ինչպես նաև մինչև 10 տարի առաջ կառուցված շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունն իրականացվում է դրանց 10 տարին լրանալուց հետո մեկ տարվա ընթացքում

Այս նորմի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողություն նույնպես չի իրականացվում:

Այս նորմը չի կատարվում մարզի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների կողմից: Նորմի չկատարելը արդարացում չունի: Միևնույն ժամանակ հարկավոր է նշել, որ այս նորմի չիրականացման հիմքերից մեկը հանդիսանում է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի պահանջների խախտումը դեռևս այն ժամանակ, երբ հիմնադրվել են համատիրությունները: Այդ օրենքի հոդված 26-ի 5-րդ կետի համաձայն շենքում նոր կառավարման մարմին հիմնվելու դեպքում եռօրյա ժամկետում նախկին կառավարման մարմինը պետք է հանձնման-ընդունման ակտով նոր կառավարման մարմնին հանձնի շենքի կառավարման մարմնի փաստաթղթերը: Այդ փաստաթղթերի թվում են նաև շենքերի նախագծերը, տեխնիկական անձնագրերը, տեխնիկական այլ փաստաթղթեր: Այդ փաստաթղթերի ընդունում-հանձնում չի իրականացվել, բացառությամբ 1-2 դեպքի, երբ տվյալ համատիրության հիմնադրման նախաձեռնությամբ հանդես են եկել իրենք՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինները: Այդ փաստաթղթերի բացակայությունը միանգամայն դժվարացնում է և նշանակալիորեն մեծացնում է դրամական ծախսերը շենքի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրություններ իրականացնելու համար: Սակայն համատիրությունների համար դա արդարացնող հանգամանք չի կարող հանդիսանալ այդ նորմի իրականացումից խուսափելու համար նաև այն պատճառով, որ 1988 թվականի ավերիչ երկրաշարժից առաջ կառուցված շենքերի տեխնիկական փաստաթղթերը մեծ մասամբ գոյություն չունեն նաև քաղաքապետարաններում:

**ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ
ԻՐԵՆՑ ԳՈՐԾԱՈՒՅԹՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՈՒՄԸ ԻՐԵՆՑ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ
ՏԱԿ ՉՏՆՎՈՂ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐՈՒՄ**

Սույն հրատարակության 1-ին մասում ներկայացված է Շիրակի մարզի բնակավայրերում համայնքների կողմից կառավարվող բնակարանային ֆոնդին վերաբերվող թվային տվյալներ (աղյուսակներ 3, 4, 5, 20):

Եթե բնակարանների սեփականատերերը չեն ձևավորել բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմին, տեղական ինքնակառավարման մարմինները պարտավոր են իրականացնելու այդ շենքերի կառավարման մարմինների պարտականություններից շատերը (ոչ բոլորը): Վերը ներկայացված ՀՀ օրենսդրության համապատասխան կետերը սահմանում են այդ պարտականությունները: Դրանցից են, մասնավորապես.

1. Ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարումը.

այս պահանջը տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից իրականացվում է գրեթե նույն չափով, որքանով այդ նորմերը իրականացվում են շենքերի կառավարման մարմինների՝

համատիրությունների կողմից իրենց կառավարման տակ գտնվող շենքերում (տես նախորդ վերնագիրը՝ «Պարտադիր իրականացման ենթակա միջոցառումների և աշխատանքների իրականացումը»):

2. Պարտադիր վարձավճարների հավաքագրումը.
իրականացվում է:
3. Վարձերը չվճարող սեփականատերերի դեմ գործ հարուցելը.
իրականացվում է խոշոր պարտքերի դեպքում:
4. Սեփականատերերին ամսական և տարեկան հաշվետվությունների ներկայացնելը.
չի իրականացվում:
5. Պարտադիր նորմերը պահպանելու համար անհրաժեշտ աշխատանքների նախահաշվի կազմելը.
իրականացվում է մասամբ, այն չափով, որքանով իրականացվում են այդ նորմերը:
6. Պայմանագրերի կնքումը ի դեմս բնակարանների սեփականատերերի.
չի իրականացվում:
7. Մասնակցությունը ստուգումներին և ստուգումների հաշվետվությունների հաստատումը.
իրականացվում է այն չափով, որքանով իրականացվում են պարտադիր նորմերը:
8. Պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում բնակարանների սեփականատերերի իրավունքների պաշտպանության խնդիրների ներկայացնելը և հետևելը.
իրականացվում է:
9. Ընդհանուր բաժնային սեփականության մասին վիճակագրական հաշվետվությունների պատրաստումը.
իրականացվում է:
10. Ժառանգական սեփականության իրավունքը ապահովելու համար նուտարին դիմելը. իրականացվում է:
11. Շինության սեփականատերերին, շենքում բնակվող կամ գործունեություն իրականացնող անձանց կամ շահագրգիռ այլ անձանց տեղեկանքների տրամադրումը սեփականատերերի չկատարած պարտավորությունների, ընդհանուր սեփականության մեջ սեփականատերերի բաժնեմասերի, շենքում ապրող բնակիչների ընտանիքների կազմի և այլ հարցերի վերաբերյալ.
իրականացվում է:
12. Շենքի անձնագրավորման, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տարեկան գույքագրման ապահովումը.
իրականացվում է մասամբ:

**ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ԻՐԵՆՑ
ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՈՒՄԸ ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ՝
ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ ԲՆԱԿԱՐԱՆՆԵՐԻ ԲԱԺՆԵՄԱՍՈՎ**

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բնակարանների սեփականատերերին պարտադիր նորմերի և այլ կարևոր գործառնությունների կատարման գործում լավագույնս աջակցելու, այդ գործընթացները խթանելու միջոց կարող է հանդիսանալ պարտադիր նորմերի կատարման դիմաց գանձվող վճարների և այլ պարտադիր վճարների իրենց բաժնեմասը համատիրություններին վճարելը: Դա պետք է կատարվի այն չափով, որքան որ տվյալ համատիրության

կառավարման տակ գտնվող շենքերում առկա է համայնքային սեփականություն համարվող բնակֆոնդ:

Շիրակի մարզի տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից դա չի իրականացվում: Այդ փաստը բացասաբար է ազդում տեղական ինքնակառավարման մարմիններ – համատիրություններ փոխհարաբերությունների վրա: Այդ փաստը բացասական օրինակ է ծառայում նաև բնակարանների սեփականատերերի համար, իրենց պարտականությունները կատարելու տեսակետից: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները պատճառաբանում են, որ համապատասխան չափի վճար համատիրությանը մուծում են այդ համայնքապատկան բնակարաններում բնակվող վարձակալները, սակայն այստեղ կան մի քանի կարևոր հանգամանքներ, որոնք հարկավոր է նշել, դրանք են.

ա) նախ, իրավական տեսակետից այդ վարձավճարները պարտավոր են մուծել սեփականատերերը,

բ) կան չմուծող վարձակալներ, որոնց բնակարանների մասով տեղական ինքնակառավարման մարմինները նույնպես չեն կատարում համապատասխան վճարումներ,

գ) համայնքային սեփականություն համարվող բնակարանների մեջ կան բազմաթիվ չբնակեցված բնակարաններ, կամ այսպես կոչված «փակ բնակարաններ», որոնց բնակիչները բացակայում են հանրապետությունից: Այդ բնակարանների մասնաբաժնի չափով վճարները տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից նույնպես չեն վճարվում:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից չվճարելու իրողությունը լուրջ փաստարկ է համատիրությունների համար իրենց կարևորագույն պարտականություններից խուցափելու, մասնավորապես, պարտադիր նորմերը կատարելու գործընթացում: Այն բացասաբար է անդրադառնում նաև ոլորտում վարվող տեղական քաղաքականության վրա: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները, չվճարելով պարտադիր վճարների իրենց բաժնեմասը, նվազեցնում են ոլորտի վրա իրենց ազդեցությունը՝ դառնում են կաշկանդված օգտվելու պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ օրենսդրորեն իրենց տրված ընդհանուր վերահսկողության գործառույթի կարևոր լծակից:

Ստացվում է այնպես, որ ոլորտում տեղական մակարդակով, ականայից, առանց բանակցությունների վարման և համաձայնագրերի ստորագրման, կայացվել է չվավերացված համաձայնություն: Մի կողմից տեղական ինքնակառավարման մարմինները չեն վճարում պարտադիր վճարների իրենց բաժնեմասը, մյուս կողմից բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինները հիմնականում չեն կատարում պարտադիր նորմերի պահանջները: Պարզ հաշվարկները ցույց են տալիս, որ ֆինանսական տեսակետից, այս իրավիճակը ավելի շահեկան է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների համար, քանի որ պարտադիր նորմերի կատարման համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցները շատ ավելի մեծ են, քան համայնքային սեփականություն հանդիսացող բնակֆոնդի բաժնեմասով չիրականացված վճարումները:

**ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ
ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ՀԻՄՆԱԴՐՄԱՆԸ ԵՎ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆԸ
ԱԶԱԿՑԵԼԸ**

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բազմաբնակարան շենքերի բնակչության բնակարանային-կոմունալ հիմնախնդիրների լուծման, այս ոլորտում իրենց պարտականությունները և ֆինանսական ծախսերը թեթևացնելու լավագույն և անենաարդյունավետ գործելակերպը՝ դա բնակչության,

բնակարանների սեփականատերերի մասնակցության խթանումն է շենքերի կառավարման գործընթացներում, այդ շենքերում ինքնուրույն կառավարման մարմիններ հիմնադրելու և դրանք զարգացնելու միջոցներով:

Թվում է, թե տեղական ինքնակառավարման մարմինները ամեն կերպ պետք է աջակցեին շենքերի ինքնավար կառավարման մարմինների ձևավորմանը և զարգացմանը: Սակայն, որոշ առումով, տեղական ինքնակառավարման մարմինները չեն ողջունում համատիրությունների կամ շենքերի ինքնավար կառավարման այլ մարմինների ձևավորումը և զարգացումը, քանի որ նախընտրում են շենքերի կառավարման և շահագործման գործառույթները վերապահել իրենց ուղղակի ենթակայության տակ գտնվող բաժնետիրական ընկերություններին:

Ուրբան ինստիտուտի «Հայաստանում համատիրությունների զարգացումը. տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, կենտրոնական կառավարում և դոնոր կազմակերպություններ. մեկնաբանությունների նախագիծ, 2003թ.» հաշվետվությունում նշվում է հետևյալը՝ «Տեսականորեն, տեղական ինքնակառավարման մարմինները պետք է ողջունեն համատիրությունների զարգացումը, որովհետև համատիրությունների կողմից բազմաօրյակ շենքերի ղեկավարումը տեղական ինքնակառավարման մարմիններին ազատում է ֆինանսական և վարչական պարտականություններից: Այնուամենայնիվ, ինչ-որ ձևով, տեղական ինքնակառավարման մարմինները բնակիչներին ծառայություններ մատուցելու համար մրցում են համատիրությունների հետ: Այս պատճառով, համատիրությունների զարգացումը բարդացել է, հատկապես երբ տեղական ինքնակառավարման մարմինները սկսեցին կարևոր դեր խաղալ դրանց զարգացմանը աջակցելու գործում»:

Շիրակի մարզում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում իրականացվող բարեփոխումների սկզբնական շրջանում տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից մեծ դիմադրություն կար համատիրությունների ձևավորման գործընթացներին: Օրինակ, Գյումրի քաղաքում մինչև 2004 թվականի սկիզբը քաղաքի բազմաբնակարանային ֆոնդի միայն 9 %-ն էր անցել համատիրությունների կառավարման տակ: 2004 թվականից այդ գործընթացները մի քանի գործոնների ազդեցության շնորհիվ թռիչքային վերելք ունեցան: Այդ գործում մասնակցություն ունեցան նաև տեղական ինքնակառավարման մարմինները, որոնք, ընդունելով նոր մոտեցումներ խնդրի նկատմամբ, չխոչընդոտեցին համատիրությունների ձևավորմանը, ավելին՝ քաղաքապետարանն ինքը ևս (ինչպես նաև Շիրակի մարզպետարանը) հանդես եկավ համատիրությունների հիմնադրման նախաձեռնությամբ: Արդյունքում, արդեն 2004 թվականի աշնանը, համատիրություններ ձևավորած բնակարանային ֆոնդի բաժնեմասը բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր քանակում բարձրացավ մինչև 89%-ի: Ներկայումս, մարզի երեք քաղաքներում միասին վերցրած այդ ցուցանիշը կազմում է 80.71% (տես աղյուսակ 4-ը):

Սակայն այս վերջին ցուցանիշը ամենևին էլ չի նշանակում, որ գործընթացն ավարտված է, քանի որ բազմաբնակարանային ֆոնդի գերակշիռ մասում հիմնվել են կառավարման մարմիններ: Իրականում այդ գործընթացը չի ավարտվել, այլ ավարտվել է այդ գործընթացի առաջին փուլը միայն: Այստեղ խոսքը ոչ թե պարզապես այն 19.29 % բնակֆոնդի մասին է, որտեղ դեռևս չեն հիմնվել ինքնավար կառավարման մարմիններ: Այստեղ խոսքը այդ բնակֆոնդից բացի, մոտ 54% բնակֆոնդի մասին է, որտեղ արդեն հիմնված են կառավարման մարմիններ՝ համատիրություններ: Բանը նրանում է, որ այդ շենքերի կառավարումը ոչ մի կերպ չի կարելի համարել ինքնավար, կամ անկախ, քանի որ դրանք գտնվում են այսպես կոչված «հզոր» և «գերհզոր» համատիրությունների կառավարման տակ, որոնցից յուրաքանչյուրի կառավարման տակ գտնվող շենքերում առկա բնակարանների ընդհանուր թիվը կազմում է 1000-ից ավելի

բնակարաններ: Կան նաև մի քանի հազար բնակարաններ ունեցող համատիրություններ (տես աղյուսակ 19-ը): Այս «գերիզոր» համատիրությունները վերևից ներքև գործընթացի արդյունք են: Այսպիսի կառույցներում խաթարվում է «համատիրություն» գաղափարի իմաստը, չի ապահովվում համայնքային զգացողություն, սեփականատերերի իրական մասնակցություն շենքերի կառավարման խնդիրներում, թափանցիկ և վերահսկելի գործընթացներ: Առկա է նաև օրենքի պահանջի խախտումը, որի համաձայն համատիրություն կարելի է հիմնել մեկ կամ մի քանի բազմաբնակարան շենքերում: Այս համատիրությունները ընդգրկում են մի քանի տասնյակ և նույնիսկ հարյուրից ավելի շենքեր: Ոլորտում ճանաչված մասնագետ Փիթեր Թաթյանի բնորոշմամբ՝ այսպիսի համատիրությունները թողնում են բյուրոկրատական և անդեմ կազմակերպությունների տպավորություն, ինչը կարող է բնակիչներին ետ պահել այն զգացումից, որ իրենք ռեալ խոսք ունեն գույքի կառավարման հարցում:

Այսպիսի համատիրությունների կառավարման տակ գտնվող առանձին շենքերի կամ շենքերի խմբերի դուրս գալը և իրենց ինքնուրույն կառավարման մարմին ձևավորելը պետք է դառնա առաջիկա տարիների ռազմավարական ուղղություններից մեկը ոլորտի բնականոն զարգացման գործընթացներում: Այդ գործում մեծ անելիքներ ունեն իրենք՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինները: Անհրաժեշտ է չխոչընդոտել այդպիսի նախաձեռնությունների հանդես գալուն, կազմակերպել և աջակցել հիմնադիր ժողովների անցկացումը: Անհրաժեշտ է նշել նաև, որ ՀՀ գործող օրենսդրությունը թույլ է տալիս գործող համատիրության կազմից առանձին շենքի կառավարման առանձնանալը:

Բազմաբնակարան շենքերում ինքնավար կառավարման մարմիններ հիմնելու գործընթացներում տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից վարվող քաղաքականության մասին որոշակի (բայց ոչ ամբողջական և սպառիչ) տեղեկատվություն կարող է տալ սույն հրատարակության 1-ին մասում ներկայացվող աղյուսակ 2-ում և աղյուսակ 15-ում առկա տվյալների համեմատությունը: Խոսքը Շիրակի մարզի քաղաքներում առկա բազմաբնակարանային ֆոնդի և այդ բնակֆոնդի այն մասի հարաբերության մասին է, որը գտնվում է մարզի քաղաքներում գործող համատիրությունների կառավարման տակ:

Իսկ համատիրությունների զարգացման նպատակով տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից իրականացվող գործընթացները ավելի լայն ընդգրկում ունեն: Դրանք կարելի է բաժանել մի քանի բաղադրիչների, որոնք են.

- ֆինանսական աջակցությունը,
- այլ (ոչ ֆինանսական) աջակցությունը,
- տեխնիկական աջակցությունը,
- կազմակերպչական աջակցությունը (համայնքային պատասխանատու ստորաբաժանման ստեղծում և համադաստիս խորհրդի ընտրություն, մասնագիտական կառույցների հետ համատեղ զարգացման տեղական հայեցակարգերի և ծրագրերի մշակում և այլն)
- ոլորտում մրցակցային հարաբերությունների կարգավորմանն աջակցությունը,

Այս ուղղություններով տարվող գործընթացների մասին կիսովի հաջորդող տեքստում:

ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՋԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ

Շիրակի մարզի համատիրություններին ժառանգություն հասած գույքի վիճակը անբարենպաստ է: Մեծ մասամբ քայքայված են շենքերի տանիքները և

կոմունալ ենթակառուցվածքները՝ հատկապես ջրագծերը և կոյուղագծերը: Այդ է պատճառով, որ համատիրությունների ղեկավարները մշտապես բարձրացնում են նույն հարցը՝ անհրաժեշտ են գումարներ բազմաբնակարան շենքերի նորոգումներ կատարելու համար: Համատիրությունների աշխատակազմերի անդամների կարծիքով բնակիչները շատ ավելի մեծ մասնակցություն կունենային, եթե իրենց բաժին հասներ բարվոք վիճակում գտնվող բնակֆոնդ:

Բնակֆոնդի վիճակը հաշվի առնելով կարելի է արդարացված համարել սեփականատերերի սպասելիքները հիմնանորոգումներ իրականացնելու համար պետական կամ համայնքային միջոցներից ֆինանսական օգնություն ստանալու առումով: Սակայն, Հայաստանում առկա փորձը ցույց է տալիս, որ այդ օգնությունը իրականացնելիս պետք է հաշվի առնել մի շարք կարևոր հանգամանքներ, այլապես դա դրականից զատ կունենա նաև բացասական երկարաժամկետ ազդեցություն, ինչպիսին է օրինակ, սեփականատերերի կողմից վճարումների նվազեցումը, օգնության բաշման սուբյեկտիվությունը և այլն: Ֆինանսական հատկացումները բոլոր դեպքերում պետք է իրականացվեն մրցակցային եղանակով, երբ հաշվի կառնվեն համատիրության նախորդ գործունեության արդյունքները, սեփականատերերի կողմից մասնակցության չափը, սոցիալապես անապահով ընտանիքների առկայությունը և այլն:

Համատիրությունների գոյության ամբողջ ժամանակահատվածում Շիրակի մարզի տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից համատիրություններին ուղղակի ֆինանսական նպատակային հատկացումներ հիմնականում չեն իրականացվել: Նախկինում Արթիկ և Գյումրի քաղաքներում նման նախադեպեր եղել են, սակայն վերջին 4 տարիների ընթացքում, ընդհանրապես, ոչ մի դրամաշնորհային կամ դոտացիոն հատկացումներ չեն իրականացվել (իրականացվել են միայն աղբահեռացման պայմանագրերով համատիրությունների հավաքագրած վարձավճարների դիմաց որոշակի չափով դրամական միջոցների հատկացումներ):

Մարզի տեղական ինքնակառավարման մարմինները գերադասում են տեղական բյուջեներում բազմաբնակարան շենքերի նորոգումներ կատարելու համար առանձնացված միջոցները հատկացնել ոչ թե համատիրություններին, այլ ուղղակիորեն ներդնել շենքերի վերանորոգման աշխատանքների իրականացմանը: Համատիրությունները չեն մասնակցում նաև այդ աշխատանքների իրականացման նպատակով շինարարական կազմակերպություններին ընտրելու գործընթացներին: Դրական կարելի է համարել այն, որ երբեմն այս միջոցների ներդրման պարագայում համատիրությունները ունենում են մասնակցություն այդ աշխատանքների համար բնակիչներից համաֆինանսավորում ապահովելու առումով:

Համայնքային բյուջեներով բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված միջոցները

1. Քաղաք Գյումրի

Աղյուսակ 21

2004 թվականի Գյումրի քաղաքի համայնքային բյուջեով բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցները

Գ/Գ	Բյուջեի ծախսային մասի հոդվածի անվանումը	Հատկացված գումարը, դրամ (հազար)
1.	«Բնակարանային տնտեսություն» ՓԲԸ-ն կողմից գանձվող գումարների և կատարած աշխատանքների դիմաց վճարումներ	5000.0

2.	Կտուրների նորոգում	40000.0
3.	Շենքերի երեսամասի նորոգում	30000.0
	Ընդամենը	75000.0
	Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցների մասնաբաժինը բյուջեի ծախսային ընդհանուր քանակում (%)	5.71% $\frac{75000 \times 100\%}{1313524.2}$

Գյուլնրի քաղաքի 2004 թվականի բյուջետային քաղաքականության հիմնական ուղղությունների շարքում նշվել են հետևյալ կետերը.

- հատուկ ուշադրության կենտրոնում կլինեն բնակֆոնդի պահպանումը,
- կապիտալ ներդրումներ են կատարվելու (այլ ոլորտներում նախատեսվող աշխատանքների շարքում նշված են նաև) Շիրակացի, Խորենացի և Պ. Սևակ փողոցների առանձին շենքերի ֆասադների վերանորոգման, Անի թաղամասի բնակելի շենքերի կտուրների կառուցման աշխատանքների համար:

Աղյուսակ 22

2005 թվականի Գյուլնրի քաղաքի համայնքային բյուջեով բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցները

Գ/Գ	Բյուջեի ծախսային մասի հոդվածի անվանումը	Հատկացված գումարը, դրամ (հազար)
1.	Այլ կարգի պարտքերի մարում «Բնակարանային տնտեսություն» ՓԲԸ-ն կողմից գանձվող գումարների և կատարած աշխատանքների դիմաց վճարումներ	8000.0
2.	Կտուրների նորոգում	40000.0
3.	Շենքերի երեսամասի նորոգում	15000.0
	Ընդամենը	63000.0
	Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցների մասնաբաժինը բյուջեի ծախսային ընդհանուր քանակում (%)	3.94% $\frac{63000 \times 100\%}{1599462.4}$

Գյուլնրի քաղաքի 2005 թվականի բյուջետային քաղաքականության հիմնական ուղղությունների շարքում նշվել են հետևյալ կետերը.

- կվերանորոգվեն քաղաքի բնակֆոնդի անմխիթար վիճակում գտնվող 40-50 կտուրներ, չնայած այն համատիրությունների պարտականությունն է,
- վերանորոգման աշխատանքներ է կատարվելու նաև Պ. Սևակ փողոցի բնակելի շենքերի ճակատները վերականգնելու համար, որով դրանք կբերվեն ճարտարապետական տեսքի:

Աղյուսակ 23

2006 թվականի Գյուլնրի քաղաքի համայնքային բյուջեով բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցները

Գ/Գ	Բյուջեի ծախսային մասի հոդվածի անվանումը	Հատկացված գումարը, դրամ (հազար)
1.	Այլ կարգի պարտքերի մարում համատիրությունների կողմից գանձվող գումարների և կատարած աշխատանքների դիմաց վճարումներ	4284.8 (այդ թվում նախորդ տարվա պարտք` 284.8)
2.	Կտուրների նորոգում	25000.0
3.	Շենքերի երեսամասի նորոգում	39000.0 (այդ թվում նախորդ տարվա

		պարտք` 29000.0)
	Ընդամենը	68284.8
	Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցների մասնաբաժինը բյուջեի ծախսային ընդհանուր քանակում (%)	2.72% $\frac{68284.8 \times 100\%}{2508219.3}$

Գյումրի քաղաքի 2006 թվականի բյուջետային քաղաքականության հիմնական ուղղությունների շարքում նշվել են հետևյալ կետերը.

- կվերանորոգվեն քաղաքի բնակֆոնդի անմխիթար վիճակում գտնվող 30-ից 40 կտուրներ, չնայած, այն համատիրությունների պարտականությունն է,
- վերանորոգման աշխատանքներ է կատարվելու նաև Պ. Սևակ փողոցի բնակելի շենքերի ճակատները վերականգնելու համար, որով դրանք կբերվեն ճարտարապետական տեսքի:

Աղյուսակ 24

2007 թվականի Գյումրի քաղաքի համայնքային բյուջեով բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցները

Գ/Գ	Բյուջեի ծախսային մասի հոդվածի անվանումը	Հատկացված գումարը, դրամ (հազար)
1.	Այլ կարգի պարտքերի մարում համատիրությունների կողմից գանձվող գումարների և կատարած աշխատանքների դիմաց վճարումներ	2970.0 (այդ թվում նախորդ տարվա պարտք` 470.0)
2.	Կտուրների նորոգում	14766.0 (այդ թվում նախորդ տարվա պարտք` 14766.0)
	Ընդամենը	17736.0
	Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցների մասնաբաժինը բյուջեի ծախսային ընդհանուր քանակում (%)	0.60% $\frac{17736.0 \times 100\%}{2941858.6}$

Գյումրի քաղաքի 2007 թվականի բյուջետային քաղաքականության հիմնական ուղղությունների շարքում չի առանձնացվել բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված կետեր:

Աղյուսակ 25

2004 - 2007 թվականների Գյումրի քաղաքի համայնքային բյուջեով բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցների դինամիկ շարք

Գ/Գ	Տարեթիվը	Հատկացված գումարը, դրամ (հազար)	Հատկացված գումարի մասնաբաժինը բյուջեի ծախսային ընդհանուր քանակում (%)
1.	2004	75000.0	5.71%
2.	2005	63000.0	3.94%
3.	2006	68284.8	2.72%
4.	2007	17736.0	0.60%

2. Քաղաք Արթիկ

Աղյուսակ 26

2006 թվականի Արթիկ քաղաքի համայնքային բյուջեով բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցները

Յ/Յ	Բյուջեի ծախսային մասի հոդվածի անվանումը	Հատկացված գումարը, դրամ (հազար)
1.	Բնակֆոնդի պահպանում	1000.0
	Ընդամենը	1000.0
	Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցների մասնաբաժինը բյուջեի ծախսային ընդհանուր քանակում (%)	0.47% $\frac{1000.0 \times 100\%}{210641.0}$

3. Քաղաք Մարալիկ

Աղյուսակ 27

2006 թվականի Մարալիկ քաղաքի համայնքային բյուջեով բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցները

Յ/Յ	Բյուջեի ծախսային մասի հոդվածի անվանումը	Հատկացված գումարը, դրամ (հազար)
1.	-	-
	Ընդամենը	-
	Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցների մասնաբաժինը բյուջեի ծախսային ընդհանուր քանակում (%)	0.00% $\frac{0.00 \times 100\%}{97996}$

Չնայած որոշ մասնագետների կողմից հաճախ կատարվող պնդումների հիմնավորվածությանը, որ համայնքների կողմից կատարվող ներդրումները դրական արդյունքների հետ միաժամանակ բացասաբար են անդրադառնում սեփականատերերի մասնակցության աստիճանի վրա, մեր կարծիքով ներկա պայմաններում համայնքների կողմից բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղվող միջոցների կարիքը շատ մեծ է: Դա այդպես է հատկապես շտապ հիմնանորոգման կարիք ունեցող (վթարային) շենքերի դեպքում: Մնացած շենքերի դեպքում ևս շենքերի կառավարման մարմինների կողմից մշակված ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման հեռանկարային ծրագրերը հնարավոր կլինի իրականացնել մատչելի ֆինանսավորում ապահովելու միջոցով: Ինչպես արդեն ասվել է, նպատակային հատկացումները կատարելով մրցակցային եղանակով և դրանցում կիրառելով ընտրության հստակ չափորոշիչներ (բնակչության մասնակցության աստիճանը, շենքի վերանորոգման կարիքը, կարիքավոր բնակիչների թիվը և այլ պայմաններ), կարելի է խուսափել բացասական ազդեցություններից: Բացի դրանից, հատկացումների դեպքում կարելի է սահմանել նախապայման, ըստ որի սեփականատերերից կպահանջվի ներդնել անհրաժեշտ միջոցների որոշակի նվազագույն քանակ՝ ասենք 5 տոկոսը, միաժամանակ փոխհատուցելով սոցիալապես անապահով ընտանիքների բաժնեմասը: Իսկ ահա այդ բնակֆոնդը թողնել, որ վերջնականապես դուրս գա շահագործումից, սպասելով, որ բնակիչները իրենք կլուծեն հիմնանորոգման բոլոր հարցերը՝ ճիշտ մոտեցում չի լինի:

Համայնքների կողմից շենքերի բարելավման դոտացիաների կամ երկարաժամկետ և մատչելի պայմաններով նպատակային վարկային

հատկացումների մրցույթների իրականացումը պետք է դառնա ընդունված և տարածված գործելակերպ: Այդ նպատակով անհրաժեշտ ֆինանսական խնդիրները կարելի է լուծել տարբեր ճանապարհներով: Օրինակ, համայնքի կողմից կարելի է ստեղծել հատուկ հիմնադրամ, որտեղ ներգրավվեն ներդրումներ: Համայնքների կողմից նույն շենքերի սեփականատերերից գանձվող բնակարանների գույքահարկից մի որոշակի մասնաբաժին կարելի է հատկացնել այդ հիմնադրամին (այդ միջոցով հնարավոր կդառնա նաև շահագրգռել սեփականատերերին գույքահարկի վճարումներ կատարելու հարցում), ներգրավել մատչելի և երկարաժամկետ վարկային միջոցներ, դրամաշնորհներ և այլն:

ԱՅԼ ԱՁԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ

Բազմաբնակարան շենքերի բարելավման նպատակով իրականացված ֆինանսական ներդրումներից բացի տեղական ինքնակառավարման մարմինները համատիրություններին կարող են աջակցել նաև ոչ ֆինանսական ներդրումներով: Հանդիսանալով հիմնականում նորաստեղծ կառույցներ, համատիրությունները (մարզի համատիրություններից 14-ը 3 տարվա կամ դրանից ավելի պակաս պատմություն ունեն, տես աղյուսակ 18-ը), ապահովված չեն գրասենյակային տարածքով: Նորաստեղծ համատիրությունների գործունեության արդյունավետության վրա բացասական ազդեցություն ունեն նաև իրենց կառավարման տակ անցած բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական փաստաթղթերի բացակայությունը:

Գյումրի քաղաքում գործող 24 համատիրություններից (գրանցված 29 համատիրություններից 5-ը չեն գործում) գրասենյակային տարածքով ապահովված են 15-ը, մնացած 9 համատիրությունների նախագահների սեփական բնակարանները օգտագործվում են որպես համատիրության գրասենյակ: Գրասենյակով ապահովված 15 համատիրություններից 4-ը որպես գրասենյակ օգտագործելու համար իրենց ուժերով կառուցել կամ գնել են ժամանակավոր շինություններ՝ հիմնականում մետաղյա տնակներ: Մնացած 11 համատիրությունների գրասենյակները գտնվում են բազմաբնակարանային կամ վարչական նշանակության շենքերում: Այդ 11-ից 7-ի դեպքում համատիրություններին գրասենյակային տարածք են հատկացվել կամ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող բնակֆոնդից կամ վարչական նշանակության շինություններից: Մնացած 4 համատիրությունները իրենց ուժերով բազմաբնակարան շենքերում վարձակալել են բնակելի տարածքներ, որպես գրասենյակ օգտագործելու համար: Կան համատիրություններ, որոնք ավելի բարվոք գրասենյակ կառուցելու նպատակով դիմում են քաղաքապետարանին՝ հողհատկացում իրականացնելու խնդրանքով:

Արթիկ քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից գործող համատիրություններին հատկացվել է գրասենյակային տարածք վարչական նշանակության համայնքապատկան շինությունից:

Մարալիկ քաղաքի միակ համատիրությունը որպես գրասենյակային տարածք օգտագործում է համատիրության նախագահի բնակարանը:

Իրենց կառավարման տակ անցած բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական փաստաթղթերով, այն էլ փոքր չափով, ապահովված են միայն այն համատիրությունները, որոնք ստեղծվել են տեղական ինքնակառավարման մարմինների նախաձեռնությամբ:

ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ԱՁԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ

Ոլորտի զարգացման բարեփոխումների ընթացքում խոչընդոտող գործոններ են հանդիսացել ոչ միայն ֆինանսական, իրավական և ինստիտուցիոնալ մի շարք խնդիրների առկայությունը, այլև անհրաժեշտ տեխնիկական աջակցության ծառայությունների անբավարարությունը: Տեղական ինքնակառավարման մարմիններում փորձի փոխանակման և ուսումնախորհրդատվական ծառայությունների կազմակերպումը կնպաստեր շահագրգռված բոլոր կառույցներին իրազեկելու, համագործակցության ցանց ստեղծելու, երկխոսությունը զարգացնելու, մասնագիտական աջակցություն ցուցաբերելու խնդիրներին: Այդ ծառայության գործունեությունը կնպաստեր տեղական ինքնակառավարման մարմինների, մասնավոր հատվածի, մարզային կառավարման կառույցների, քաղաքացիական հասարակության կազմակերպությունների միջև համագործակցության և գործընկերության զարգացմանը: Այդ ծառայության կարիքը խիստ մեծ է ոչ միայն համատիրություններին աջակցելու գործում, այլ նաև իրենց՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կադրերի որակավորումը բարձրացնելու առումով: Հատկապես անհրաժեշտ է բարձրացնել նրանց կարողությունները ռազմավարական պլանավորման, ծրագրերի կառավարման, մասնակցային մոտեցումների, ֆինանսական միջոցների ձեռք բերման և բյուջեների կազմման հարցերում: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները պետք է հատկապես վերապատրաստվեն զարգացման իրատեսական ծրագրերի մշակման և դրանց իրականացման ուղղություններով: Միացյալ Ազգերի Կազմակերպության Մարդկային բնակավայրերի հարցերով հանձնաժողովի (UNECE) կողմից Հայաստանում իրականացված հետազոտության հաշվետվությունում նշված է՝ «Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կարողությունների գնահատման արդյունքները ցույց են տվել, որ դրանք վատ են համալրված՝ ինչպես ֆինանսապես, այնպես էլ կադրային ռեսուրսների առումով, ինչն էլ նրանց հնարավորություն չի տալիս բնակարանային ոլորտում կատարել իրենց պարտականությունները» (տես ինտերնետային հետևյալ էջը՝ <http://www.unece.org/env/hs/cph/welcome.html>):

ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՉԱԿԱՆ ԱՋԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ

Տեղական ինքնակառավարման մարմիններում համատիրությունների հետ տարվող աշխատանքների հատուկ պատասխանատու ստորաբաժանման ստեղծումը արդեն դարձել է ժամանակի հրամայականը: Ներկայումս Շիրակի մարզի տեղական ինքնակառավարման մարմիններում համատիրությունների հետ աշխատանքի համակարգման հատուկ առանձնացված ստորաբաժանումներ չկան: Այդ խնդիրները հանձնարարված են կամ տարբեր խնդիրներով զբաղվող որոշակի պաշտոնատար անձանց կամ հարցերի ավելի լայն շրջանակ ընդգրկող ստորաբաժանումներին, ինչպիսիք են օրինակ կոմունալ խնդիրներով զբաղվող բաժինները: Նման դեպքերում, սովորաբար, ստացվում է վատ իրազեկվածություն, տեղեկատվության, ամբողջական և համալիր մոտեցումների պակաս, կենտրոնական և տեղական կառավարման մարմինների կողմից իրականացվող ծրագրերի և քաղաքականության համակարգման բացակայություն:

Այդ ստորաբաժանումը կարող է կոչվել «Անշարժ գույքի կառավարման և համատիրությունների հետ աշխատանքի համակարգման» կամ պարզապես «Համատիրությունների և բնակարանային տնտեսության» բաժին: Կարևորը իհարկե անվանումը չէ, այլ ստորաբաժանման գործունեության կոնկրետ ուղղվածությունը: Բացի պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողության իրականացումից, այդ ստորաբաժանումը կարող է օգնել կազմակերպելու համատիրությունների հիմնադիր ժողովներ, որոնք ցանկություն

ունեն առանձնաճակատ խոշոր համատիրություններից: Կարող է նաև օգնել ինքնավար կառավարման մարմինները հիմնել այն բազմաբնակարան շենքերում, որտեղ դրանք դեռևս չկան, դրանով նաև թեթևացնելով տեղական ինքնակառավարման մարմինների բեռը՝ այդ շենքերի կառավարման մասով: Այդ ստորաբաժանման իրավասության տակ կարող է լինել նաև հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի բարելավման ուղղությամբ իրականացվող ծրագրերի հետ տարվող աշխատանքների համադասումը: Ներկայումս այդպիսի ծրագրերին (օրինակ՝ Յայաստանի վերականգնվող էներգետիկայի և էներգախնայողության հիմնադրամի ծրագրերին) մարզի մասնակցության ցածր մակարդակի պատճառներից մեկը հենց այն է, որ այդ աշխատանքները չեն տարվում առանձնացված ստորաբաժանումների կողմից: Այդ ստորաբաժանման պարտականությունների մեջ կարող են մտնել նաև մասնագիտացված կառույցների հետ համատեղ ոլորտի զարգացման համայնքային հայեցակարգերի և ծրագրերի մշակումը (հարկ է նշել, որ նման ծրագրեր համայնքներում մշակվել են նաև առանց հատուկ ստորաբաժանման գոյության, սակայն դրանք մեծամասամբ չեն իրականացվել ֆինանսական պատճառներով: Կան փոքրաթիվ իրականացված ծրագրեր, որոնք ֆինանսավորվել են հիմնականում միջազգային դրամաշնորհներով):

ՈԼՈՐՏՈՒՄ ՄՐՑԱԿՑԱՅԻՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ԱՋԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանը և պահպանմանը աջակցելու եղանակներից մեկը բնակարանների շահագործման շուկայի ձևավորմանը և մրցակցային հարաբերությունների կարգավորմանը նպաստելն է: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են խթանել մասնավոր հատվածի կազմակերպությունների գործունեությունը, որպեսզի վերջիններս առավել ակտիվ դեր խաղան բնակարանային ոլորտում, մասնավորապես բնակշահագործման ծառայությունների մատուցման հարցում:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են աջակցել բնակարանային-կոմունալ կառավարման և սպասարկման ծառայություններ տրամադրող ընկերությունների գրանցմանը և արտոնագրմանը, մրցույթներին նրանց մասնակցությանը, մրցույթների պայմանների պարզեցմանը: Ինչպես նշվել է վերևում, Շիրակի մարզում նման ծառայություններ առաջարկող ընկերությունների թիվը փոքր է, ըստ էության ընտրության հնարավորություն գրեթե չկա, որը բացասաբար է անդրադառնում ծառայությունների որակի վրա:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են աջակցել բազմաբնակարան շենքերի լիազորագրային կամ հավատարմագրային կառավարման նպատակով մրցույթների անցկացմանը, որին կարող են մասնակցել ինչպես անհատ ձեռնարկատերեր, այնպես էլ ընկերություններ: Մարզում ներկայումս գոյություն չունի բազմաբնակարան շենքերի լիազորագրային, ինչպես նաև հավատարմագրային կառավարման և ոչ մի օրինակ: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են աջակցել նաև մրցույթների անցկացմանը շահագործող կառույցների միջև, շենքերի կառավարման մարմիններից պատվեր ստանալու համար:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները իրենք ևս ունեն իրենց կից բաժնետիրական ընկերությունները, որոնք զբաղվում են շենքերի սպասարկման աշխատանքներով, այդ իմաստով տեղական ինքնակառավարման մարմինները բնակֆոնդի պահպանման շուկայում որոշակի չափով առևտրային շահ ունեն,

չնայած այն հանգամանքին, որ ներկայումս վարձավճարների հավաքագրման մակարդակը շատ շենքերում բարձր չէ:

Բնակարանային շուկայի զարգացմանը նպաստելը կարևոր է նաև այն առումով, որ դրանով հնարավոր կլինի խթանել ոլորտում մասնավոր ներդրումների ներգրավումը:

ԻՐԱԶԵԿՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐԱԾՈՒՄ

Բնակարանների սեփականատերերի մասնակցության ցածր մակարդակի պատճառը ոչ միայն ֆինանսական միջոցների սղությունն է և ցածր եկամուտները: Հիմնական խոչընդոտներից են նաև իրազեկության բացակայությունը, իրենց իրավունքների և պարտականությունների վերաբերյալ անտեղյակությունը, ինքնակառավարման ավանդույթների բացակայությունը, գույքի կառավարման փորձառության պակասը, շենքի կառավարման մարմնին չվստահելը:

Շիրակի մարզում տեղեկատվության տարածման և հաշվետվությունների տրամադրման աշխատանքները իրականացվում են աննշան չափով թե համատիրությունների և թե տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից: Մարզում տարածում է գտել նաև բազմաբնակարան շենքերի ինքնավար կառավարման խնդիրները ներկայացնող հակաքարոզչական ակնարկներ և տեղեկատվություն տարածելու սովորույթ: Դա սովորաբար իրականացվում է հետևյալ կերպ: Ջանգվածային լրատվամիջոցով ներկայացվում է բազմաբնակարան շենքի կոմունալ ենթակառուցվածքներում տեղի ունեցած վթարը, որը խիստ բացասական հետևանքներ է թողել բնակիչների վրա: Դրանից հետո անմիջապես խոսվում է այն մասին, որ շենքում կա համատիրություն և, որը զբաղվում է միայն վարձավճարների հավաքագրմամբ: Իսկ ահա լավ օրինակը գրեթե երբեք չի գովազդվում: Միակողմանի լուսաբանումը չի նպաստում շենքերի կառավարման մարմինների նկատմամբ վստահության մթնոլորտի հաստատմանը:

Բնակիչները կսկսեն ավելի մեծ մասնակցություն ունենալ ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման գործընթացներում, եթե գիտենան որպես գույքի սեփականատերեր իրենց իրավունքներն ու պարտականությունները: Ջանգվածային լրատվամիջոցների, սեփականատերերի շրջանում տեղեկատվական տպագիր նյութերի տարածման միջոցներով կարելի է նպաստել իրազեկության բարձրացմանը: Բացի դրանից, քանի, որ տեղական ինքնակառավարման մարմինները ինչ որ չափով գումար են հատկացնում շենքերի պահպանման նպատակով, նրանք պետք է այդ մասին հրապարակեն տեղական թերթերով ու հեռուստատեսությամբ և բացատրեն թե ինչու են ընտրվել այդ շենքերը: Ասենք, որովհետև այդ շենքերի սեփականատերերը ձևավորել են այսինչ համատիրությունը և այսքան չափով մեծացրել են իրենց ներդրումները շենքերի պահպանման ուղղությամբ, ունեն այսպիսի հրատապ կարիքներ և այլն: Եթե շենքը չի ընտրվել բնակիչների ցածր մասնակցության պատճառով, պետք է այդ մասին նույնպես հրապարակվի, որպեսզի հասկանալի լինի դրա պատճառները: Իրենց կառավարման տակ գտնվող շենքերում տեղական ինքնակառավարման մարմինները պետք է տեղեկություն փակցնեն այն մասին, թե ով չի վճարել պարտադիր վճարները: Պետք է նաև հաշվետվություն ներկայացնեն այդ շենքերում իրենց գործունեության վերաբերյալ, այդ թվում ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման վերաբերյալ:

ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՈԼՈՐՏՈՒՄ ԳՈՐԾՈՂ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ԵՎ ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ՀԱՍԱԳՈՐԾԱԿՑԵԼԸ

Ներկայումս Շիրակի մարզում բնակարանային-կոմունալ ոլորտում գործունեություն են իրականացնում հետևյալ կազմակերպությունները.

1. Հայաստանի վերականգնվող էներգետիկայի և էներգախնայողության հիմնադրամը, որը ՀՀ կառավարության և Համաշխարհային բանկի հետ համատեղ իրականացնում է «Քաղաքային ջեռուցման վարկային ծրագիր»-ը, ինչպես նաև «Կապիտալ դրամաշնորհ անապահով ընտանիքներին զազամատակարարման համակարգին միացման և/կամ անհատական զազային վառարանի տեղակայման նպատակով» ծրագիրը, որին աջակցում է նաև Արդյունքահեն օգնության գլոբալ գործընկերությունը հավատարմագրային հիմնադրամը:
2. «Էներգախնայողության Այանս» կազմակերպության Հայաստանի մասնաճյուղի կողմից իրականացվում է «Վերականգնվող շրջանառու ֆոնդի միջոցներով բազմաբնակարան շենքերի էներգախնայողության նպատակով փոքրածավալ վերանորոգման աշխատանքների օժանդակության ծրագիր»-ը:
3. ԳԻՏԵԿ գերմանական ընկերությունը «Շիրակ Ջրնուղկոյուղի» ՓԲԸ-ի հետ իրականացնում է վարկային ծրագիր ջրամատակարարման և ջրահեռացման ծառայությունների բարելավման նպատակով,
4. Վորլդ Վիժն միջազգային բարեգործական կազմակերպությունը համատիրությունների հետ իրականացնում է բակերի բարեկարգման ծրագրեր,
5. SPFA ֆրանսիական ոչ կառավարական կազմակերպությունը իրականացնում է Անի թաղամասի ջրամատակարարման բարելավման և անապահով բնակչության բնակարաններում ջրաչափերի տեղադրման ծրագրեր,
6. Կարիտաս բարեգործական հասարակական կազմակերպությունը՝ բակերի բարեկարգման ծրագրեր:
7. Ոլորտում մասնագիտացված տեղական հասարակական կազմակերպությունները իրականացնում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն աջակցության ուսումնախորհրդատվական ծրագրեր:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բնակարանային ոլորտում գործող կազմակերպությունների հետ համագործակցության դրական օրինակներ են հանդիսացել Լինսի հիմնադրամի և Ուրբան ինստիտուտի հետ իրականացված ծրագրերը: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները անբավարար չափով են օգտագործում այսօրվա դրությամբ բնակարանային ոլորտում գործող միջազգային և հասարակական կառույցների հնարավորությունները, միջոցները և փորձառությունը:

Այդ կազմակերպությունների կողմից ցուցաբերվող աջակցության արդյունավետությունն ավելացնելու և դրանց ներուժը հստակեցնելու նպատակով անհրաժեշտ է իրականացնել դրանց դերի և գործունեության գնահատում, մասնավորապես թե ինչպես է դրանց գործունեությունը համընկնում կառավարության և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բնակարանային ոլորտում վարվող քաղաքականության հետ: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները, իրենց հերթին, կարող են աջակցել այդ կազմակերպություններին ոլորտում վարվող տեղական քաղաքականության և իրականացվող ծրագրերի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրմամբ: