ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅՈՒՆ. իսկ դուք գիտեք՝ ի՞նչ է դա

ՀԱՍԱՐԱԿՈՒԹՅՈՒՆ, Շաբաթվա լուր | Հայկուհի Բաբսեղյան | Ապրիլի 11, 2011 3:20

Համատիրություն. բազմաբնակարան շենքի կառավարման արդյունավետ միջոց արևմտյան երկրներում և անհայտ նշանակության կառույց՝ Հայաստանում:

Տողերիս հեղինակն առաջին անգամ համատիրության հետ առնչվելու «պատիվ» ունեցել է մի քանի տարի առաջ, երբ հարկերի միջև խցանվել էր ընդհանուր կոյուղատարը, և կեղտոտ ջուրը վերին հարկերից իմ բնակարանն էր լցվում: Երբ զանգեցի համատիրություն՝ տեղեկացնելու առկա խնդրի մասին, ստացա հետևյալ պատասխանը. «Տան ներսում մենք որևէ իրավասություն չունենք»: Պարզվեց նաև, որ անգամ վճարովի հիմունքներով ծառայություն մատուցելու համար մասնագետներ չունեն:

Հաջորդ անգամ համատիրության հետ շփման դժբախտություն ունեցա, երբ այս անգամ էլ ընդհանուր օգտագործման ջրատար խողովակից էր (կամ ստայակներից, ինչպես համատիրության աշխատողներն են ասում) ջուր լզվում իմ բնակարան: Եվ այս անգամ էլ նմանատիպ պատասխան ստացա. «Ամբողջ շենքում մի հատ տղամարդ չկա՞, թող շենքի ջուրը նկուղից փակի»:

Մի քանի ամիս տևած քաշքշուկների ընթացքում պարզ դարձավ, որ համատիրության հետ հույսեր կապելն ուղղակի ժամանակի զուր կորուստ է. ավելի հեշտ է վերևի հարկերում ընդհանուր օգտագործման խողովակները փոխել, անգամ անպատկառ հարևանի, որին իր տնից ներքև թափվող ջուրը չի խանգարում, խողովակները թարմացնել, քան թե ակնկալել, որ համատիրությունը կկատարի իր պարտականությունը:

Համատիրության մասին կարելի էր մոռանալ, եթե մի գեղեցիկ օր չպարզվեր, որ որևէ իրավասությունից զուրկ և բնակչի հանդեպ որևէ պարտավորություն չունեցող համատիրությանը մի կլորիկ գումար եմ պարտք, որը չվճարելու դեպքում դատական գործ կհարուցվի:

Ցանկացած բանական մարդու մեջ հարց է առաջանում. ինչի՞ համար է վճարում համատիրությանը, գուցե բարեգործ է ու պարտավորվել է ինչ-որ մարդկանց աշխատավարձո՞վ ապահովել: Եվ, ի վերջո, ի՞նչ է համատիրություն կոչվածը. մի՞թե նրա միակ գործառույթը չգիտես ինչի համար գումար հավաքելն է:

Երևանի տարբեր վարչական շրջաններում ապրող 30 քաղաքացիների շրջանում անցկացրած հարցումներն արդյունք չտվեցին. ամեն երրորդ հարցվածը տեղյակ չէ, թե ինչ է համատիրությունը, մյուս երկուսն էլ մոտավորապես այսպես են պատասխանում. «Հա~, ամսվա մեջ մի անգամ համատիրությունից գալիս են ինչ-որ վճարներ են հավաքում»:

Համատիրության գործառույթների մասին հստակ պատկերացում չի տալիս նաև «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքը: Ըստ այդմ՝ համատիրությունը շահույթ ստանալու նպատակ չհետապնդող ոչ առևտրային կոոպերատիվ է, որը հիմնադրվում է բազմաբնակարան շենքի կամ շենքերի բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման նպատակով: Համատիրության գործունեությունը նպատակ ունի կառավարել ընդհանուր գույքը, պաշտպանել շենքի բնակիչների շահերը, լինել նրանց ներկայացուցիչը պետական ատյաններում, և **«իրականացնել այլ խնդիրներ»**:

Օրենքի սահմանած համատիրությունը գործում է պետության մոդելով. այստեղ կառավարման բարձրագույն մարմինն ընդհանուր ժողովն է: Ընդհանուր ժողովների միջակայքում համատիրության գործունեությունը կազմակերպում և վերահսկում է վարչությունը, որի նախագահը նաև համատիրության նախագահն է: Վերջինս նշանակում է կառավարիչ, որն էլ կազմակերպում և ղեկավարում է համատիրության գործունեությունը: Իսկ համատիրության ֆինանսական գործունեությունն էլ

վերահսկում է վերստուգիչ հանձնաժողովը: Համատիրության անդամները և ղեկավար մարմինը դրանում ընդգրկված շենքերի բնակիչներն են:

Իրականում, սակայն, պատկերը բոլորովին այլ է: Համատիրությունները սկսեցին կազմակերպվել 1996-ից: 1998-ից, սակայն, գործընթացը մեխանիկական բնույթ ստացավ. բոլոր շենքերը, որոնք մինչ այդ չէին ինքնակազմակերպվել, մեխանիկորեն ընդգրկվեցին համատիրություններում, և արդյունքում բնակիչը չմասնակցեց շենքի ներկայացուցչական մարմնի կազմակերպման գործընթացին:

«Համատիրությունների նախագահների ասոցիացիա» ՀԿ-ի նախագահ Արամ Գրիգորյանը համատիրությունների չզարգանալու մի քանի պատճառ է մատնանշում. «Արևմուտքից վերցրեցինք համատիրությունը՝ որպես շենքի կառավարման ձև՝ չունենալով համապատասխան ինֆրաստրուկտուրա: Համատիրության չկայանալու պատճառներից մեկն էլ այդ է, որ ներմուծում ենք մարմին, իսկ տակը դատարկություն է»:

Արևմտյան երկրներում համատիրության կառավարիչը կամ մենեջերն ընդամենը պայմանագրեր է կնքում համապատասխան ծառայություններ մատուցող ընկերությունների հետ: Քանի որ Հայաստանում ծառայություններ մատուցող ընկերություններ չկան, համատիրությունները ստիպված իրենք են կատարում աշխատանքը: «Համատիրությունն այսօր կիսատնտեսական գործունեություն իրականացնող կառույց է: Այն ո՛չ տնտեսական գործունեություն իրականացնող, ո՛չ էլ ներկայացուցչական մարմին է,- ասում է Գրիգորյանը:- Համատիրությունը բնակչից գումարը գանձում է, աշխատանքների համար ինչ-որ մարդ է գտնում, որն էլ , օրինակ, տանիքի վրա որոշակի աշխատանք է կատարում: Ֆինանս է ծախսվում, սակայն չկա որակ ու մասնագիտական մոտեցում: Այսինքն՝ ֆինանսական միջոցներն արդյունավետ չեն օգտագործվում»:

Կառույցի չզարգանալու պատճառներից մեկն էլ օրենսդրության անհստակությունն է: «Ոչ ոք հստակ չգիտի, թե ինչ է համատիրությունը այսօրվա օրենսդրությամբ: Այն ո՛չ

ընդհանուր գույք է կառավարում, ո՛չ էլ բնակիչների կոմունալ խնդիրներն է լուծում: Օրենքում ընդհանրապես կոմունալ խնդիրների մասին ոչինչ չի ասվում, մինչդեռ այսօր առկա խնդիրների մեծ մասը հենց այս ոլորտին է վերաբերում»:

Գրիգորյանը նշում է, որ համատիրությանը տրված լիազորություններն այնքան անհստակ են, որ այն չի կարող նաև շենքի պահպանումն իրականացնել:

Չկա նաև համատիրություն-սեփականատեր երկխոսությունը, քանի որ համատիրության և սեփականատիրոջ միջև անանցանելի անջրպետ կա: «Համատիրություն կոչվածը, ըստ էության, դարձել է ծառայություն մատուցող կառույց, որը, սակայն, համապատասխան որակ չի ապահովում, քանի որ համապատասխան լիազորություններ չունի»,- եզրակացնում է Գրիգորյանը՝ հավելելով, որ համատիրությունների ներկայիս ձևը իշխանություններին ձեռնտու է նրանով, որ այդ ինստիտուտը ակտիվ աշխատում է ընտրությունների ժամանակ:

Անդրադառնալով համատիրության գաղափարին՝ Գրիգորյանը նշում է, որ համատիրությունը պետք է լինի նույն ինքը սեփականատերը, ոչ թե սեփականատիրոջը կառավարելու մարմին:

Հանրապետությունում 21 հազարից ավելի բազմաբնակարան շենքեր կան, որոնցից 4720-ը Երևանում են: Շենքերից մոտ 7750-ը կառավարվում են համատիրությունների կողմից: Բնակֆոնդի 60 տոկոսի վիճակը գնահատվում է բավարար, իսկ 30 տոկոսն էլ վթարային վիճակում է:

Բազմաբնակարան շենքերի ֆոնդի 13 տոկոսը կառուցվել է 1950-ականներին, այսինքն՝ 60 և ավելի տարիների շինություններ են, 29 տոկոսն էլ 40-60 տարվա կառույցներ են, Երևանում, համապատասխանաբար, այդ տվյալները 8 և 33 տոկոս են կազմում: Վերանորոգման կարիք ունեն նաև բազմաբնակարան շենքերի տանիքները, աստիճանները և մուտքերը: Կոյուղային և ջրամատակարարման համակարգի կեսից ավելին կապիտալ վերանորոգման կարիք ունի:

Հաշվի առնելով ստեղծված իրավիճակը՝ այժմ մշակվում է բազմաբնակարան շենքերի պահպանման 5-ամյա ծրագիրը: Հաճախակի են դարձել նաև քննարկումները, թե ինչ է պետք անել համատիրությունների զարգացման համար:

Գրիգորյանը նշում է, որ պետական մարմինները կարծես թե շփոթել են նպատակը և միջոցը. «Հայաստանում համատիրությունների կայացման և զարգացման խնդիր չկա: Դա կառավարությանը կամ պետությանը չպետք է հետաքրքրի, պետք է հետաքրքրվեն բազմաբնակարան շենքերի պահպանման խնդրով: Համատիրությունն ընդամենը կառավարման մարմին է: Այն զարգացնելով՝ շենքի պահպանման խնդիրը չի լուծվում: Պետությունն ունի բնակֆոնդի պահպանման խնդիր, որի արդյունքում էլ բնակիչը պետք է ընտրի շենքի կառավարման ավելի արդյունավետ տարբերակը, որը կնպաստի արդեն շենքի պահպանությանը»:

ՀԽ տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման հարցերի հանձնաժողովի նախագահ Կորյուն Առաքելյանը նշում է, որ համատիրությունների ներկայիս գործունեությունը չի համապատասխանում համատիրությունների մասին ներկայիս օրենքին և ոչ էլ «Բազմաբնակարան շենքերի պահպանության մասին» օրենքին: Նաև օրենքն է շատ խրթին և փոփոխությունների անհրաժեշտություն կա:

Ամեն բնակիչ հոգ է տանում իր սեփականության մասին, և անուշադրության են մատնված ընդհանուր օգտագործման տարածքները՝ աստիճանավանդակները, միջանցքները: Ամեն բնակիչ իր տունը վերանորոգում է, մաքրում, բայց անմխիթար վիճակում գտնվող միջանցքը, օրինակ, այդպես էլ մնում է, չի բարեկարգվում: Համատիրություններն էլ սահմանափակվում են կոսմետիկ աշխատանքներով, ինչը չի նպաստում շենքի պահպանությանը:

Առաքելյանը կարծում է, որ համատիրությունների աշխատանքն արդյունավետ դարձնելու համար ղրանք ընդամենը պետք է թափանցիկ գործեն, որպեսզի բնակիչը տեսնի, թե ինչի վրա է ծախսվում իր վճարած գումարը. «Այս դեպքում բնակիչը կվստահի, շահագրգռված կլինի, որ հնարավորինս շատ գումար հավաքվի ու շատ աշխատանք կատարվի: Միայն թափանցիկ աշխատանքը կարող է վստահություն ներշնչել»:

Ըստ Առաքելյանի՝ ցանկալի է նաև, որ համատիրությունում ընդգրկվեն տարբեր մասնագիտությունների տեր մարդիկ, որոնցից ամեն մեկն իր մասնագիտական կարողությունները կծառայեցնի շենքի պահպանության գործին:

Թե քանի շենք պետք է ղեկավարի մեկ համատիրությունը, այս հարցում Առաքելյանը և Գրիգորյանը տարակարծիք են: Ըստ Առաքելյանի՝ աբսուրդ է թե՛ մեկ և թե՛ 300 շենք ղեկավարող համատիրություն ունենալը: Ավելի նախընտրելի է, որ օրենքը միջին թիվ սահմանի, որից ավելի կամ պակաս շենքեր համատիրությունում չլինեն. «Մեկ շենք մեկ համատիրություն դեպքում հավաքված գումարները փոշիացվում են: Այն դեպքում, երբ բազմաբնակարան շենքերի մի մասը 60 և ավելի տարվա շահագործում ունի: Իսկ շենքը հավերժ չի կարող շահագործվել, վերանորոգումների և ամրացման անհրաժեշտություն կա, մանավանդ, որ շենքերը 88-ի երկրաշարժի ժամանակ ցնցվել են»:

Գրիգորյանի կարծիքով, սակայն, մեկ շենքից ավելի ընդգրկելու դեպքում համատիրության գաղափարից շեղում է տեղի ունենում: Անհիմն է համարում նաև այն մոտեցումը, թե բազմաթիվ շենքերով կառավարումը ֆինանսական միջոցների օգտագործումն ավելի արդյունավետ է դարձնում: Այդ պարագայում կրճատվում են միայն կատարողական՝ վարչական ծախսերը: Եթե 30 շենք է ընդգրկված համատիրությունում, նշանակում է 30-րդի տանիքը վերանորոգելու գումար կլինի միայն 30 տարի հետո. «Մի շենքով համատիրությունում հարկավոր է ընդամենը մի մենեջեր, որը կկարգավորի շենքի պահպանման հարցերը: Կատարողական ծախսեր էլ այս դեպքում չեն լինի»:

Մինչ խմորումներ են տեղի ունենում, և քննարկվում է համատիրությունները բարեփոխելու հարցը, երևանաբնակ Սարգիսը առաջարկում է համատիրություններին աշխատեցնելու իր տարբերակը. «Ես պահանջում եմ, թե շենքի համար էս, էս աշխատանքները կատարեք: Հարևաններով էլ պայմանավորվում ենք. մինչև աշխատանքը չանեն, ոչ մեկս չի վճարում»: