



Empowered lives.
Resilient nations.

ԱՎԱՐՏԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ
ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ
ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ՄՇԱԿՄԱՆ

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:



Empowered lives.
Resilient nations.



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

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

ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ

ԱԻՆ	ԱՐՏԱԿԱՐԳ ԻՐԱՎԻՃԱԿՆԵՐԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
ԱՄՆ	ԱՄԵՐԻԿԱՅԻ ՄԻԱՅՅԱԼ ՆԱՀԱՆԳՆԵՐ
ԲԲՇ	ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔ
ԲՇՏ	ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԵՂԱՄԱՍ
ԷԱ	ԷՆԵՐԳԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՀՀ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՀՀՇՆ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՆՈՐՄԵՐ
ՀԷՑ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԷԼԵԿՏՐՈՎԱԿԱՆ ՑԱՆՑԵՐ
ՀՍՏ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԱԶԳԱՅԻՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏ
ՇՆ	ՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՆՈՐՄԵՐ
ՄՆԻՊ	ԽՍՀՄ ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՄԱՐՄՆԻ ԿՈՂՄԻՑ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ՊԵՏԱԿԱՆ ՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՆՈՐՄԵՐ
ՍՊԸ	ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅԱՄԲ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ
ՓԲԸ	ՓԱԿ ԲԱԺՆԵՏԻՐԱԿԱՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ
EN	ԵՎՐՈՊԱԿԱՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏ
ISO	ՍՏԱՆԴԱՐՏԱՑՄԱՆ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ (INTERNATIONAL ORGANISATION FOR STANDARTISATION)

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	1
ՆԱԽԱԲԱՆ	2
I. ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ և ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՆԵՐԸ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՂ ՕՐԵՆՍԴՐԱԿԱՆ ԴԱՇՏԻ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅՈՒՆ և ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ	3
1.1 ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՂ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԸ ԵՎ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ	3
1.1.1 Բազմաբնակարան շենքը սպասարկող հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքի առանձնահատկությունները	10
1.1.2 Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքներում սանիտարական միջոցառումների իրականացում	11
1.1.3 Բազմաբնակարան շենքի էներգաարդյունավետության բարձրացում	12
1.1.4 Բազմաբնակարան շենքի սեյսմակայունության ապահովում	15
1.1.5 Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող միասնական ինժեներական ցանցերի սպասարկում	16
1.2 ՇԵՆՔԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌԻ ՇԱՀԱԳՐԳԻՌ ԿՈՂՄԵՐԸ (ՆԵՐԱՌՅԱԼ ԳՈՅՈՒԹՅՈՒՆ ՈՒՆԵՑՈՂ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ), ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ՄԻՋՈՑԱՌՈՒՄՆԵՐԻ ՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԸ	19
1.2.1 Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով (ՀԾԿ)	20
1.2.2 Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կարգավորման ոլորտ	21
1.2.3 Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի (համատիրության) կարգավորման ոլորտ	23
1.2.4 Բազմաբնակարան շենքի կառավարման ֆինանսական խնդիրները	24
1.3 ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ, ՆԵՐԱՌՅԱԼ ՇԵՆՔԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ և ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՈՒՄ ԻՆՍՏԻՏՈՒՑԻՈՆԱԼ, ԻՐԱՎԱԿԱՆ, ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԱՐՑԵՐԻ ՎԵՐՀԱՆՈՒՄ ԵՎ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ՆԵՐԴՐՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀՆԱՐԱՎՈՐ ԼՈՒԾՈՒՄՆԵՐԻ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒՄ	26
1.3.1 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ	27
1.3.2 ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ	31
II. ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ԿԻՐԱՐԿՄԱՆ ԱՌԿԱ ԵՎ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՄԱՐ ԿԻՐԱՌԵԼԻ ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ	36
III. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔԻ ՄՇԱԿՈՒՄ	41
IV. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՄՇԱԿՈՒՄ ԵՎ ԴՐԱ ԿԻՐԱՐԿՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ, ՆԱԽԱԳԾԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ	44
V. ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ	45

ՆԱԽԱԲԱՆ

ՄԱԶԾ-ԿԿՀ ծրագրի շրջանակներում իրականացվող «Շենքերի էներգաարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների ռիսկերի նվազեցում» ծրագրի շրջանակներում Միավորված Ազգերի Զարգացման Ծրագրի (ՄԱԶԾ) հայաստանյան գրասենյակի աջակցությամբ 07.11.2018 թվականին մեկնարկել է «Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների մշակում» աշխատանքը, որը իրականացվում է Ճարտարապետության և Շինարարության Հայաստանի Ազգային Համալսարանի կողմից: Աշխատանքի Տեխնիկական Առաջադրանքի (ՏԱ) պայմաններով, այլ հարցերի շարքում, նախատեսվում էր մշակել բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոններ (այսուհետ՝ կանոններ), որոնք իրենցից ներկայացնում են շենքի հուսալիության բարելավման և էներգաարդյունավետության բարձրացմանն ուղղությամբ կատարվելիք աշխատանքների և միջոցառումների ամբողջություն:

Մասնավորապես վերոնշյալ աշխատանքի շրջանակներում Ճարտարապետության և Շինարարության Հայաստանի Ազգային Համալսարանի կողմից կատարվել են հետևյալ առաջադրանքները.

1. Հայաստանում բազմաբնակարան շենքերի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման գործընթացները կարգավորող օրենսդրական դաշտի ուսումնասիրություն և վերլուծություն,
2. Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների կիրարկման առկա և Հայաստանի համար կիրառելի լավագույն միջազգային փորձի (մասնավորապես՝ ՌԴ, Բելառուս, Մերձբալթյան և Արևելյան Եվրոպայի երկրներ) ուսումնասիրում և վերլուծություն,
3. Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների կառուցվածքի նախագծի մշակում և համաձայնեցում շահագրգիռ կողմերի հետ,
4. Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների նախագծի մշակում և դրա կիրարկման վերաբերյալ առաջարկությունների ներկայացում, նախագծի համաձայնեցում և ներկայացում:

Աշխատանքի ավարտին 15.05.2019 թվականին ներկայացվում են վերոնշյալ բոլոր կետերի արդյունքները և ամփոփ եզրակացություններն ու առաջարկությունները՝ սույն Ընդհանուր հաշվետվությամբ:

Հաշվետվությունը մշակող աշխատանքային խումբը շնորհակալություն է հայտնում ոլորտում գործող բոլոր միջազգային և տեղական կառույցների ներկայացուցիչներին և

փորձագետներին, ինչպես նաև հատուկ շնորհակալություն է հայտնում ՄԱՁԾ-ԿԿՀ Ծրագրի բազմաբնակարան շենքի կառավարման գծով փորձագետ Արսեն Կարապետյանին, ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի բնակարանային ֆոնդի կառավարման և կոմունալ ենթակառուցվածքների վարչության խորհրդական Եվգենյա Աթայանին, ՄԱՁԾ-ԿԿՀ Ծրագրի իրավաբան-խորհրդատու Թաթուլ Խուդաթյանին, տարբեր հարցերի քննարկումներին մասնակցելու և իրենց արժեքավոր դիտարկումներով և դիտողություններով աշխատանքային խմբի արդյունավետ աշխատանքին նպաստելու համար:

I. ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ և ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՆԵՐԸ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՂ ՕՐԵՆՍԴՐԱԿԱՆ ԴԱՇՏԻ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅՈՒՆ և ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

1.1 ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՂ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԸ ԵՎ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱՏԵՆՆԻԿԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Ներկայիս բազմաբնակարան շենքերի պահպանման և հուսալիության բարելավման հարցում առկա խոչընդոտներից է շենքերի պահպանման և շահագործման նկատմամբ իրավական և տեխնիկական հիմքերի պակասը:

Թեպետ Հայաստանում այսօր գործում են մի շարք իրավական և նորմատիվ փաստաթղթեր, սակայն դրանց կիրառման մասով առաջացել են որոշակի խնդիրներ:

Մասնավորապես.

- գոյություն չունի ընդհանուր, միասնական և միանշանակ հասկացություն շենքի պահպանման չափորոշիչների վերաբերյալ,
- սեփականատերերը և շենքի կառավարիչը տարբեր ձևով են մեկնաբանում գույքի պատշաճ պահպանման և շահագործման, այդ ուղղությամբ կատարվելիք աշխատանքները և միջոցառումները:

Հայաստանում բազմաբնակարան շենքերի սեփականաշնորհումն անհրաժեշտություն առաջացրեց վերակազմավորել բնակարանային ֆոնդի կառավարման ինստիտուցիոնալ համակարգը: Արդյունքում, որպես բազմաբնակարան շենքի կառավարման առավել արդյունավետ ձև, ստեղծվեցին սեփականատերերի միությունները կամ համատիրությունները:

Հանրապետությունում համատիրությունների ձևավորման գործընթացն սկսվել է դեռևս 1995թ.-ին՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1995թ. մայիսի 30-ի «Համատիրության (Կոնդոմինիումի) կանոնադրությունը հաստատելու մասին» N 295 որոշման և 1996թ. մայիսի 1-ին ընդունված «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի (այսուհետ՝ օրենք) ընդունմամբ:

Օրենքի կիրարկումն ապահովելու, ինչպես նաև համատիրությունների ձևավորման գործընթացի խթանման նպատակով ընդունվեցին մի շարք որոշումներ, և միաժամանակ ստեղծվեցին համապատասխան կառավարման մարմիններ, որոնց նպատակը բնակելի

շենքի սեփականատերերի սուղ միջոցները հավաքագրելն ու դրանք բնակարանային ֆոնդի պահպանմանն ուղղելն էր:

Սակայն կառավարման նոր համակարգի ներդրումը բավարար չափով չնպաստեց բնակարանային ֆոնդի պահպանման և սպասարկման մակարդակի բարձրացմանը: Դա պայմանավորված էր ինչպես օրենքում տեղ գտած առանձին թերություններով՝ սեփականության, և, հետևաբար, պատասխանատվության հստակ տարանջատման բացակայությամբ, այնպես էլ այլ սուբյեկտիվ ու օբյեկտիվ պատճառներով:

Մասնավորապես, շենքի ընդհանուր տարածքներն ու սպասարկման համար նախատեսված ենթակառուցվածքներն որպես ընդհանուր օգտագործման և համատեղ օգտագործման համար ծառայող շինություններ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով փոխանցվեցին շենքի բնակելի շինությունների սեփականատերերին՝ ամրագրելով այդ գույքի նկատմամբ նաև համատիրության սեփականության իրավունքը¹: Ըստ էության, սա խնդրի մեղմ ասած ոչ արդյունավետ լուծում էր, քանի որ, համատիրությունները հանդիսանալով շենքի սեփականատերերի կամավոր միավորում և միևնույն ժամանակ շենքի ընդհանուր ոչ բնակելի տարածքների սեփականատեր չէին կարող հանդիսանալ ընդհանուր գույքի շահերը պաշտպանող և այդ շահերից բխող արդյունավետ որոշումներ իրականացնող կառույց, քանի որ զուրկ էին ապահովելու մասնակցային գործընթացը՝ շենքի բոլոր սեփականատերերի ներգրավմամբ: Ինչպես հայտնի է համատիրությունները հիմնականում ստեղծվել էին նախկին բնակչահագործման տնտեսությունների ԲՇՏ-ների հենքով, որոնք այդ ժամանակահատվածում բազմաթիվ լուծարում-վերակազմակերպումների արդյունքում կորցրել էին գրեթե ողջ կարողությունները, այդ թվում շենքերի սպասարկման համար նախատեսված տեխնիկա-տնտեսական միջոցները: Փաստացի, բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերը կամավորության սկզբունքով էին մասնակցում համատիրության կողմից ընդհանուր տարածքների պահպանման և կառավարման գործընթացներին և զարմանալի չէ որ այս մոտեցումը ժամանակի ընթացքում համարվեց ոչ արդյունավետ և փոխարինվեց մեկ այլ մոտեցմամբ:

1998թ. մայիսի 5-ին ընդունված (<Օ-239) ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի 224 հոդվածով սահմանվեց բազմաբնակարան շենքի բնակարանի սեփականատերերի ընդհանուր գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, ընդ որում հետևյալ խմբագրությամբ. «Բազմաբնակարան շենքի բնակարանների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են տան ընդհանուր տարածքները, տունը կրող կառուցվածքները, բնակարանի սահմաններից դուրս կամ բնակարանի ներսում մեկից ավելի բնակարան սպասարկող մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումները»:

1996թ. մայիսի 1-ին ընդունված «Համատիրության մասին» օրենքը ապահովում էր համատիրությունների կամավոր գրանցումը և սահմանում համատիրության

¹ Պեղությունը անմխիթար վիճակում գտնվող բնակարանային ֆոնդի պահպանման բեռը թողել էր բնակչի ուսերին՝ հաշվի չառնելով մարդկանց սոցիալական և տնտեսական ծանր վիճակը: Պեղությունը ձերբազատվել էր նաև կոմունալ սպասարկման ողջ համակարգից:

կազմակերպումը՝ որպես շենքի կառավարման կամավոր տարբերակ: Կառավարման գործընթացներում սեփականատերերի անմիջական ներկայացուցչությունը ապահովելու համար այն հետևում էր «ներքևից-վերև» սկզբունքին՝ մեկ շենքին՝ մեկ համատիրություն: Սկզբնական մտադրությունն էր՝ կազմավորել սեփականատերերի ներկայացուցչություն, որը կառավարման և պահպանման համար պայմանագրային հարաբերություններ կստեղծի ծառայությունների մատուցողների հետ: Ինքնակառավարման հնարավորությունը մտցվեց միայն հետագայում:

Սպասարկման անարդյունավետությունը բացատրվում էր կառավարվող բնակֆոնդի չափազանց փոքր ծավալով: Ուստի, 1998թ.-ին լրամշակվեց նաև «Համատիրության մասին» օրենքը և դրանով հետագայում թույլատրվեց մի քանի շենքերից բաղկացած համատիրությունների կազմումը: Համատիրությունների միաձուլումների մեծ մասը իրականացվեց «վերևից-ներքև» գործառույթով, հաճախ՝ առանց բնակարանների սեփականատերերի ներգրավվածության: Այսպիսով վերջ դրվեց շենքի կառավարման մեջ սեփականատերերի մասնակցային գործընթացների ապահովմանը, ինչը մինչ օրս էլ արդիական է:

2002թ. մայիսի 5-ի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 224 հոդվածում տեղ գտած փոփոխություններով հստակեցվեցին ընդհանուր բաժնային սեփականության տարրերը. «Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականության տերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղը, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:», սակայն մեկ կարևորագույն բացթողմամբ՝ «բնակարանի սահմաններից դուրս կամ բնակարանի ներսում» եզրույթի փոփոխությունը առհասարակ սկիզբ դրեց զավեշտալի երևույթի տարածմանը՝ բնակարանների սեփականատերերի կողմից բնակարանների ներսում գտնվող ընդհանուր ինժեներական ենթակառուցվածքների կամայական ապամոնտաժումներին՝ հաշվի չառնելով շենքի բնակիչների ընդհանուր շահերը և օրենքով ամրագրված իրավունքը ընդհանուր գույքի նկատմամբ: Քայքայվեց և ապամոնտաժվեց կենտրոնական ջեռուցման ողջ համակարգը, կամայական կերպով բնակարանների ներսում ապամոնտաժվեցին կրող կոնստրուկցիաներ և միջնապատեր, նույն ճակատագրին արժանացան նաև ծխաօդատար համակարգերը, իսկ շենքերի տանիքներն ու ձեղնահարկերը որոշ դեպքերում վերածվեցին տարաբնույթ և անճաշակ շինությունների՝ չհամապատասխանելով սեյսմիկ, հակահրդեհային և սանիտարական անվտանգության նորմերի պահանջներին:

2002թ. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում կատարված փոփոխություններին զուգահեռ ընդունվեցին «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» (07.05.2002 թ. ՀՕ-334) և «Համատիրության մասին» (20.06.2002 թ. ՀՕ-333) ՀՀ նոր օրենքները:

Օրենքների ընդունման հիմնական նպատակն էր բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման համակարգի կատարելագործումն ու սեփականատերերի՝ գույքի պահպանմանը և շահագործման գործընթացներում մասնակցային իրավունքի ապահովումը: Այսպիսով, ձևավորվեց բազմաբնակարան շենքի կառավարման նոր ինստիտուցիոնալ համակարգ՝ համատիրության, հավատարմագրային կառավարման և լիազորագրային կառավարման (ներկայացուցչության) ձևաչափով: Բազմաբնակարան շենքի (ԲԲՇ) կառավարման մարմիններին էր վերապահվել նաև շենքի ընդհանուր տարածքների պահպանմանն ուղղված միջոցառումների իրականացումը, որպես ընդհանուր գույքի կառավարումը իրականացնող կամ կազմակերպող տնտեսվարող սուբյեկտ:

Դատելով, այսօրվա իրավիճակից Հայաստանում պատշաճ ձևով չի իրականացվում բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման գործառույթները՝ զարգացման փոխարեն գրանցելով հետընթաց:

Շենքի կառավարման մարմինները նորարարական գաղափարների ներմուծման փոխարեն «ոչինչ չանելու դիմաց» գույքի պահպանման և շահագործման պարտադիր վճարներ են գանձում՝ չձեռնարկելով օրենքով սահմանված կարգով շենքի պահպանմանն ուղղված պարտադիր իրականացման ենթակա միջոցառումներ և վտանգելով ոչ միայն շենքի ֆիզիկական գոյատևումը, այլ նաև մարդու առողջությունը և անվտանգությունը:

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 10-րդ հոդվածին համապատասխան՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը 04.10.2007թ. ընդունել է «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» թիվ 1161-Ն որոշումը²:

Որոշումն իր մեջ ընդգրկում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը և դրանց ապահովման համար ներկայացվող պահանջներն ու ժամկետները:

Որոշումը³ սահմանում է նաև բազմաբնակարան շենքի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրության (այսուհետ՝ հետազննության) կազմման անհրաժեշտությունը՝ ամրագրելով հետևյալ պահանջները՝

- բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունները կատարվում են պարբերաբար, բայց ոչ ուշ, քան 10 տարին մեկ անգամ.
- ավելի քան 10 տարի առաջ կառուցված շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունն իրականացվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N1161-Ն որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո 5 տարվա ընթացքում.

² <http://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docID=72936>

³ <http://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docID=72936>

- նոր կառուցվող, ինչպես նաև մինչև 10 տարի առաջ կառուցված շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունն իրականացվում է դրանց 10 տարին լրանալուց հետո մեկ տարվա ընթացքում:

Ուշադրության է արժանի նաև շենքերի կամ կառուցվածքների տեխնիկական վիճակի գնահատման⁴ գործընթացը, որը պետք է իրականացվի հետևյալ չափանիշներով՝

- 1) շահագործման անվտանգություն,
- 2) գործառնության համապատասխանություն եղած կամ նախանշվող նշանակությանը,
- 3) ճարտարապետագեղարվեստական և պատմական արժեք,
- 4) սանիտարահիգիենիկ վիճակ,
- 5) ֆիզիկական մաշվածության աստիճան,
- 6) վնասվածության աստիճան՝ կոնստրուկցիայի ֆիզիկական մաշվածության աստիճանի հաշվառումով:

Մյուս կողմից ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ. թիվ 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների (այսուհետ՝ շենքեր ու շինություններ) տեխնիկական վիճակի հետազննության ցուցումներում» ամրագրված է՝ շենքերի հետազննության պահանջների կիրարկման խորհրդատվական բնույթի վերաբերյալ, այսինքն իրավակարգավորմամբ **ոչ պարտադիր** պահանջ է ամրագրված և չկա սահմանված պատասխանատվություն այն չիրականացնելու համար, մյուս կողմից, ինչպես արդեն նշվել էր Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» թիվ 1161-Ն որոշմամբ սահմանված է **իմպերատիվ** պահանջ շենքերի պարտադիր հետազննության համար: Նման հակասությունները և իրավական բացերը բացասաբար են անդրադառնում շենքերի պահպանման և շահագործման գործընթացների իրականացման և իրավակիրառ պրակտիկայի վրա: Համաձայն 21.02.2018 թվականի թիվ ՀՕ-180-Ն «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածի՝ «Նորմատիվ իրավական ակտը չպետք է հակասի հավասար կամ ավելի բարձր իրավաբանական ուժ ունեցող նորմատիվ իրավական ակտերին»: Եթե նորմատիվ իրավական ակտը հակասում է հետագայում ուժի մեջ մտած ավելի բարձր իրավաբանական ուժ ունեցող նորմատիվ իրավական ակտին, ապա իրավաստեղծ մարմինը, պարտավոր է իր ընդունած նորմատիվ իրավական ակտն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին կամ փոփոխություն կամ լրացում կատարելու մասին ընդունել նորմատիվ իրավական ակտ ավելի բարձր իրավաբանական ուժ ունեցող նորմատիվ իրավական ակտերն ուժի մեջ մտնելու օրվանից հետո՝ երկու ամսվա ընթացքում, եթե ավելի բարձր իրավաբանական ուժ ունեցող նորմատիվ իրավական ակտով այլ ժամկետ նախատեսված չէ:

⁴ ՀՀՇՆ 20-06-2014 «Շենքերի և կառուցվածքների վերակառուցում, վերականգնում և ուժեղացում. հիմնական դրույթներ»

Հետազննման արդյունքները, որոնք պարունակում են շենքի տեխնիկական վիճակի և մանրամասն որակական ու քանակական գնահատականները՝ ըստ առանձին կառուցվածքային տարրերի, պետք է ներկայացվեն որոշակի ձևի եզրակացության տեսքով: Ըստ էության, դրանք պետք է հիմք հանդիսանան շենքերի պահպանման կարիքների գնահատման ու բյուջեների (նախահաշիվների) կազմման համար:

Շենքերում տեխնիկական վիճակի հետազննության չիրականացման հիմնական պատճառներն են՝

- ✓ իրավակիրառման տարբեր պահանջների առկայությունը՝ (հետազննության կատարման ոչ պարտադիր և իմպերատիվ/պարտադիր պահանջ)
- ✓ կառավարման մարմնի տեխնիկական, մարդկային և ֆինանսական ռեսուրսների սակավությունը կամ բացակայությունը,
- ✓ մեկ կառավարման մարմնի կողմից մեծաքանակ շենքերի կառավարումը,
- ✓ իրավագիտակցության, պատասխանատվության և մոտիվացիայի բացակայությունը թե՛ սեփականատիրոջ և թե՛ կառավարման մարմնի մոտ,
- ✓ վերահսկողության բացակայությունը:

ԲԲՇ սեփականատերերը կարող են սահմանել նաև շենքում համընդհանուր վարքագծի (համակեցության) կանոններ, որոնք պարունակում են շենքերի և շինությունների սպասարկման, շենքերի աստիճանավանդակների, մուտքերի, պատշգամբների, անցումների, հանգստի համար նախատեսված շինությունների (մանկական հրապարակ, թենիսի դաշտ, առողջարարական ակումբ), ավտոմեքենաների կանգատեղերի ու համատիրության այլ տարածքների շահագործման կանոնները և դրանցից օգտվելու կարգը:

Նման կանոնների բացակայությունը բացասաբար է անդրադառնում շենքի պատշաճ պահպանման կազմակերպմանը, մյուս կողմից «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 8-րդ հոդվածի համաձայն շինության սեփականատերն իրավասություն ունի.

➤ առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության, ոչ առևտրային նպատակներով, իր շինության պատերից բացել կամ փակել պատուհաններ, դռներ, մուտքեր, ծխնելույզներ, պատերի այլ բացվածքներ, աստիճանավանդակներ, աստիճաններ, իր շինության ներքին կամ արտաքին պատերի վրա կամ դրանց կից իրականացնել այլ քաղաքաշինական գործունեություն (ներառյալ այն դեպքերը, երբ այդ պատերն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն հանդիսանում են ընդհանուր բաժնային սեփականություն),

➤ առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության դեպի իր շինությունն անցկացնել մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ կոմունիկացիաներ (ներառյալ այն դեպքերը, երբ այն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն անցկացվելու է ընդհանուր բաժնային սեփականության միջով կամ վրայով, կամ դրա օգտագործմամբ), եթե նման գործողությունները չեն թուլացնում շենքի կրողունակությունը, չեն խոչընդոտում ինժեներային կոմունիկացիաների, շենքի մեխանիկական և այլ սարքավորումների բնականոն գործունեությանը և դրանց հետևանքով չեն խախտվում

շինությունների սեփականատերերի՝ իրենց շինությունները տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու, ինչպես նաև ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելու իրավունքները:

Հիմնականում սեփականատերերը իրականացնում են վերը նշված գործողությունները առանց համապատասխան՝ ՀՀ կառավարության 19.03.2015թ. «Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» թիվ 596-Ն որոշմամբ սահմանված՝ շինարարական թույլտվությունների ստացման ու հաստատված նախագծերի փորձաքննության, շինարարական նորմերի ու ստանդարտների անտեսմամբ, քանի որ համոզված են, որ այդ գործողությունները օրենքով իրենց վերապահված իրավունքների շրջանակներում են: Նշված հանգամանքը բերում է անդառնալի հետևանքների, բազմաբնակարան շենքերի արտաքին տեսքի խաթարմանը, կոնստրուկտիվ տարրերի վնասմանը, որը ազդում է շենքի ընդհանուր կրողունակության և սեյսմակայունության վրա:

Սեփականատերերը պետք է բավարար իրավական ակտերի բազայի հիման վրա ընկալեն, որ բազմաբնակարան շենքում սեփականության իրավունքով միավորը (բնակելի և ոչ բնակելի շինություններ) դա պատասխանատվություն է ամբողջ շենքի պահպանման և մյուս սեփականատերերի նկատմամբ: Հիմնական պատերը քանդելը, ինքնուրույն էական վերանորոգումներ կատարելը, բնակարանի արտաքին պատերի տեսքը փոխելը, ջրամատակարարման համակարգերի տեղափոխումը բնակարանում պետք է որպես հիմնական սկզբունք համաձայնեցվի ԲԲՇ կառավարչի հետ: Այդ պատճառով կառավարիչը, ինչպես նաև շենքի անձնագիր կազմողը պետք է լայն լիազորություններ ունենան մուտք գործել սեփականատիրոջ բնակարան, շենքի այլ բաժնային սեփականություն հանդիսացող տարածքներ, ստուգել իրականացվող աշխատանքների օրինականությունը, կիրառեն տուգանքներ, ներկայացնեն նշված տեղեկությունները համայնքին և այլ լիազորված մարմիններին՝ վարչական պատասխանատվության ենթարկելու նպատակով:

Փորձը ցույց է տալիս, որ սեփականատերերը իրազեկված չլինելով, նաև, շատ դեպքերում չընկալելով իրենց գործողությունների խիստ բացասական հետևանքները, առանց քաղաքաշինական փաստաթղթերի և շինարարական թույլտվության վնասում են բազմաբնակարան շենքի կրող կոնստրուկցիաները (հատկապես նկուղային հարկերում հասարակական տարածքներ ստեղծելիս): Դատական գործընթացների անարդյունավետության, վերահսկող մարմինների անգործության հետևանքով այդպիսի բազմաթիվ դեպքերը մնացել են անհետևանք:

Սեփականատերը պետք է պատասխանատվություն զգա ոչ միայն իր միավորի համար, նաև ամբողջ շենքի անվտանգության և պահպանման համար, այս առումով անհրաժեշտ է բազմաբնակարան շենքում առանց սահմանված թույլտվության

փոփոխության դեպքում ենթարկել օրենքով նախատեսված՝ վարչական⁵ և քրեական⁶ պատասխանատվության:

1.1.1 Բազմաբնակարան շենքը սպասարկող հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքի առանձնահատկությունները

Պետական և համայնքային սեփականության հողամասերի վրա կառուցված բազմաբնակարան շենքի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում նաև՝ շենքի տակ գտնվող) հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով՝ 30.11.2006թ. «Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վրա կառուցված բազմաբնակարան շենքի պահպանման և սպասարկման համար տվյալ շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին (այսուհետ՝ բազմաբնակարան շենքի սեփականատերեր) ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով անհատույց փոխանցման կարգի մասին» թիվ 1855-Ն որոշմամբ անհատույց փոխանցվում է տվյալ շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով: Կցակառուցյուններ չունեցող բազմաբնակարան շենքի համար՝ շենքի պարագծով ինչպես անմիջականորեն շենքի տակ գտնվող հողատարածքը, այնպես էլ սավաճքի չափով (մինչև 1,5 մետր լայնությամբ) հողաշերտը, եթե այն չի հանդիսանում ճանապարհ, փողոց կամ դրանց հարող հատված կամ այլ անձի սեփականություն հանդիսացող հողամաս նույնպես հանդիսանում է ընդհանուր բաժնային սեփականություն: Չնայած շենքի շինության սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով փոխանցվել է անմիջականորեն շենքի պարագծով շենքի տակ գտնվող հողատարածքը, և սավաճքի չափով մինչև 1,5 մետր լայնությամբ հողաշերտը, սակայն իրավունքների պետական գրանցում չի իրականացվել հիմնականում ֆինանսական աղբյուրների բացակայության հետևանքով և փաստացի պատշաճ ձևով չի ամրագրվել հողամասի նկատմամբ սեփականության ընդհանուր բաժնային իրավունքը:

⁵ «Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ» ՀՀ օրենսգրքի 16-րդ և 17-րդ գլուխներով սահմանված են վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ գործեր քննելու համար լիազորված մարմինները, ինչպես նաև վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ գործերի ենթակայությունը: Վերը նշված գլուխներում հստակ նշված են կոնկրետ որ հողվածներով սահմանված պատժամիջոցներն են ենթակա տեղական ինքնակառավարման մարմինների քննությանն ու պատժամիջոցների կիրառմանը: Պետք է նշել, որ վերը թվարկված հողվածներով նախատեսված ոչ բոլոր իրավախախտումների համար տուգանք նշանակելու իրավունքն է վերապահված տեղական ինքնակառավարման մարմիններին: Լիազորությունների շրջանակներ են վերապահված նաև պետական սանիտարական հսկողություն իրականացնող մարմիններին, ջրային համակարգերի կառավարման լիազորված մարմին, բնապահպանական օրենսդրության կատարման նկատմամբ պետական հսկողություն իրականացնող մարմին և այլն:

⁶ 20.07.2019 թ. ուժի մեջ մտած Քրեական օրենսգրքի (ՔՕ 8-րդ բաժինը նախատեսում է «Սեփականության, տնտեսության և տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված հանցագործություններ»-ի համար քրեական պատասխանատվություն: Մասնավորապես ՔՕ Գլուխ 21-ը անդրադառնում է «Սեփականության դեմ ուղղված հանցագործություններին» (Հղվ. 185-ը «Գույքը դիտավորությամբ ոչնչացնելը կամ վնասելը», Հղվ 186-ի «Գույքն անզուշտությամբ ոչնչացնելը կամ վնասելը», Հղվ.186.1-ի «Գույքի պահպանության պարտականություններն անփոյթ կամ անբարեխիղճ կատարելը»):

Շենքերի միջև գտնվող բաց տարածությունը ՏԻՄ սեփականությունն են հանդիսանում: Շատ տարածքներում առկա են մետաղական պատնեշներ և կառույցներ, որոնց մեծամասնությունը չեն համապատասխանում շինարարական նորմերով սահմանված պահանջներին: Շենքերի ու շինությունների տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության ապահովման տեսակետից նաև չեն համապատասխանում միջտարածությունների պահպանման պահանջներին (ՀՀՇՆ 21-01-2014 «Շենքերի և շինությունների հրդեհային անվտանգություն»), իր հերթին շենքի հրդեհային անվտանգության տեսանկյունից նույնպես կարող են խոչընդոտ հանդիսանալ հատուկ մեքենաների մոտեցմանը և մարդկանց տարահանմանը:

Ընդհանուր սեփականության և բակային տարածքների գրանցում չիրականացնելը, ապօրինի շինարարությունը և այլ երևույթներ նույնպես պատճառ են հանդիսանում բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության ոչ պատշաճ պահպանման և շահագործման համար:

1.1.2 Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքներում սանիտարական միջոցառումների իրականացում

Ընդհանուր օգտագործման տարածքների, աղբամուղի ու աղբահավաք խցերի դեզինսեկցիայի (պայքար միջատների դեմ) և դեռատիզացիայի (պայքար կրծողների դեմ) իրականացում (պարտադիր նորմերով սահմանված ժամկետն է՝ առնվազն երեք ամիսը մեկ անգամ):

Նախկինում դեռատիզացիայի և դեզինֆեկցիայի ծառայություններ էր մատուցող հիմնականում «Հանրապետական ախտահանման կենտրոն» ՓԲԸ-ն իր 31 մասնաճյուղերի միջոցով: Ախտահանման կենտրոնը վերակազմակերպվել է՝ ՀՀ ԳՆ սննդամթերքի անվտանգության պետական ծառայության «Հանրապետական անասնաբուժասանիտարական և բուսասանիտարական լաբորատոր ծառայությունների կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի և իրականացնում ոլորտի կանխարգելիչ և վերահսկող գործառույթներ: Այսօր, բազմաբնակարան շենքերի սանիտարահիգիենիկ միջոցառումները իրականացվում են մասնավոր մասնագիտացված ընկերությունների միջոցով: Սակազնային հստակ քաղաքականություն չկա, իսկ համատիրությունների կողմից իրականացվում են միայն դեռատիզացիային ուղղված միջոցառումներ, փաստացի դեզինսեկցիա գրեթե չի իրականացվում:

Ընդհանուր օգտագործման տարածքների սպառման թափոնների հեռացում (պարտադիր նորմերով սահմանված ժամկետն է՝ առնվազն երեք օրը մեկ անգամ, իսկ +5°C և ավելի բարձր օդի ջերմաստիճանի դեպքում՝ ամեն օր), ընդհանուր օգտագործման տարածքների սանիտարական մաքրում (պարտադիր նորմերով սահմանված ժամկետն է առնվազն երկու օրը մեկ անգամ):

ՀՀ առողջապահության նախարարի 2009թ. դեկտեմբերի 22-ի «Բնակավայրերի տարածքների սանիտարական պահպանմանը, սպառման թափոնների հավաքմանը, պահմանը, փոխադրմանը, մշակմանը, վերամշակմանը, օգտահանմանը, վնասագերծմանը և թաղմանը, բնակավայրերի տարածքների սանիտարական

պահպանման, սպառման թափոնների գործածության բնագավառում աշխատանքներ իրականացնող անձնակազմի աշխատանքային անվտանգությանը ներկայացվող հիգիենիկ պահանջներ 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 2007 թվականի 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»:

Ըստ էության «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» N1161-Ն որոշման համաձայն աղբահանության կազմակերպման գործառույթը վերապահված է շենքի կառավարման մարմնին: Կարգավորման համաձայն բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինը իրավասու է կնքելու պայմանագրեր՝ աղբահանության ծառայություն մատուցող ցանկացած կազմակերպության հետ: Այստեղ նաև հակասություն կա «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի (<O-337, 07.05.2002) օրենքի, «Աղբահանության և սանիտարական մաքրման մասին» օրենքի (<O-237-Ն, 23.06.2011) և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» (<O-334, 07.05.2002) օրենքի միջև՝ բազմաբնակարան շենքի աղբահանության խնդիրների կազմակերպումը համայնքի պարտականության և կառավարման մարմնի պարտականությունների տարանջատման համատեքստում:

1.1.3 Բազմաբնակարան շենքի էներգաարդյունավետության բարձրացում

Չնայած վերջին տարիներին Հայաստանում շենքերի էներգաարդյունավետության բարձրացմանն ուղղված մի շարք բարեփոխումների իրականացմանը, այնուամենայնիվ բազմաբնակարան բնակֆոնդի էներգաարդյունավետության ցուցանիշը մնում է դեռևս ցածր մակարդակի վրա: Այս հանգամանքը անընդունելի է հաշվի առնելով տնային տնտեսությունների կողմից ջեռուցման և էներգիայի ապահովման վրա ծախսվող մեծ գումարները և տնտեսական զարգացման ընդհանուր ցուցանիշները:

2016թ. մայիսի 12-ին ՀՀ Ազգային ժողովը ընդունեց «Էներգախնայողության և վերականգնվող էներգետիկայի մասին» ՀՀ օրենքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքը, որը սահմանում է.

- նոր կառուցվող բնակելի բազմաբնակարան շենքերում, ինչպես նաև պետական միջոցների հաշվին կառուցվող (վերակառուցվող, նորոգվող) օբյեկտներում էներգախնայողության և էներգաարդյունավետության պարտադիր պահանջների սահմանումը,

- ՀՀ տնտեսության ճյուղերի սահմանումը ըստ բարձր, միջին և ցածր էներգատարության,

- էներգասպառող սարքերի և սարքվածքների պիտակավորման կարգի և պիտակի ձևի սահմանումը,

- էներգետիկ աուդիտի (փորձաքննության) իրականացման կարգավորման հարցերի հստակեցումը,

- էներգախնայողության ոլորտում ներգրավվող կողմերի գործունեության կամավորության սկզբունքից բացի նաև պարտադրանքի կիրառման հնարավորությունը,

- էներգաարդյունավետ սարքերի, սարքվածքների և արտադրանքի մարդու կյանքին և(կամ) շրջակա միջավայրին վտանգ սպառնացող (վտանգավոր նյութեր պարունակող) էներգաարդյունավետ սարքերի, սարքվածքների և արտադրանքի ցանկի, ինչպես նաև այդ ցանկում ընդգրկված էներգաարդյունավետ սարքերի, սարքվածքների և արտադրանքի Հայաստանի Հանրապետության ներքին սպառման շուկայում շրջանառության, ինչպես նաև շահագործումից հետո օգտահանման կարգի սահմանումը:

«էներգախնայողության և վերականգնվող էներգետիկայի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ մասի և «Տեխնիկական կանոնակարգման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին կետի «գ» ենթակետի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը 12.04.2018 թ. ընդունեց թիվ 426-Ն որոշումը, համաձայն որի կարգավորվում է Հայաստանի Հանրապետությունում նոր կառուցվող բնակելի բազմաբնակարան շենքերում, ինչպես նաև պետական միջոցների հաշվին կառուցվող (վերակառուցվող, նորոգվող) շենքերում էներգախնայողության և էներգաարդյունավետության գործընթացը:

«Նոր կառուցվող բնակելի բազմաբնակարան շենքերում, ինչպես նաև պետական միջոցների հաշվին կառուցվող (վերակառուցվող, նորոգվող) օբյեկտներում էներգախնայողության և էներգաարդյունավետության» տեխնիկական կանոնակարգ (N426-Ն 12.04.2018)-ի համաձայն.

✓ Շենքերի պատող կոնստրուկցիաների էներգաարդյունավետության վրա էական ազդեցություն ունեցող կոնստրուկտիվ տարրերի համար սահմանվում են շենքերի էներգաարդյունավետության ապահովման նվազագույն պահանջներ, դրանց փոխարինման կամ արդիականացման դեպքում՝ ծախսարդյունավետություն ապահովելու պայմանով: Պահանջները սահմանելիս պետք է ցուցաբերել տարբերակված մոտեցում նոր կառուցվող, վերակառուցվող և նորոգվող շենքերի համար:

Չնայած սահմանված էներգաարդյունավետության նվազագույն պահանջներին կանոնակարգը չի անդրադառնում գոյություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերի էներգաարդյունավետության բարձրացմանն ուղղված միջոցառումներին՝ բնակիչների անվճարունակության կամ ֆինանսական միջոցների սահմանափակ լինելու հետևանքով, որպես կանոն գոյություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերում էներգաարդյունավետության նախագծերը իրականացվում են միջազգային գործընկերների և դոնոր կազմակերպությունների աջակցությամբ:

Անհրաժեշտ է հաշվի առնել նաև որ շենքերի էներգաարդյունավետության բարձրացման գործընթացների մեկնարկը պետք է իրականացնել համալիր միջոցառումների գործադրմամբ, որը իր մեջ ներառում է արտաքին կոնստրուկցիաների և էներգասպառող սարքերի էներգաաուդիտ: էներգաարդյունավետության բարձրացմանն

ուղղված ծրագրերում շենքի ընտրությունը հիմնականում կատարվում է հաշվի առնելով դրա բարձր սեյսմակայունությունը, կենտրոնացված ջեռուցման համակարգի առկայությունը:

Շենքի էԱ ցուցանիշների բարձրացմանն ուղղված միջոցառումներում ներառվում են՝ շենքի նկուղային հարկի բացվածքներում պատուհանների տեղադրումը (օդի ջերմաստիճանը $+0^{\circ}\text{C}$ ոչ պակաս պահպանմամբ, համեմատական խոնավության մակարդակը 65% ոչ ավելի), շենքի արտաքին պատերի վրա ջերմամեկուսիչ նյութի տեղադրմամբ ջերմափոխանցման դիմադրության մեծացումը, դռների և պատուհանների փոխարինումը և տանիքի ջրամեկուսացումը, աստիճանավանդակների բնական լուսավորություն ապահովող պատուհանների ապակեպատումը կամ փոխարինումը:

Էներգետիկ բնութագրերի նվազագույն պահանջների իրականացման ծախսարդյունավետության մակարդակները հաշվարկվում են համեմատական մեթոդաբանության կիրառմամբ՝ հաշվի առնելով կլիմայական պայմաններն ու էներգետիկ ենթակառուցվածքի գործնական հասանելիությունը, այնուհետև հաշվարկների արդյունքները համեմատվում են էներգետիկ բնութագրերի գործող նվազագույն պահանջների ապահովման համար կատարված և (կամ) կատարվելիք ծախսերի հետ:

Ստորև ներկայացված են շենքերի պատող կոնստրուկցիաների ջերմային դիմադրության համեմատական հաշվարկի արդյունքները:

Համաձայն ՀՀՇՆ 24-01-2016 «Շենքերի ջերմային պաշտպանություն» (ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի հրաման 16.06.2016, N120-Ն) շենքի պատող կոնստրուկցիաների ջերմային պաշտպանությունը կհամարվի բավարարված, եթե միաժամանակ բավարարվեն հետևյալ երեք պահանջները՝

- ✓ առանձին պատող կոնստրուկցիաների ջերմափոխանցման բերված դիմադրությունը չպետք է փոքր լինի նորմավորվող արժեքից (առանձին տարրերի պահանջներ),
- ✓ շենքի ջերմային պաշտպանության տեսակարար բնութագիրը չպետք է մեծ լինի նորմավորված արժեքից (համալիր պահանջ),
- ✓ պատող կոնստրուկցիայի ներքին մակերևույթի ջերմաստիճանը չպետք է ցածր լինի թույլատրելի արժեքից (սանիտարահիգիենիկ պահանջ):

Երևանում, որտեղ ՋՇՋՕ (ջեռուցման շրջանի ջերմաստիճան օր) արժեքը կազմում է $2660^{\circ}\text{C}\times\text{օր}$, նախագծվող, կառուցվող շենքերի արտաքին պատերի ջերմափոխանցման պահանջվող դիմադրության արժեքը պետք է մեծ կամ հավասար լինի հետևյալ պահանջվող արժեքներից՝

Ըստ սանիտարահիգիենիկ պահանջի՝ $R_{\text{ս}} = 1.12 \text{ մ}^2 \cdot ^{\circ}\text{C}/\text{Վտ}$

Ըստ առանձին տարրերի հիմնարժեքների պահանջի՝ $R_{\text{օպտ}} = 2.46 \text{ մ}^2 \cdot ^{\circ}\text{C}/\text{Վտ}$:

«Շենքերի ջերմային պաշտպանություն» ՀՀՇՆ 24-01-2016 շինարարական նորմերի 2-րդ հավելվածի մեթոդաբանությամբ շենքի ջեռուցման և օդափոխության տեսակարար բնութագիրը հաշվարկելիս, եթե կատարվում է նշված ՀՀՇՆ-ի 84-րդ կետի պահանջը, թույլատրվում է նվազեցնող գործակցի կիրառում առանձին տարրերի հիմնարժեքների

պահանջի համար, ընդ որում գործակցի արժեքը պատերի համար ընդունվում է ոչ պակաս $m_m = 0.6$:

Այսօր, մայրաքաղաքում շահագործվող ԲԲՇ-երի մեծ մասը կառուցված է խորհրդային տարիներին՝ անցած դարի 70-80-ական թվականներին: Այդ ժամանակաշրջանում կառուցված շենքերը հիմնականում ունեն խոշորապանելային, կարկասապանելային կառուցվածք, որոնց արտաքին պատերը 280-300 մմ հաստությամբ բետոնե պանելներ են: Ըստ հաշվարկի այդպիսի բնութագրով արտաքին պատերի ջերմային դիմադրության փաստացի արժեքները չեն անցնում՝ $R_{\text{փաս.}}=0.5-0.6 \text{ մ}^2 \cdot \text{°C/Վտ}$ – ից, այսինքն՝ ոչ մի պահանջի չեն բավարարում:

1.1.4 Բազմաբնակարան շենքի սեյսմակայունության ապահովում

Հայաստանում գոյություն ունեցող տարբեր նշանակության շենքերի գերակշռող մասը կառուցվել է մինչև 1988 թվականը: Դրանց նախագծային սեյսմակայունությունը, համաձայն տարբեր ժամանակաշրջաններում սեյսմակայուն շինարարության ընդունված նորմերի պահանջների, նախատեսված է եղել 7 և 8 բալ (ըստ ուժգնության գնահատման MSK-64 սանդղակի): Հանրապետության տարածքի սեյսմիկ վտանգի վերագնահատման և սեյսմիկ ազդեցությունների ուժգնության մակարդակի բարձրացման արդյունքում դրանք այլևս չեն բավարարում սեյսմակայուն շինարարության գործող նորմատիվ փաստաթղթերի պահանջներին:

Սեյսմիկ վտանգի նվազեցումը գտնվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության մշտական ուշադրության կենտրոնում: Այդ նպատակով ընդունվել են մի շարք նորմատիվ իրավական ակտեր:

2002 թվականի հունիսի 12-ին ընդունվել է «Սեյսմիկ պաշտպանության մասին» ՀՀ օրենքը: Ընդունվել են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1999 թվականի հունիսի 7-ի N392 և 1999 թվականի հունիսի 10-ի N429 որոշումները, «Երևանի տարածքում սեյսմիկ պաշտպանության տեսակետից հատուկ և կարևոր նշանակության օբյեկտների սեյսմիկ խոցելիության գնահատման ծրագիրը և իրականացման ժամանակացույցը հաստատելու մասին» որոշումները:

Ետագայում ընդունվել են՝ ՀՀՇՆ II-6.02-2006 «Սեյսմակայուն շինարարություն նախագծման նորմեր», ՀՀՇՆ 20-06-2014 «Շենքերի և կառուցվածքների վերանորոգում, վերականգնում և ուժեղացում, հիմնական դրույթներ», ՀՀ կառավարության 14.09.2017թ. «ՀՀ շենքերի և շինությունների սեյսմակայունության բարձրացման ռազմավարությանը հավանություն տալու մասին» N39 արձանագրային որոշումը:

Գոյություն ունեցող շենքերի և շինությունների սեյսմակայունության բարձրացման հնարավոր ուղղությունների և առաջնահերթությունների որոշման, դրանց պահպանման ու անվտանգ շահագործման ապահովմանն ուղղված անհրաժեշտ միջոցառումների ծրագրավորման և իրականացման վերաբերյալ որոշումների ընդունման համար կարևորվում է շենքերի և շինությունների տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվության մատչելիությունը:

Չնայած շենքերի և շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննության ընթացակարգերը սահմանված են ոլորտը կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտերով, սակայն վերջին 25 տարիների ընթացքում շենքերի տեխնիկական վիճակի և խոցելիության գնահատման համակարգված հետազննություններ չեն իրականացվել, գործընթացը կրել է իրավիճակային բնույթ: Անհրաժեշտ ծավալով չեն իրականացվել նաև հետազոտությունների արդյունքում ձեռք բերված եզրակացությունների համաձայն սեյսմակայունության բարձրացման կարիք ունեցող շենքերի և շինությունների համար առաջարկված միջոցառումների կիրառման աշխատանքները:

Իրավիճակը հիմնականում մեկնաբանվում և պատճառաբանվում է պայմանագրային հիմունքներով մասնագիտացված կազմակերպությունների կողմից շենքերի և շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննությունների կատարման, ինչպես նաև շենքերի և շինությունների անվտանգ շահագործման ապահովման համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների սահմանափակությամբ:

1.1.5 Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող միասնական ինժեներական ցանցերի սպասարկում

Բազմաբնակարան շենքերի սեփականաշնորհման գործընթացների հետ մեկտեղ 1995 թվականից գրեթե ամբողջությամբ դադարեցվել է բնակարանային ֆոնդի պահպանմանն ու կոմունալ ծառայություններ մատուցող կազմակերպություններին ուղղվող պետական սուբսիդավորման համակարգը, միաժամանակ բազմաբնակարան շենքը, որպես առանձին միավոր հիմնականում դուրս է մնացել պետական ֆինանսական աջակցության շրջանակից՝ միջոցները հասցեագրելով ընտանեկան նպաստի համակարգին, որն անարդյունավետ է: Ի թիվս այլ խնդիրների, բազմաբնակարան շենքերում կոմունալ ծառայությունների մատուցման համար ներկայում խնդրահարույց է դարձել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմնի կողմից ոչ լիարժեք կառավարման իրականացումը կամ դրա բացակայությունը (օրինակ Հայաստանի տարբեր մարզերում): Շատ անգամ հիշյալ խնդրի չկարգավորվածությունը, բնակիչների անտարբերությունը, անվճարունակությունը ավելի մեծ խնդիրներ են առաջացնում շենքի ներքին ինժեներական ենթակառուցվածքների պահպանման ոլորտում:

Հանրային Ծառայությունները Կարգավորող Հանձնաժողովի կողմից բազմաբնակարան շենքի սպասարկման ոլորտում արմատացել են կարգավորման որոշակի «խաղի կանոններ», ինչի հետևանքով անտեսվել են շահերի հավասարակշռման և գործունեության միատեսակ պայմանների ստեղծման սկզբունքը, որը խոչընդոտում է կառավարման մարմինների և շենքի սեփականատերերի կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի արդյունավետ պահպանմանն ու կառավարմանը: ՀԾԿՀ-ի կողմից բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող միասնական ինժեներական ցանցերի սպասարկման ոլորտում կիրառվել են տարաբնույթ մոտեցումներ, ելնելով ոչ թե հանրության, այլ առանձին տնտեսվարող սուբյեկտների շահերից:

Մասնավորապես՝

✓ Ջրամատակարարման և ջրահեռացման ծառայությունների ոլորտում. մատակարարի կողմից սպասարկման սահմանազատման կետը սահմանված է որպես՝ «...բազմաբնակարան շենքի ջրամատակարարման դեպքում՝ Մատակարարի ջրամատակարարման համակարգի այն կետը, որին անմիջապես հաջորդում է շենքի արտաքին պատը, բազմաբնակարան շենքի ջրահեռացման դեպքում՝ շենքի կողմից այն կետը, որին անմիջապես հաջորդում է առաջին դիտահորը» (ՀԿԾՀ 2016 թվականի նոյեմբերի 30-ի «Խմելու ջրի մատակարարման և ջրահեռացման (կեղտաջրերի մաքրման) ծառայությունների մատուցման կանոններ» N 378-Ն որոշում, կրճատ՝ ԶՄՕԿ):

✓ Գազամատակարարման ոլորտում. առաքման կետ է հանդիսանում մատակարարի կողմից գազը բաժանորդին փոխանցելու՝ գազի համակարգի Պայմանագրով սահմանված կետը: Բնակչության և բազմաբնակարան շենքերում գտնվող կազմակերպությունների համար գազամատակարարման դեպքում առաքման կետ է հանդիսանում գազի առևտրային հաշվառքի սարքի ելքը (բկանցքը): Մատակարարը պարտավոր է նաև բազմաբնակարան շենքերում գտնվող կազմակերպությունների գազասպառման համակարգերի նկատմամբ հսկողություն իրականացնել իր կողմից կամ հանձնարարությամբ՝ սպասարկող կազմակերպությունների միջոցով (ՀԿԾՀ 2005 թվականի հուլիսի 8-ի «Բնական գազի մատակարարման և օգտագործման կանոնները հաստատելու մասին» N 95-Ն որոշում, կրճատ՝ ԳՄՕԿ):

✓ Էլեկտրաէներգիայի մատակարարման ոլորտում սպառողների էլեկտրաէներգիայի մատակարարման նպատակով օգտագործվող էլեկտրատեղակայանքների (բացառությամբ առևտրային հաշվառքի սարքերի) ձեռքբերման, տեղակայման, փոխարինման և շահագործման (ներառյալ՝ սպասարկման, նորոգման և պահպանման) ծախսերն ու պատասխանատվությունը՝ անկախ դրանց պատկանելությունից, կրում է մատակարարը: Այսպես, բազմաբնակարան շենքի բնակիչների դեպքում՝ մինչև սպառողի բնակարանը մատակարարը կրում է վերոնշյալ ծախսերը (ՀԿԾՀ 2007 թվականի հունվարի 23-ի «Էլեկտրական էներգիայի մատակարարման և օգտագործման կանոնները հաստատելու մասին» N 358-Ն որոշում, կրճատ՝ ԷՄՕԿ):

ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի «Հարկադիր գույքային սերվիտուտ» 214 հոդվածի 5-րդ կետը սահմանում է՝ «Հասարակական կարիքների համար մայրուղային-գծային հինժեներական ենթակառուցվածքների (էլեկտրահաղորդման և կապի գծեր, գազատարներ, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման համակարգեր), օդային և ստորգետնյա մալուխային գծերի ու խողովակաշարերի, հենասյունների և դրանց անվտանգ շահագործման հետ կապված այլ շինությունների պահպանմանն ու սպասարկմանն նպատակով համապատասխան հողամասերում, անկախ սեփականության իրավունքի սուբյեկտից, սահմանվում է անվճար մշտական սերվիտուտ»: Այս համատեքստում, հինժեներական ենթակառուցվածքներ սպասարկող կազմակերպությունները հողամասերի օգտագործման պարագայում թերևս ունեն որոշակի արտոնություններ և ոլորտի տարանջատումները՝ ըստ սեփականության իրավունքի սուբյեկտներին պատկանող գույքի սահմանազատման և առաքման կետերի խիստ հակասական են:

Մինչդեռ այսօր խնդիրը դիտարկվում է հետևյալ համատեքստում՝ գոյություն ունեցող շենքերի ընդհանուր գույքի պահպանումը և վերանորոգումը բնակարանների սեփականատերերի պարտականությունն է: Պետությունը կարող է խթանել, համահավասար և իրավաչափ պայմաններ ստեղծել մատակարար-սպառող իրավահարաբերություններում, զարգացնել ոլորտը պետական և համայնքային սուբսիդավորման ծրագրերի միջոցով: Սակայն ընդհանուր առմամբ, գոյություն ունեցող բնակֆոնդը պետք է ինքնաձախսաձածկող լինի այն իմաստով, որ սեփականատերերից ստացվող դրամական միջոցները պետք է բավականաչափ լինեն շենքերը արդիական վիճակում պահելու համար:

Ոլորտը բարեփոխման կարիք ունի, քանի որ իրականում մատակարար կազմակերպությունները՝ շահագործելով ընդհանուր գույքը հանդիսացող ինժեներական ցանցերը գերշահույթ են ստանում և պարտավոր են մասնակցել այդ գույքի պահպանման գործընթացներին, անկախ սեփականության պատկանելությունից:

Այսօր կարելի է արձանագրել, որ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում արդիական են մի շարք խնդիրներ, որոնց մեջ առավել ցայտուն կերպով առանձնանում են՝

- ✓ սեփականատերերի կողմից բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման գույքի պահպանման նկատմամբ իրավագիտակցության ձևավորման բացակայությունը և դրա հետևանքով մասնակցային գործընթացների ձախողումը,
- ✓ սեփականատերերը և շենքի կառավարիչը տարբեր ձևով են մեկնաբանում գույքի պատշաճ պահպանման և շահագործման, այդ ուղղությամբ կատարվելիք աշխատանքները և միջոցառումները,
- ✓ կառավարման մարմնի ղեկավար անձնակազմի ընդհանուր գույքի կառավարման հմտությունների բացակայությունը կամ ոչ լիարժեք տիրապետումը,
- ✓ իրավակարգավորումների բացակայությունը՝, միասնական և միանշանակ հասկացությունների սահմանմամբ, որոնք կարգավորում են շենքի պահպանման չափորոշիչները,
- ✓ բազմաբնակարան շենքի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում նաև՝ շենքի տակ գտնվող) հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման բացակայությունը,
- ✓ բազմաբնակարան շենքի ինժեներական ենթակառուցվածքները կարգավորող ոլորտի տարանջատումները՝ ըստ սեփականության իրավունքի սուբյեկտներին պատկանող գույքի սահմանազատման և առաքման կետերի խիստ հակասական են,
- ✓ ինժեներական ենթակառուցվածքները սպասարկող մատակարար կազմակերպությունները՝ շահագործելով ընդհանուր գույքը հանդիսացող ինժեներական ցանցերը գերշահույթ են ստանում և պետք է մասնակցեն այդ գույքի պահպանման գործընթացներին:

Այս գործոնները բացասաբար են անդրադառնում բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման գործընթացների պատշաճ իրականացման վրա:

1.2 ՇԵՆՔԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌԻ ՇԱՀԱԳՐԳԻՈՒ ԿՈՂՄԵՐԸ (ՆԵՐԱՌՅԱԼ ԳՈՅՈՒԹՅՈՒՆ ՈՒՆԵՑՈՂ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ), ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ՄԻՋՈՑԱՌՈՒՄՆԵՐԻ ՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԸ

Բազմաբնակարան շենքը հանդիսանում է բազմաֆունկցիոնալ կառույց, որի լիարժեք պահպանումն ու շահագործումը մեծապես կախված է ներգրավված սուբյեկտների օրենսդրությամբ սահմանված պարտավորությունների պատշաճ կատարումից:

Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանմանն ու շահագործման բնագավառի շահագրգիռ կողմերն են շենքի սեփականատերերը, կառավարման մարմինները, բաժնային սեփականության պահպանումը, շահագործումը և սպասարկումը իրականացնող մասնավոր կազմակերպությունները, ՏԻՄ-երը (որոշ դեպքերում նաև կառավարման մարմինն է), ինժեներական ենթակառուցվածքները (էլեկտրահաղորդման և կապի գծեր, գազատարներ, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման համակարգեր) շահագործող և սպասարկող կազմակերպությունները:

Հաճախ ԲԲՇ կառավարման մարմինը միաժամանակ կառավարման գործառույթին զուգահեռ իրականացնում է շենքի պահպանման, և սպասարկման աշխատանքները: Բազմաբնակարան շենքի կառավարումը ինքնին շատ բազմաշերտ է՝ հաշվի առնելով ներգրավված բազմաթիվ սուբյեկտների իրավահարաբերությունները:

Շենքի շահագործման և պահպանման հիմնական բեռը շենքի սեփականատերերինն է, քանի որ սեփականատերն է կրում գույքին վնաս պատճառելու ռիսկը: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 347-րդ հոդվածի ուժով ներկայացուցիչը պարտավոր է պատշաճ իրականացնել ստանձնած պարտավորությունները, որոնց չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման պարագայում վերջինս իր վրա կրում է դրա արդյունքում առաջացած անբարենպաստ հետևանքների, այդ թվում նաև՝ պատճառված վնասի ռիսկը:

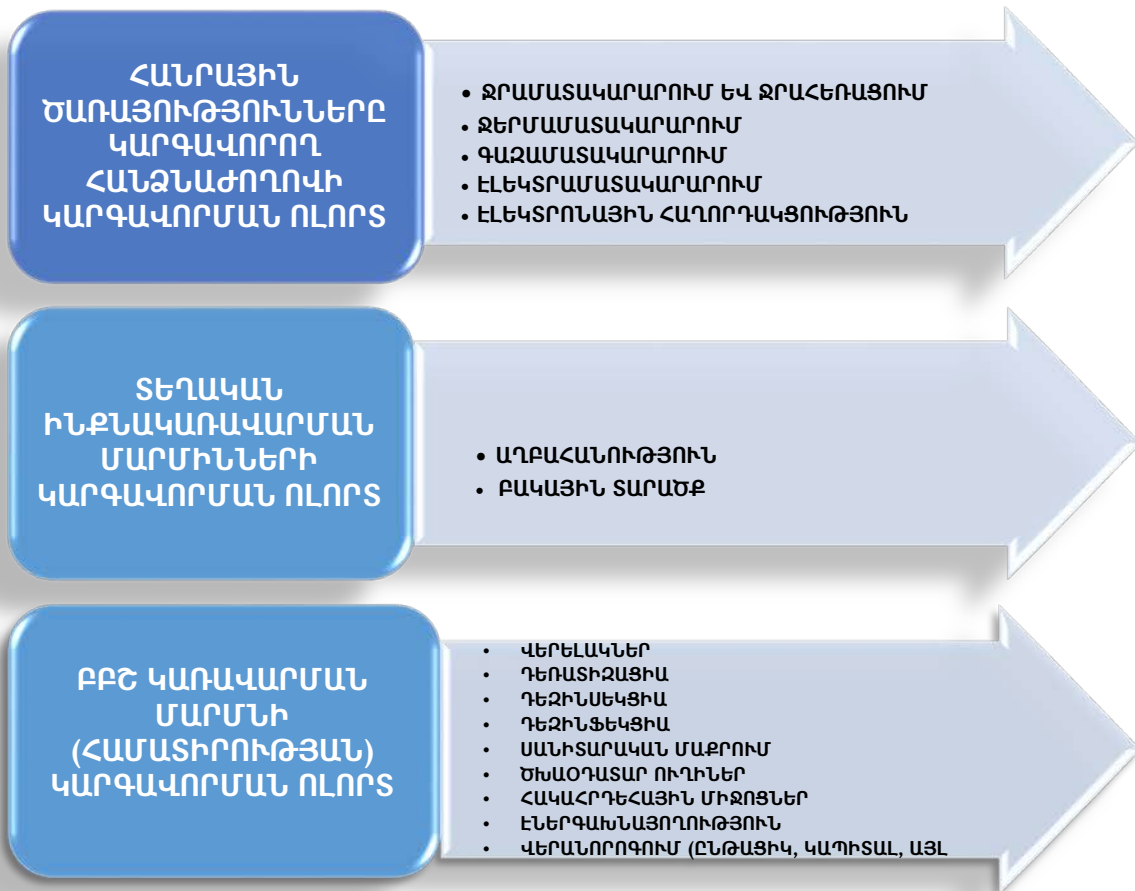
Այս համատեքստում բոլոր շահագրգիռ կողմերը, որպես շենքի պահպանման և շահագործման որևէ գործունեություն իրականացնող լիազորված մարմին պատասխանատվություն են կրում գույքին (այս դեպքում՝ շենքին) վնաս պատճառելու համար: Վնասը կարող է հասցվել նաև անգործությամբ: Հակաօրինական անգործությունը ոչ թե հասարակ պասիվություն է, այլ սուբյեկտի համար պարտադիր կատարման ենթակա գործողությունների չկատարում:

Այդ իսկ պատճառով, շենքի պահպանմանն և շահագործմանն ուղղված գործողությունների չկատարումն, որոնք շահագրգիռ կողմը պետք է կատարի օրենքի, պայմանագրի կամ գործարար սովորույթների ուժով համարվում է հակաօրինական անգործություն: Ուստի առավել կարևոր է վերահսկել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջների կատարումը, որի չիրականացումը կարող է վտանգ ներկայացնել մարդկանց առողջությանը, գույքին և շրջակա միջավայրին և հստակեցնել շահագրգիռ կողմերի պարտավորությունները՝ դրանց կատարմանն ուղղությամբ:

Բազմաբնակարան շենքի սպասարկման, պահպանման և շահագործման գործընթացներում ներգրավված են միմյանց հետ կապված (օրենքի, պայմանագրի կամ գործարար սովորույթի ուժով) կարգավորող և կառավարման գործառույթ ունեցող ստորև նշված երեք սուբյեկտները (տես՝ Գծապատկեր 1)՝

- Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով (ՀԿԾՀ)
- Տեղական ինքնակառավարման մարմին (ՏԻՄ) և
- ԲԲՇ կառավարման մարմին:

Գծապատկեր 1. Բազմաբնակարան շենքի սպասարկման, պահպանման և շահագործման գործընթացներում ներգրավված սուբյեկտները (ՀԿԾՀ, ՏԻՄ, ԲԲՇ կառավարման մարմին)



1.2.1 Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով (ՀԿԾՀ)

Բազմաբնակարան շենքերում սպառողների կոմունալ ծառայությունների մատուցման որակի բարելավման, շենքի ներսում գտնվող միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված ինժեներական ներքին ցանցերի (էլեկտրահաղորդման և կապի գծեր, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման, գազամատակարարման, էլեկտրամատակարարման համակարգեր) կարգավորման ոլորտը՝ Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողովի իրավասությունն է, որը ներառում է՝

1) սպառողների և հանրային ծառայությունների ոլորտում կարգավորվող գործունեություն իրականացնող անձանց (այսուհետ՝ կարգավորվող անձինք) շահերի հավասարակշռումը,

2) կարգավորվող անձանց համար գործունեության միատեսակ պայմանների ստեղծումը,

3) մրցակցային շուկաների ձևավորմանն ու զարգացմանը նպաստումը և ռեսուրսների արդյունավետ օգտագործման խթանումը:

Հանձնաժողովի խնդիրներն են՝ հանրային ծառայությունների կարգավորվող ոլորտներում կարգավորման համապատասխան մեխանիզմների ստեղծումը և դրանց ապահովմանն ուղղված միջոցառումների իրականացումը:

Այսօր բազմաբնակարան շենքերի ինժեներական ցանցերի միասնական սպասարկման ոլորտում (ջրամատակարարում, ջրահեռացում, գազամատակարարում, ջերմամատակարարում, էլեկտրամատակարարում) առկա են խնդիրներ, որոնք հիմնականում կապված են իրավական մի շարք առանձնահատկությունների հետ, մասնավորապես այն խնդիրների, որոնք առնչվում են միասնական ամբողջական պահպանման, շահագործման և սպասարկման ապահովման նպատակով շինությունների սեփականատերերի, շենքի կառավարման մարմնի և կոմունալ սպասարկման ոլորտում ծառայություններ մատուցող սուբյեկտների համագործակցությանը:

Բազմաբնակարան շենքերի սեփականաշնորհման գործընթացների հետ մեկտեղ 1995 թվականից գրեթե դադարեցվել է բնակարանային ֆոնդի պահպանմանն ու կոմունալ ծառայություններ մատուցող կազմակերպություններին ուղղվող պետական սուբսիդավորման տրամադրումը, միաժամանակ բազմաբնակարան շենքը, որպես առանձին միավոր հիմնականում դուրս է մնացել պետական ֆինանսական աջակցության շրջանակից՝ միջոցները հասցեագրելով ընտանեկան նպաստի համակարգին, որն անարդյունավետ է: Ի թիվս այլ խնդիրների, բազմաբնակարան շենքերում կոմունալ ծառայությունների մատուցման համար ներկայում խնդրահարույց է դարձել բազմաբնակարան շենքերում կառավարման մարմնի կողմից ոչ լիարժեք կառավարման իրականացումը կամ դրա բացակայությունը (օրինակ Հայաստանի տարբեր մարզերում):

1.2.2 Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կարգավորման ոլորտ

Համայնքի ղեկավարը ՏԻՄ կարգավորման բնագավառում ունի որոշակի լիազորություններ, մասնավորապես.

- նախապատրաստել համատիրության ընդհանուր ժողովները և աջակցել դրանց անցկացմանը,
- ապահովել համայնքի մասնակցությունը բազմաբնակարան շենքի սպասարկմանը՝ իր բնակարանների քանակին համապատասխան,
- կազմակերպել բազմաբնակարան շենքի սպասարկումը, որոնք չեն կառավարվում համատիրություններով, դրանց համար ավագանու հաստատմանը ներկայացնել վճարների չափը,

- վարել համայնքի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գրանցամատյանը,
- վերահսկողություն իրականացնել բազմաբնակարան շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի իրականացմանը: Եթե շինությունների սեփականատերերի կամ շինության կառավարման մարմնի կողմից պարտադիր նորմերը չկատարելու հետևանքով ուղղակի վտանգ է սպառնում անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին, ապա համապատասխան համայնքի ղեկավարը ստուգման կամ ահազանգ ստանալու դեպքում պարտավոր է համայնքի միջոցներով վերացնել այդ վտանգը՝ նախօրոք այդ մասին ծանուցելով շինության սեփականատերերին և շենքի կառավարման մարմնին,
- վերահսկողություն է իրականացնում շենքերի ու շինությունների նպատակային օգտագործման և պահպանման, կառուցապատողներին տրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով, համայնքի քաղաքաշինական կանոնադրությամբ սահմանված պահանջների կատարման նկատմամբ,
- սահմանում է տեղական հարկեր և տուրքեր, համայնքի մատուցած ծառայությունների դիմաց վճարների չափը (ներառյալ՝ համայնքի կամ վարչական շրջանի ղեկավարի կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքերի պահպանման նպատակով պարտադիր նորմերի շրջանակներում իրականացվող աշխատանքների համար անհրաժեշտ վճարները),
- կազմակերպում է այն բազմաբնակարան շենքերի կառավարումը, որոնք չեն կառավարվում օրենքով սահմանված՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից,
- գովազդի տեղադրման վայրի որոշման/ թույլտվության լիազորությունը (որոշ համատիրություններ եկամուտներ են ստանում նաև գովազդային տարածքի տրամադրման միջոցով, սակայն գովազդի տեղադրման վայրերի որոշման լիազորությունը պատկանում է ՏԻՄ-երին և այս առումով սահմանափակվում է կառավարման մարմնի լիազորությունները),
- կազմակերպում է աղբահանությունը, քաղաքային նշանակության փողոցների, հրապարակների, այգիների և ընդհանուր օգտագործման այլ հասարակական վայրերի մաքրումը, բարեկարգումը և կանաչապատումը:

Համայնքի սեփականության իրավունքի շրջանակը նույնպես ուշագրավ է՝ համայնքի սեփականություն կարող են դառնալ համայնքի տարածքում գտնվող կոմունալ տնտեսության և այլ հաղորդակցության ուղիները, ջրմուղի, կոյուղու, ոռոգման, ջեռուցման, աղբահանության համակարգերը:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները չեն սահմանափակվում սույն դրույթներով, համայնքները նաև բազմակողմանի աջակցություն են ցուցաբերում ԲԲՇ կառավարման մարմիններին՝ տանիքների, աստիճանավանդակների, վերելակների վերանորոգման, մուտքի դռների տեղադրման հարցում:

Հայաստանի Հանրապետությունում ՏԻՄ-երի կողմից բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն աջակցման նպատակով սուբսիդիաներ են տրամադրվել մի շարք

ծրագրերի շրջանակներում: Ստորև ներկայացված են Երևան քաղաքում վերջին 2 տարվա ընթացքում իրականացված առավել լայնածավալ ծրագրերը.

- ԲԲՇ սուբսիդավորում «1000 տանիք» ծրագիր;
- Շենքերի շքամուտքերի դռան զանգերի և հաղորդակցության համակարգերի տեղադրման ծրագիր;
- Շենքերի պահպանման և նորոգման համար տրամադրվող Երևանի քաղաքապետարանի կողմից տարեկան բյուջեով նախատեսված միջոցառումներ;
- Երևանի քաղաքապետարանի, մայրաքաղաքի վարչական շրջանների և համատիրությունների համատեղ ծրագրերով՝ բազմաբնակարան բնակելի շենքերի մուտքերի նորոգման աշխատանքներ: Ծրագրի ընթացքում նախատեսվել էր մինչև 2020թ. ավարտը նորոգել ընդհանուր առմամբ 12902 մուտք: Ծրագրի 2014թ. մեկնարկից մինչ այժմ նորոգվել է 6410 մուտք. շքամուտքից բացի, ամբողջությամբ նորոգվում են նաև շենքերի հարկաբաժինները:
- 2018 թվականին մեկնարկվել է «Երևան՝ արևային համայնք» ծրագիրը, որի շրջանակում շուրջ 90 բազմաբնակարան շենքերի տանիքներին արևային վահանակներ կտեղադրվեն, ինչպես նաև այդ շենքերի ընդհանուր օգտագործման էլեկտրաէներգիայի ապահովման նպատակով վերելակները, շքամուտքերը, այդ թվում բակային տարածքները LED լուսատուներով լուսավորելու պիլոտային ծրագիր է իրականացվում:

1.2.3 Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի (համատիրության) կարգավորման ոլորտ

Հայաստանի վիճակագրական կոմիտեի 2018 թվականի տվյալների համաձայն⁷ Հայաստանում թվով 11058 բազմաբնակարան շենքեր կառավարվում են համայնքների, 7992 շենք համատիրության, լիազորագրային և հավատարմագրային կառավարման միջոցով: Երևանում գտնվող 4878 բազմաբնակարան շենքերից 4643 կառավարումն իրականացվում են 191 համատիրությունների, 146-ը՝ լիազորագրային կառավարիչների, 89-ը՝ վարչական շրջանների ղեկավարների կողմից⁸:

Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության՝ շենքը կրող կոնստրուկցիաների, շենքի միջհարկային ծածկերի (առաստաղների, հատակների), նկուղների, ձեղնահարկի, տեխնիկական հարկերի, տանիքի, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերի, աստիճանավանդակների, աստիճանների, վերելակների, վերելակային և այլ հորերի, մեխանիկական, էլեկտրական և այլ սարքավորումների ու տարածքների պահպանմանը ներկայացվող քաղաքաշինական, սանիտարական, հակահրդեհային և կոմունալ սպասարկման պահանջների ապահովմանն ուղղված պարտադիր նորմերը ներառում են այնպիսի նվազագույն ծավալի պարտադիր իրականացման ենթակա կազմակերպական և

⁷<https://www.armstat.am/file/doc/99510768.pdf>

⁸<https://www.yerevan.am/am/management-of-blocks-of-flats/>

տեխնիկական համալիր միջոցառումներ ու աշխատանքներ, որոնց ժամանակին չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին: Շենքի կառավարման մարմինը պատասխանատու է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման համար:

1.2.4 Բազմաբնակարան շենքի կառավարման ֆինանսական խնդիրները

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի բյուջեն ակնկալվող եկամուտների և առաջարկվող ծախսերի տարեկան նախատեսված նախահաշիվն է, այն նախապատրաստվում է համատիրության վարչության կողմից և հաստատվում է շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր ժողովի կողմից: Համատիրության գործունեության կազմակերպման համար բյուջեի հիմնական մուտքերը գոյանում են պարտադիր վճարների հավաքագրումից:

Պարտադիր նորմերի գծով շինությունների սեփականատերերից գանձվող պարտադիր և այլ վճարների վճարման կարգն ու ժամկետները սահմանում է շինության սեփականատերերի ընդհանուր ժողովը: Վճարման ենթակա գումարի չափը և վճարման ժամկետները սահմանվում են ԲԲՇ տարեկան բյուջեում: Վճարման մասին տեղեկությունը շենքի կառավարման մարմինը յուրաքանչյուր ամիս լրացուցիչ ծանուցում է շինության սեփականատերերին: Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության տարեկան բյուջեն հաստատում է սեփականատերերի ժողովը՝ գումարման կամ հարցման կարգով: Սեփականության իրավունքը ձեռքբերող սուբյեկտի փոփոխման դեպքում իրավունք ձեռք բերած անձը կրում է նախկին սեփականատիրոջից պարտավորությունների կատարման պարտականությունները: Սեփականատերերի ժողովի կողմից մեկամսյա ժամկետում բյուջեի նախագիծը չընդունելու դեպքում պարտադիր նորմերի գծով համայնքի ավագանու կողմից տվյալ տարվա համար սահմանված անհրաժեշտ վճարների հիման վրա հաշվարկվում է նոր բյուջե, որը կառավարման մարմնի կողմից համարվում է ընդունված, ինչի վերաբերյալ կառավարման մարմինը երկօրյա ժամկետում ծանուցում է շենքի սեփականատերերին: Փաստացի այս դրույթի կիրառմամբ սահմանափակվում է շենքի սեփականատերերի մասնակցային գործընթացը:

Բյուջեն կազմվում է հաշվի առնելով համատիրության տարեկան հնարավոր բոլոր ծախսերի նախահաշիվը: Նշված գործընթացի հիմքում ծախսերի հաշվառման մեթոդաբանությունն է կիրառվում, երբ նախահաշվային ծախսերը համապատասխանեցվում են սպասվելիք եկամուտներին: Բայց հաշվի առնելով մի շարք օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ ռիսկայնության գործոններ, ինչպիսիք են՝ գնաճը, տնտեսական զարգացման ցածր ցուցանիշները, դրամի արժեզրկումը, կառավարիչների մասնագիտական գիտելիքների պակասը, սեփականատերերի անվճարունակությունը կամ առհասարակ վճարներ կատարելուց հրաժարվելը, կարելի է փաստել, որ եկամուտների հաշվարկի վրա հիմնված մեթոդը թույլ չի տալիս համատիրությանը լիարժեք

հետազոտելու կարիքները և այն ավելի նպատակային ուղղելու շենքի կամ շինության ենթակառուցվածքների պահպանմանն ու շահագործմանը:

Բյուջեի նախապատրաստման ընթացքը բաղկացած է 3 փուլից՝

- պարտադիր հոդվածների որոշման փուլ
- ոչ պարտադիր հոդվածների որոշման փուլ
- տարեկան ծախսերի և նախորդ տարվա գործունեությունից գոյացած միջոցների հաշվառում:

Բյուջեի ծախսային մասում կարելի է առանձնացնել հետևյալ բնույթի ծախսերը.

- կառավարման ծախսեր,
- աշխատավարձ և համապատասխան հարկեր,
- ադմինիստրատիվ ծախսեր, կոմունալ վճարներ, գրասենյակային ծախսեր և այլն,
- պարտադիր նորմերի կատարման ծախսեր,
- հարկային պարտավորություններ,
- նախորդ տարիների պարտքերի մարում,
- այլ ծախսեր:

Ներկայումս, բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի ֆինանսատնտեսական գործունեության ամբողջական տարեկան շրջափուլը, սկսած տարեկան բյուջեի մշակումից մինչև դրա կատարումը և հաշվետվությունների ներկայացումը, իրականացվում է թերություններով: Խնդրի պատճառները բազմազան են, մասնավորապես բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների հետաքրքրվածության և վստահության ցածր մակարդակը, ներքին և արտաքին թույլ վերահսկողությունը, ֆինանսավորման կայունության բացակայությունը, ոչ արհեստավարժ կառավարումը և այլն: Այս խնդիրը, լինելով հետևանք, նաև առաջ է բերում մի շարք այլ խնդիրներ, որոնք արգելակում են համատիրությունների ինստիտուտի կայացմանը որպես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմին:

Ներկայումս համատիրությունների մեծ մասը ծախսերն իրականացնում է՝ ելնելով ընթացիկ անհրաժեշտություններից, կառավարչի հայեցողությամբ: Ծախսերի դասակարգում հիմնականում չի իրականացվում, ինչը նույնպես կարող էր նպաստել ծախսերի արդյունավետության բարձրացմանը:

Հավաքագրված եկամուտները ուղղվում են կառավարիչների գնահատմամբ առաջնահերթ համարված խնդիրների լուծմանը, իսկ պարտադիր նորմերի կատարման ապահովման համար անհրաժեշտ կապիտալ և ընթացիկ ծախսերի իրականացումը ֆինանսների ոչ բավարար ապահովվածության պայմաններում մնում է երկրորդ պլանում: Այնինչ, տարեկան ֆինանսական պլանը և դրա հիման վրա մշակված գործողությունների ծրագիրը համատիրությունների համար կապահովելին ոչ միայն առավել կարգավորված ու արդյունավետ ծախսերի կատարում, այլև հստակ հաշվետվողականության

մեխանիզմների ձևավորում, ինչը կբերեր նաև վստահության մակարդակի բարձրացման, շենքերում առկա առաջնահերթ և ընթացիկ խնդիրների լուծմանը:

Ընդհանուր առմամբ համատիրությունների ֆինանսական հաշվետվողականությունը հիմնականում իրականացվում է ընդամենը հարկային մարմինների և համատիրությունների կողմից պահանջվող տեղեկատվությունն ապահովելու մակարդակում, իսկ հրապարակային, մասնավորապես՝ համատիրության անդամների համար նախատեսված հաշվետվողականության մեխանիզմները, պարտադիր վճարների հավաքագրման բանկային փոխանցմամբ առցանց մուտքերը հիմնականում չեն գործադրվում:

Գյումրի քաղաքում 2016 թվականին իրականացված հետազոտության արդյունքներում ի հայտ են եկել մի շարք հետաքրքրական փաստեր: Ինչպես նշվում է հետազոտությունում՝ Գյումրիում⁹ չկա որևէ համատիրություն, որի ծախսերի գոնե 20%-ը չկազմեն աշխատավարձին ուղղվող ծախսերը, իսկ միջին ցուցանիշը հետազոտված 16 համատիրությունների համար կազմել է 38.97%: Նշվում է, որ աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի բարձր մակարդակը ոչ մի կերպ հնարավոր չէ հիմնավորել իրականացված կառավարման որակով: Որոշ համատիրություններում աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի կենտրոնացվածության գործակիցը հասնում է գրեթե 70%-ի: Այս պարագայում համատիրությունը կորցնում է իր գործունեության տրամաբանությունը՝ դառնալով բազմաբնակարան շենքերի բնակիչներից ուղղակի գումարներ հավաքագրող և այդ գումարները ինչ-որ կերպ բաշխող համակարգի: Պարզվում է՝ կան համատիրություններ, որոնք իրենց հաշվարկված և հավաքագրած եկամուտն ամբողջությամբ, կամ նույնիսկ ավելին, ուղղում են աշխատավարձին առնչվող ծախսերին: Այս իրականության ներքո դժվար չէ կռահել համատիրության գործունեության արդյունքում շենքերի պահպանման և շահագործմանն ուղղված միջոցառումների պարբերականությունը և դրա հետևանքով շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությանը հասցված վնասների ծավալները: Խնդիրը կարգավորելու նպատակով անհրաժեշտ է սահմանել գործուն մեխանիզմներ՝ կառավարման մարմինների ֆինանսատնտեսական գործունեության վերահսկման ուղղությամբ:

1.3 ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ, ՆԵՐԱՈՅԱԼ ՇԵՆՔԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՈՒՄ ԻՆՍՏԻՏՈՒՑԻՈՆԱԼ, ԻՐԱՎԱԿԱՆ, ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԱՐՑԵՐԻ ՎԵՐՀԱՆՈՒՄ ԵՎ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ՆԵՐԴՐՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀՆԱՐԱՎՈՐ ԼՈՒԾՈՒՄՆԵՐԻ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒՄ

⁹Հետազոտությունն իրականացվել է ««Կոմպասս» գիտահետազոտական, կրթական և խորհրդատվական կենտրոն» ՀԿ կողմից «Իրազեկ քաղաքացին համատեր է – 2» ծրագրի շրջանակներում, որը ֆինանսավորվել է Ա.Դ.Սախարովի անվան մարդու իրավունքների պաշտպանության հայկական կենտրոնի կողմից տրամադրված ենթադրամաշնորհի միջոցներով: Գյումրու երեք՝ «Շիրակ», «Նոր Անի» և «Կարին» համատիրությունների՝ ընտրանքային 8 շենքերում անցկացվել է մշտադիտարկում՝ պարզելու, թե տվյալ շենքերում ինչքանով են իրականացվում բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը:

1.3.1 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի դրույթների համաձայն շինության սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել ՀՀ կառավարության կողմից սահմանված՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջները, պարտադիր միջոցառումներն ու աշխատանքները (այսուհետ՝ պարտադիր նորմեր): Ընդ որում. պարտադիր նորմերի կատարման պահպանումը հանդիսանում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի օրենքով սահմանված լիազորություններից մեկը:

Սակայն ՀՀ կառավարությունը 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի N1161-Ն որոշմամբ սահմանված պարտադիր նորմերը բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների, շինությունների սեփականատերերի կողմից ամբողջ ծավալով չեն կատարվում, ինչի արդյունքում վատթարանում է բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակը՝ առաջացնելով խնդիրներ շենքի պատշաճ պահպանման և անվտանգ շահագործման առումով:

Ստորև ներկայացվում են բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառի իրավական, ինստիտուցիոնալ և ֆինանսական վերլուծության արդյունքում հայտնաբերված բացերի համառոտ վերլուծությունը (տես Աղյուսակ 1):

Աղյուսակ 1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառի իրավական, ինստիտուցիոնալ և ֆինանսական վերլուծության արդյունքում հայտնաբերված բացերը

ԻՐԱՎԱԿԱՆ	ԻՆՍՏԻՏՈՒՑԻՈՆԱԼ	ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ
<p>1. Հայաստանում ընդունված չէ բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի կազմում ընդգրկված, սեփականության ցանկացած ձև ունեցող բազմաբնակարան շենքի բնակելի և ոչ բնակելի շինությունների պահպանման և շահագործման միասնական նորմերը</p>	<p>1. Բնագավառը չի կարգավորվում կենտրոնացված կարգով՝ լիազորված մեկ մարմնի կողմից</p>	<p>1. Շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի դիմաց վճարները հիմնականում կատարվում են կանխիկ եղանակով: Բացակայում է բազմաբնակարան շենքի պահպանմանն ու շահագործմանն ուղղված ֆինանսական հոսքերի գործուն համակարգը</p>
<p>2. Պատշաճ կերպով նկարագրված չէ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքը, որը կարող է գտնվել ընդհանուր օգտագործման տարածքներում, ինչպես նաև անհատական սեփականություն հանդիսացող շինության ներսում</p>	<p>2. Բնակարանային ֆոնդը կարիք ունի համապարփակ ռազմավարության մշակման և իրավական կարգավորումների հստակեցման և արդիականացման</p>	<p>2. Առկա է շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարների չափի ու դրանց հավաքագրման ցածր մակարդակ</p>
<p>3. Բացակայում են բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ վերահսկողության և խախտումների դեպքում պատասխանատվության առավել խիստ և արդյունավետ մեխանիզմները</p>	<p>3. Չի ապահովվում սեփականատերերի մասնակցային իրավունքը շենքի պահպանման և շահագործման խնդիրների կարգավորման ենթակա հարցերում</p>	<p>3. Շենքի կառավարման տարեկան բյուջեն կազմելիս ծախսերը որոշվում են կանխատեսվող հավաքագրվելիք եկամուտներից ելնելով, այլ ոչ թե ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման և շահագործման անհրաժեշտությունից</p>

ԻՐԱՎԱԿԱՆ	ԻՆՍՏԻՏՈՒՑԻՈՆԱԼ	ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ
<p>4. Ինժեներական ենթակառուցվածքները սպասարկող մատակարար կազմակերպությունները՝ շահագործելով ընդհանուր գույքը հանդիսացող ինժեներական ցանցերը գերշահույթ են ստանում և չեն մասնակցում այդ գույքի պահպանման գործընթացներին</p>	<p>4. Ներշենքային ինժեներական ցանցերի սպասարկման, պահպանման և շահագործման ոլորտներում յուրաքանչյուր տնտեսվարող սուբյեկտ թելադրում է սեփական «խաղի կանոնները», որոնք իրենց արտացոլումն են գտել մի շարք նորմատիվ իրավական ակտերում: Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող ինժեներական ենթակառուցվածքները շահագործման և սպասարկման իրավակարգավորումները տարաբնույթ են, մասնավորապես ջրամատակարարման ոլորտում չեն բխում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականատիրոջ շահերից, մյուս կողմից չեն հակասում այսօր գործող օրենսդրությանը</p>	<p>4. Բացակայում են բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի վերակառուցմանը, վերանորոգմանն ուղղված ֆինանսական աջակցության մեխանիզմները</p>
	<p>5. Շենքի շինությունների սեփականատերերին փոխանցվել է անմիջականորեն շենքի պարագծով շենքի տակ գտնվող հողատարածքը, և սալվածքի չափով մինչև 1,5 մետր լայնությամբ հողաշերտը՝ սակայն ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքի գրանցման գործընթացը՝ գոյություն ունեցող շենքերի դեպքում գրեթե չի իրականացվում, քանի որ դրա համար անհրաժեշտ են ֆինանսական միջոցներ</p>	
	<p>6. Բազմաբնակարան շենքի պահպանման և շահագործման գործառույթներ իրականացնող</p>	

«Շենքերի էներգաարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների դիսկերի նվազեցում»
ՄԱՁԾ-ԿԿՀ ծրագիր

ԻՐԱՎԱԿԱՆ	ԻՆՍՏԻՏՈՒՑԻՈՆԱԼ	ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ
	<p>կառավարման մարմինների կարողությունների սահմանափակությունը՝ մասնավորապես ծրագրման, պլանավորման և բյուջետավորման հարցերում: Ընդ որում այդ գործունեությունը չի դիտարկվում որպես մասնագիտական գործունեության տեսակ:</p>	
	<p>7. Շենքի սեփականատերերի պարտականությունների և իրավունքների մասին թույլ իրազեկվածության պայմաններում վերջիններիս կողմից շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման նկատմամբ անբարենպաստ վարքագծի ձևավորում:</p>	
	<p>8. Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության վերաբերյալ համակարգված տեղեկատվության պակասը /բացակայությունը/, ինչը սահմանափակում է համապատասխան վերլուծությունների իրականացումը ու որոշումների կայացումը, ինչպես պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների, այնպես էլ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների մակարդակով</p>	
	<p>9. Շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի շրջանակներում կատարված աշխատանքների և միջոցառումների վերաբերյալ հաշվետվողականության և թափանցիկության ցածր մակարդակը</p>	

1.3.2 ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Շենքերի պահպանման և անվտանգ շահագործման նպատակով առաջարկվում է կառավարման մարմինների գործառույթների հստակեցում և ընդլայնում, շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի արդիականացում, շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկարագրի սահմանում, շենքերի պահպանման նոր մոտեցումների սահմանում, ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող բազմաբնակարան շենքի միասնական ինժեներական ցանցերի սպասարկման ոլորտում կիրառելի մատակարար-սպառող հարաբերությունների առևտրայնացման աստիճանի բարձրացում, հիմնված՝ շահերի հավասարակշռման և գործունեության միատեսակ պայմանների ստեղծման սկզբունքի վրա:

Մասնավորապես առաջարկվում է՝

➤ Ընդունել ՀՀ կառավարության որոշմամբ հաստատված՝ «Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնները», որի պահանջները ենթակա կլինեն պարտադիր կատարման:

➤ 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: Կանոնները աջակցում նաև ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և 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:

➤ Փոփոխություն կատարել ՀՀ վարչապետի 11.07.2018թ. «ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի կանոնադրությունը հաստատելու մասին» թիվ 730-Լ որոշման մեջ՝ սահմանելով Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված բազմաբնակարան շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջների նկատմամբ վերահսկողության գործառույթը:

➤ Վերանայել 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» թիվ 1161-Ն որոշմամբ սահմանված՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջներն և դրանց

կատարման ապահովմանն ուղղված. վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման առավելագույն ժամկետները:

➤ 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:

➤ Ուժը կորցրած ճանաչել որոշման 1-ին կետով սահմանված 3-րդ ենթակետը «բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի դիտողական զննման մատյանի ձևը՝ համաձայն N3 հավելվածի» և համապատասխանաբար՝ Հավելված 3-ը:

➤ Վերախմբագրել որոշման Հավելված 1-ի 2-րդ կետով սահմանված «Պարտադիր իրականացման են ենթակա հետևյալ միջոցառումները և աշխատանքները»,

➤ թողնել անփոփոխ¹⁰ 1-ին ենթակետը «սպառման թափոնների հեռացում՝ առնվազն երեք օրը մեկ անգամ, իսկ +5°C և ավելի բարձր օդի ջերմաստիճանի դեպքում՝ ամեն օր»:

➤ Փոփոխություն կատարել Հավելված 1-ի 2-րդ կետի 3-րդ ենթակետում, սահմանելով՝ «շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող տարածքների, այդ թվում մուտքերի և աստիճանավանդակների սանիտարական մաքրում՝ առնվազն երկու օրը մեկ անգամ»:

➤ Ուժը կորցրած ճանաչել Հավելված 1-ի 2-րդ կետի 4-րդ, 5-րդ, 6-րդ, 7-րդ, 8-րդ ենթակետերը:

➤ Մշակել ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկարագրությունը և այդ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցման առանձնահատկությունների մասին առաջարկությունների փաթեթ, հաշվի առնելով որ՝ պատշաճ կերպով չի նկարագրված 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 նաև անհատական սեփականություն հանդիսացող շինության (բնակելի և ոչ բնակելի) ներսում՝ փոփոխություն կատարել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի առաջին պարբերությամբ սահմանված ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի սահմանման կարգում՝ նշելով, որ բաժնային սեփականություն հանդիսացող

¹⁰ 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 2007 թվականի 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»:

գույքի մանրամասն նկարագրությունը սահմանվում է ՀՀ կառավարության որոշմամբ հաստատված՝ «Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոններում», սահմանել ընդհանուր բաժնային սեփականության մանրամասն նկարագրությունը:

➤ 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, 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 ընդհանուր վերահսկողությունն իրականացնում է տվյալ համայնքի ղեկավարը, Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը՝ օրենսդրությամբ իրեն վերապահված լիազորությունների շրջանակում, համայնքի ավագանու կողմից սահմանված կարգին համապատասխան:

➤ Մշակել արդյունավետ ֆինանսական կառավարման համակարգի ներդրման հայեցակարգ՝ բազմաբնակարան շենքերի պահպանման, սպասարկման, պարտադիր նորմերի, ինչպես նաև կոմունալ ծառայությունների վճարումների կատարման մեկ միասնական հաշվեհամար (իր ենթահաշիվներով) ներդնելու նպատակով: Այդ առումով անհրաժեշտ է ներդնել ընդհանուր բաժնային սեփականության պարտադիր նորմերի վճարների գանձման առցանց էլեկտրոնային համակարգ՝ վերահսկողություն և հաշվետվողականություն ապահովելու նպատակով: Համակարգի գործադրմամբ ապահովել, որպեսզի ՀՀ-ում սեփականություն ունեցող ցանկացած անձ, եթե նույնիսկ բացակայում է երկրից, հնարավորություն ունենա յուրաքանչյուր ամիս կատարել իր գույքի պահպանմանն ուղղված վճարման պարտավորությունները: Կիրառել խթանների (և հակախթանների) համակարգ, այդ թվում՝ վարձակալության խելամիտ կանոնակարգեր և շենքի պահպանման վճարների գծով գոյացած պարտքերի հարկադիր գանձման մեխանիզմներ, նույնիսկ չգբաղեցրած բնակարանների համար, իսկ մշտական չվճարման դեպքում՝ սեփականության նկատմամբ գործարքներ իրականացնելու սահմանափակումներ:

➤ ՀԿԾՀ կողմից սահմանել միատեսակ կարգավորումներ (շահերի հավասարակշռման և գործունեության միատեսակ պայմանների ապահովմամբ)՝ բազմաբնակարան շենքերի ինժեներական ենթակառուցվածքներ սպասարկող կազմակերպությունների համար հաշվի առնելով, որ ինժեներական ենթակառուցվածքները սպասարկող մատակարար կազմակերպությունները շահագործելով շենքի ընդհանուր գույքը հանդիսացող ինժեներական ցանցերը գերշահույթ են ստանում և նպատակահարմար է վերջիններիս մասնակցությունը ընդհանուր գույքի պահպանման գործընթացներին:

Այսպես օրինակ.

ա) ջրամատակարարման և ջրահեռացման ծառայությունների ոլորտում. մատակարարի կողմից սպասարկման սահմանազատման կետը սահմանված է որպես՝ «...բազմաբնակարան շենքի ջրամատակարարման դեպքում՝ Մատակարարի ջրամատակարարման համակարգի այն կետը, որին անմիջապես հաջորդում է շենքի արտաքին պատը, բազմաբնակարան շենքի ջրահեռացման դեպքում՝ շենքի կողմից այն կետը, որին անմիջապես հաջորդում է առաջին դիտահորը» (ՀԿԾՀ 2016 թվականի նոյեմբերի 30-ի «Խմելու ջրի մատակարարման և ջրահեռացման (կեղտաջրերի մաքրման) ծառայությունների մատուցման կանոններ» N378-Ն որոշում, կրճատ՝ ԶՄՕԿ):

բ) գազամատակարարման ոլորտում. առաքման կետ է հանդիսանում մատակարարի կողմից գազը բաժանորդին փոխանցելու՝ գազի համակարգի Պայմանագրով սահմանված կետը: Բնակչության և բազմաբնակարան շենքերում գտնվող կազմակերպությունների համար գազամատակարարման դեպքում առաքման կետ է հանդիսանում գազի առևտրային հաշվառքի սարքի ելքը (բկանցքը): Մատակարարը պարտավոր է նաև բազմաբնակարան շենքերում գտնվող կազմակերպությունների գազասպառման համակարգերի նկատմամբ հսկողություն իրականացնել իր կողմից կամ հանձնարարությամբ՝ սպասարկող կազմակերպությունների միջոցով (ՀԿԾՀ 2005 թվականի հուլիսի 8-ի «Բնական գազի մատակարարման և օգտագործման կանոնները հաստատելու մասին» N 95-Ն որոշում, կրճատ՝ ԳՄՕԿ) (փոփոխման ենթակա չէ):

գ) էլեկտրաէներգիայի մատակարարման ոլորտում սպառողների էլեկտրաէներգիայի մատակարարման նպատակով օգտագործվող էլեկտրատեղակայանքների (բացառությամբ առևտրային հաշվառքի սարքերի) ձեռքբերման, տեղակայման, փոխարինման և շահագործման (ներառյալ՝ սպասարկման, նորոգման և պահպանման) ծախսերն ու պատասխանատվությունը՝ անկախ դրանց պատկանելությունից, կրում է մատակարարը: Բազմաբնակարան շենքի բնակիչների դեպքում՝ մինչև սպառողի բնակարանը (ՀԿԾՀ 2007 թվականի հունվարի 23-ի «Էլեկտրական էներգիայի մատակարարման և օգտագործման կանոնները հաստատելու մասին» N 358-Ն որոշում, կրճատ՝ ԷՄՕԿ):

➤ 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 պահպանմանն ու սպասարկման նպատակով համապատասխան հողամասերում, անկախ սեփականության իրավունքի սուբյեկտից, սահմանվում է անվճար մշտական սերվիտուտ»: Այս համատեքստում, ինժեներական ենթակառուցվածքներ սպասարկող կազմակերպությունները հողամասերի օգտագործման պարագայում թերևս ունեն որոշակի արտոնություններ: Պարզաբանել ՀՀ Արդարադատության նախարարությունից, քանի որ արտոնություններ սահմանված չեն շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքներով ինժեներական ենթակառուցվածքների անցկացման պարագայում:

➤ Ներդնել ԲԲՇ կառավարման մարմինների կարողությունների զարգացման՝ մասնագիտական որակավորման հավաստագրման (professional certification) համակարգը՝ բարձրագույն ուսումնական հաստատության հենքով: Բազմաբնակարան շենքի կառավարումը պետք է դիտարկվի որպես մասնագիտական նոր որակավորումներ պահանջող բնագավառ: Բազմաբնակարան շենքի կառավարում իրականացնելու համար անհրաժեշտ է մասնակցել համապատասխան որակավորման դասընթացների և ստանալ հավաստագիր: Գոյություն ունեցող կառավարման բոլոր մարմինները (լինեն դա համատիրություններ, համայնքային միավորներ, թե՛ մասնավոր ընկերություններ) պետք է անհապաղ ճանաչվեն որպես հավաստագրված բնակարանային կառավարիչներ՝ հաշվի առնելով իրենց մինչ այդ ունեցած համապատասխան փորձը: Հավաստագրման պայմաններից մեկը պետք է լինի պարբերաբար (օրինակ 3 տարին մեկ անգամ) մասնագիտական վերապատրաստում անցնելու պարտավորությունը: Որպես որակավորում իրականացնող կազմակերպություն, կարող են հանդես գալ համապատասխան բարձրագույն կրթական ծրագրեր (նաև կարճաժամկետ որակավորման բարձրացման դասընթացներ) իրականացնող բարձրագույն ուսումնական հաստատությունները (օրինակ Ճարտարապետության և շինարարության Հայաստանի ազգային համալսարանը):

➤ Ուսումնասիրել բնակարանային հիմնադրամի ստեղծման հնարավորությունը (երաշխիքային, շրջանառու, պահուստային ֆոնդի ձևավորմամբ): 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: Այն նաև կարող է երաշխավոր կազմակերպության դերում հանդես գալ՝ ԲԲՇ կառավարման ֆինանսական համակարգի բարելավման, վարկային կազմակերպությունների հետ շահավետ համագործակցություն ապահովելու համար: Ազգային հիմնադրամի հոգաբարձուների խորհուրդը կձևավորվի պետական, ՏԻՄ, մասնավոր և միջազգային կազմակերպությունների համագործակցության արդյունքում: Նման հիմնադրամի համար պետական աջակցությունը կարող է ձևավորվել հստակ պետական երաշխիքների, սկզբնական փուլում նաև արտոնությունների սահմանումով: Այդ հիմնադրամները ԲԲՇ կառավարման մարմիններին մրցակցային հիմքերով կամ որոշակի մեթոդաբանությամբ, յուրաքանչյուր տարի կհատկացնեն ֆինանսական միջոցներ համապատասխան ծրագրերի իրականացման համար: Հիմնադրամին մեկնարկ տալու համար անհրաժեշտ է համախմբել բոլոր շահագրգիռ կողմերը: Հիմնադրամի արդյունավետ կառավարման արդյունքում գոյացող միջոցները մեծապես կնպաստեն ԲԲՇ պահպանման և անվտանգ շահագործմանը:

➤ Ուսումնասիրել կոմունալ ծառայություններ մատուցող (մատակարար) կազմակերպությունների կողմից բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի՝ ինժեներական ենթակառուցվածքների և այլն

պահպանման նպատակով բնակարանային հիմնադրամ գանձվող որոշակի վճար սահմանելու հնարավորությունը՝ 1 քառ.մ հաշվարկով, որի սակագինը կսահմանի Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողովը: Այդ սակագինը պետք է ունենա հաշվարկման որոշակի մեթոդաբանություն, որը հաշվի կառնի շենքի տարիքը, տիպը, տեխնիկական վիճակը, էներգաարդյունավետությունը, բնակլիմայական տեղադրվածությունը, վերելակի առկայությունը և այլն:

Կից ներկայացված է՝ «Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների» կիրարկման վերաբերյալ առաջարկությունների ամփոփաթեթը (տես՝ Հավելված 1):

II. ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ԿԻՐԱՐԿՄԱՆ ԱՌԿԱ ԵՎ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՄԱՐ ԿԻՐԱՌԵԼԻ ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

Բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանը և արդյունավետ շահագործմանն ուղղված կառավարման գործընթացների արդյունավետ կազմակերպումը անշուշտ պահանջում է համապատասխան կանոնների կիրարկում, որոնք սովորաբար սահմանում են բազմաբնակարան շենքերի պահպանման և շահագործման ստանդարտները և բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը վերաբերող գործունեությունը: Նման ստանդարտները սահմանում են հասկացությունների մի համակարգ բոլոր նրանց համար, ովքեր առնչվում են բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման գույքի պահպանման և շահագործման հետ:

Նշված ոլորտի հասանելի գրականության վերլուծությունը թույլ տվեց առանձնացնել և վերլուծել մի շարք երկրների փորձը բազմաբնակարան շենքերի պահպանման և շահագործման ստանդարտների և կառավարման գործունեության կանոնների կիրարկման վերաբերյալ: Կատարված վերլուծության ամփոփման հիման վրա հնարավոր եղավ առաջարկել Հայաստանի բազմաբնակարան բնակելի ֆոնդի պայմանների համար կիրառելի նմանատիպ կանոնների նախագիծ:

Վերլուծելով օտարերկրյա բազմաբնակարան շենքերի կառավարման փորձը՝ կարելի է ասել, որ օտարերկրյա պետություններում բնակելի շենքերի կառավարման ամենատարածված պրակտիկան շենքի սեփականատերերի ասոցիացիաների (համատիրությունների) ստեղծումն է, որոնց դեպքում որոշումների կայացումը և դրանց կատարումը վստահված է կառավարող կազմակերպությանը (կառավարչին)՝ պայմանագրի հիման վրա: Սակայն գործում են սեփականատերերի այլ միավորումներ ևս, օրինակ բնակարանային կոոպերատիվներ (ԱՄՆ-ում, Կանադայում), սինդիկատներ (Ֆրանսիայում), բնակարանային բաժնետիրական ընկերություններ (Ֆինլանդիայում), բնակարանների սեփականատերերի ընկերություններ, ասոցիացիաներ, միություններ (Գերմանիայում, Շվեդիայում) կամ բնակ-շինարարական կոոպերատիվներ

(Ռուսաստանի Դաշնությունում), բազմաբնակարան շենքերի համասեփականատերերի միավորումներ (Ուկրահնայում) և այլն:

Բազմաբնակարան շենքում սեփականատերերի ասոցիացիայի (համատիրության) ստեղծումը օրենքով պարտադիր է Նորվեգիայում, Դանիայում, Գերմանիայում, Նիդեռլանդներում, Շվեյցարիայում, Լեհաստանում, Հունգարիայում և Չեխիայում: Սլովակիայում, Ռումինիայում, Բուլղարիայում, Էստոնիայում, Լատվիայում, Լիտվայում, Բելառուսում, Մոլդովայում սեփականատերերի միավորումը իրականացվում է կամավոր հիմունքներով:^{11,12,13}

Եվրոպայում, Ասիայում և Ամերիկայում, օգտագործվում է «համատիրություն» տերմինը, որը նշանակում է անշարժ գույքի միասնական համալիր, ներառյալ հստակ սահմաններով հողամասը և դրա վրա տեղակայված բնակելի շենքը, որի բնակելի և ոչ բնակելի շինությունները պատկանում են քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց, իսկ ընդհանուր օգտագործման գույքը հանդիսանում է իրենց ընդհանուր բաժնեմասային սեփականությունը:¹⁴ Վերոնշված երկրներում օրենսդրությունը սահմանում է խիստ պահանջներ բազմաբնակարան շենքերում բնակվող սեփականատերերի պարտավորությունների առումով: Այդ երկրներում սեփականատերերն իրենց պարտականությունների կատարումը բեռ չեն համարում, քանի որ բնակարանների պատշաճ սպասարկումը իրական և ակնհայտ արդյունքներ է բերում:¹⁵

Մի շարք երկրներում (Ֆրանսիա, Նիդերլանդներ, ԱՄՆ, Կանադա, Լեհաստան, Չեխիա, Մեքսիկա և այլն) բնակարանների կառավարումը համարվում է բիզնեսի տեսակ: Կառավարիչը կամ կառավարիչ ընկերությունը շենքի պահպանման և շահագործման աշխատանքների պատշաճ իրականացման դիմաց վարձատրվում են սեփականատերերի կողմից: Սակայն, եթե բնակելի շենքը չի համապատասխանում անվտանգության և որակի չափորոշիչների սահմանված պահանջներին, ապա այդ շենքում բնակվող բոլոր սեփականատերերը հավասարապես պատասխանատու են պետական վերահսկող մարմինների առջև:¹⁶

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարումը և բնակարանային ու կոմունալ ծառայությունների մատուցումը միջազգային թեմա է, որը միավորում է բազմաթիվ երկրների և ղեկավարվում է բավականին մոտ հասկացություններով: Այնուամենայնիվ,

¹¹ Генцлер, И.Г. (2008) О некоторых вопросах управления многоквартирными домами. Международный опыт //Законы России. Опыт, анализ, практика. – № 8. – с. 12–18.

¹²Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. (2015) Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами // Жилищные стратегии. – Том 2. – № 4. – С. 303-318. – doi: 10.18334/zhs.2.4.2054 <https://creativeconomy.ru/lib/9828>

¹³Бовыкина, М.Ф., Ковалева, Н.В. (2014). Реформа системы управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Новыетехнологии, 1, 58–62. <file:///C:/Users/user/Downloads/reforma-sistemy-upravleniya-v-sfere-zhilishchno-kommunalnogo-hozyaystva.pdf>

¹⁴Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. (2015) Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами // Жилищные стратегии. – Том 2. – № 4. – С. 303-318. – doi: 10.18334/zhs.2.4.2054 <https://creativeconomy.ru/lib/9828>

¹⁵Баяндина, В.Г. (2015) Зарубежный опыт жилищного самоуправления и возможность его применения в Казахстане//Журнал Вестник КазЭУ, г.Алматы.-2015. <https://articlekz.com/article/13724>

¹⁶Баяндина, Г. Д. (2015) Зарубежный опыт жилищного самоуправления и возможность его применения в Казахстане//Журнал Вестник КазЭУ, г.Алматы.-2015.<https://articlekz.com/article/13724>

օբյեկտիվ հանգամանքների պատճառով յուրաքանչյուր երկիր ունի իր առանձնահատկությունները, նրբերանգները, դրական կամ բացասական փորձը:

Հայաստանում բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների կիրարկման առկա և Հայաստանի համար կիրառելի լավագույն միջազգային փորձի վերլուծության արդյունքները ներկայացված են Աղյուսակ 2-ում:

Աղյուսակ 2. Հայաստանում բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների կիրարկման առկա և Հայաստանի համար կիրառելի լավագույն միջազգային փորձի վերլուծության արդյունքներ.

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՄԱՐ ԿԻՐԱՌԵԼԻ ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ	
ԱՄՆ	ԱՄՆ-ում գործում են ազդեցիկ մասնավոր սեփականության սեփականատերերի ասոցիացիաներ, որոնք իրավասու են մշակել շենքի պահպանման և շահագործման տեխնիկական կանոնակարգեր և ուղեցույցեր, սահմանել այդ նորմերը չիրականացնելու համար համապատասխան տուգանքներ:
Ֆրանսիա	Առավել ուշագրավ է Ֆրանսիայում օրենքով սահմանված համատեղ սեփականության տարածքների պահպանման և շահագործման պարտադիր կանոնների կիրառման փորձը: Առաջարկվում է Հայաստանում նույնպես յուրաքանչյուր շենքի համար նախատեսել բնակվելու ընդհանուր կանոնակարգեր, որոնք կներառեն ինչպես ամբողջ շենքին վերաբերող պահանջներ, այնպես էլ առանձին բնակարանի սպասարկման և շահագործման պահանջներ:
Գերմանիա	Գերմանիայի փորձը ակնհայտորեն ցույց է տալիս, որ բնակարանային ոլորտի արդյունավետ կառավարումն ու պահպանումը զգալիորեն կախված է համայնքի բնակչության մասնակցային կառավարման ապահովման աստիճանից: Այս առումով Հայաստանում շենքերի կառավարման բարելավման ուղիներից մեկը պետք է լինի շենքերի մասնակցային կառավարման ընդլայնումը և ամրապնդումը:
Շվեդիա	Շվեդիայի Տարածաշրջանային վարձակալության միջնորդ արբիտրաժային դատարաններ (The regional rent tribunals): Շվեդիայում գործող դատարանի տեսակ է, որը կարող է օգնություն ցուցաբերել այն դեպքերում, երբ առկա է կոնֆլիկտ վարձակալի և տանտիրոջ միջև: Եթե ունեք

	<p>հարցեր, որոնք վերաբերում են օրինակ ձեր վարձակալության պայմանագրին, վարձավճարի ձևավորմանը, այն հարցերին, թե ի՞նչ է թույլատրվում ձեզ անել ձեր բնակարանում, ինչպիսի՞ն են ձեր իրավունքները, երբ բնակարանն ունի թերություններ, կամ երբ ձեռք եք բերում բնակարանի վարձակալ-սեփականատիրոջ (համատիրություն) կարգավիճակ կամ այն կանոններին, որոնք կիրառվում են, երբ ենթավարձակալության եք հանձնում բնակարանը, ապա դուք կարող եք դիմել Վարձակալների շվեդական միությանը կամ Տարածաշրջանային վարձակալության տրիբունալին: Բնակարանային վեճերը քննող միջնորդ դատարանների փորձը նույնպես կարող է կիրառելի լինել Հայաստանում՝ հաշվի առնելով այդ ոլորտում առկա բազմաթիվ խնդիրները:</p>
<p>Ռուսաստանի Դաշնության</p>	<p>Ռուսաստանի Դաշնության կառավարության 15.05.2013թ. թիվ 416 որոշմամբ հաստատվել են «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման գործունեության իրականացման կանոնները» (այսուհետ, կանոններ): Այդ կանոնները սահմանում են բազմաբնակարան շենքը կառավարող կազմակերպությունների, բնակարանների սեփականատերերի ընկերությունների, բնակչինարարական կոոպերատիվների և այլ սուբյեկտների համար շենքի կառավարման ստանդարտները և կառավարման գործունեությունը իրականացնելու կարգը:</p> <p>Կանոնների համաձայն, բազմաբնակարան շենքի կառավարման գործունեությունը Ռուսաստանի Դաշնության Բնակարանային օրենսգրքի 161-րդ հոդվածով սահմանված կամ բազմաբնակարան շենքում բնակվող սեփականատերերի որոշմամբ սահմանված նպատակների ապահովումն է:</p> <p>Ընդհանուր առմամբ Ռուսաստանի Դաշնության օրենսդրական դաշտն առավել մոտարկված է Հայաստանի փորձին և առավել կիրառելի է համարվում շենքերի պահպանումն և շահագործումը իրականացնելու համար՝ լավագույն կիրառելի իրավական ակտերն են ՌԴ կառավարության 13.08.2006թ. թիվ 491 որոշումը, ՌԴ կառավարության 03.04.2013թ. թիվ 290 որոշումը:</p>
<p>Էստոնիա</p>	<p>Բնակարանային ոլորտում ակտիվ դերակատարում ունեցող մյուս առանցքային ինստիտուցիոնալ կառույցը Վարկերի և արտահանման երաշխիքների հիմնադրամն է</p>

	<p>(KredEx): Հիմնադրամը ստեղծվել է 2001 թվականին՝ Էստոնիայի տնտեսական հարցերի և հեռահաղորդակցության նախարարության կողմից և նպատակ է հետապնդում՝</p> <ul style="list-style-type: none">• բարելավել փոքր և միջին ձեռնարկությունների ֆինանսավորումը,• նվազեցնել արտահանման վարկավորման հետ կապված ռիսկերը,• նպաստել բնակարանային շինարարությանն ու գոյություն ունեցող բնակարանային ֆոնդի բարելավմանը,• խթանել շենքերի էներգաարդյունավետությունը: <p>«KredEx»-ը ստեղծվել է երեք արտաբյուջետային երաշխիքային բազմաֆունկցիոնալ գործակալությունների միավորմամբ: «KredEx»-ի գործունեությունը համարվում է լավագույն կիրառելի Վայաստանի բազմաբնակարան բնակֆոնդի հիմնախնդիրները արմատականապես վերափոխելու համար:</p> <p>2000 թվականին Էստոնիայի Գույքի կառավարիչների և ծառայություն մատուցողների միությունը Տեխնիկական համալսարանի մասնագետների մասնակցությամբ մշակեց «Անշարժ գույքի պահպանման ստանդարտ» (այսուհետ, ստանդարտ), որը դիտվում էր որպես անշարժ գույքի կառավարման և պահպանման լավագույն պրակտիկական ամփոփող փաստաթուղթ: Մասնագետների նախաձեռնությամբ ստեղծված այս ստանդարտը բարձր գնահատվեց կառավարության կողմից և պետական գրանցմամբ հաստատվեց որպես Էստոնիայի ստանդարտ թիվ EVS 807-2001 - «Անշարժ գույքի պահպանման միջոցառումներ»: Ստանդարտի նոր տարբերակը հրատարակվել էր 2004 թվականին (Standard EVS 807-2004): Այդ ստանդարտը նոր անվանմամբ՝ «Օբյեկտների սպասարկում. Օբյեկտների կառավարման ծառայությունների մատուցում» (EVS 807-2010), վերահրատարակվել էր 2010 թվականին: Ստանդարտի վերջին տարբերակը «Օբյեկտների կառավարում և սպասարկում» (EVS 807-2016) անվամբ լույս տեսավ 2016 թվականին:¹⁷</p> <p>Էստոնիայի ստանդարտի մշակման նպատակն է՝ լավագույն փորձի հիման վրա սահմանել և նկարագրել</p>
--	--

¹⁷ Management and Maintenance of Facilities. (EVS 807-2016).

	<p>բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված գործունեության էությունը: Այդ ստանդարտը հայեցողական բնույթի փաստաթուղթ է և օգտագործվում է կամավոր հիմունքներով:</p>
--	---

III. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔԻ ՄՇԱԿՈՒՄ

«Շենքերի էներգաարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների ռիսկերի նվազեցում» ՄԱՁԾ-ԿԿՀ ծրագրի շրջանակներում մշակվել և շահագրգիռ կողմերի (մասնավորապես՝ ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի, ՀՀ էներգետիկ ենթակառուցվածքների և բնական պաշարների, ՀՀ տարածքային կառավարման և զարգացման, ՀՀ արտակարգ իրավիճակների, ՀՀ առողջապահության և ՀՀ շրջակա միջավայրի նախարարությունների, Երևանի քաղաքապետարանի) համաձայնեցմանն է ներկայացվել «Բազմաբնակարան շենքի պահպանման և շահագործման կանոնների» կառուցվածքի նախագիծը: Ստորև՝ Աղյուսակ 3-ում ներկայացված է կանոնների կառուցվածքի ամփոփ նկարագիրը:

Աղյուսակ 3. Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների (այսուհետև՝ կանոններ) կառուցվածքի նախագծի ամփոփ նկարագիր

<p>ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔ</p>	
<p>ԳԼՈՒԽ I. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ</p>	<p>1.1 Կանոններում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները 1.2 Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման աշխատանքների դասակարգման և կազմակերպման ընթացակարգ</p>
<p><i>Սույն բաժնում ներկայացվում են դրույթներ, որոնք ուղղված են բազմաբնակարան շենքի կառուցվածքային տարրերի և ինժեներատեխնիկական համակարգերի և սարքավորումների անխափան աշխատանքին, դրանց ընթացիկ (կանխարգելիչ) և հիմնական նորոգումների իրականացման ժամկետներին, բարեկարգմանը և սանիտարահիգիենիկ վիճակի ապահովմանը:</i></p>	

<p><i>Ներկայացվում են նաև կառավարման մարմնի կողմից պարբերաբար անցկացվող տեսողական զննման, անհրաժեշտության դեպքում մասնագիտացված կազմակերպության կողմից գույքի տեսնիկական վիճակի հետազննությունների ընթացակարգերը:</i></p>	
<p>ԳԼՈՒԽ II. ՇԵՆՔԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՏԱՐՐԵՐ</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2.1 Հիմքեր 2.2 Նկուղ, կիսանկուղ 2.3 Տեխնիկական հարկեր 2.4 Հիմնականախքի տարրեր <ul style="list-style-type: none"> 2.4.1 սյուներ, կանգնակներ 2.4.2 հեծաններ, պարզունակներ 2.5 Պատեր, միջնորմներ 2.6 Ծածկեր <ul style="list-style-type: none"> 2.6.1 միջհարկային ծածկեր 2.6.2 վերնածածկ 2.7 Տանիքներ <ul style="list-style-type: none"> 2.7.1 տանիքածածկ 2.7.2 ձեղնահարկ, մանսարդային հարկ 2.7.3 տանիքներից ջրահեռացման համակարգ 2.8 Ճակատներ 2.9 Դռներ և պատուհաններ 2.10 Պատշգամբներ 2.11 Սանդուղքներ և սանդղավանդակներ 2.12 Սեյսմամեկուսացման համակարգեր <ul style="list-style-type: none"> 2.12.1 սեյսմամեկուսացման շերտավոր ռետինամետաղե հենարաններ (ՍՇՌՄՀ) 2.12.2 այլ 2.13 Մուտքեր, ընդհանուր օգտագործման միջանցքներ 2.14 Հորեր, հորաններ <ul style="list-style-type: none"> 2.14.1 վերելակային հորեր 2.14.2 օդափոխության արտածման և ներածման հորաններ 2.14.3 ծխատար ուղիներ
<p><i>Ներկայացվում են շենքի հիմնական կառուցվածքային տարրերի պահպանմանը, հուսալիության բարելավմանը և շահագործմանն ուղղված իրականացման ենթակա աշխատանքների և միջոցառումների, շենքի հիմնական տարրերում շենքի հուսալիությունը վրանգող հնարավոր թերությունների, դրանց առաջացման պատճառների նկարագրությունները:</i></p>	
<p><i>Ներկայացվում են նաև շենքի կառուցվածքային տարրերում հնարավոր թերությունների նկարագրությունը, դրանց վերացմանն ուղղված աշխատանքները</i></p>	

<p><i>և միջոցառումները՝ շենքի էներգաարդյունավետության բարձրացմանն ուղղված միջոցառումների հաշվառմամբ:</i></p>	
<p>ԳԼՈՒԽ III. ՇԵՆՔԻ ՄԻԱՄՆԱԿԱՆ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ՍՊԱՍԱՐԿՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ԻՆՏԵՆԵՐԱՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԵՐ</p>	<p>3.1 Ներշենքային տաք ջրամատակարարման և ցեռուցման համակարգ 3.2 Ներշենքային սառը ջրամատակարարման համակարգ 3.3 Ներշենքային ջրահեռացման (կոյուղու) համակարգ 3.4 Ներշենքային գազամատակարարման համակարգ 3.5 Ներշենքային էլեկտրամատակարարման համակարգ 3.6 Օդափոխության և օդի լավորակման համակարգեր 3.7 Աղբահեռացման համակարգ 3.8 Հրդեհի ազդանշման և հրդեհաշիջման համակարգ 3.9 Անվտանգության և տեսահսկման համակարգ 3.10 Հաղորդակցման էլեկտրոնային համակարգեր (ռադիո, հեռուստատեսություն, ինտերնետային ցանց, հեռախոսակապ, հեռահաղորդակցման այլ համակարգեր)</p>
<p><i>Ներկայացվում են շենքի ինժեներատեխնիկական համակարգերի պատշաճ և անխափան աշխատանքն ապահովելու համար իրականացման ենթակա անհրաժեշտ կանխարգելիչ աշխատանքների և միջոցառումների, պահպանմանը խոչընդոտող հնարավոր թերությունների, անսարքությունների և վթարների, դրանց առաջացման պատճառների նկարագրությունները:</i></p> <p><i>Ներկայացվում են նաև շենքի միասնական սպասարկման համար նախատեսված ինժեներատեխնիկական համակարգերում հնարավոր թերությունների նկարագրությունը, դրանց վերացմանն ուղղված աշխատանքները և միջոցառումները՝ շենքի էներգաարդյունավետության բարձրացմանն ուղղված միջոցառումների հաշվառմամբ:</i></p>	
<p>ԳԼՈՒԽ IV. ՇԵՆՔԻ ՄԻԱՄՆԱԿԱՆ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ՍՊԱՍԱՐԿՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ԻՆՏԵՆԵՐԱԿԱՆ ՍԱՐՔԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐ ՈՒ ՍԱՐՔԵՐ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ</p>	<p>4.1 Շենքի օդափոխության համակարգի սարքավորումներ, այդ թվում ռեկուպերացիա/ջերմաօգտահանում 4.2 Օդի լավորակման համակարգի սարքավորումներ 4.3 Կաթսաներ 4.4 Վերելակներ 4.5 Այլընտրանքային էներգիայով աշխատող սարքավորումներ</p>

<p>ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ ԵՎ ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒ ԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ՄԻՋՈՑԱՌՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՆՈՐ ՍԵՐՆԴԻ ՏԵԽՆՈԼՈԳԻԱԿԱՆ ԱՅԼ ՄԻՋՈՑՆԵՐ</p>	<p>4.5.1 արևային ֆոտովոլտային սալեր 4.5.2 արևային ջրատաքացուցիչներ 4.5.3 ջերմային պոմպեր 4.5.4 այլ 4.6 Փոստային բաժանորդային պահարաններ 4.7 Անվտանգության և տեսահսկման համակարգի սարքավորումներ (դոմոֆոններ, տեսալուսանկարահանման սարքեր, հակահրդեհային համակարգեր, ազդանշանային համակարգեր, այլ) 4.8 Լուսավորման սարքեր, սարքավորումներ 4.9 Նոր սերնդի տեխնոլոգիական սարքեր և համակարգեր</p>
<p><i>Ներկայացվում են, շենքի ինժեներական սարքավորումների պահպանման, դրանցում առաջացած թերությունների վերացման՝ անհրաժեշտության դեպքում դրանց փոխարինման և արդյունավետ շահագործման կարգը, ինչպես նաև տեղեկատվություն՝ նոր սերնդի տեխնոլոգիական միջոցների վերաբերյալ:</i> <i>Ներկայացվում է նաև շենքի ինժեներական սարքավորումներում հնարավոր անսարքությունների նկարագրությունը և դրանց վերացմանն ուղղված միջոցառումները և աշխատանքները:</i></p>	

IV. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ, ՀՈՒՍԱԼԻՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ, ԷՆԵՐԳԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՐՁՐԱՑՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՆՈՆՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՄՇԱԿՈՒՄ ԵՎ ԴՐԱ ԿԻՐԱՐԿՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ, ՆԱԽԱԳԾԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄ

ՄԱԶԾ-ԿԿՀ ծրագրի շրջանակներում իրականացվող «Շենքերի էներգաարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների ռիսկերի նվազեցում» ծրագրի աջակցությամբ մշակվել և ներկայացվել է դրա կիրարկման վերաբերյալ «Բազմաբնակարան շենքի պահպանման, հուսալիության բարելավման, էներգաարդյունավետության բարձրացման և շահագործման կանոնների» նախագիծը (կից՝ Հավելված 2):

V. ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքը (07.05.2002թ.)
2. «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենք (07.05.2002թ.)
3. «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ» ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ. թիվ 282-Ն հրաման
4. «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» (ՀՀ կառավարության 04.10.2007թ. թիվ 1161-Ն որոշում)
5. ՀՀՇՆ 31-01-2014 «Բնակելի շենքեր. Մաս I. Բազմաբնակարան բնակելի շենքեր» շինարարական նորմեր
6. ՀՇՆ II-6.02-2006 «Սեյսմակայուն շինարարություն. Նախագծման նորմեր»
7. ՀՀՇՆ II-7.01-2011 «Շինարարական կլիմայաբանություն»
8. ՄՆԻՊ 2.04.01-85 «Շենքերի ներքին ջրամատակարարում և կոյուղի»
9. Генцлер, И.Г. (2008) О некоторых вопросах управления многоквартирными домами. Международный опыт //Законы России. Опыт, анализ, практика. –№ 8. –с. 12–18.
10. Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. (2015) Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами // Жилищные стратегии. –Том 2. –№ 4. – С. 303-318. –doi: 10.18334/zhs.2.4.2054 <https://creativeconomy.ru/lib/9828>
11. Grigoryan, A., Paulsson, J. (2015): Legal Aspects of Management of Commons within Residential Urban Space. Comparative Review of Western European and Former Socialist Experience.
12. Белов В., Шварц Б. Энергосберегающая санация типовых жилых зданий: немецкий опыт для российских регионов: Аналитический сборник материалов семинаров Немецкого Общества по международному сотрудничеству (GIZ) для ассоциаций выпускников Президентской программы Российской Федерации [Электрон. ресурс]. – 2013. – URL: <http://www.iwoev.org/fileadmin/Dokumente/Downloads/Berichte/GIZ-Schwarzpdf>
13. Баяндина, В.Г. (2015) Зарубежный опыт жилищного самоуправления и возможность его применения в Казахстане//Журнал Вестник КазЭУ, г. Алматы. -2015.
14. Проваленова Н. В. (2011) Зарубежный опыт управления объектами в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Вестник НГИЭИ. – № 6 (7). – С. 170-182.
15. Кицай, Ю.А. (2012). Роль управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве: зарубежный и отечественный опыт. Теория и практика общественного развития, 1, 162–164.
16. Гассуль В.А “Правила деятельности по управлению многоквартирными домами как основа профессионализма” Электронный журнал “Городское хозяйство и ЖКХ”. <https://www.gkh.ru/article/102049-pravila-deyatelnosti-po-upravleniyu-mnogokvartirnymi-domami>

17. Кирсанов, С.А. (2011) Зарубежный опыт управления многоквартирными домами //ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – № 10. – с. 12–23.
18. Исабеков М. У., Цой В. И., Шреккенбах Л. Ф. (2014) Многоквартирные дома: управление, содержание, ремонт, модернизация: учебно-методическое пособие. – Астана, 296 с.
19. Нефедов В.А. (2007) Опыт управления жилищной и коммунальной сферой в Германии // Вестник Томского государственного университета. – № 301. – С. 161-164.
20. Роль союзов и ассоциаций в развитии жилищного сектора [Электрон. ресурс] // Международная ассоциация менеджмента недвижимости (Брошюра подготовлена при поддержке SEQUA по поручению немецкого Федерального министерства по экономическому сотрудничеству и развитию). – URL: <http://jildom.otsite.com/assets/files/pdf/souz.pdf>
21. Шреккенбах Л. (2015) Система управления жилой недвижимостью в Германии [Электрон. ресурс] – URL.: <http://portal-energo.ru/articles/details/id/758>
22. Макаров Г. Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в городских многоквартирных домах // Хозяйство и право. – 2001. – № 6. – С. 120-123.
23. Иностраный опыт в ЖКХ // ЖКХ МИКС. – 2013. – № 1 (21). – С. 46-53.
24. Ломова М. Н. (2012) Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России [Текст] // Экономическая наука и практика: материалы Междунар. науч. конф. (г. Чита, февраль 2012 г.). — Чита: Издательство Молодой ученый, 2012. — С. 201-203. <https://moluch.ru/conf/econ/archive/14/1833/>
25. Vanyan, I. Gh., (2014): Monograph “New Trends in Management in 21st Century”. Czestochowa university of Technology, Czestochowa, Poland: 323-327.
26. Tyshchenko O. P. (2015) European approach to housing development: guidance for Ukraine // Actual Problems of Economics. № 3 (165). – 301-310.
27. Сиваев, С. (2012) Лучшие практики повышения энергоэффективности жилья. https://www.unece.org/fileadmin/DAM/energy/se/pp/eneff/IEEForum_Issyk_Kul_Lake_Sept.2012/day_2/workshop_2/Sergey_Sivayev_best_practices_RUS.pdf
28. Дедюхина, Е.С., Петренко, М.А Зарубежный опыт капитального ремонта многоквартирных домов с использованием инновационных механизмов. <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-kapitalnogo-remonta-mnogokvartirnyh-domov-s-ispolzovaniem-innovatsionnyh-mehanizmov>
29. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» – <http://docs.cntd.ru/document/499020841>
30. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» – <http://docs.cntd.ru/document/499012340>
31. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера

платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» – <http://docs.cntd.ru/document/901991977>

32. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» – <http://docs.cntd.ru/document/902280037>

33. Management and Maintenance of Facilities. (EVS 807-2016).
<https://www.evs.ee/products/evs-807-2016>

34. <https://www.gkh.ru/article/102164-zarubejnyy-opyt-jkh>

35. <http://www.mjkk.gov.by/ofitsialnye-dokumenty>

36. <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=C20600968>

37. <http://gkx.by/poleznye-sovety/infografika?start=1>

38. http://elib.psu.by/bitstream/123456789/20097/1/Зазерская_c45-47.pdf

39. <http://pravo.by/novosti/obshchestvenno-politicheskie-i-v-oblasti-prava/2017/february/23011/>

40. <http://gkx.by/kalkulyator>