

ՄԱՍ 3

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

- Տեղական մակարդակում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում ընթացող բարեփոխումները չեն վերածվել բարելավման շարունակական գործընթացի բազմաթիվ գործոնների պատճառով, որոնց շարքում կարևոր տեղ ունեն համատիրությունների գործունեության ցածր արդյունավետությունը, տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից ոլորտում վարվող տեղական քաղաքականության որոշ մոտեցումներ, համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից իրենց գործառույթների կատարման մակարդակը, համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների գործունեությունների և փոխհարաբերությունների համակարգման մակարդակը, բարեփոխումների գործընթացներում սկզբունքային մոտեցումների դրսևորման նկատմամբ անհետևողականությունը:
- Սույն հրատարակությունում ներկայացվող քանակական տվյալները (աղյուսակներ 1-20) հնարավորություն են տալիս պատկերացում կազմել Շիրակի մարզի բնակարանային ֆոնդի և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների հիմնական ցուցանիշների վերաբերյալ: Մասնավորապես պարզվում է, որ ինքնավար (կամ այսպես կոչված՝ անկախ) կառավարման մարմիններ հիմնած բազմաբնակարան բնակֆոնդը մարզի քաղաքներում կազմում է այդ քաղաքների ամբողջ բազմաբնակարանային ֆոնդի ավելի քան 80 տոկոսը: Այս ցուցանիշից ելնելով, կարելի է ենթադրել, որ ինքնավար կառավարման մարմինների ձևավորման առումով ոլորտում ընթացող բարեփոխումները բավականաչափ խորացել են: Սակայն ներկայացվող քանակական հաջորդ ցուցանիշները վկայում են, որ դա այդքան էլ այդպես չէ: Պարզվում է, որ այդ 80 տոկոս կազմող բնակֆոնդի մեծ մասը ընդգրկված է «հզոր» և «գերհզոր» համատիրությունների կառավարման տակ, որոնց կառավարման տակ գտնվող շենքերում բնակարանների ընդհանուր թիվը կազմում է 1000 և ավելի, կան մի քանի հազար բնակարաններ ընդգրկող համատիրություններ: Նման կառույցների կառավարման տակ գտնվող շենքերի կառավարումը ոչ մի կերպ չի կարելի համարել ինքնավար:
- Իրականացնելով սույն հրատարակությունում ներկայացվող քանակական տվյալների համապատասխան վերլուծություններ, կարելի է եզրակացնել, որ մարզի քաղաքներում առկա բազմաբնակարան շենքերի 26 տոկոսը գտնվում են ինքնավար, կամ «անկախ» համատիրությունների կառավարման տակ, իսկ 54 տոկոսի կառավարումը իրականացվում է «գերհզոր» համատիրությունների կողմից, այդ շենքերի կառավարումը ինքնավար կամ անկախ համարել հնարավոր չէ: Մնացած մոտ 20 տոկոս բազմաբնակարան շենքերում սեփականատերերի կողմից դեռևս շենքերի կառավարման մարմիններ չեն հիմնադրվել: Կարելի է համարել, որ ինքնավար կառավարման մարմիններ ձևավորելու գործընթացը մարզում ավարտել է իր զարգացման 1-ին փուլը: Զարգացման 2-րդ փուլը, որը պակաս կարևոր չէ, պետք է ենթադրի

կառավարման մարմինների ձևավորում այն բնակֆոնդում, որտեղ դրանք դեռևս ձևավորված չեն, ինչպես նաև խոշոր համատիրություններից շենքերի առանձնացման և ինքնուրույն կառավարման մարմիններ ձևավորելու գործընթացներ:

Այս գործընթացներում իրենց սկզբունքային մոտեցումները պետք է ցուցաբերեն տեղական ինքնակառավարման մարմինները, ոչ միայն այն առումով, որ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի հանաձայն իրենք պետք է աջակցեն շենքերի կառավարման մարմինների ձևավորմանը, այլև այն առումով, որ այդ «գերիզոն» համատիրությունները ձևավորվել են իրենց՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների նախաձեռնությամբ: Ուսումնասիրությունների արդյունքները ցույց են տալիս, որ ոլորտի զարգացման տարբեր գործոնների վրա դրական ազդեցություն կունենան նաև կառավարման մարմինների այլ ձևերի՝ «լիազորագրային կառավարչի» և «հավատարմագրային կառավարչի» ձևավորելը մարզի բազմաբնակարան շենքերում:

- Շիրակի մարզի համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների գործառույթների կատարման վերաբերյալ ուսումնասիրության արդյունքների հիման վրա կարելի է եզրակացնել հետևյալը:

1. Պարտադիր նորմերի իրականացման մասով.

բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների կողմից իրենց կարևորագույն գործառույթը՝ բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարումը իրականացվում է մասնակի չափով, ճիշտ այնքան, որքան որ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից իրականացվում են այդ նորմերի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողությունը:

2. Իրենց կառավարման տակ գտնվող բազմաբնակարան շենքերում տեղական ինքնակառավարման մարմինների գործառույթների կատարման մասով.

սույն հրատարակությունում նշված թվով 12 գործառույթներից 5-ը իրականացվում են, մյուս 5-ը իրականացվում են մասամբ, 2-ը չեն իրականացվում:

3. Համատիրությունների նկատմամբ տեղական ինքնակառավարման մարմինների պարտականությունների կատարման մասով.

համատիրությունների կառավարման տակ գտնվող բազմաբնակարան շենքերում կան բնակարաններ և ոչ բնակելի շինություններ, որոնք հանդիսանում են համայնքային սեփականություն: Այդ սեփականության բաժնեմասին համամասնական չափով տեղական ինքնակառավարման մարմինները պարտականություններ ունեն համապատասխան համատիրությունների նկատմամբ: Սակայն այդ պարտականությունները չեն իրականացվում, ինչը բացասաբար է անդրադառնում համատիրությունների կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջների կատարման մակարդակի վրա: Դա նաև բացասական օրինակ է հանդիսանում շենքի մյուս սեփականատերերի համար:

4. Ֆինանսական աջակցության մասով.

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:

5. Այլ աջակցության մասով.

համատիրությունները, մեծամասամբ լինելով նորաստեղծ կազմակերպություններ, հատկապես զգույն են գրասենյակային տարածքով և իրենց կառավարման տակ անցած բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական փաստաթղթերով ապահովվելու կարիք: 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:

6. Տեխնիկական աջակցության մասով.

մասնագիտական օգնություն ստանալու խնդրանքով տեղական ինքնակառավարման մարմիններին դիմող համատիրությունները հիմնականում մնում են անպատասխան, որովհետև ուսումնասիրորդատվական և տեխնիկական բնույթի այլ ծառայություններ այնտեղ գոյություն չունեն: Իսկ կարիքը շատ մեծ է՝ կապված շենքերի կառավարման հետ առնչվող նոր հարաբերությունների, ընդհանուր բաժնային սեփականության և այդ սեփականությունը կառավարելու նոր համակարգերի ներդրման գործընթացների հետ: Տեխնիկական աջակցության ծառայություններ ունենալու կարիքը մեծ է ոչ միայն համատիրությունների համար, այլև իրենց՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար՝ իրենց կադրերի որակավորումը բարձրացնելու առումով՝ կառավարման, ռազմավարական պլանավորման, մասնակցային մոտեցումների, ֆինանսական միջոցների ձեռք բերման, բյուջեների կազմման և այլ ուղղություններով:

7. Կազմակերպչական աջակցության մասով.

Շիրակի մարզի տեղական ինքնակառավարման մարմիններում չկան հատուկ առանձնացված ստորաբաժանումներ, որոնք զբաղվեին համատիրությունների հետ աշխատանքների համակարգման հարցերով: Այդ հարցերով զբաղվում են հարցերի ավելի մեծ շրջանակով զբաղված պաշտոնյաներ կամ ստորաբաժանումներ: Այս փաստը նվազեցնում է լավ իրազեկվածության, համալիր մոտեցումների ցուցաբերման, տեղական և կենտրոնական կառավարման մարմինների կողմից ոլորտում վարվող քաղաքականության և ծրագրերի համակարգման հնարավորությունը: Հանրապետության որոշ համայնքներում (օրինակ Երևանի Աջափնյակ համայնքում, քաղաք Վանաձորում) արդեն մի քանի տարի է առկա են այդպիսի հատուկ ստորաբաժանումներ, ինչը արդեն հրամայական անհրաժեշտություն է դարձել բազմաբնակարան բնակֆոնդ ունեցող բոլոր համայնքների համար:

Առաջարկվող ստորաբաժանման պարտականությունները և իրավասությունները բազմաթիվ են, սկսած պարտադիր նորմերի նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողության իրականացումից մինչև բազմաբնակարան շենքերի բարելավման միջազգային և տեղական մրցույթային ծրագրերի մասնակցությանն աջակցելը, մասնագիտական կառույցների հետ համատեղ ոլորտի զարգացման տեղական հայեցակարգերի և ծրագրերի մշակումը և իրականացումը:

8. Ոլորտում մրցակցային հարաբերությունների կարգավորմանն աջակցության մասով.

Շիրակի մարզում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման, բնակչահագործման, կոմունալ այլ ծառայություններ առաջարկող մասնավոր ձեռնարկությունների թիվը խիստ սահմանափակ է, ըստ էության չկա ընտրության հնարավորություն, ինչը բացասաբար է անդրադառնում ծառայությունների որակի և մատչելիության վրա: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են խթանել մասնավոր հատվածի կազմակերպությունների ձևավորումը և գործունեությունը, որպեսզի դրանք ավելի ակտիվ դեր խաղան բնակարանային ոլորտում, մասնավորապես բնակչահագործման ծառայություններ մատուցելու հարցում: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են աջակցել նաև բազմաբնակարան շենքերի լիազորագրային կամ հավատարմագրային կառավարման նպատակով մրցույթների անցկացմանը: Շենքերի կառավարման այս համակարգերը ընդհանրապես ներդրված չեն Շիրակի մարզում, որը իր հերթին բացասաբար է անդրադարձել ոլորտում մրցակցային հարաբերությունների զարգացմանը: Կարևոր է, որ մրցակցային հարաբերությունները զարգանան ինչպես բազմաբնակարան շենքերի շահագործման, այնպես էլ կառավարման մակարդակներում: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները իրենք ևս ունեն իրենց կից բաժնետիրական ընկերությունները, որոնք զբաղվում են շենքերի սպասարկման աշխատանքներով, այդ իմաստով բնակֆոնդի պահպանման շուկայում իրենք իրենց առևտրային շահն ունեն: Սակայն, ոլորտում, եթե իր իրացումը գտնի շուկայական տնտեսության որոշ բաղադրիչներ, վերջին հաշվով, և բնակիչները և տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են ավելի շահեկան պայմաններում հայտնվել, քանի որ այդ դեպքում կխթանվի ոլորտում մասնավոր ներդրումների ներգրավումը:

- Համայնքների տեղական բյուջեների վերլուծությունները ընդհանուր գծերով բնութագրում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում վարվող տեղական քաղաքականության որոշ մոտեցումներ: Շիրակի մարզի քաղաքային համայնքների տեղական բյուջեների վերլուծության արդյունքում կարելի է կատարել հետևյալ եզրակացությունները:
 1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցների մասնաբաժինը համայնքային բյուջեների 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%): Բյուջեներում նախատեսված չեն պարտադիր վարձավճարների մուծման համար հատկացումներ համատիրություններին (վերջիններիս կառավարման տակ գտնվող

շենքերում առկա համայնքային սեփականություն համարվող բնակարանների և ոչ բնակելի շինությունների բաժնեմասով):

4. Համայնքային բյուջեներում նախատեսված չեն նաև բազմաբնակարան շենքերում ինքնավար կառավարման մարմինների հիմնադրման նախաձեռնություններին աջակցության հատկացումներ՝ բնակիչներին իրազեկելու, հիմնադիր ժողովներ կազմակերպելու և անցկացնելու նպատակներով:
- 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: Իրենց իրավունքների և պարտականությունների մասին իրազեկվածությունից բացի, իրազեկման և հաշվետվությունների տրամադրման արդյունքում կբարձրանա նաև մարդկանց վստահությունը շենքերի կառավարման մարմինների նկատմամբ, որը լրացուցիչ խթան կհանդիսանա մասնակցության ապահովման համար: Համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից չի իրականացվում նաև չվճարող սեփականատերերի ցուցակի փակցնելը բնակիչների համար մատչելի վայրերում, որը կունենա նշանակալից ազդեցություն, հատկապես, վճարունակ բայց չվճարող սեփականատերերի վրա: Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից պետք է իրականացվեն նաև զանգվածային լրատվամիջոցներով հրապարակումներ իրենց հատկացումների մասին, որոնք կատարվում են բազմաբնակարան շենքերի պահպանման նպատակով, որով կբացատրեն, 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: Այդ կազմակերպությունների կողմից ցուցաբերվող աջակցության արդյունավետությունը բարձրացնելու նպատակով անհրաժեշտ է իրականացնել դրանց դերի և գործունեության գնահատում, համեմատական վերլուծություն դրանց գործունեությունը ՀՀ կառավարության և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից ոլորտում վարվող քաղաքականության հետ համապատասխանելու վերաբերյալ: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են իրենց հերթին աջակցել այդ կազմակերպություններին համայնքների բնակարանային խնդիրներին առնչվող տեղեկատվության տրամադրմամբ:

ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Համատիրությունների մասով

Անհրաժեշտ են իրականացնել հետևյալ գործընթացները:

- Սահմանափակել մեծ թվով շենքերի համար մեկ համատիրություն ձևավորելու հնարավորությունը, այնպես, որ ձևավորվող միավորման սահմաններում ապահովվի համայնքային զգացողության գաղափարը:
- Խրախուսել խոշոր համատիրություններից առանձին շենքերի կառավարման առանձնանալու նախաձեռնությունները:
- Խրախուսել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման այլ համակարգերի (լիազորագրային կառավարիչ, հավատարմագրային կառավարիչ) ներդրումը:

- Ներդնել բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման հաշվետվությունների համակարգ, սահմանել պարտադիր նորմերին առնչվող գործընթացների իրականացման և վերահսկողության հստակ մեխանիզմներ, հստակեցնել պատասխանատվությունների տարանջատումը:
- Սոցիալապես անապահով ընտանիքներին ապահովել բնակարանային-կոմունալ վարձավճարների մասով պաշտպանական մեխանիզմների ներդնումով: Միաժամանակ հստակեցնել վճարունակ, բայց չվճարող բնակիչների պատասխանատվությունը:
- Ապահովել տեղեկատվության և հաշվետվությունների տրամադրումը բնակչությանը, դրանով խրախուսել բնակարանների սեփականատերերի մասնակցությունը շենքերի կառավարման գործընթացներում: Բնակարանների սեփականատերերը պետք է ստանան տեղեկատվություն համատիրության կողմից իրականացվող բոլոր տեսակի գործունեության մասին:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների մասով

Անհրաժեշտ են իրականացնել հետևյալ գործընթացները:

- Աջակցել ինքնավար կառավարման մարմինների հիմնադրմանը այն բազմաբնակարան շենքերում, որտեղ դրանք չկան:
- Աջակցել խոշոր համատիրություններից առանձին շենքերի կառավարման առանձնանալու նախաձեռնություններին:
- Տեղական ինքնակառավարման մարմիններում ստեղծել հատուկ ստորաբաժանումներ, որոնք կզբաղվեն համատիրությունների հետ աշխատանքի համակարգման, պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողության իրականացման, շենքերի կառավարման մարմինների ձևավորմանը աջակցելու, շենքերի բարելավման ծրագրերին համատիրությունների մասնակցության աջակցության, ոլորտի զարգացման տեղական հայեցակարգերի և ծրագրերի մշակման ու իրականացման հարցերով:
- Տեղական ինքնակառավարման մարմիններում ներդնել համայնքում առկա բոլոր բազմաբնակարան շենքերի համար պարտադիր նորմերի հաշվառման համակարգ, պարտադիր նորմերի հաշվետվությունների համակարգ, վարել հաշվառման և հաշվետվությունների գրանցամատյաններ:
- Վճարել պարտադիր նորմերի կատարման համար պահանջվող և այլ պարտադիր վճարները այն համատիրություններին, որոնց կառավարման տակ գտնվող շենքերում կան համայնքապատկան բնակարաններ, ինչպես նաև ոչ բնակելի շինություններ՝ այդ բնակարանների և ոչ բնակելի շինությունների բաժնեմասին համամասնական չափով:
- Իրականացնել պարտադիր նորմերի բոլոր պահանջները այն բազմաբնակարան շենքերում, որոնք գտնվում են տեղական ինքնակառավարման մարմինների կառավարման տակ, ինչպես նաև օրենքով պահանջված դեպքերում՝ այն բազմաբնակարան շենքերում, որտեղ կան ձևավորված ինքնավար կառավարման մարմիններ, և որոնք թերացել են ինքնուրույն իրականացնելու պարտադիր նորմերի պահանջները:
- Նպատակային ֆինանսական հատկացումները բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանը իրականացնել ոչ թե ուղղակի, այլ համատիրությունների միջոցով, ապահովելով շենքերի ընտրության մրցակցային, թափանցիկ գործընթացներ: Ապահովել ներդրումների իրացման հաշվետվական և վերահսկման մեխանիզմներ:
- Համայնքներում ստեղծել հատուկ հիմնադրամ բազմաբնակարան շենքերի պահպանությանն աջակցելու նպատակով, որոնք կարելի է համալրել բազմաբնակարան շենքերի մասնավորեցված բնակարաններից գանձվող

գույքահարկից առանձնացվող մասով, այլ աղբյուրներից: Սահմանել ընտրության հստակ չափանիշներ այն բազմաբնակարան շենքերի համար, որոնք շենքերի պահպանման և հիմնանորոգման համար կցանկանան մասնակցել մրցույթներին: Ընտրության գործընթացներում, մասնավորապես, գերակա համարել բնակիչների մասնակցության աստիճանը, շենքում վերանորոգումների կարիքի չափը, սոցիալապես անապահով բնակչության տոկոսային քանակը:

- Համատիրությունների զարգացման նպատակով իրականացնել այլ աջակցություն, մասնավորապես գրասենյակային տարածքների հատկացում, գրասենյակներ կառուցելու նպատակով հողհատկացումների իրականացում, ինչպես նաև համատիրությունների կառավարման տակ անցած շենքերի տեխնիկական փաստաթղթերի տրամադրում:
- Համայնքներում ստեղծել տեխնիկական աջակցության կենտրոններ, որոնք կիրականացնեն ուսումնախորհրդատվական ծառայություններ և տեխնիկական աջակցության այլ ծառայություններ ինչպես համատիրությունների համար, այնպես էն մասնավոր հատվածի, պետական և հասարակական կազմակերպությունների, ինչպես նաև սեփական կադրերի որակավորման բարձրացման նպատակով: Խրախուսել սեփական կադրերին բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մասին օրենսդրության հարցերի շուրջ վերապատրաստվելու ուղղությամբ: Համայնքներում ստեղծվող տեխնիկական աջակցության կենտրոնը կծառայի նաև փոխհամագործակցության զարգացման և փորձի փոխանակման նպատակներին:
- Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից հարկավոր է իրականացնել կադրային կարողությունների համապարփակ ծրագիր, որը համայնքներին հնարավորություն կտա կատարել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում իրենց ստանձնած բոլոր պարտականությունները:
- Խթանել ոլորտում մրցակցային հարաբերությունների զարգացումը, մասնավոր հատվածի կազմակերպությունների գործունեությունը բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և շահագործման ուղղություններով, աջակցել բնակչահագործման հարցերով ստեղծվող նոր ընկերություններին: Բացի համատիրություններից, աջակցել ինքնավար կառավարման այլ ձևերի՝ լիազորագրային և հավատարմագրային կառավարման ձևերի ներդրմանը: Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կառավարման տակ գտնվող շենքերում նույնպես շահագործման ծառայությունները ապահովել մրցակցային կարգով:
- Բնակարանների սեփականատերերի իրավունքների և պարտականությունների վերաբերյալ տեղեկատվություն տարածել զանգվածային լրատվամիջոցներով, այդ թվում տպագիր լրատվամիջոցներով: Բազմաբնակարան շենքերում ներդրումներ իրականացնելիս տարածել տեղեկատվություն շենքերի ընտրության մասին, թե ինչու են ընտրվել այդ շենքերը և ինչու չեն ընտրվել մյուսները: Որպես որոշակի շենքերի կառավարման մարմին, տեղեկատվություն տրամադրել այդ շենքերի բնակիչներին այդ շենքերում իրականացված գործունեության մասին:
- Տեղական ինքնակառավարման մարմինները բազմաբնակարան շենքերի կառավարման խնդիրների արդյունավետ լուծման համար կարող են իրականացնել մասնավորապես հետևյալ գործընթացները.
 - ա) տեղական ինքնակառավարման մարմինների պատասխանատու պաշտոնյաների մասնակցությամբ բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների շրջանում բացատրական հանդիպումների կազմակերպում, շենքերի կառավարման ինքնավար մարմինների ձևավորման նպատակով,

բ) շենքերի կառավարման մարմինների հիմնադրման կամ խոշոր համատիրություններից շենքերի կառավարումը առանձնացնելու համայնքային համալիր ծրագրի մշակում և հաստատում,

գ) համատիրությունների միության ընդլայնման և զարգացման խնդիրներին աջակցություն,

դ) համայնքում գործող բնակարանային-կոմունալ ոլորտի բոլոր կազմակերպությունների համատեղ խորհրդակցությունների անցկացում,

ե) համատիրությունների գործունեության և զարգացման համադասող խորհրդի ստեղծում, խորհրդի գործունեության ծրագրի կազմում և հաստատում,

զ) քաղաքապետարաններում տեխնիկական աջակցության կենտրոնների կազմակերպում, որի մասին ասվել է, իրավական, նորմատիվային և մեթոդական գրականության հրատարակում և տրամադրում,

է) համատիրությունների հետ աշխատանքների համակարգման հատուկ ստորաբաժանման ստեղծում, որի մասին ասվել է,

ը) համատիրությունների նախագահների հետ ընդհանուր ժողովների անցկացում՝ շենքերի շահագործման ընթացքում առաջացած հիմնախնդիրների լուծման ուղիներ գտնելու նպատակով,

թ) տեղական ինքնակառավարման մարմինների համապատասխան ներկայացուցիչների և համատիրությունների անդամների մասնակցությամբ համատեղ սեմինարների անցկացում բազմաբնակարան շենքերի ինքնավար կառավարման հարցերով,

ժ) համատիրությունների անդամների շրջանում սոցիոլոգիական հարցումների անցկացում: Լրացված հարցաթերթիկների ուսումնասիրությունների հիման վրա համատիրությունների արդյունավետության վերլուծությունների իրականացում,

ժա) տեղական հեռուստաալիքներով համատիրությունների գործունեության բոլոր կողմերի վերաբերյալ ուսուցողական հաղորդումների կազմակերպում,

ժբ) համայնքի համատիրությունների զարգացման երկարաժամկետ ծրագրերի մշակում և հաստատում:

- Ավելի լայնորեն օգտվել ոլորտում գործող միջազգային և հասարակական կազմակերպությունների հնարավորություններից, միջոցներից և փորձից: Իրականացնել դրանց դերի և գործունեության գնահատում: Աջակցել այդ կառույցներին ոլորտում վարվող տեղական քաղաքականության և իրականացվող ծրագրերի մասին տեղեկատվության տրամադրմամբ:
- 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:

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

- Եվրոպայի Տնտեսական Հանձնաժողով, Բնակարանային ֆոնդի նկարագրերն ըստ երկրների. Հայաստան, Միացյալ Ազգերի Կազմակերպություն, Նյու-Յորք և ժնև, 2004 թ., ինտերնետային էջ՝ <http://www.unece.org/env/hs/cph/welcome.html>
- Փիթեր Թաթյան, Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բնակարանային ոլորտի կառավարման քաղաքականության համատեքստը, Ուրբան ինստիտուտ, 2002 թ.
- Բրայեն Դեզիլեթս, Մայիս Վանոյան, Հայաստանում համատիրությունների զարգացումը. տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, կենտրոնական կառավարում և դոնոր կազմակերպություններ, մեկնաբանությունների նախագիծ, Ուրբան ինստիտուտ, 2003 թ.
- ՀՀ Ազգային վիճակագրական ծառայություն, Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը 2005 թվականին և դինամիկ շարքեր (2000 – 2005 թթ.), վիճակագրական ժողովածու, թողարկում 7, Երևան, 2006 թ. ՀՀ ԱՎԾ ինտերնետային էջ՝ <http://www.armstat.am>
- «Երրորդ բնություն» հասարակական կազմակերպություն, Համատիրություններին տեխնիկական աջակցության մոդել Գյումրի քաղաքի «Երևանյան 155» համատիրության օրինակով, Գյումրի 2004 թ.
- «Երրորդ բնություն» հասարակական կազմակերպություն, Մեր համատիրությունը, եռամսյա թերթ, թողարկում 1, ապրիլ - հունիս 2004 թ., թողարկում 4, հունվար - մարտ 2005 թ.
- «Երրորդ բնություն» հասարակական կազմակերպություն, Բեկում բազմաբնակարան բնակֆոնդի կառավարման ոլորտի զարգացման գործընթացներում, Գյումրի 2005 թ.
- «Երրորդ բնություն» հասարակական կազմակերպություն, Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ իրավունքներ և պարտականություններ, Գյումրի 2005 թ.
- «Երրորդ բնություն» հասարակական կազմակերպություն, Քաղաքացիական մասնակցություն, բնակարանային-կոմունալ խնդիրներ, Գյումրի 2006 թ.
- «Երրորդ բնություն» հասարակական կազմակերպություն, Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտ. քաղաքացիական մասնակցություն, Գյումրի 2007 թ.
- «Երրորդ բնություն» հասարակական կազմակերպություն, Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտ. քաղաքացիական մասնակցության բարձրացում, շահերի պաշտպանություն, հանրային քաղաքականության ձևավորում, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների զարգացում, Գյումրի 2007 թ.
- Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրք (ընդունված 1998 թվականի մայիսի 5-ին, 2004 թվականի ապրիլի 15-ի դրությամբ կատարված փոփոխություններով ու լրացումներով)
- ՀՀ օրենքը «Տեղական ինքնակառավարման մասին» (ընդունված 2002 թվականի մայիսի 7-ին)
- ՀՀ օրենքը «Համատիրության մասին» (ընդունված 2002 թվականի մայիսի 7-ին)
- ՀՀ օրենքը «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» (ընդունված 2002 թվականի մայիսի 7-ին)

- ՀՀ օրենքը «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություն և լրացումներ կատարելու մասին (ընդունված 2003 թվականի նոյեմբերի 4-ին)
- ՀՀ օրենքը «Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ ՀՀ օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» (ընդունված 2003 թվականի նոյեմբերի 4-ին)
- Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 10 հոկտեմբերի 2002 թվականի N1625-Ն որոշումը «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին»