



ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅՈՒՆ. ՊԱՐՏԱԴԻՎԱԾ ԿԱՄԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆ

DOI: 10.52174/2579-2989_2022.4-52

Եթե օրվա վերջում գիտեք այնքան, որքան օրվա սկզբում, նշանակում է՝ ինչ-որ բան սխալ եք անում:

Ուորեն Բաֆեթ

Հիմնաբառեր. Երևանի քաղաքապետարան, համալսարանություն, բազմաբնակարան շենք, լիազորագրային կառավարիչ, հավատարմագրային կառավարիչ

Համազասպ ԳԱԼՍՅԱՆ

Տնտեսագիտության
թեկնածու

1989 թ. ավարտել է ԵրԺՏԻ (այժմ՝ ՀՊՏՀ) պլանային տնտեսագիտական ֆակուլտետը: Սկսած 1993 թ., շուրջ 25 տարի աշխատել է ՀՀ պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում: 2004 թ. ստացել է տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճան: 2004 թվականից դասավանդում է ՀՀ պետական կառավարման ակադեմիայում, Եվրոպական կրթական փարաժաշխանային ակադեմիայում և Տուրիզմի հայկական ինստիտուտում: 2019 թվականից ՀՊՏՀ «Ամբերդ» հետազոտական կենտրոնի հետազոտող է: Երկու տասնյակից ավել գիտական, վերլուծական հոդվածների և 2 մենագրության հեղինակ է:

 <https://orcid.org/0000-0001-9014-5892>

Համալսարանները ստեղծվել են դեռևս 1996 թվականին, բայց դրանց լավ ու վատ կողմերի, առավելությունների ու թերությունների, ինչպես նաև հատկապես հենց այդ սկզբունքով, ձևաչափով ու արագությամբ գործելու նպատակահարմարության մասին խոսում են մինչ օրս:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման խորհրդային մոդելը, որը մեր հանրապետության քաղաքներում ու մասնավորապես՝ Երևանում կիրառվել էր շուրջ 80 տարի (ներառյալ անկախության առաջին 5-7 տարիները), ավելի շատ ընդգրկում էր պետական սեփականության կառավարման բաղադրիչներ: Հետևաբար՝ այդ մոդելի արդիականացման գործընթացում պետք է հաշվի առնվեին նորոգյա իրողությունները, մասնավորապես՝ այն հանգամանքը, որ բազմաբնակարան շենքերի պետական սեփականություն հանդիսացող բնակարանները 1990-ականների սկզբին անհատույց սեփականաշնորհվեցին դրանց փաստացի տնօրինողներին՝ բնակիչներին:

Ինչ տվեց համալսարանների ստեղծումը քաղաքային իշխանություններին՝ կառավարման և բնակֆոնդի պահպանման տեսանկյունից: Ավելացան, արդյոք, հոգսերը, թե՛ համալսարանների ինստիտուտը հնարավորինս իր ուսերին վերցրեց ծառայությունների մատուցման այն համակարգային գործունեության ծանրությունը, որ մինչ այդ ստանձնել էին քաղաքային ենթակայության բնակարանների շահագործման գրասենյակները (ԲՇԳ):

Հողվածում, Երևան քաղաքի օրինակով, փորձել ենք պարզել, թե համալսարանների առկայությունն ու կենսագործունեությունը որքանով են թեթևացրել նախ՝ բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի, ապա քաղաքային իշխանությունների հոգսը՝ շենքերի կառավարման, պահպանման, սպասարկման և կենցաղային ծառայությունների մատուցման առումներով:

Որտեղից է սկիզբ առել համատեր լինելու իրավունքի պատմությունը

Համատիրության գաղափարի և դրա իրագործման պատմության հետահայաց վերլուծությունը, մասնավորապես՝ «Հոմեական մասնավոր իրավունքի» զարգացման բեղուն ժամանակաշրջանի (մ. թ. I դար) մասով¹, ցույց է տալիս, որ համատեր տնօրինվող գույքի տիրապետման և օգտագործման ժամանակ առաջացող իրավական հարաբերություններն ու դրանց գործնական կիրառումը, դուրս լինելով ավանդական ու սովորական ընդունված կարգից, այդուհանդերձ, իրենց բնույթով կենսունակ են², հետևապես, դարերի ընթացքում դանդաղորեն հղկվելով, մասնակի փոփոխություններով հասել են մինչև մեր օրերը:

Համատիրության սկզբունքը լայնորեն կիրառվել է XIX դարի սկզբին, երբ Եվրոպայում և, մասնավորապես, Մեծ Բրիտանիայում, արդյունաբերական հեղափոխությանը զուգընթաց, ծաղկում է ապրել բնակարանաշինությունը: Հենց այս ժամանակ էլ ստեղծվել են բնակարանատերերի առաջին միավորումները: Մեծ Բրիտանիայի բնակարանաշինության ոլորտի նշանակալի օրենսդրական վերափոխումների արդյունքում 1836 թ.-ին ընդունվել է շինարարական ընկերությունների մասին օրենք, որն իրավական առումով ճանապարհ է բացել բնակելի տարածքների կառուցման և պահպանման գործընթացում ներգրավված ընկերակցությունների հիմնադրման, գործունեության և հարաբերությունների կազմակերպման համար:

Հետագայում եվրոպական երկրներն ընդունել են մասնավոր բնակարանաշինության գործընթացը կանոնակարգող մի շարք օրենքներ, որոնք միջազգայնացվելով՝ դարձել են մեկ ընդհանուր գաղափարախոսություն: Այսօր հիմնականում առաջավոր եվրոպական երկրներում համատիրության ինստիտուտի կայացման և կենսագործունեության բազում դրական փորձեր ու պատմություններ կան: Եվ, իհարկե, դա է այն հիմնական շարժառիթը,

որ նորանկախ հայկական պետությունը քաղաքների կառավարման իր զինանոցը հարստացրել է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման՝ միջազգայնորեն ընդունված սկզբունքներով ու նորմերով:

Հայկական իրականություն

Խորհրդային Հայաստանի քաղաքային բնակավայրերում պետության կառուցած և հետևապես՝ պետական սեփականություն համարվող բազմաբնակարան շենքերում գործում էր բնակության և գույքն օգտագործելու բոլորովին այլ նորմ: Կային ժամանակներ, երբ մարդիկ (ընտանիքներ) նույնիսկ բնակվում էին նույն բնակարանի տարբեր սենյակներում (коммуналка)³ օգտվելով ընդհանուր խոհանոցից և սանհանգույցից: Սա համակեցության յուրօրինակ նորմ էր, ուստի ստանդարտ սկզբունք, որ կոմունիզմի գաղափարախոսներն էին հորինել՝ թմբկահարելով համընդհանուր հավասարության մասին: Այդ ժամանակահատվածում պետության սեփականություն հանդիսացող բազմաբնակարան շենքերի պահպանման, շահագործման, հիմնանորոգման գործընթացներն իրագործում էին քաղաքային իշխանության ենթակայությամբ բնակարանների շահագործման գրասենյակները (ԲՇԳ), որոնք քաղաքաբնակների խոսակցականում կրում էին «ЖЭК»⁴ անվանումը:

Անկախության հռչակումից հետո Հայաստանում սկսվեց աննախադեպ մի գործընթաց, որը համընկավ հողի սեփականաշնորհման հետ, և որի արդյունքում երկրի քաղաքներում և հատկապես մայրաքաղաք Երևանում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանները հստակ սահմանված փաստաթղթերի փաթեթի հիման վրա անհատույց սեփականաշնորհվեցին բնակարանների փաստացի օգտագործողներին: Արդյունքում, քաղաքաբնակների մեծ մասն ընդամենը մեկ տարվա ընթացքում դարձավ իր կողմից օգտագործվող բնակարանի լիիրավ սեփականատերը:

Ոչ պետական սեփականություն հանդիսացող բազմաբնակարան շենքերի պահպանման, շահագործման և սպասարկման

¹ <http://lib.maupfb.kg/wp-content/uploads/novizkiy.pdf>

² <https://studfile.net/preview/5797113/page:20/>

³ «Коммуналка»-ն բնակելի շենքում համատեր օգտագործվող բնակարանության խոսակցական անվանումն էր՝ քաղաքաբնակների բառապաշարում:

⁴ «ՃԷԿ»-ը (жилищно-эксплуатационная контора) ծառայություն մատուցող գրասենյակի ուսերեն հապավումն է:

աշխատանքները դեռ մի որոշ ժամանակ շարունակեցին իրականացնել ԲՇԳ-ները: Սակայն, ինքնին հասկանալի էր, որ վերջիններս, ունենալով պետական գրասենյակի կարգավիճակ, սեփականատիրոջ փոփոխությամբ պայմանավորված, այլևս շահամիտված չէին նախկինի պես աշխատելու, քանի որ ցանկություն չունեին պատասխանատվություն կրելու մի բանի համար, որն այլոց սեփականությունն էր, այլ ոչ թե պետության: Հենց այդ ժամանակահատվածում էլ սկսվեց առաջավոր երկրների բազմաբնակարան շենքերի արդյունավետ կառավարման պատմությունների ուսումնասիրությունը, և առարկայացավ համատիրությունների ինստիտուտի ձևավորման գաղափարը:

Հայաստանում բնակարանների սեփականաշնորհման գործընթացի ավարտից հետո առաջացան մի շարք հիմնախնդիրներ՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման առումով, որոնց լուծումն այլևս չէր տեղավորվում պետության կողմից մատուցվող գրասենյակային ծառայությունների տրամաբանության շրջանակում: Դրանք առավել ակնառու դարձան սեփականաշնորհված բնակարանների ընդհանուր օգտագործման գույքի (աստիճանավանդակ, վերելակ, տանիք, նկուղ) պահպանման, վերանորոգման, օգտագործման ժամանակ, քանի որ նշված գույքը բնակիչները չէին կարող սեփականաշնորհել, սակայն այն օրենսդրորեն սեփականատերերի ընդհանուր սեփականությունն էր, հետևապես՝ համատիրության սեփականությունը⁵: Միաժամանակ, որևէ սեփականատեր ցանկություն չունեի լրացուցիչ պատասխանատվություն կրելու ընդհանուր գույքի համար, ուստի դա սահուն կերպով անցավ համատիրության, ապա վերջինիս անկարողության պարագայում՝ քաղաքային իշխանության պատասխանատվության տիրույթ: Եվ երբ ընդհանուր օգտագործման գույքի առումով առաջանում են ինչ-ինչ հարցեր կամ հրատապ լուծում պահանջող խնդիրներ, անմիջական պատասխանատուն ու որոշում կացնողը կարծես թե բացակայում է:

Հաշվի առնելով եվրոպական երկրների փորձը՝ ՀՀ Ազգային ժողովն ընդունեց «Համատիրությունների մասին» (1996 թ.)⁶ և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» (2002 թ.) ՀՀ օրենքները⁷ որպես համատիրությունների ինստիտուտի կայացման և արդյունավետ կենսագործունեության իրավական հենք: Համատիրությունները, սկզբունքորեն, պետք է փոխարինեին արդեն ինքնաքայքայվող ԲՇԳ-ներին, միաժամանակ, շենքերի պահպանման և երկարակեցությունն ապահովող միջոցառումների անցկացման առումով կարևորագույն որոշումների ընդունումը վերապահելով սեփականատեր բնակիչների խմբին, որի սեփականության իրավունքն ամրագրված էր տվյալ շենքի կոնկրետ բնակարանի հասցեով:

Սա մի նոր իրավիճակ էր՝ ինչպես կառավարման, պահպանման ծառայությունների մատուցման, այնպես էլ բնակիչների բարոյահոգեբանական վերափոխման տեսանկյունից:

Որքանով է կայացել համատիրությունների ինստիտուտը Երևանում

Մայրաքաղաքում համատիրությունների ինստիտուտի ձևավորման գործընթացն ուղեկցվել է հակասություններով և ենթաօրենսդրական բացթողումներով: Չի կարելի ասել, որ այդ գաղափարն ի սկզբանե ոգևորությամբ է ընդունվել բնակարանների սեփականատերերի շրջանում, և նույնիսկ այսօր չի կարելի պնդել, որ այդ ոգևորությունն ավելացել է՝ ապահովելով համակիրների կայուն բանակ: Թեև, համաձայն օրենքի, համատիրությունները ստեղծվում են բազմաբնակարան շենքի (շինության) սեփականատերերի կամավոր միավորման արդյունքում⁸, այդուհանդերձ, անհրաժեշտ է արձանագրել, որ գործընթացը մեկնարկելիս այդ սկզբունքն ընդհանրապես չի պահպանվել, այսինքն՝ պահպանվել է զուտ փաստաթղթային տիրույթում, հետևաբար՝ համատիրությունները ձևավորվել են ոչ ինքնաբուխ կերպով և ոչ էլ՝ «ներսից»: Կարե-

⁵ «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 1, կետ 8:

⁶ <http://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=295>

⁷ <http://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=75277>

⁸ «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 1, կետ 1:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 1

Երևանի բազմաբնակարան շենքերի քանակն ու կառավարման ձևը⁹

h/h	Բնակելի շենքերի կառավարման ձև	Շենքերի քանակ / կառավարիչների քանակ	Շենքերի քանակի կշիռ
1	Համատիրություն	4547/258	92 %
2	Լիազորագրային կառավարիչ	146/138	3%
3	Հավատարմագրային կառավարիչ	2/1	0.02%
4	Վարչական շրջանների ղեկավարներ	243/243	5%
Ընդամենը		4938/640	

լի է ասել, որ գործել է պարտադիր կամավորության սկզբունքը, իսկ հիմնադիր ժողովները, որպես կանոն, կրել են ձևական բնույթ՝ սկզբնական փուլում վերաժվելով ԲՇԳ-ների մեխանիկական ձևափոխման գործընթացի: Հետևաբար՝ փոխվել է կառույցի անունը, այլ ոչ թե բովանդակությունը, և նման «խեղումներով» ստեղծված ինստիտուտը չի կարող լինել արդյունավետ գործող:

Համատիրությունը, որպես ժառանգություն, ստացել էր ԲՇԳ պետական կառավարման աղճատված «զինանոցի» գործիքակազմը, որտեղ բացակայում էր մասնակցայնությունը, ասել է թե՛ որոշումներ ընդունելու կարևոր և սկզբունքային բաղադրիչը: Այսօր էլ, թերևս, համատիրությունները դիտարկվում են որպես միանձնյա կառավարվող մարմիններ. անձը, որն ունի համապատասխան գրասենյակային տարածք, կնիք և ղեկավարի սեղան, «դասական» կառավարչի գործիքակազմով ձգտում է օգտվել հենց այդ դիրքի «բարիքներից», ու ոչ ավելին... Այո, համատիրությունները մինչ օրս մնացել են նախորդ դարի 70-ականների «ԺԷԿ»-ի «բրենդի» մամլիչի ներքո, իսկ սեփականատերերի կամ համատերերի միավորումը՝ թղթի վրա: Վերջիններիս արդյունավետ աշխատանքը հիմնականում տեսանելի է նորակառույց շենքերի կամ նոր հիմնադրված բնակելի թաղամասերի պարագայում, ինչը, հոգեբանական տեսանկյունից, հրստակ բացատրություն ունի: Նշված շենքերի բնակարանները ձեռք են բերվել հատուցումով, այսինքն՝ դրանց արժեքը միանվագ կամ հիպոթեքային վարկի սկզբունքով վճարում է սեփականատերը, որն ավելի հոգացավ է ոչ միայն իր բնակարանի,

այլև ընդհանուր տարածքի պահպանման ու շահագործման նկատմամբ: Սա է իրերի այսօրվա դրվածքի օբյեկտիվ արձանագրումը:

Երևանում առկա 4938 բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ձևի մասին տեղեկությունը ներկայացվում է աղյուսակ 1-ում:

Հարկ է նշել, որ վարչական շրջանի ղեկավարի կողմից կառավարումը հարկադրական քայլ է, քանի որ տվյալ շենքերում չի հաջողվել ձևավորել սեփականատերերի «կամավոր» միավորումներ՝ համատիրություններ:

Անհրաժեշտ է հաշվի առնել այն հանգամանքը, որ բազմաբնակարան շենքերի պահպանման և շահագործման խնդիրները միայն համատիրություններին չեն վերապահված: Իհարկե, սեփականատերերը կամ բնակիչները կատարում են պարտադիր վճարներ, որոնք սահմանվում են սեփականատերերի ընդհանուր ժողովում և ուղղված են շենքի սպասարկմանը, սակայն հասկանալի է նաև, որ հավաքագրված գումարներով անհնար է ապահովել բազմաբնակարան շենքերի պահպանումը: Հենց այստեղ է օգնության և օժանդակության ձեռք մեկնում քաղաքային իշխանությունը, և Երևանի բյուջեն ինքնաբերաբար դառնում է համատիրության ֆինանսական մուտքերի աղբյուր՝ իր բոլոր դրական և բացասական կողմերով:

Համայնքի դերակատարման չափաբաժինը

Բնակիչ-համատիրություն-համայնք. այս եռակողմ պատասխանատվության տիրույթում է իրականանում Երևանի բազմաբնակարան շենքերի պահպանման և

⁹ <https://www.yerevan.am/am/condominiums/>

շահագործման գործընթացը: Ընդ որում, անկախ այն հանգամանքից, որ, մասնավորապես, շենքերի տանիքների, աստիճանավանդակների, վերելակների և ընդհանուր այլ գույքի վերանորոգումն ու պահպանումը, ընդհանուր օգտագործման տարածքների, աղբամուղների ու աղբահավաք խցերի մանրէագերծումն ու դեռատիզացիան, ինչպես նաև շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունը օրենսդրորեն վերապահված է համատիրոջանը¹⁰, այդուհանդերձ, այդ ծախսերի կարևոր մասնաբաժինն իր վրա է վերցրել քաղաքային իշխանությունը, որն իր կառույցների կամ սպասարկող ծառայությունների միջոցով իրականացնում է ոչ միայն շենքերի, այլև բակային տարածքների, խաղահրապարակների բարեկարգումը, սանիտարական մաքրումն ու խնամքը:

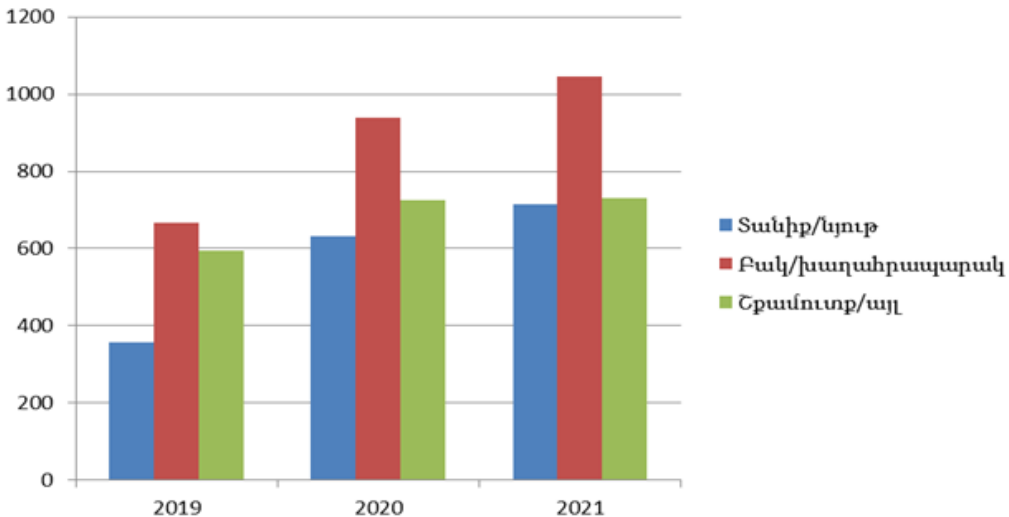
«Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված են Երևանի քաղաքապետի լիազորությունները քաղաքաշինության և կոմունալ տնտեսության բնագավառներում¹¹, միաժամանակ, քաղաքապետը, նշված օրենքով սահմանված սեփական և պետության պատվիրակած լիազորություններից բացի, օժտված է նաև հա-

մայնքային խնդիրների լուծմանն ուղղված կամավոր լիազորություններով, որոնց շրջանակը սահմանում է Երևանի ավագանին¹²:

Հենց այս լիազորությունների շրջանակում յուրաքանչյուր տարի կատարվում են նպատակային ծախսեր՝ ուղղված բազմաբնակարան շենքերի, դրանց ընդհանուր օգտագործման տարածքների, ինչպես նաև բակերի բարեկարգմանը, հիմնանորոգմանը և պահպանմանը: Մասնավորապես՝ վերջին երեք տարում այս ուղղությամբ Երևանի բյուջեից կատարվել են հսկայական ծախսեր (գծապատկեր 1):

Գծապատկեր 1-ից երևում է, որ վերջին երեք տարում համատիրության սեփականություն հանդիսացող գույքի և շենքերի բակային տարածքների վրա Երևանի բյուջեից ծախսվել է շուրջ 6,4 միլիարդ ՀՀ դրամ: Միաժամանակ, բացի նշված բյուջետային ծրագրերով կատարվող ծախսերից, անհրաժեշտության դեպքում Երևանի բյուջեից կատարվում է նաև նպատակային ֆինանսավորում (սուբվենցիա) որոշակի համատիրություններին՝ չափազանց հրատապ կամ անհետաձգելի խնդիրներն ինքնուրույն և օպերատիվ կերպով լուծելու համար:

Հարկ է նշել, որ Երևանի քաղաքապե-



ԳԾԱՊԱՏԿԵՐ 1



Երևանում բազմաբնակարան շենքերի և բակային տարածքների պահպանմանը, շահագործմանն ու վերանորոգմանն ուղղված ծախսեր, 2019-2021 թթ. (մլն դրամ)

¹⁰ «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 1, կետ 7:
¹¹ «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 55:
¹² «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 69:

տարանն այս պատասխանատվությունը ստանձնել է արհեստականորեն, քանի որ համատիրության կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր սեփականության պահպանումը, շահագործումը, նորոգումը, սպասարկումը, ինչպես նաև սարքավորումների ավելացումը, ինժեներական հեռահաղորդակցական համակարգի վերականգնումը և այլն, համաձայն օրենքի, պետք է կատարվեն սեփականատերերի ընդհանուր ժողովի որոշմամբ, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով՝ համատիրության բյուջեով¹³: Ասել է թե, գործընթացի համար մեկ պատասխանատուն հենց համատիրությունն է: Սակայն, դեպքերի բերումով, այսինքն՝ ինստիտուտի չկայացման հետևանքով՝ ֆինանսական ներարկումների և ծախսերի միանձնյա առաջատարը Երևանի քաղաքապետարանն է: Եվ տրամաբանական է, որ ծախսերի ու պատասխանատվության ոչ հաշվեկշռվածության պարագայում էականորեն թուլանում է համատիրության ինստիտուտի կարգավիճակը, և շատ դեպքերում հենց համատիրության ընտրված նախագահներն ու նշանակված կառավարիչներն են պատեհ ու անպատեհ բնակիչներին մղում դեպի «փողատիրոջ» կողմը՝ այդպիսով նպաստելով սեփական ինստիտուտի բնականոն կենսագործունեության խաթարմանը: Արդյունքում գործում է՝ «Ով վճարում է, նա էլ պատվիրում է երաժշտություն» սկզբունքն իր բոլոր աղճատված հետևանքներով:

Պետք է վկայել, որ անկախ կարգավիճակից և կառավարման ձևերից, մայրաքաղաքի բազմաբնակարան շենքերի շահագործման, պահպանման, ընթացիկ և հիմնական նորոգումների բեռն ընկած է Երևանի բյուջեի վրա, և որքան համատիրությունները թերակատարում են իրենց ընթացիկ անելիքները, այնքան ավելանում են այդ ուղղությամբ կատարվող բյուջետային ծախսերը: Կառավարման տեսանկյունից, սա վերադարձ է դեպի ԲՇԳ ինստիտուտ, պարզապես, այս դեպքում Երևանի քաղաքապետարանն ու վարչական շրջաններն են հանդես գալիս որպես ԲՇԳ-ներ: Հետևաբար՝ որևէ տարբերու-

թյուն չկա համատիրության միջոցով և վարչական շրջանների ղեկավարների կողմից ուղղակիորեն կառավարվող շենքերի միջև: Սա մի երևույթ է, որը վկայում է նշված ինստիտուտի չկայացած լինելու կամ սխալ ճանապարհով ընթանալու մասին:

Վերոնշյալին պետք է ավելացնել նաև այն, որ մայրաքաղաքի մի շարք թաղամասերի (Աջափնյակ, Ջեյթուն, Շենգավիթ և այլն) բազմաբնակարան շենքերի ամբողջացիայի ժամկետներն արդեն ավարտվել կամ մոտ են ավարտին, հետևապես՝ թեկուզ փոքր սեյսմիկ տատանումների դեպքում դրանք կարող են միանգամից դառնալ 3-րդ կամ 4-րդ աստիճանի վթարայնության: Ընդ որում, նման շենքերի թիվն անցնում է մի քանի հարյուրից:

Հաշվի առնելով այս միտումները՝ անհրաժեշտ է հիմնովին վերանայել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման հայեցակարգն ու մոտեցումները:

Ելքերի փնտրություն այլընտրանք չկա

Ինքնին հասկանալի է, որ համատիրությունների ինստիտուտի ստեղծման և կենսագործունեության ժամանակ ոչ միայն անտեսված չէր, այլև գերադասված էր քաղաքական բաղադրիչը, որն ավելի ակնհայտ է դառնում համայնքային կամ համապետական ընտրությունների ընթացքում: Հետևաբար՝ հենց այս համատեքստում պետք է խոսել վերոնշյալ ինստիտուտի արդյունավետ գործունեությունն արգելակող գործոնների մասին:

Գաղտնիք չէ, որ համատիրության ինստիտուտի յուրաքանչյուր միավոր որոշակի քաղաքականացված դերակատարում է ունենում համապետական կամ համայնքային ընտրությունների ժամանակ՝ մատուցելով բազմապիսի ծառայություններ որևէ քաղաքական ուժի կամ անձի, որը, որպես կանոն, տվյալ պահին իշխանության ղեկը ստանձնած ուժն է կամ այդ ուժը ներկայացնող անհատը:

Սա, թերևս, առաջին արգելակ է համատիրության ինստիտուտի սկզբունքային բարեփոխումների ճանապարհին: Յուրաքանչյուր իշխանություն գիտակցում է,

¹³ «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 1, կետ 7:

որ համատիրություններն ինքնաբավ, հետևապես՝ ապաքաղաքական դարձնելով, սեփական նախաձեռնությամբ զրկվելու է հերթական ընտրություններում իրեն սատարող ու օժանդակող կարևոր մի միավորից: Եվ սա խնդրի անտեսանելի կամ, ավելի ճիշտ, ստվերային կողմն է, որի մասին ընդունված չէ խոսել, սակայն անհրաժեշտ է. չէ որ քաղաքային իշխանության ղեկը տվյալ պահին ստանձնած ուժի համար համատիրության ինստիտուտի հենց այսպիսի ձևախեղված գործունեությունն անգնահատելի «նվեր» է:

Մյուս արգելակը, այսպես կոչված, «ծուլիկ» համատիրություններին ավելի շատ ֆինանսական օժանդակություն տրամադրելու վնասակար սկզբունքն է, որը, իհարկե, լավ օրից չէ, որ կիրառվում է, սակայն, որպես այդպիսին, հակամոտիվացնող է: Համատիրության կառավարիչը, տեղյակ լինելով, որ քաղաքապետարանի ֆինանսական «փրկարար օղակն» առաջինը նետվելու է դեպի վատ աշխատող համատիրությունների տիրույթ, չի ձգտում դառնալ գործույա և աչքի ընկնել ստեղծարար աշխատանքով: Քաղաքային իշխանությունն էլ, իր հերթին, ոչ թե ելնում է «ծուլիկի» վարքից, վերջինիս անկարողությունից և «դե յուրե» թղթի վրա արձանագրված օրենսդրական սահմանումներից, այլ հաշվի է առնում այն իրողությունը, որ քաղաքային բնակֆոնդի պահպանման, շահագործման և նորոգման վերջին պատասխանատու օղակը «դե ֆակտո» ինքն է, և բնակչի ու սեփականատիրոջ պահանջկոտ հայացքն ի վերջո ուղղվելու է իր կողմը:

Երրորդ արգելակող հանգամանքը համատիրությունում ընդգրկված սեփականատերերի իրավունքների վատ լուսաբանումն է, որի հետևանքով նրանց մասնակցությունը շենքերի կառավարման գործընթացին եզրափակվում է գանձվող վճարների մուծմամբ:

Իհարկե, վերջին ժամանակներս, բնակելի շենքերի սեփականատերերի մասնակցայնության առումով, Երևանում տեսանելի են դրական տեղաշարժեր, որոնք, սակայն, ավելի շատ վերաբերում են նորակառույց շենքերի ու թաղամասերի նորաստեղծ համատիրություններին: Շահամիտվածության խնդիրն այս դեպքում հո-

գեբանական տիրույթում է. քանի որ սեփականատերերը բնակտարածքները ձեռք են բերել հատուցումով, հիպոթեքային վարկով կամ միանվագ զգալի ծախսերով, հետևաբար՝ ավելի շատ են շահագրգռված դրանց պահպանմամբ և որակյալ ծառայությունների մատուցմամբ:

Հարկ է նշել, որ համատիրության ինստիտուտի «վերակենդանացման» փորձ արվել է 2018 թվականին, սակայն դա վերաբերում էր ոչ թե համատիրության գաղափարի հստակեցմանն ու ամրապնդմանը, այլ արհեստավարժ կառավարիչների ներուժի ներդրմանը՝ որակյալ ծառայությունների մատուցման առումով: Ըստ էության, ծառայությունների արտապատվիրակումը, որը, միգուցե, նման իրավիճակում իսկապես արդյունավետ ուղի է, այդուհանդերձ, կարող է դառնալ համատիրությունների ինստիտուտի «գերեզմանափոր»: Ընդ որում, այս նախաձեռնությունը «սևագիր» թղթից և մեկ երկու քննարկումից այն կողմ չանցավ, քանի որ իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող մասնագիտացած կառավարիչների ներդրման գաղափարը, պայմանավորված վերոթվարկյալ արգելակներով, ինչպես նաև օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ այլ իրողություններով, տեղիք տվեց տարաբնույթ մեղադրանքների՝ թե՛ ներսից և թե՛ դրսից:

Մեկ բան ակնհայտ է, որ իրերի այսպիսի դրվածքի պարագայում օրեցօր թուլանում է ընդհանուր բնակարանային ֆոնդի 80 և ավելի տոկոսը կազմող ոչ նորակառույց շենքերի բնակիչների վստահությունը համատիրության ինստիտուտի նկատմամբ:

Մտածել այն մասին, որ համատիրություններն ինքնուրույն կզնան կառավարման կատարելագործման ճանապարհով, միամտություն է: Աքսիոմային ճշմարտությունն այն է, որ պարտադրված կամավորության սկզբունքով ստեղծված կառույցն ի սկզբանե աչքի է ընկել անարդյունավետության բարձր չափաբաժնով:

Համատիրությունների ինստիտուտի հետագա բարեփոխման կամ «մահախոսականի» համար անհրաժեշտ է կազմակերպել բազմաստիճան ու բազմակողմ հանրային և մասնագիտական քննարկումներ՝ քաղաքային իշխանության նախաձեռնությամբ: Վերջինս արդյունավետ

լուծումներ գտնելու համար պետք է դրսևորի քաղաքական կամք՝ իհարկե, հաշվի առնելով նաև համապատասխան արգելակող հանգամանքները:

Ի վերջո, փաստ է, որ բազմաբնակարան շենքերի մեծ մասի օբյեկտիվ «ծերացումը» տարեցտարի էականորեն ավելացնելու է դրանց պահպանման ծախսերը, իսկ «ծերացող» շենքերի սեփականատերերի կողմից «կամավոր» հիմունքներով ստեղծված համատիրությունները գնալով դառնալու են էլ ավելի «ամուլ» և անաշխատունակ: Եվ քանի որ համայնքը չի կարող անտեսել այդ ամենը, անգործունակներին, որպես «դեղամիջոց», կտրամադրվի համապատասխան ֆինանսավորում:

Սա է ցավալի իրականությունը:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ուղի ընտրելիս պետք է հիշել ներկայիս ինստիտուտի ձևավորման բացասական փորձը՝ հիմնված պարտադիր կամավորության արատավոր սկզբունքի վրա:

Երևանը զարգանում է, և մոտ 5000-ի հասնող բազմաբնակարան շենքերի արդյունավետ կառավարումն այսօր հրամայական է՝ բոլոր տեսանկյուններից:

Եկել է առարկայական մոտեցում ցուցաբերելու, իրագործելի և իրատեսական որոշումներ ընդունելու և դրանք կյանքի կոչելու ժամանակը՝ ազնվորեն, առանց քաղաքական ենթատեքստի: Այս ոլորտի սկզբունքային բարեփոխումների հարցի համակողմանի քննարկման անհարկի հապաղումն ընդամենը խորացնելու է ճեղքվածքը և բարդացնելու իրավիճակը:

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենք:
2. «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենք:
3. <http://lib.maupfib.kg/wp-content/uploads/novizkiy.pdf>
4. <https://studfile.net/preview/5797113/page:20/>
5. <http://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=295>
6. <http://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=75277>
7. <https://www.yerevan.am/am/condominiums/>

Амазасп ГАЛСТЯН

Исследователь исследовательского центра «Амберд», АГЭУ, кандидат экономических наук

ГОРОДСКАЯ ЭКОНОМИКА

КОНДОМИНИУМ: ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ДОБРОВОЛЬНОСТЬ

До сих пор не прекращаются разговоры о создании кондоминиумов с 1996 года, о хороших и плохих сторонах этого процесса, о преимуществах и недостатках, а так же о целесообразности и скорости применения этого принципа управления в многоквартирных домах городов РА.

Советская модель управления многоквартирными домами, действовавшая в городах нашей республики и в Ереване около 80 лет, включая первые 5-7 лет независимости, имела больше составляющих принципа управления государственной собственностью. Поэтому модернизация этой старой модели должна была учитывать новые реалии, а также тот факт, что в начале 1990-х годов государственные квартиры в многоквартирных домах были бесплатно приватизированы жильцам этих же квартир.

Что дало городским властям создание кондоминиумов с точки зрения управления и содержания жилищного фонда? Сможет ли институт образованный кондоминиумами, взять на себя бремя системного процесса, которым до сих пор занимались жилищно-эксплуатационные конторы при муниципалитете?

В статье на примере города Еревана мы попытались выяснить, насколько наличие кондоминиумов и хозяйственной деятельности развеяли опасения собственников многоквартирных домов и городских властей в вопросах управления и содержания ЖКХ.

Ключевые слова: мэрия Еревана, кондоминиум, многоквартирный дом, уполномоченный управляющий, доверительный управляющий

Hamazasp GALSTYAN
 Researcher at «Amberd» Research Center, ASUE,
 PhD in Economics

URBAN ECONOMY

CONDOMINIUM: FORCED VOLUNTEERING

To this day, there is talk about the creation of condominiums in 1996, their good and bad sides, advantages, disadvantages and the expediency of applying this principle and speed.

The Soviet model of multi-apartment building management, which operated in the cities of our republic and in Yerevan for about 80 years, including the first 5-7 years of independence, had more components of the principle of state property management. Therefore, the modernization of that old model had to include the new realities and the fact that in the early 1990s public apartments in apartment buildings were privatized free of charge to the residents.

What did the creation of condominiums give to the city authorities from the point of view of managing and maintaining the housing fund? Concerns increased, or was the institute formed by condominiums able to take on the burden of the systemic process, which until then was carried out by the housing management offices attached to the municipality?

In the article, using the example of the city of Yerevan, we tried to find out to what extent the presence of condominiums and domestic activities have dispelled the concerns of apartment building owners and city authorities in terms of building management and maintenance.

Key words: *Yerevan City Hall, condominium, apartment building, authorized manager, trust manager*