



## ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1

### ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

**«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ  
ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ  
և ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ» ԿԻՐԱՐԿՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ  
ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ**

ԵՐԵՎԱՆ, 2019

Առաջադրանքի նպատակն է մշակել բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության ապահովման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոններ:

Առաջադրանքն իրականացվել է Կլիմայի կանաչ հիմնադրամի ֆինանսավորմամբ, ՀՀ շրջակա միջավայրի նախարարության համակարգման ներքո ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի կողմից իրականացվող «Շենքերի էներգաարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների ռիսկերի նվազեցում» ծրագրի շրջանակում՝ Ճարտարապետության և Շինարարության Հայաստանի Ազգային Համալսարանի կողմից:



**Սույն հրատարակությունում արտահայտված տեսակետները պատկանում են հեղինակ(ներ)ին և պարտադիր չէ, որ ներկայացնեն ՄԱԶԾ-ի տեսակետը:**

**Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է ՄԱԶԾ-ի սեփականություն: Հաշվետվությունում տեղ գտած տեղեկությունը կիրառելու, կրկնօրինակելու, երրորդ կողմին փոխանցելու և/կամ այլ նպատակով օգտագործելու դեպքում, աղբյուրին հղում կատարելը և ՄԱԶԾ-ի գրավոր պաշտոնական համաձայնությունը ստանալը պարտադիր է:**

© ՄԱԶԾ Հայաստան, 2019թ.

## **ԱՇԽԱՏԱՆՔԱՅԻՆ ԽՈՒՄԲ**

<b>Արփինե Ղշյան</b>	Իրավական հարցերով խորհրդատու, թիմի ղեկավար
<b>Իրինա Վանյան</b>	Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառի փորձագետ
<b>Վարազդատ Հովհաննիսյան</b>	Անշարժ գույքի կառավարման բնագավառի փորձագետ
<b>Աննա Քարամյան</b>	Ճարտարագետ-էներգետիկ, ՋԳՄՕ մասնագետ
<b>Դավիթ Գրիգորյան</b>	Ճարտարագետ-շինարար

**ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ**

«Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների» կիրարկման վերաբերյալ առաջարկությունների

NN	Գործողությունների նկարագրություն	Պատասխանատու	Կատարման ժամկետ	Արդյունք
<b>Օրենսդրական փոփոխություններ</b>				
1.	<p>Ընդունել ՀՀ կառավարության որոշմամբ հաստատված՝ «Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնները», որի պահանջները ենթակա կլինեն պարտադիր կատարման:</p>	<p>ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե</p>	<p>2019-2020թթ.</p>	<p>Կանոնները սահմանում են բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկարագիրը, ինչպես նաև պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման աշխատանքների դասակարգման ընթացակարգը, որը ներառում է քաղաքաշինական, հակահրդեհային և սանիտարական նորմերի պահանջների ապահովմանն ուղղված կազմակերպական և տեխնիկական համալիր միջոցառումները, որոնց ժամանակին չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել շենքին, շենքի շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին:</p> <p>Կանոնները աջակցում են նաև ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և</p>

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

				հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի կողմից իրականացվող գործառույթների պատշաճ իրականացումը, ինչպես նաև աջակցում են բազմաբնակարան շենքի կառավարման և վերահսկողություն իրականացնող տեսչական մարմինների համար ուսումնական դասընթացների մշակմանը:
2.	Փոփոխություն կատարել ՀՀ վարչապետի 11.07.2018թ. «ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի կանոնադրությունը հաստատելու մասին» թիվ 730-Լ որոշման մեջ՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված բազմաբնակարան շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջների կատարման նկատմամբ վերահսկողության գործառույթը ապահովելու նպատակով:	ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմին	2019-2020թթ.	Ապահովվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված բազմաբնակարան շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջների կատարման նկատմամբ վերահսկողությունը:
3.	Վերանայել 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» թիվ 1161-Ն որոշմամբ սահմանված՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր		2019-2020թթ.	Ապահովվում է «Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոններ»-ի ներդրումը (Տես կետ 1-ի արդյունք):

<p>բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջներն և դրանց ապահովմանն ուղղված. վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման առավելագույն ժամկետները:</p> <p>Ուժը կորցրած ճանաչել որոշման 1-ին կետով սահմանված 2-րդ ենթակետը՝ «բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջները և դրանց ապահովմանն ուղղված վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման առավելագույն ժամկետները՝ համաձայն N2 հավելվածի», և համապատասխանաբար՝ Հավելված 2-ը:</p> <p>Ուժը կորցրած ճանաչել որոշման 1-ին կետով սահմանված 2-րդ ենթակետը՝ «ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի դիտողական զննման մատյանի ձևը»՝ Հավելված 3-ը:</p> <p>Վերախմբագրել որոշման 2-րդ կետով սահմանված «Պարտադիր իրականացման են ենթակա հետևյալ</p>			
---	--	--	--

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

<p>միջոցառումները և աշխատանքները»: Թողնել անփոփոխ 1-ին ենթակետը՝ «սպառման թափոնների հեռացում՝ առնվազն երեք օրը մեկ անգամ, իսկ +5°C և ավելի բարձր օդի ջերմաստիճանի դեպքում՝ ամեն օր»: Փոփոխություն կատարել 3-րդ կետում, սահմանելով՝ «շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող տարածքների, այդ թվում մուտքերի և աստիճանավանդակների սանիտարական մաքրում՝ առնվազն երկու օրը մեկ անգամ», Ուժը կորցրած ճանաչել 4-րդ, 5-րդ, 6-րդ, 7-րդ, 8-րդ ենթակետերը:</p>			
<p>4. Մշակել «Ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկարագրության և այդ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցման առանձնահատկությունների մասին» իրավական ակտերում համապատասխան փոփոխություններ</p>	<p>ՀՀ արդարադատության նախարարություն ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե</p>	<p>2019-2020թթ.</p>	<p>Հստակեցվում է բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կազմը, որը կարող է գտնվել ընդհանուր օգտագործման տարածքներում, ինչպես</p>

<sup>1</sup> N2.1.7.002-09 սանիտարական կանոնները և նորմերը հաստատելու մասին» N25-Ն հրամանի համաձայն «Սպառման թափոնների փոխադրումը (աղբահանությունը) իրականացնում են մասնագիտացված կազմակերպությունները՝ համաձայն աղբահանության սխեմաների: Աղբահանության սխեմաները և ժամանակացույցը կազմվում են ապահովելով Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» N1161-Ն որոշմամբ սահմանված սպառման թափոնների հեռացման հաճախականությունը, իսկ անհրաժեշտության դեպքում՝ ավելի հաճախ»:

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

<p>կատարելու առաջարկությունների փաթեթ:</p> <p>Փոփոխություն կատարել՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի առաջին պարբերությամբ սահմանված ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի սահմանման կարգում՝ նշելով որ բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի մանրամասն նկարագրությունը սահմանվում է ՀՀ կառավարության որոշմամբ հաստատված՝ «Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոններում»՝ սահմանելով ընդհանուր բաժնային սեփականության մանրամասն նկարագրությունը:</p>			<p>նաև անհատական սեփականություն հանդիսացող շինության (բնակելի և ոչ բնակելի) ներսում, արդյունքում խթանվում է ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքի արդյունավետ պահպանումը և շահագործումը, ինչպես նաև հստակեցվում են ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքի անձնագրավորման և գրանցման ընթացակարգերը:</p>
<p>5. Վերախմբագրել «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 10-րդ հոդվածի 7-րդ կետը՝ շարադրելով հետևյալ կերպ. «ՀՀ կառավարության կողմից սահմանված՝ բազմաբնակարան շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի,</p>	<p>ՀՀ արդարադատության նախարարություն ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե</p>	<p>2019-2020թթ.</p>	<p>Հստակեցվում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման ոլորտում ՏԻՄ վերահսկողության գործառույթը:</p>



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

<p>այդ թվում շենքերի ու շինությունների նպատակային օգտագործման և պահպանման, ինչպես նաև համայնքի քաղաքաշինական կանոնադրությամբ սահմանված պահանջների կատարման նկատմամբ և բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների կատարման նկատմամբ վերահսկողությունն իրականացնում է տվյալ համայնքի ղեկավարը, Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը՝ օրենսդրությամբ իրեն վերապահված լիազորությունների շրջանակում, համայնքի ավագանու կողմից սահմանված կարգին համապատասխան»:</p>			
<b>Ինստիտուցիոնալ բարեփոխումներ</b>			
<p>6. Մշակել արդյունավետ ֆինանսական կառավարման համակարգի ներդրման հայեցակարգ՝ բազմաբնակարան շենքերի պահպանման, սպասարկման, պարտադիր նորմերի, ինչպես նաև կոմունալ ծառայությունների վճարումների կատարման մեկ</p>	<p>«Ֆինանսների նախարարություն «Քաղաքաշինության կոմիտե</p>	<p>2019-2020թթ.</p>	<p>Ապահովվում է բազմաբնակարան շենքի ֆինանսական կառավարման համակարգի ներդրումը և ֆինանսական հոսքերի վերահսկողությունը և արդյունավետ կառավարումը:</p>

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

	միասնական հաշվեհամար՝ իր ենթահաշիվներով ներդնելու նպատակով:			
7.	Ներդնել ընդհանուր բաժնային սեփականության պարտադիր նորմերի վճարների գանձման առցանց էլեկտրոնային համակարգը՝ վերահսկելիության և հաշվետվողականության ցուցանիշները ապահովելու նպատակով:	ՀՀ ֆինանսների նախարարություն ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե	2019-2020թթ.	Ապահովվում է ԲԲՇ պահպանմանն և շահագործմանն ուղղված ֆինանսական հոսքերի աճը և հաշվետվողականությունը:
8.	Շենքի ինժեներական ենթակառուցվածքներ սպասարկող և շահագործող/ մատակարար կազմակերպությունների համար սահմանել շահերի հավասարակշռման և գործունեության միատեսակ պայմաններ և սպասարկման իրավակարգավորող միատեսակ նորմեր, ինչպես նաև ներդնել ընդհանուր գույքով անցկացվող ինժեներական ենթակառուցվածքների համար սերվիտուտի համակարգը <sup>2</sup> :	ՀՀ արդարադատության նախարարություն ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե ՀՀ հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով (ՀԿԾՀ)	2019-2020թթ.	ՀՀ արդարադատության նախարարությունը պարզաբանում է, հասարակական կարիքների համար ընդհանուր գույքի և դրանց անվտանգ շահագործման հետ կապված պահպանման ու սպասարկման նպատակով համապատասխան հողամասերում, անկախ սեփականության իրավունքի սուբյեկտից, անվճար մշտական սերվիտուտի կիրառման պատասխանատվության սահմանը, քանի որ արտոնություններ սահմանված չեն ընդհանուր օգտագործման տարածքների

<sup>2</sup> ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի «Հարկադիր գույքային սերվիտուտ» 214 հոդվածի 5-րդ կետը սահմանում է՝ «Հասարակական կարիքների համար մայրուղային-գծային ինժեներական ենթակառուցվածքների (էլեկտրահաղորդման և կապի գծեր, գազատարներ, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման համակարգեր), օդային և ստորգետնյա մալուխային գծերի ու խողովակաշարերի, հենասյուների և դրանց անվտանգ շահագործման հետ կապված այլ շինությունների

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

				համար (բացառությամբ հողամասերի): Արդյունքում, ընդհանուր ինժեներական ենթակառուցվածքներ շահագործող մատակարար կազմակերպությունները շենքի սեփականատերերին կվճարեն սերվիտուտի վճար, որը կուղղվի ընդհանուր գույքի պահպանմանը:
9.	Ներդնել ԲԲՇ կառավարման մարմինների մասնագիտական կարողությունների զարգացման՝ մասնագիտական որակավորման հավաստագրման (professional certification) համակարգը՝ բարձրագույն ուսումնական հաստատության հենքով:	ՀՀ կրթության և գիտության նախարարություն ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե	2019-2020թթ.	Ապահովում է մասնագիտական կարողությունների զարգացումը՝ կառավարման մարմնի, վերահսկողություն իրականացնող մարմինների համար:
10	Ուսումնասիրել բնակարանային հիմնադրամի ստեղծման հնարավորությունը (երաշխիքային, շրջանառու, պահուստային ֆոնդի ձևավորմամբ) <sup>3</sup> :	ՀՀ ֆինանսների նախարարություն ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե	2019-2020թթ.	Ապահովվում է ԲԲՇ կառավարման նոր ֆինանսական մոդելի ներդրման հնարավորությունը՝ սեփականատերերի կողմից տրամադրվող վճարներից, միջազգային ֆինանսական կառույցներից, էներգաարդյունավետության ծրագրերի շրջանառու միջոցներից, համայնքային

պահպանման ու սպասարկման նպատակով համապատասխան հողամասերում, անկախ սեփականության իրավունքի սուբյեկտից, սահմանվում է անվճար մշտական սերվիտուտ»:

<sup>3</sup> Կենտրոնական ու Արևելյան Եվրոպայի, ինչպես նաև Մերձբալթյան երկրներում (Էստոնիայում), գոյություն ունեցող հիմնադրամները իրենց կապիտալը ձեռք են բերում բնակարանների սեփականատերերի կողմից տրամադրվող վճարներից, բնակարանների օտարման գործարքների եկամուտներից, միջազգային ֆինանսական կառույցներից, էներգաարդյունավետության ծրագրերի շրջանառու միջոցներից, համայնքային սուբսիդիաներից և ստացված վարկերի ու պետական դրամաշնորհների հաշվին:

Հիմնադրամները հանդես են գալիս նաև որպես երաշխավոր կազմակերպություն բազմաբնակարան շենքի կառավարման ֆինանսական համակարգի բարելավման, վարկային կազմակերպությունների հետ շահավետ համագործակցությունն ապահովելու համար:

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

			<p>սուբսիդիաներից և ստացված վարկերի ու պետական դրամաշնորհների հաշվին գոյացող կապիտալի ներհոսքը միասնական ֆինանսական համակարգ, որի միջոցները ուղղվում են բազմաբնակարան շենքի պահպանմանը, հուսալիության ապահովմանը, էներգաարդյունավետության բարձրացմանը և անվտանգ շահագործմանը:</p>
--	--	--	---