



GREEN
CLIMATE
FUND



«Շենքերի քննարկումները արդիականացմանն ուղղված ներդրումների ոլորտի նվազեցում» ՄԱԶԾ-ԿԿՀ ծրագիր

«Համատիրությունների հիմնախնդիրները բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և պահպանման հարցում»

(ըստ Երևանի համատիրությունների ուսումնասիրության արդյունքների)

2023թ. մարտի 28, Երևան, ՄԱԿ-ի հայաստանյան գրասենյակի նիստերի դահլիճ

ՄԱԶԾ խորհրդատու սոցիալական խոցելիության և գենդերային հարցերով

Աստղիկ Միրզախանյան

Համատիրությունների ուսումնասիրության մասին

Իրականացվել է՝ 2023 թ. փետրվարի 9-ից մինչև մարտի 1-ը

Ընդգրկել է՝ Երևանի 9 համատիրությունների կառավարիչներին և շենքերի կառավարման բնագավառի 5 մասնագետի

Ուսումնասիրության մեթոդը՝ խորացված հարցազրույցներ

Նպատակը՝ վերհանել շենքերի կառավարման համատիրությունների փորձը՝ ինչպես դրական արդյունքների, այնպես էլ բացասական հետևանքների տեսանկյունից

Ակնկալվող արդյունքը՝ ամփոփել և ներկայացնել համատիրությունների հիմնախնդիրները, որոնք պահանջում են օրենսդրական և/կամ ինստիտուցիոնալ կարգավորումներ

Համատիրությունների տեսակները

Ուսումնասիրության արդյունքները թույլ են տալիս խմբավորել համատիրություններն ըստ երեք հիմնական տեսակի

Համատիրություններ, որոնք՝

1. Ստեղծվել են նորակառույց – 2000թ.-ից հետո կառուցված շենքերում՝ կառուցապատողների աջակցությամբ
2. Վերակազմավորվել են նախկին պետական բնակչահագործման կազմակերպությունների (ԲՇԿ) հիման վրա, ժառանգելով վերջիններիս կողմից սպասարկվող շենքերի ցանկը
3. «Անջատվել են» նախկին ԲՇԿ-երից՝ շենքերի բնակիչների ցանկությամբ/որոշմամբ

Փորձագիտական գնահատումների համաձայն, Երևանում ներկայումս գործում է մոտ 200 համատիրություն

Որոշ տվյալներ Երևանի բնակֆոնդի և համատիրությունների մասին

- Բազմաբնակարանային շենքերի ֆոնդի ավելի քան **40%-ը**, բնակարանների ավելի քան **56%-ը** և բնակմակերեսի մոտ **59%-ը** գտնվում է Երևանում
- Երևանում բազմաբնակարանային շենքերի թիվը (առանց հանրակացարանների) կազմում է **4881** և դրանց **96.7%-ը** կառավարվում է համատիրությունների կողմից
- Մարզային քաղաքներում, հակառակը, **4041 բազմաբնակարան շենքերի մեծ մասը՝ շուրջ 60%-ը** կառավարվում է համայնքների կողմից
- Երևանում համատիրությունները կառավարում են ընդհանուր առմամբ **4721** բազմաբնակարան շենք, Կոտայքի մարզում՝ **924 շենք**, Լոռու մարզում՝ **898 շենք** և Շիրակի մարզում՝ **795 շենք**
- Վայոց Ձորի, Արագածոտնի և Արարատի մարզերում համատիրություններ չկան
- Երևանում մեկ համատիրությունը միջինում կառավարում է **23-24 շենք**, ընդ որում, նորակառույց շենքերի առումով՝ ոչ ավել, քան 5 շենք, իսկ հին շենքերի առումով՝ հասնում է մինչև 60 շենք:

*«Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը 2020 թվականին»
վիճակագրական ժողովածու*

https://www.armstat.am/file/article/bnakfond_2021_1.pdf

Նորակառույց շենքերի համատիրություններ *ստեղծման լավագույն փորձը*

Կառավարման տեսակետից նորակառույց շենքերի համատիրությունները ներկայացնում են հանրապետությունում **լավագույն փորձը**, քանի որ ի սկզբանե ձևավորվել են «ճիշտ» հիմքերի վրա, այսինքն՝

- **Հիմնադրվել են նախաձեռնող խմբի կողմից,**
- **Կամաարտահայտության հիմունքով իրացրել են կառավարման մարմինների ընտրության սեփականատերերի իրավունքը,**
- **Նախագծում են իրատեսական բյուջեներ,**
- **Համապատասխանաբար, հաշվարկում են իրատեսական վարձավճարներ, ինչը հնարավորություն է ընձեռում՝**

պարզաճ իրականացնել համատիրության պարտավորությունները շենքի շահագործման, սպասարկման և պահպանման հարցում:

Նորակառույց շենքերի համատիրություններ ստեղծման լավագույն փորձը

- Վճարունակ սեփականատերեր
- Վարձավճարի հավաքագրման բարձր մակարդակ՝ 95% և ավելի
- Նոր շենքեր – վերանորոգման քիչ պրոբլեմներ
- Կառավարման ներքո գտնվող շենքերի, բնակարանների փոքր քանակ
- Տարածքային, աշխատանքային բարվոք պայմաններ
- Տեխնիկական բավարար հագեցվածություն (համակարգիչ, տպիչ սարք և այլն)
- Թափանցիկություն, հաշվետվողականություն, մասնակցային կառավարում
- Համեմատաբար բարձր աշխատանքային մոտիվացիա (բարձր աշխատավարձ, լավ աշխատանքային պայմաններ, հարցերի լուծման ավելի մեծ ֆինանսական հնարավորություններ և այլն)
- «Հարց լուծող» սեփականատերերի առկայությունն ու նրանց աջակցությունը

Նորակառույց շենքերի համատիրություններ խնդիրները

- Չվճարող սեփականատերերը քիչ են, սակայն շատ ավելի բացասաբար են ազդում «վճարողների» վարքագծի վրա, քանի որ չեն վճարում «սկզբունքորեն»
- Չվճարումների դիմաց պարտամիջոցների կիրառման հարցը բաց է
- Իրավական լուծում է պահանջում կուրակված պարտքերի մարման խնդիրը
- Համատիրությունների գործունեության վերաբերյալ վիճակագրական տվյալներ չկան
- Կարիք կա համակարգչային համընդհանուր ծրագրի, որը կկիրառվի բոլոր համատիրությունների կողմից՝ ֆինանսական, տեխնիկական և այլ տեսակի տվյալների հավաքագրման, տվյալների բազայի ստեղծման և վերլուծության համար
- Բնակչության իրազեկման, համատիրությունների ստեղծման և գործունեության լավագույն փորձի ներկայացման պակաս կա
- Բնագավառը կարգավորող օրենսդրական դաշտում փոփոխություններն անընդհատ են, իսկ վերապարաստումներ այս ոլորտում չեն իրականացվում

Նախկին ԲՇԿ-ների ժառանգորդ համատիրություններ «արհեստական» ստեղծում – վարագույն փորձը

«Համատիրությունների մասին» առաջին օրենքի (1996թ.) ընդունումից անմիջապես հետո, Երևանի թաղապետարանները մինչ այդ գործող բնակարանային շահագործման կազմակերպությունները (ԲՇԿ) արհեստականորեն վերանվանեցին «համատիրությունների» և վերջիններին «ցուցակով» հանձնեցին իրենց կողմից նախկինում սպասարկվող շենքերը, այսինքն՝

- **Բնակարանների սեփականատերերը հայտնվեցին համատիրություններում «ակամա»**
- **Վարձավճարների չափը մնաց նույնը՝ ցածր, քանի որ որոշումներ կայացնող մարմինը անգործունակ է, կապը սեփականատերերի հետ ապահովված չէ**
- **Համայնքային բյուջեից սուբսիդավորումը վերացավ**
- **Շենքերի վերանորոգման և սպասարկման խնդիրներով զբաղվող համայնքային կառույցները լուծարվեցին**
- **Չանգվածային արտագաղթի, բնակչության աղքատացման, երկրում ֆինանսական կարգապահության զգալի անկման հետևանքով վճարումների հավաքագրման մակարդակը կտրուկ նվազեց, և այս բոլորի հետևանքով՝**

Տարիների ընթացքում կուտակվեց համատիրությունների գործունեության վատ փորձը, որն արտահայտվեց շենքերի անմխիթար վիճակով և համատիրությունների նկատմամբ բնակիչների վստահության կորստով

Նախկին ԲՇԿ-ների ժառանգորդ համատիրություններ առանձնահատկությունները

- Հին շենքեր – բազում տեխնիկական խնդիրներ
- Սոցիալապես խոցելի և անվճարունակ խավի համեմատաբար բարձր տեսակարար կշիռ
- Կառավարման ներքո գտնվող շենքերի մեծ քանակ
- Աշխատանքային տարածքների անբարեկարգ վիճակ, որոշ դեպքերում անգամ սանհանգույցի բացակայություն
- Ցածր աշխատավարձեր
- Վարձավճարի հավաքագրման ցածր մակարդակ՝ 60-70%
- Տեխնիկական միջոցների սակավություն
- Մասնակցային կառավարման իսպառ բացակայություն
- Ֆինանսական միջոցների սղություն
- Բնակիչներն ավելի շուտ «բողոքող» ու «պահանջող» են, քան «սպարող» ու «աջակցող»

Անբավարար թափանցիկություն և հաշվետվայնություն, որի պատճառով բնակիչների մոտ սրտեղծվում է կարծիք համատիրությունների անգործության և կոռումպացված լինելու մասին

Նախկին ԲՇԿ-ների ժառանգորդ համատիրություններ խնդիրները

- **Հին շենքերում ազատ տարածքներ համատիրությունների տեղակայման համար չկան – կամ վաճառվել են, կամ ապօրինի զբաղեցված են բնակիչների կողմից**
- **Շատ շենքերի ընդգրկումը, մի կողմից, թույլ է տալիս ապահովել որոշ ֆինանսական կայունություն, բայց մյուս կողմից, դժվարացնում է կառավարումը**
- **Զվճարողները շատ են, բայց դատական կարգով ապահովել վճարումները, հաճախ, անհասանելի է ֆինանսական առումով**
- **Կառավարելը բարդացել է՝ տենդերներ, պայմանագրեր, բանկային հաշիվներ – այդ ամենը հատուկ մասնագիտական գիտելիք և հմտություն է պահանջում**
- **Վերապատրաստումներ չկան, խորհրդարկական կառույցներ նույնպես – միակ կառույցը, որին դիմում են հարցերով դա «Հայաստանի համատիրությունների ասոցիացիան» է, որն այսօր նույնպես դժվար կացության մեջ է**
- **Համակարգչային գիտելիքը ցածր է, քանի որ շատերը դրանից երբևէ չեն օգտվել (չունեն և կարիքն էլ չեն տեսնում, բոլոր գրառումներն անում են ձեռքով՝ գրասենյակային մատյաններում)**

Նախկին ԲՇԿ-ների ժառանգորդ համատիրություններ պարկերացումներ և առաջարկություններ

- Առավել կարևորում են բնակիչների սոցիալական աջակցությունը, ուստի իրենց առօրյա աշխատանքում ավելի շուտ գործում են որպես «սոցիալական աշխատողներ»
- Համատիրության դերը պարկերացնում են որպես «միջնորդ օղակ»՝ բնակիչների և պարկան մարմինների միջև՝ աջակցություն հայցելով դրանց լուծման համար
- Ցանկանում են վերականգնել կապը թաղապետարանի հետ, առաջարկելով ստեղծել գործակալություն, որը կզբաղվեր համատիրություններից վերանորոգման հայտերի հավաքագրմամբ և այդ ուղղությամբ աշխատանքների կազմակերպման հարցերով
- Պետական աջակցություն են հայցում՝ համատիրություններին պետք է «տեր կանգնել»
- Սոցիալապես խոցելի բնակիչների վարձավճարի հարցի օրենսդրական կարգավորում են ակնկալում
- Կարևորում են վերապատրաստումները, կառավարման դասընթացները

Այս տիպի համատիրությունների ղեկավարների «ինստիտուցիոնալ հիշողությունը» դեռևս խորհրդային տարիների պետական աջակցության և պետության ակտիվ ներգրավման կարևորումն է

Նախկին ԲՇԿ-ներից կամավոր առանձնացված համատիրություններ «բազային» փորձ՝ բարեփոխումների մշակման համար

Ստեղծման ակտիվ փուլը՝ 2002թ.-ից՝ «Համատիրությունների մասին» նոր օրենքի և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի ընդունմամբ (երկուսն էլ ընդունվել են 07.05.2002թ.):

- Ավելի «շուկայամետ» է
- Համահունչ է օրենսդրական պահանջներին
- Հիմնված է էլեկտրոնային հաշվառման վրա
- Իրականացվում է սոցիալական համախմբման և սոցիալական ցանցերի օգտագործման հիմքերի վրա

(որոշ համատիրություններ վարում են իրենց ֆեյսբուքյան էջերը, կազմակերպում են լրացուցիչ դրամահավաքներ՝ աննախադեպ ծախսերի համար, տեղեկացնում են շիննորոգման աշխատանքների մասին և այլն)

Տվյալ տեսակի համատիրությունների փորձը, առանձնահատկություններն ու խնդիրները կարող են ԲԲՇ կառավարման բարեփոխումների հիմքում դրվել

Նախկին ԲՇԿ-ներից կամավոր առանձնացված համատիրություններ խնդիրները և դրանց լուծման առաջարկությունները

Այս համատիրությունների խնդիրները գրեթե չեն տարբերվում նախորդից, սակայն առաջարկվող լուծումներն արժանի են ուշադրության՝

- **Ներդնել պեղական սուբվենցիայի մեխանիզմ՝ հին շենքերի պահպանման ծախսերի համաֆինանսավորման համար**
- **ՀՀ հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողովը մասնավոր կազմակերպությունների հետ էլեկտրականության, ջրի, բնական գազի սակագները քննարկելիս նախապեսի համատիրություններին որոշակի հատկացումներ կատարելու փարբերակը**
- **Հին շենքերում էներգախնայողության միջոցառումների իրականացման համար ստեղծել պեղական վարկային կազմակերպություն, որը անփոկոս (կամ շուկայականից ցածր փոկոսով) վարկ կտրամադրի համատիրություններին**
- **Համատիրությունների լավագույն փորձի փարածման, ինչպես նաև միջազգային փորձի ներկայացման պատասխանատվությունը դնել որևէ պեղական մարմնի վրա**
- **Պեղական գնումների մեխանիզմով ձեռք բերել խորհրդարկական և ուսուցման ծառայություններ՝ համատիրությունների կարողությունները հզորացնելու մասնագիտացված կառավարիչների ինստիտուտը ձևավորելու նպատակով**

Մասնագիտական քննարկումների առանցքային եզրահանգումները (1)

- Համադիրությունների կառավարիչների մասնագիտացված ինստիտուտի ներդրումը պահանջելու է լուրջ ֆինանսական և մասնագիտական ներդրումներ, ուստի առաջարկվում է միջազգային կազմակերպությունների ուշադրությունը հրավիրել այս ոլորտում տեխնիկական աջակցության ծրագրեր իրականացնելու հարցին
- Ֆինանսական գիտելիքի ընդլայնման կարիք, քանի որ ներկայիս ֆինանսական ինստիտուտների վարկային պահանջները բավականին բարձր են, ուստի պետք է «հզորացնել» ոչ միայն համադիրությունները, այլև այն կառույցները, որոնք խորհրդարկական ծառայություններ կմատուցեն համադիրություններին այս ասպարեզում
- Նախաձեռնվող բարեփոխումները պետք է ներառեն համադիրություններին աջակցող գործուն մեխանիզմներ, ուստի կարևորվում է պետական կառավարման համակարգում ունենալ համապատասխան կառույց, որը պատասխանատու կլինի ոլորտի բարեփոխումների համար՝ ապահովելով «պետություն-համադիրություն» համագործակցությունը

Մասնագիտական քննարկումների առանցքային եզրահանգումները (2)

- Համադիրությունների անարդյունավետ գործելակերպի խնդիրների որոշակի մասի լուծումը պահանջում է օրենսդրական դաշտի կադարելագործում: Կարևորվում է նախաձեռնել պետական մարմինների և համադիրությունների համագործակցությունը բարեփոխումների ուղղությունների հարկորոշման նպատակով
- Նախաձեռնող խմբերի ձևավորումը, մասնագիտական պատրաստումը և դրանց պետական աջակցությունը հիմնական գրավականն է իրական (այլ ոչ թե ձևական) և արդյունքահեն համադիրությունների ստեղծման համար: Ուստի բնագավառի բարեփոխումների շրջանակում անհրաժեշտ է նախատեսել նախաձեռնող խմբերի ստեղծման մեխանիզմը՝ դրա պարտավորությունը դնելով պետական մարմնի վրա
- Համադիրությունների փարածքային հարցերի, աշխատանքային և կենցաղային պայմանների, տեխնիկական ապահովման, այդ թվում՝ անհրաժեշտ համակարգչային ծրագրերի ապահովման և նմանատիպ խնդիրների լուծման մեխանիզմները նույնպես պետք է ներառվեն ոլորտի բարեփոխումների փաթեթում, գուցե նաև որպես նվազագույն ստանդարտների իմաստով



Շնորհակալություն



«Շենքերի էներգաարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների ռիսկերի նվազեցում»
ՄԱԶԾ-ԿԿՀ ծրագիր

ՀՀ շրջակա միջավայրի նախարարություն, Կառավարության տուն #3, գրասենյակ #549, Հանրապետության հրապարակ, Երևան, ՀՀ

Հեռ.՝ (+374 10) 583 920 (ներքին՝ 21) Կայք՝ www.mershenq.am