ԹԵՄԱ.

Բազմաբնակարան շենքերի բնակֆոնդի պահպանման հիմնախնդիրները և այդ ոլորտում պետական կառավարման մարմինների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների և համատիրությունների փոխհարաբերությունները

ՀՆԱ նախագահ Արամ Գրիգորյան

Բազմաբնակարան շենքերի տնտեսությունը Հայաստանի Հանրապետության տնտեսության խոշորագույն և կարևորագույն ճյուղերից մեկն է, որտեղ կուտակված են մեծածավալ հիմնական միջոցներ՝ որոշ վիճակագրական տվյալներով դա ներառում է մոտ 27 միլիոն քառ.մետր մակերես ունեցող բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդ, որտեղ բնակվում են ՀՀ բնակչության մեծամասնությունը: Այս առումով կարելի է ասել, որ բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդն իրենից ներկայացնում է պետության հիմնական հարստություններից մեկը և կարևորագույնը:

Բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի համատարած սեփականաշնորհումը ստեղծեց մի իրավիճակ, որ պետությունն իր համար, ակամայից, ավարտված համարեց այդ տնտեսության հետագա կառավարումը: Սկսվեց ձևավորվել բնակարանային ֆոնդի կառավարման նոր ինստիտուցիոնալ կառույց, ըստ էության կառավարման ավելի արդյունավետ ձև՝ դա համատիրությունների ինստիտուտն է:

Հիմք դրվեց բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի կառավարման նոր համակարգի, ակնկալելով, որ բազմաբնակարան շենքերի արդյունավետ կառավարման միջոցով կարելի է լուծել բազմաբնակարան բնակելի շենքերի պահպանման խնդիրը և բնագավառի վերաբերյալ պետական քաղաքականությունն ուղղվեց բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման, սպասարկման հոգսը պետությունից դեպի սեփականատեր տեղափոխելուն: Այսինքն պետությունը դադարեցրեց ֆինանսական ներդրումներ անել բազմաբնակարան բնակելի շենքերի պահպանման համար և համատիրությունները՝ այսինքն սեփականատերերը իրենց սուղ միջոցները պետք է ուղղեին բնակֆոնդի պահպանմանը:

Արդյո՞ք սա հնարավոր էր կիրառել:

Արամ Գրիգորյան, ՀՆԱ նախագահ, 091-01.05.83

Հարկ է նշել, որ բնակարանային տնտեսության պահպանումը և կառավարումը, բազմաբնակարան շենքի համապատասխան տեխնիկական վիճակի ապահովումը պահանջում են մեծածավալ ֆինանսական միջոցներ: Ուստի կարծում ենք, որ կառավարման վերը նկարագրված մոտեցումը հիմք չի հանդիսանում բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման մակարդակի ապահովման համար:

Նախ մի կողմից ունենք սեփականաշնորհված բնակֆոնդ և նրա պահպանման համար բավարար միջոցներ չունեցող սեփականատերեր, իսկ մյուս կողմից բնակելի ֆոնդը համարվում է պետության հարստություն և պետությունը, մեր կարծիքով, անպայման պետք է ունենա բնակֆոնդի պահպանման հարցում որոշակի դերակատարում:

Բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման խնդրի լուծումը պահանջում է հետևյալ երկու ուղղություններով ֆինանսական ներդրումներ.

Մ նախ շենքերի պահպանման և կառավարման համար պահանջվում են ընթացիկ ծախսեր

Մ և երկրորդը շենքերի պահպանման աշխատանքների ծավալների կրճատման պատճառով մեծացել է շենքերի մաշվածությունը, և նրանց համապատասխան տեխնիկական վիճակի բերելու համար պահանջվում են մեծածավալ կապիտալ ներդրումներ:

Մինչ այժմ պետության կողմից հստակ ձևակերպված չէ բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման համար անհրաժեշտ կապիտալ ներդրումների աղբյուրները:

ՀՀ կառավարությունն ընդունել է մի շարք որոշումներ որոնք ուղղված են

1. Վերականգնման ենթակա որոշ բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների սեփականատերերին պետական ֆինանսական աջակցության տրամադրմանը

2. Բնակելի ֆոնդի պահպանման, շահագործման, նորոգման միասնական կանոնների հաստատմանը

3. Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ընդհանուր սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելուն:

Այստեղից հետևում է, որ պետական ֆինանսական աջակցություն չի նախատեսվում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կապիտալ նորոգումների խնդիրը լուծելուն, բացառությամբ վթարային շենքերի, այլ սահմանված են բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի համար պարտադիր նորմեր, որի վերաբերյալ հետագայում կխոսենք, համաձայն այդ նորմերի ևս բաց է մնացել շենքերին անհրաժեշտ կապիտալ նորոգումների խնդիրը:

Եթե քաղաքականությունն այնպիսին է, որ սեփականատերերը իրենց միջոցներով պետք է լուծեն նաև շենքերի կապիտալ նորոգումների խնդիրը, ապա կարծում ենք, որ Հայաստանի բնակչության գերակշիռ մեծամասնությունը, սոցիալապես անապահով է և չունի այս հնարավորությունը, գուցե դա ապագայի՝ տասնյակ տարիներ հետո, խնդիրն է, բայց ոչ այսօրվա: Իսկ նման քաղաքականության շարունակման դեպքում ապագայում կունենանք ծերացած, քայքայված բնակֆոնդ, որի վերականգնումը կլինի անհնար, կամ ավելի ծախսատար:

Ի՞նչ անել: Որտե՞ղ փնտրել բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման համար անհրաժեշտ միջոցները:

Վերը նշված բնակֆոնդի արդյունավետ կառավարման պետական քաղաքականության իրականացման համար հարկավոր էր բազմաբնակարան բնակելի շենքերի պահպանման խնդիրը պետության կողմից աստիճանաբար փոխանցվեր սեփականատերերին երկրում կատարվող այլ պրոցեսներին համահունչ (սոցիալական ծրագրեր, աղքատության հաղթահարման ծրագիր, աշխատատեղերի ստեղծման և շատացման և մի շարք այլ ծրագրեր):

Նախ՝ կարծում ենք, ակնհայտ է, որ առաջացել է անհրաժեշտություն նախատեսել պետական միջոցներ և դրանք նպատակաուղղել բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ընդհանուր գույքի կապիտալ վերանորոգմանը: Սեփականատերերի միջոցները կարող են մի կերպ բավարարել միայն ընթացիկ ծախսերին:

Այստեղ հարկավոր է հստակ պլանավորում և ծրագրերի իրականացում:

Առաջարկություն.

Անդրադառնալ նաև պետության կողմից համատիրությունների նկատմամբ վարվող հարկային քաղաքականությանը, այն պետք է լինի խթանիչ, նամանավանդ որ միջոցները ուրղղվում են բնակֆոնդի պահպանմանը և որ ամենակարևորն է համատիրությունները չունեն սեփական միջոցներ և իրենք հարկեր վճարում են սեփականատերերի միջոցներից:

Երկրորդ. Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի պահպանմանը պետք է նպատակաուղղել շենքերում բնակիչներին հանրային ծառայություններ մատուցող կազմակերպությունների հետ փոխհարաբերություններ ձևավորելու պարագայում առաջացող միջոցները:

Բազմաբնակարան շենքերի պահպանման խնդրից չպետք է առանձնացնել այդ շենքերում բնակվող բնակիչների կոմունալ սպասարկման խնդիրը: Այսինքն պետք է հաշվի առնել, որ բազմաբնակարան շենքերի բնակիչներին մատուցվող հանրային ծառայությունների խնդիրը շատ մեծ առնչություն ունի բնակելի ֆոնդի պահպանման հետ:

Այդ խնդիրը ուղակի չի կարելի դիտարկել շենքերի պահպանման խնդրից դուրս, ցավոք դա այդպես չի արվում:

Ուզում եմ մի փոքր անդրադառնալ այն ծրագրերին, որոնք իրականացվում են բազմաբնակարան շենքերի բնակիչներին հանրային ծառայություններ մատուցելու ուղղությամբ:

Կան ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներ, որոնք ուղղված են

1. ՀՀ բնակավայրերի, հիմնականում բազմաբնակարան շենքերի, ջերմամատակարարման ոլորտի բարեփոխումներին,

2. Բազմաբնակարան շենքերի գազաֆիկացմանը և գազամատակարարման վերականգնմանը,

3. Ջերմամատակարարման և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների աջակցմանը,

4. Բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման աջակցմանը և այլն:

Այդ որոշումների համաձայն իրականացվել և իրականացվում են ծրագրեր, որոնք պետք է նպաստեին բազմաբնակելի շենքերի պահպանմանը, այդ շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետությունը բարձրացնելու ճանապարհով:

Սակայն ի՞նչ է կատարվում իրականում, ծրագրերի իրականացումը կատարվում է պետական տարբեր կառույցների կողմից, որի արդյունքում պատասխանատվության բացակայության պարագայում հետին պլան է մղվում բնակելի շենքերի պահպանման հարցը, չկա պետական կառավարման այն մարմինը, որն իր վրա է վերցրել բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման հետ կապված պարտավորություններ ու պատասխանատվություն, նաև իրավունքներ:

Պետք է նշեմ, որ այդպիսի ծրագրերի իրականացման ժամանակ անտեսվում է շենքերի կառավարման մարմինների, համատիրությունների մասնակցությունը: Եթե մասնակցություն էլ կա, ապա դա անուղակի է, ոչ նպատակային: Այստեղ պետք է հասնել նրան, որպեսզի նմանատիպ ծրագրերը իրականացվեն համատիրությունների միջոցով, ավելին պետք է հնարավոր չլինի իրականացնել ծրագրեր առանց համատիրությունների մասնակցությամբ: Սա կբերի համատիրությունների զարգացմանը, նրանց գործունեության արդյունավետության բարձրացմանը:

Պարզաբանման համար ասենք, օրինակ բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարմանն աջակցման ծրագրով փոխվում է շենքի ջրամատակարարման ներշենքային համակարգի մի մասը, դա արդյոք բավարա՞ր է շենքի պահպանման հարցը լուծելու համար, ապագայում ի՞նչ միջոցներով են լուծվելու այդ հարցը:

Առաջարկություն. Բազմաբնակարան բնակելի շենքերում հանրային ծառայություններ՝ ջրամատակարարում, գազամատակարարում, էլեկտրամատակարարում, ջերմամատակարարում, հեռահաղորդակցություն իրականացնող կազմակերպությունները, պետք է միջոցներ ներդնեն ներշենքային՝ մինչև սեփականատեր, կոմունիկացիաների շահագործման վրա: Սա ճանապարհներից մեկն է, որը կարող է որոշակի առումով լուծել շենքերի պահպանման խնդիրը:

Երրորդ. Պետք է փնտրել համատիրությունների գործունեության արդյունավետության բարձրացման ուղիներ, որպեսզի կառավարման արդյունավետությունից առաջացած միջոցներն ուղղվեն շենքերի պահպանմանը:

Իսկ ի՞նչ է համատիրությունը, ինչպե՞ս նա պետք է իրականացնի բազմաբնակարան շենքի պահպանման խնդիրը և ինչու՞ չի իրականացնում:

Փորձենք տալ այս հարցերի պատասխանը:

Որքան էլ տարօրինակ թվա առաջին հայացքից, այսօր խիստ հստակեցում է պահանջում հետևյալ հարցը. ի՞նչ է համատիրությունը, ի՞նչ ֆունկցիաներ են դրված նրա վրա, ի՞նչ ակնկալիքներ կան նրա գործունեությունից: Այս հարցերի պատասխանները միայն կօգնեն գտնել նրա զարգացման ուղին :

Այսօր համատիրության սահմանումը կարելի է ձևակերպել երեք սկզբունքային տեսակետից.

ա) ըստ էության Համատիրությունը սեփականության յուրօրինակ ձև է և նրա կառավարման մարմինը պետք է իրականացնի բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր ունեցվածքի՝ սեփականության կառավարում: Հետևաբար, համատիրության կազմավորումը և նրա գործունեությունը հիմնվում են ինքնակառավարման սկզբունքների վրա:

բ) ըստ գործող օրենքների. Համատիրությունը հիմնադրվում է՝ընդհանուր բաժնային գույքի պարտադիր նորմերի մասով կառավարման նպատակով՝: Այս սահմանումներով համատիրության կարգավիճակը որպես կառավարման մարմին հավասարեցվում է լիազորված վարձու կառավարչի կարգավիճակին:

Այստեղ հարկ է նշել, որ պարտադիր նորմերը ևս չեն սահմանում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի պահպանմանն ուղղված միջոցները:

գ) ըստ իրական վիճակի և նկատվելիք տենդենցների.

Համատիրությունների ստեղծման գործընթացի ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ միայն սկզբնական շրջանում (1996-1998թթ.) համատիրություինները ստեղծվում էին շենքի սեփականատերերի նախաձեռնությամբ, դասական դրույթների համաձայն, հիմնականում՝ առանձին շենքերում: 1998-ից սկսած համատիրությունների կազմավորումը կրում է ավելի շատ դիրեկտիվային բնույթ, ոչ բնակչության նախաձեռնությամբ, ընդգրկելով տասնյակ շենքեր, իսկ 2002-2003թթ. սկսվեց գերխոշոր համատիրությունների ձևավորումը (հարյուրավոր շենքերով), նկատվում է նաև եղած փոքր համատիրությունների խոշորացում (միավորում): Այս ամենը իրականացվում է արդեն ոչ թե բնակիչների նախաձեռնությամբ, այլ նրանց բացարձակ անտեղյակությամբ: Թողնելով այն հարցը, թե ինչպես է դա հաջողվում գործող օրենքների առկայության պարագայում, նշենք, որ այս կարգով ստեղծված համատիրությունները ինքնակառավարման գաղափարի նշույլ անգամ չեն պարունակում, կառավարման մարմինը բացարձակապես անջատված է կառավարման օբյեկտից: Որպես օրինակ կարելի է նշել Երևանի մի շարք համայնքներում ստեղծված բազմաքանակ շենքերով համատիրությունները:

Այս խառնաշփոթի պարագայում իրավացիորեն ծագում է հարց. ի՞նչ ասել է համատիրությունների կայացում և զարգացում, ի՞նչն ենք ցանկանում կայացնել և զարգացնել:

Այս հարցին պատասխանելու համար անհրաժեշտ է հստակեցնել երկու կարևորագույն հիմնադրույթ.

1) ո՞րն է այսօր բնակֆոնդի կառավարման պետական քաղաքականությունը. սեփականատերերի միջոցներով ինքնակառավարում, թե այդ նույն միջոցներով կենտրոնացված, բնակչությունից օտարված, կառավարում;

2) ունի՞ արդյոք համատիրությունը բազմաբնակարան շենքերի պահպանման պատասխանատվություն, թե նրա միակ նպատակը ՙպարտադիր նորմերի մասով՚ կառավարումն է, որը շատ հեռու է բազմաբնակարան բնակելի շենքերի պահպանման խնդրից:

Եթե ունի, ապա ինչպե՞ս համատիրությունը պետք է իրականացնի բազմաբնակարան շենքի պահպանման խնդիրը:

Վերևում արդեն խոսել ենք բազմաբնակարան շենքերի պահպանման հարցը սեփականատերերի միջոցով լուծելու, սեփականատերերի սոցիալական վիճակի մասին, իսկ համատիրությունները հենց սեփականատերերն են: Համատիրությունը չունի սեփական միջոցներ, նա տնօրինում է սեփականատերերի միջոցները:

Պետք է գտնել միջոցներ: Դրանք պետական միջոցներն են, սեփականատերերի կողմից շենքերի կառավարմանն ուղղված միջոցներն են, տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջոցներն են և այլն:

Ինչու՞ համատիրությունը չի իրականացնում բազմաբնակարան շենքերի պահպանման խնդիրը սեփականատերերի միջոցներով:

Որովհետև չի կարող, սեփականատերերի միջոցները շատ քիչ են, միևնույն ժամանակ կան բազմաթիվ խոչնդոտներ:

Բազմաթիվ խոչնդոտներից բերեմ մի քանիսը.

Մեր կողմից կատարված վերլուծությունը հանգեցնում է այն եզրակացության, որ համատիրությունների ոչ արդյունավետ գործունեության հիմնական պատճառը արմատական է: Այն կայանում է համատիրություններին (և ընդհանրապես՝ բնակֆոնդի կառավարման ոլորտին) վերաբերվող օրենսդրական դաշտի անկատարելիության մեջ: Վերջինս, իր հերթին, համատիրության բուն էության չհամապատասխանող, հայեցեկարգի արդյունք է: Այս խնդրին կարող ենք անդրադառնալ ապագայում:

Նշեմ նաև զարգացմանը խոչնդոտող մի շարք այլ պատճառների մասին, որոնք են՝

- սեփականատերերի սոցիալական վիճակը, միջոցների անբավարարությունը
- սեփականատերերի անտեղյակությունը սեփական բնակֆոնդի պահպանման իրենց պարտականություններին

- համատիրությունների նկատմամբ պետական քաղաքականության անկատարությունը /բնակֆոնդի վիճակի վերահսկման և կարգավորման բացակայությունը/
- համատիրությունների կառավարման մարմինների օրենքներին, իրենց իրավունքներին և պարտականություններին անտեղյակությունը և այլն
- ԲՇՏ-ների մեխանիկորեն վերածումը համատիրությունների
- պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների և համատիրությունների միջև փոխհարաբերությունների անկատարությունը

Առաջարկություններ Համատիրությունների գործունեության արդյունավետությունը բարձրացնելու համար անհրաժեշտ է իրականացնել՝

- Բնակֆոնդի կառավարման և բազմաբնակարան շենքերի բնակչության կոմունալ սպասարկման համակարգի մոդելի մշակում
- Համապատասխան օրենսդրական դաշտի բարելավում
- Բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման խնդրի վերաբերյալ բնակչությանն իրազեկում
- Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների /համատիրությունների/ գործունեության համակարգում, մեթոդական օժանդակություն, ղեկավար կադրերի ուսուցում

Հաջորդը. Բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման համար որպես միջոց ուզում եմ նշել նաև տեղական ինքնակառավարման՝ համայնքի միջոցները:

Այս մասին ուզում եմ խոսել մի քիչ մանրամասն:

Կարելի է ասել, որ համատիրությունները հանդիսանում են այն միակ կառույցը, որ լինելով համայնքային կազմակերպություն, կարող են և պետք է ապահովեն բազմաբնակարան շենքերի շինությունների սեփականատերերի իրազեկումը նրանց օրինական սեփականության իրավունքների մասին, ինչպես նաև պաշտպանեն այդ իրավունքները համապատասխան ատյաններում:

Եթե սրան ավելացնենք նաև, որ համատիրությունները որպես տեղական ինքնակառավարման համակարգի սկզբնական մի օղակ, ունեն ևս մի առաքելություն - ապահովել կապը տեղական ինքնակառավարման մարմինների և բնակչության միջև և կարգավորել նրանց հարաբերությունները թե սեփականության իրավունքին վերաբերվող, թե այլ, համայնքային նշանակություն ունեցող, հարցերում, ապա պարզ է դառնում, թե ինչպիսի մեծ նշանակություն կարող է ունենալ համատիրությունների զարգացման և բազմաբնակարան շենքի պահպանման խնդիրների լուծման կազմակերպումը համատիրություններ-տեղական ինքնակառավարման մարմիններ փոխշահավետ հարաբերություններ ստեղծելու ճանապարհով:

Սակայն ինչպիսին է իրականությունը՝

Իրականում համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջև գոյություն ունի օրենսդրորեն չսահմանված, չձևավորված, տարերային, անկազմակերպ փոխհարաբերություններ:

Օրենսդրորեն համատիրություններն իրենց գործունեության ընթացքում ոչ մի առնչություն չունեն տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ, սակայն համատիրությունները կարիք ունեն, իրականում այդպես էլ կա, տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ հարաբերությունների ստեղծման, չէ որ համատիրությունների ինստիտուտը կարելի է համարել հենց ինքնակառավարման հիմնական ինստիտուտներից մեկը: Եվ այստեղ կարևոր է հստակ սահմանել համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների փոխհարաբերությունները բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման խնդիրներում:

Գաղտնիք չէ, որ շատ համայնքներում համայնքային բյուջեներից ֆինանսական միջոցներ են տրամադրվում համայնքների բազմաբնակարան բնակելի շենքերի պահպանմանը, մասնավորապես շենքերի տանիքների, վերելակների և ընդհանուր գույքի այլ մասերի նորոգման համար, սակայն դա կատարվում է ոչ պարբերական, չսահմանված հարաբերությունների պայմաններում:

Դա որոշակի ձևով նպաստում է շենքերի պահպանման խնդրի լուծմանը, սակայն արդյունավետ չի կարելի համարել, քանի որ այն չի կատարվում պլանային, այլ իրականացվում է կամայական հարաբերությունների արդյունքում: Մեր կարծիքով սա պետք է օրենսդրորեն սահմանվի, հակառակ դեպքում ակտիվանում է սուբյեկտիվ գործոնը, համատիրությունները հայտնվում են բարդ իրավիճակում, որը խոչնդոտում է նրանց զարգացմանը և արդյունքում տուժում է բնակֆոնդը:

ՏԻՄ-համատիրություն համակարգն ավելի գործուն դարձնելու համար անհրաժեշտ է նրանց հարաբերությունները դիտարկել ելնելով տեղական ինքնակառավարման սկզբունքներից: Այսինքն՝ բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման համար պետք է գործեն պատվիրակված, պարտադիր և կամավոր լիազորություններ և շենքերի կառավարման մարմինները՝ համատիրությունները պետք է օժտված լինեն այդ լիազորություններով և պարտադիր իրականացնեն դրանք:

Առաջարկություն. Համայնքների բյուջեներից որոշակի միջոցներ հատկացնել համատիրություններին պատվիրակելով այդ միջոցները ուղղել միայն համայնքի բնակելի ֆոնդի պահպանմանը:

Որպես վերջաբան ուզում եմ ասել, որ բազմաբնակարան բնակելի շենքերի պահպանման խնդիրը կարելի է լուծել ստեղծելով գործող համակարգ, հստակ սահմանված իրավունքներով և պարտականություններով, պետության, համայնքների և բնակֆոնդի սեփականատերերի՝ համատիրությունների ֆինանսական ռեսուրսների արդյունավետ համախմբմամբ:

Ուստի հարկավոր է ևս մեկ անգամ վերանայել բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պահպանման քաղաքականությունը, որի արդյունքում, անհրաժեշտության դեպքում իրականացնելով օրենսդրական փոփոխություններ, սահմանել բազմաբնակարան բնակելի շենքերի պահպանման ռազմավարությունը՝ պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման մարմինների, համատիրությունների միջոցների կենտրոնացման և արդյունավետ օգտագործման ճանապարհով:

Արամ Գրիգորյան, ՀՆԱ նախագահ, 091-01.05.83