Հավելված N 1  
ՀՀ կառավարության 2022 թվականի  
……………….-ի N …..-Լ որոշման

Հ Ա Յ Ե Ց Ա Կ Ա Ր Գ

ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ԲԱՐԵՓՈԽՄԱՆ

I. ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

1. Սույն հայեցակարգով սահմանվում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման համակարգի բարեփոխման մոտեցումները, որոնք հիմնված են Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2019 թվականի օգոստոսի 20-ի N1160-Ա որոշմամբ ստեղծված միջգերատեսչական աշխատանքային խմբի կողմից վերհանված խնդիրների վրա և դրանց լուծմանն ուղղված միջոցառումները:

2. Հայեցակարգի նպատակը՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման համակարգի աստիճանական, բայց կայուն մեխանիզմներ արմատավորող բարեփոխումների համար հիմքեր ստեղծելն է՝ խարսխված այդ գործընթացին մասնակից բոլոր կողմերի դերերի հստակ տարանջատման, ձևավորված մտայնությունների փոփոխության և մասնակցության վրա: Հետևաբար, հայեցակարգով անհրաժեշտ է սահմանել այնպիսի մոտեցումներ, որոնք հիմք կհանդիսանան բազմաբնակարան շենքերի կառավարման համակարգի շարունակական բարելավման համար:

3. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման համակարգի բարեփոխմանն ուղղված նախաձեռնությունները պետք է միտված լինեն՝

1) բազմաբնակարան շենքերի վերաբարյալ հավաստի, հնարավորինս ամբողջական և ակտուալ տեղեկատվության հավաքագրմանը,

2) կառավարման արդյունավետության բարձրացմանը,

3) բազմաբնակարան շենքի կառավարման գործընթացում ներգրավված կողմերի դերերի հստակեցմանը և ձևավորած վարքագծի բարելավմանը,

4) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների գործունեության նկատմամբ վերահսկողական մեխանիզմերի ներդրմանը:

2.ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

4. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառի զարգացմանը խոչընդոտող հիմնական խնդիրներն են՝

1) բազմաբնակարան շենքերի (հատկապես՝ դրանց տեխնիկական վիճակի) վերաբերյալ արժանահավատ տվյալների՝ միասնական և այլ տեղեկատվական համակարգերի հետ փոխգործելի տեղեկատվական համակարգի բացակայություն,

2) բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը ներգրավված՝ կառավարման մարմինների ներկայացուցիչների, քաղաքականությունների մշակմանը ներգրավված ու վերահսկողական գործառույթներ իրականացնող անձանց մասնագիտական կարողությունների բացակայություն կամ սակավություն,

3) մեկ կառավարման մարմնի կողմից կառավարվող շենքերի թվի սահմանափակման բացակայություն,

4) բազմաբնակարան շենքի կառավարման գործընթացում ներգրավված մարմինների դերերի, իրավունքների և պարտականությունների անհստակություն, ձևավորված ոչ մասնակցային վարքագիծ,

5) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների գործունեության նկատմամբ հսկողության բացակայություն,

6) բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի կողմից կատարվող վճարների և շենքում իրականացվելիք աշխատանքների ու միջոցառումների անհամարժեքություն, այդ վճարների չկատարման դեպքում դրանց հավաքագրման գործուն ու արդյունավետ մեխանիզմների ներդրում:

3.ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ԲԱՐԵՓՈԽՈՒՄՆԵՐԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՈՒՂՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

 5. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման համակարգի առաջիկա՝ 2023-2025 թվականներին նախատեսվող բարեփոխումների հիմնական ուղղություններն են՝

1) բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակի, դրանց կառավարման մարմինների մասին տեղեկատվության հավաքագրում.

Հայաստանի Հանրապետությունում առկա շուրջ 19 հազար բազմաբնակարան շենքերի վերաբերյալ տվյալները հիմնականում հասանելի են կամ վիճակագրական տվյալների, կամ մարզպետարաններից ու համայնքներից կատարված հարցումների միջոցով:

Այնինչ, բազմաբնակարան շենքերի վերաբերյալ տվյալները կուտակվում են դրա կառուցմանը նախորդող՝ նախագծանախահաշվային փաստաթղթերի կազմման, ապա կառուցման, շահագործման, իրավունքների պետական գրանցման փուլերում, սակայն հավաքագրվում են տարբեր մարմիններում, անձանց կամ կազմակերպությունների մոտ, չեն դասակարգվում, փոխգործելի չեն տեղեկատվական այլ համակարգերի հետ:

Այսինքն, բազմաբնակարան շենքերի վերաբերյալ շենքերի արդյունավետ կառավարման, ընդհանուր բնակարանային ֆոնդի և դրա վիճակի վերաբերյալ վերլուծություն իրականացնելու և անհրաժեշտության դեպքում՝ հիմնավորված և հասցեական որոշումներ կայացնելու համար անհրաժեշտ միասնական տեղեկատվական հենքը և հետևաբար թվարկված գործառույթներն իրականացնելու հնարավորությունը բացակայում է:

Խնդիրն առկա է նաև մարզային, համայնքային և բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի մակարդակներում:

Ուստի, առաջիկա անելիքներն ուղղված են լինելու այդ տեղեկատվական հենքի ստեղծմանը:

2) բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը ներգրավված՝ կառավարման մարմինների ներկայացուցիչների, քաղաքականությունների մշակմանը ներգրավված ու վերահսկողական գործառույթներ իրականացնող անձանց մասնագիտական կարողությունների բարելավում.

թվով 19 հազար բազմաբնակարան շենքերից կառավարման մարմիններ են ձևավորված միայն 42%-ում (շուրջ 8000 շենք), իսկ մնացած 58%-ում (շուրջ 11000 շենք) կառավարման մարմիններ ձևավորված չեն և կառավարումը՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի համաձայն, պետք է իրականացնեն համայնքները:

Ընդ որում, հետխորհրդային տարիներին՝ բնակարանային ֆոնդի սեփականաշնորհումից հետո, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինները ձևավորվել են հիմնականում իներցիոն, առանց ընթացակարգերի պահպանման կամ մտայնությունների վերանայման և նրանց մասով սահմանված չէ որևէ գիտելիքի, փորձառության կամ այլ պահանջ: Եվ միանշանակ է, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարմանն առնչվող գիտելիքների (տեխնիկական, իրավական, վարչարարական, ֆինանսական և այլն) բացակայության պարագայում անհնար է ապահովել արդյունավետ կառավարում:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանը ներգրավված՝ վերահսկողական գործառույթներ իրականացնող և քաղաքականություն մշակող անձանց կարողությունների մասով ևս առկա է բաց: Դրանցից առաջինը՝ այդ գործընթացներին ներգրավված անձանց թիվն է, որը՝ խնդրի ծավալի համեմատությամբ բավարար չէ, և երկրորդը՝ գիտելիքների շարունակական բարելավման անհրաժեշտությունն է:

Սա պայմանավորված է նրանով, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասով կրթական ծրագրեր առկա չեն, հետևաբար նաև առկա չեն նման մասնագետներ և գործընթացներում ներգրավված են տարբեր մասնագիտության անձինք: Քաղաքաշինության բնագավառի մասնագիտական բարձրագույն ուսումնական հաստատության՝ Ճարտարապետության և շինարարության Հայաստանի ազգային համալսարանում վերջին տարիներին դասավանդվում է «Անշարժ գույքի կառավարում» առարկան: Սակայն այդ մասնագիտությամբ որոշակի քանակով շրջանավարտներ թողարկելու պարագայում (ինչը հնարավորություն կտա ապահովել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գոնե հիմնական ծավալը)՝ առավել երկարաժամկետ կտրվածքում հնարավոր կլինի քննարկել այդ մասնագիտությունը բազային դիտարկելու հարցը:

Հաշվի առնելով նշվածը՝ առաջիկա տարիներին ջանքերն ուղղված են լինելու վերապատրաստումների միջոցով բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում ներգրավված անձանց կարողությունների բարելավմանը:

3) մեկ կառավարման մարմնի կողմից կառավարվող շենքերի թվի սահմանափակման բացակայություն.

Ներկա դրությամբ մեկ կառավարման մարմնի կողմից կառավարվող շենքերի մասով սահմանափակումներ առկա չեն: Այսինքն, մեկ կառավարման մարմնի, մասնավորապես համատիրության կողմից կարող է կառավարվել մի քանի հարյուր բազմաբնակարան շենք՝ մի քանի հազար բնակարաններով և ոչ բնակելի շինություններով:

Եվ ակնհայտ է, որ կառավարման մարմինը, որի մասով որևէ մասնագիտական, աշխատանքային փորձի, նյութատեխնիկական, անձնակազմի կամ այլ պահանջ սահմանված չէ, ունակ չէ արդյունավետ կառավարել իր կառավարման ներքո գտնվող բնակարանային ֆոնդը, հրավիրել և ներկա գտնվել սեփականատերերի ժողովներին, կազմակերպել շենքի պահպանման և անվտանգ շահագործմանն ուղղված աշխատանքները և միջոցառումները, ապահովել ֆինանսական միջոցների հավաքագրումը և տնօրինումը, դիմել աջակցության ծրագրերի՝ շենքի արդիականացման հարցով, ապահովել օրենքով նախատեսված ծանուցումներն ու իրազեկումները, կատարել «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքով իրեն վերապահված այլ գործառույթներ:

Այս առումով, անհրաժեշտություն կա ամրագրել մեկ կառավարման մարմնի կողմից կառավարվող շենքերի կամ այդ շենքերերի շինությունների (բնակարաններ և ոչ բնակելի տարածքներ) առավելագույն թիվ:

4) բազմաբնակարան շենքի կառավարման գործընթացում ներգրավված մարմինների դերերի, իրավունքների և պարտականությունների անհստակություն, ձևավորված ոչ մասնակցային վարքագիծ.

ի թիվս բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդրիների՝ առկա է նաև պետական կառավարման լիազոր մարմնի սահմանված չլինելու, ինչպես նաև պետական կառավարման, տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունների հստակ տարանջատված չլինելու և, դրանով պայմանավորված, նրանց մասնակցային վարքագծի բացակայության խնդիրը:

Գործող օրենսդրությամբ, մասնավորապես «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 10-րդ հոդվածի 7-րդ մասով ամրագրված է, որ բազմաբնակարան շենքում պարտադիր նորմերի պահպանման ընդհանուր վերահսկողությունն իրականացնում է տվյալ համայնքի ղեկավարը, իսկ նույն օրենքի 30-րդ հոդվածի 2-րդ պարբերության համաձայն պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ վերահսկողությունն իրականացվում է օրենքով սահմանված կարգով` պետական լիազորված մարմինների կողմից:

Սակայն որևէ իրավական ակտով մեկնաբանված չէ, թե ինչ է իր մեջ ներառում ընդհանուր վերահսկողությունը, ինչպես նաև սահմանված չեն պետական լիազոր մարմինները:

Դրա հետ մեկտեղ, Վարչական իրավախախտումների մասին ՀՀ օրենսգրքի 11-րդ գլխով ներկայացված են վարչական իրավախախտումները՝ քաղաքաշինության և բնակարանային-կոմունալ տնտեսության բնագավառում, որտեղ այդ բնագավառում իրավախախտումների մասով վարույթ իրականացնելու և տուգանք նշանակելու իրավասությունը մի մասով վերապահված է համայնքներին, իսկ քաղաքաշինական նորմերի խախտման մասով՝քաղաքաշինության բնագավառում վերահսկողություն իրականացնող տեսչական մարմնին:

Սակայն այստեղ ևս լիարժեք արտացոլված չեն ինչպես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման, այնպես էլ թվարկված իրավախախտումների մասով վարույթ իրականացնելու և տուգանք նշանակելու հետ կապված հարցերը:

Առաջիկա տարվա ընթացքում պետք է ներկայացվեն օրենսդրական նախաձեռնություններ՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում պետական կառավարման, տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունները հստակ տարանջատելու և օրենքով ամրագրելու, ինչպես նաև Վարչական իրավախախտումների մասին ՀՀ օրենսգրքում համապատասխան փոփոխություններ կատարելու վերաբերյալ:

5) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների գործունեության նկատմամբ հսկողության բացակայություն.

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի տրամաբանության համաձայն բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերն են իրականացնում վերահսկողություն՝ կառավարման մարմինների գործունեության նկատմամբ: Սակայն, հիմնականում սեփականատերերի իրազեկվածության և այս բնագավառում գիտելիքների պակասի պատճառով նրանց կողմից այդ հսկողությունը բավարար չափով չի իրականացվում:

Բացի այդ, ինչպես հիշատակվել է սույն կետի 4-րդ ենթակետում՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների նկատմամբ հսկողության օրենսդրական բավարար մեխանիզմներ ևս առկա չեն: Բացի այդ խնդիրներից,

«Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն համատիրությունը քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց անդամության վրա հիմնված և իր անդամների գույքային փայավճարների միավորման միջոցով ստեղծված շահույթ ստանալու նպատակ չհետապնդող, իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող ոչ առևտրային կոոպերատիվ է, որը հիմնադրվում է բազմաբնակարան շենքի կամ շենքերի բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման նպատակով:

Մինչև 2016 թվականը համատիրությունների գործունեության նկատմամբ պետական վերահսկողությունը, այդ թվում ստուգումները և պատասխանատվության միջոցների կիրառումը իրականացրել է ՀՀ արդարադատության նախարարության աշխատակազմի օրինականության վերահսկողության տեսչությունը (լիազորությունները դադարեցվել են համաձայն ՀՀ կառավարության 2016 թվականի դեկտեմբերի 22-ի N1384-Ն որոշման համաձայն), իսկ 2017 թվականի օրենսդրական փոփոխությունների արդյունքում համատիրությունների նկատմամբ վերահսկողական գործառույթներ չեն իրականացվում:

Եվ քանի որ համատիրությունները պետք է գործեն «Բազմաբնակարան շենքերի մասին» օրենքով, ինչպես նաև նրանց գործունեությունը պետք է իրականացվի կանոնադրական նպատակներին համապատասխան՝ անհրաժեշտություն է առաջանում ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեին վերապահել համատիրությունների, որպես ոչ առևտրային կազմակերպությունների, գործունեության նկատմամբ վերահսկողական գործառույթներ իրականացնող մարմին, սահմանել համատիրությունների գործունեության մասին հաշվետվողականության ապահովման կարգ և ժամկետներ:

Դրան զուգահեռ պետք է սեփականատերերի շրջանում տարվեն նրանց իրավունքների և պարտականությունների մասին իրազեկման բարձրացմանն ուղղված միջոցառումներ:

6) բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի կողմից կատարվող վճարների և շենքում իրականացվելիք աշխատանքների ու միջոցառումների անհամարժեքություն, այդ վճարների չկատարման դեպքում դրանց հավաքագրման գործուն ու արդյունավետ մեխանիզմների ներդրում.

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 9-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն բազմաբնակարան շենքի տարեկան բյուջեի նախագիծը կազմելիս և հաստատելիս հաշվի են առնվում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման և շահագործման անհրաժեշտությունը, ինչպես նաև շենքի կառավարման մարմնի պահպանման ծախսերը, որոնց սեփականատերերը մասնակցում են իրենց բաժնին համաչափ:

Սակայն, գործնականում բազմաբնակարան շենքեի պահպանման նպատակով սեփականատերերից հավաքագրվող գումարի չափը՝ երկրորդային բնակարանային ֆոնդի համար, հիմնականում կազմում է 10-30 դրամ ամսեկան մեկ քառակուսի մետր մակերեսի հաշվով` միջինում կազմելով 20 ՀՀ դրամ:

Մինչդեռ, գնահատումները ցույց են տվել, որ պատշաճ կարգով այդ գործառույթների իրականացման համար նշված գումարի չափը բավականին ցածր է, քանի որ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման և այլ նվազագույն միջոցառումների պատշաճ կատարման, ինչպես նաև համատիրությունների անձնակազմի պահպանման ծախսերի համար անհրաժեշտ է ավելի մեծ գումար:

Այս առումով, անհրաժեշտ է օրենսդրությամբ սահմանել սեփականատերերի կողմից կատարվող վճարի բաղադրիչները, որը հիմք կհանդիսանա սեփականատերերի կողմից հավաքագրվող գումարի չափի որոշման համար:

Միաժամանակ, խնդրահարույց են չվճարումների դեպքերը, քանի որ նման պարագայում վճարման «հարկադրման» միակ գործող միջոցը դատարան դիմելն է: Սակայն հաշվի առնելով գանձման ենթակա գումարի և դատարան դիմելու համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների ու ժամկետների հարաբերակցությունը՝ թե համայնքները, թե կառավարման մարմինները ձեռնպահ են մնում դատարան դիմելուց:

Այս առումով քննարկման կարիք ունի խնդրի կարգավորման արտադատական մեխանիզմ ներդնելու անհրաժետության հարցը:

6. Վերը նշված խնդիրների լուծման առաջարկությունները ներկայացված են սույն որոշման N2 հավելվածով հաստատված՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման համակարգի բարեփոխման հայեցակարգից բխող միջոցառումների ծրագրով, որոնք իրականացվելու են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության կոմիտեի կողմից՝ Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2019 թվականի օգոստոսի 20-ի N1160-Ա որոշմամբ ստեղծված միջգերատեսչական աշխատանքային խմբի և միջոցառումների համակատարողների աջակցությամբ: