



«ԵՐՐՈՐԴ ԲՆՈՒԹՅՈՒՆ» ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ

ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՆԵՐԻ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՄՈՆԻՏՈՐԻՆԳԻ ՄՈԴԵԼ

«Գործուն քաղաքացիական մասնակցություն բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում. հանրային մոնիտորինգի մոդել» ծրագիր



Քաղաքացիական հասարակության նախաձեռնություններ – 2008-2011

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների հանրային մոնիտորինգի սույն մոդելը մշակվել է Ա. Դ. Սախարովի անվան մարդու իրավունքների պաշտպանության հայկական կենտրոնի «Քաղաքացիական հասարակության նախաձեռնություններ» ծրագրի շրջանակներում ICCO և EED կազմակերպությունների ֆինանսական աջակցությամբ:

Սույնի բովանդակությունը, արտահայտված տեսակետները և կարծիքները պատկանում են «Գործուն քաղաքացիական մասնակցություն բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում. հանրային մոնիտորինգի մոդել» ծրագրի անձնակազմին՝ «Երրորդ բնություն» հասարակական կազմակերպության պատասխանատվության տակ, և հնարավոր է, որ չհամընկնեն Ա. Դ. Սախարովի անվան կենտրոնի տեսակետների հետ:

Սույն փաստաթղթում շարադրված են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների հանրային մոնիտորինգի մոդելի նկարագրությունը, մոնիտորինգի իրականացման մեխանիզմները, տեղեկատվության հավաքագրման և վերլուծության գործընթացներն ու դրանց մեթոդաբանական ասպեկտները, ներկայացված են մոնիտորինգի իրականացման գործնական առաջարկներ, բազմաբնակարան շենքի կառավարման և շահագործման մարմինների արդյունավետության գնահատման մեթոդ, բազմաբնակարան շենքի պահպանման և տեխնիկական շահագործման աշխատանքների որակի ընդհանուր գնահատականի ցուցանիշները, բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործունեության արդյունքների գնահատման չափորոշիչները, ինչպես նաև «Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի իրականությունը և խնդիրները» վերլուծությունը, որն անդրադառնում է Հայաստանի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարեփոխումների, հատկապես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ապակենտրոնացման իրական վիճակին և դրա հետ կապված խնդիրներին:

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ.....5

Հայաստանում բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ հանրային վերահսկողության համակարգի կառուցվածքային սխեման.....9

ՄԱՍ 1. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՆԵՐԻ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՍՈՆԻՏՈՐԻՆԳԻ ՍՈՂԵԼԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՍՈՆԻՏՈՐԻՆԳԻ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐԸ ԵՎ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՄԵԽԱՆԻԶՄՆԵՐԸ.....10

1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների հանրային մոնիտորինգի հասկացությունը, նպատակը և ինդիքները.....11
2. Մոնիտորինգի օբյեկտը և առարկան.....15
3. Մոնիտորինգի աղբյուրները.....19
4. Տեղեկատվության հավաքագրման և վերլուծության գործընթացներն ու մեթոդները.....25
5. Մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում և վերլուծություն իրականացնող սուբյեկտները.....31
6. Մոնիտորինգի հաշվետվության կառուցվածքը և բովանդակությունը.....33
7. Մոնիտորինգի կազմակերպման և անցկացման առաջարկություններ.....37

ՄԱՍ 2. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԵՎ ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈՂ.....42

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և շահագործման տնտեսական և սոցիալական արդյունավետության գնահատումը....42

Բազմաբնակարան շենքի պահպանման և շահագործման աշխատանքների որակի ընդհանուր գնահատականի ցուցանիշները.....45

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործունեության արդյունքների գնահատումը.....46

Բազմաբնակարան շենքի տեխնիկական վիճակի մոնիտորինգ.....48

ՄԱՍ 3. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՈՒՈՐՏԻ ԻՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԳՈՐԾՆԱԿԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ.....50

1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի իրականությունը.....50

2. Բազմաբնակարան շենքերի սեփականության բարդ ձևը և ընդհանուր սեփականության կառավարման կազմակերպումը.....54

Բազմաբնակարան շենքի սեփականության ձևը.....54

Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման կազմակերպումը.....56

Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման ձևերը.....56

Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից.....58

Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման օրենսդրությունը.....58

3. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարեփոխումների գործնական խնդիրները.....59

ՀԱՎԵԼՎԱԾ. ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՈՒՄԸ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ՊԱՐՏԱԴԻՐ ՆՈՐՄԵՐԸ ՄԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ.....71

Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմեր.....72

Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջները և դրանց ապահովմանն ուղղված վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման առավելագույն ժամկետները.....74

Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տեսողական զննման մատյանի ձև.....80

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ.....83

ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

Հայաստանում բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակը անհանգստացնող է: Մեր հանրապետության համար այս խնդիրը մասշտաբային է և ունի ռազմավարական նշանակություն, քանի որ այն կապված է բազմաբնակարան շենքերի բնակչության, որը կազմում է հանրապետության ամբողջ բնակչության ավելի քան 1/3-ը (հիմնականում սոցիալապես վատ ապահովված ընտանիքներ), երկարաժամկետ բնակարանային ապահովության հետ:

Անցած 15 տարիների ընթացքում, տնտեսական դժվարությունների և բնակարանների մասսայական մասնավորեցման պայմաններում, կտրուկ նվազեցին ներդրումները, որոնք ուղղված էին բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական շահագործմանը և պահպանմանը: Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում ներկայումս իրականացվող հանրային քաղաքականությունը չունի հաշվետվական և վերահսկողության գործուն և ուժեղ մեխանիզմներ ոլորտի պատասխանատու կառույցների՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների և համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմինների գործունեության նկատմամբ իրական վերահսկողություն իրականացնելու համար: Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների և համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմինների մակարդակներում տարածված են ստվերային երևույթներ և բազմաբնակարան շենքերի պահպանման ու շահագործման համար առկա սահմանափակ ռեսուրսների աննպատակ օգտագործումը:

Արդյունքում, բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման օրենսդրական պահանջները հիմնականում չեն կատարվում, որի հետևանքով բազմաբնակարան շենքերի բնակչության բնակարանային-կոմունալ պայմանները էլ ավելի են վատթարանում: Այսօր, արդեն, հանրապետությունում ավելի քան 20000 ընտանիքներ բնակվում են երրորդ աստիճանի վնասվածության շենքերում: ՄԱԿ-ի Եվրոպական տնտեսական հանձնաժողովի թիվ ECE/HBP/132 «Բնակարանային ֆոնդի նկարագրերն ըստ երկրների. Հայաստան» հետազոտության տվյալների համաձայն՝ Հայաստանում

բազմաբնակարան շենքերի միայն 10%-ն է գտնվում բավարար տեխնիկական վիճակում և չունի հիմնանորոգման կարիք:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների, համատիրությունների և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման այլ մարմինների կողմից բյուջետային հատկացումների, պետական հատկացումների, միջազգային կազմակերպությունների վարկային և այլ ներդրումների վերլուծությունները բացահայտում են բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման գործընթացներում առկա հիմնական խնդիրները, որոնք կայանում են ոչ թե ֆինանսական նվազագույն միջոցների անբավարարության (ինչպես որ դա ընդունված է համարել հանրապետությունում), այլ այդ սահմանափակ միջոցների անարդյունավետ օգտագործման մեջ, առկա վերահսկողական և հաշվետվական մեխանիզմների գործուն չլինելու մեջ:

Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման գործընթացներում մասնակից պատասխանատու մարմինների կողմից իրենց կարևորագույն օրենսդրական պարտականություններից խուսափելու պայմաններում, բնակարանների սեփականատերերը չունեն խթաններ ավելացնելու իրենց ներդրումները և մասնակցությունը այդ գործընթացներում:

Սույն կիրառական փաստաթղթի նպատակը կայանում է նրանում, որպեսզի շահագրգիռ բոլոր կառույցներին, այդ թվում քաղաքացիական հասարակության կազմակերպություններին, պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման, ինչպես նաև վերահսկողական և տեսչական մարմիններին տրամադրի մատչելի մեթոդական գործիքներ՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում գործուն հանրային վերահսկողություն և մոնիտորինգ իրականացնելու նպատակով:

Հատկապես ուշադրության են արժանացել բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման և կատարման նկատմամբ վերահսկողության գործընթացները, այդ նպատակով առկա ֆինանսական միջոցների օգտագործման արդյունավետության խնդիրը:

Փաստաթղթի առաջին մասում ներկայացվում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրակտիկայի հանրային մոնիտորինգի մոդելը:

Մոդելը ներառում է.

- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների հանրային մոնիտորինգի հասկացությունը, նպատակը և խնդիրները,
- մոնիտորինգի օբյեկտը և առարկան,
- մոնիտորինգի աղբյուրները,
- տեղեկատվության հավաքագրման և վերլուծության գործընթացներն ու մեթոդները,
- մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում և վերլուծություն իրականացնող սուբյեկտները,
- մոնիտորինգի հաշվետվության կառուցվածքը և բովանդակությունը,
- մոնիտորինգի կազմակերպման և անցկացման առաջարկություններ:

Փաստաթղթի երկրորդ մասում ներկայացվում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման և շահագործման մարմինների արդյունավետության գնահատման մեթոդ, բազմաբնակարան շենքի պահպանման և տեխնիկական շահագործման աշխատանքների որակի ընդհանուր գնահատականի ցուցանիշները, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործունեության արդյունքների գնահատման չափորոշիչները:

Փաստաթղթի երրորդ մասում ներկայացվում է «Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի իրականությունը և խնդիրները» վերլուծությունը, որն անդրադառնում է Հայաստանի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարեփոխումների, հատկապես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ապակենտրոնացման իրական վիճակին և դրա հետ կապված խնդիրներին: Ներկայացվում է թե իրապես ինչպես են գործում

բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարեփոխումները, գործնականում ինչպես են աշխատում համատիրությունները, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման այլ մարմինները և համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝ համեմատած ՀՀ օրենսդրության պահանջների հետ, և տարածում գտած ինչպիսի հիմնախնդիրներ են առկա բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում:

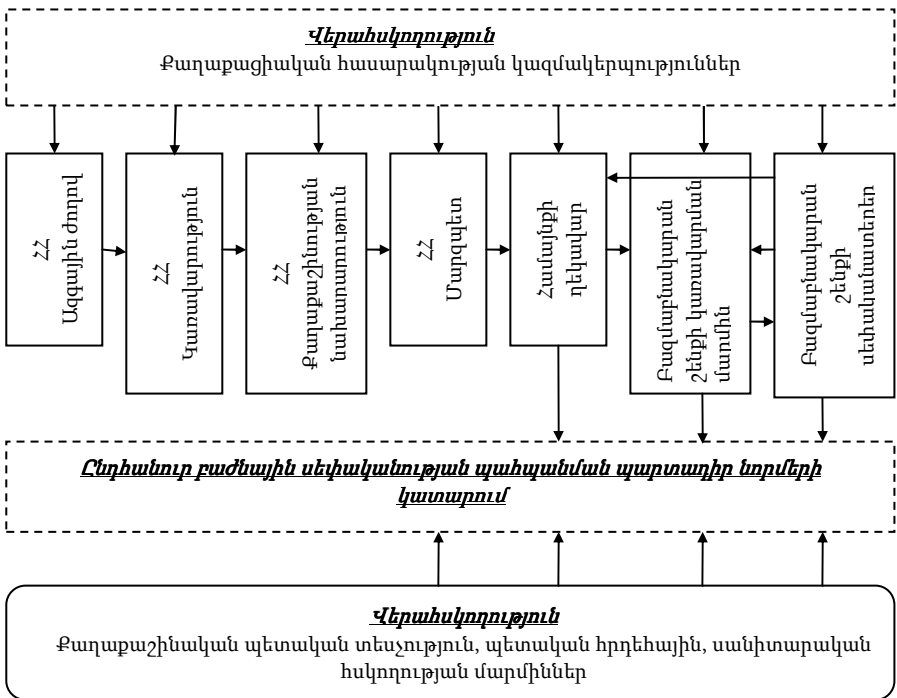
Փաստաթղթի հավելվածում ներկայացվում է ՀՀ Կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» թիվ 1161-Ն որոշումը, որում առկա են բազմաբնակարան շենքի պահպանման ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված հիմնական նորմատիվային պահանջները, այդ թվում.

- բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը,
- բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջները և դրանց ապահովմանն ուղղված վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման առավելագույն ժամկետները,
- բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տեսողական զննման մատյանի ձևը:

Սույն կիրառական փաստաթղթի մշակումը իրականացվել է Հայաստանի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների, այդ ոլորտում համապատասխան համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմինների և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների առկա պրակտիկայի և գործունեության քաղաքականության վերլուծությունների, ինչպես նաև այլ հեղինակների հրապարակումների ուսումնասիրության հիման վրա:

Հանրային մոնիտորինգի մոդելի կառուցումը, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մոնիտորինգի և գնահատման մեթոդական գործիքների մշակումը, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրակտիկայի վերլուծությունը, բերված եզրակացություններն ու առաջարկությունները կատարվել են գոյություն ունեցող իրավաօրենսդրական, սոցիալ-տնտեսական և քաղաքական միջավայրի հաշվառումով:

ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ՊԱՐՏԱԴԻՐ ՆՈՐՄԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ՆԿԱՏԱՄԱԲ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՎԵՐԱՀՄԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔԱՅԻՆ ՄԽԵՄԱՆ



Մաս 1.

ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԳՈՐԾՆԹԱՑՆԵՐԻ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՄՈՆԻՏՈՐԻՆԳԻ ՄՈՂԵԼԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՄՈՆԻՏՈՐԻՆԳԻ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐԸ ԵՎ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՄԵԽԱՆԻԶՄՆԵՐԸ

Այս մասում ներկայացվում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների հանրային մոնիտորինգի հասկացությունը, նպատակը և խնդիրները, մոնիտորինգի օբյեկտը և առարկան, մոնիտորինգի աղբյուրները, տեղեկատվության հավաքագրման և վերլուծության գործընթացներն ու մեթոդները, մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում և վերլուծություն իրականացնող սուբյեկտները, մոնիտորինգի հաշվետվության կառուցվածքը և բովանդակությունը, մոնիտորինգի կազմակերպման և անցկացման առաջարկություններ:

Մոդելը մշակվել է առկա դրական փորձի, որը կուտակվել է մեր կողմից ՀՀ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում Հայաստանի մի շարք համայնքների տեղական իշխանությունների և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների կողմից վարվող քաղաքականության և իրականացվող գործունեության ուսումնասիրության, ինչպես նաև տարբեր հեղինակների վերլուծական աշխատանքների ուսումնասիրության հիման վրա:

Միաժամանակ առաջարկվող մոնիտորինգի մոդելը առավելագույն ձևով կողմնորոշված է դեպի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի օրենսդրության առանձնահատկությունները, մոնիտորինգի իրականացման կոնկրետ դեպքերի յուրահատկությունները, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի առարկաները և խնդիրները, որոնք վերաբերվում են հանրապետական ու համայնքային

իրավասությունների և առկա փաստերի այն ամբողջությանը, որոնք խոչընդոտում են տվյալ օրենսդրության արդյունավետ կիրարկմանը:

Մոնիտորինգի մոդելը ներառում է.

1. բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների հանրային մոնիտորինգի հասկացությունը, նպատակը և խնդիրները,
2. մոնիտորինգի օբյեկտը և առարկան,
3. մոնիտորինգի աղբյուրները,
4. տեղեկատվության հավաքագրման և վերլուծության գործընթացներն ու մեթոդները,
5. մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում և վերլուծություն իրականացնող սուբյեկտները,
6. մոնիտորինգի հաշվետվության կառուցվածքը և բովանդակությունը,
7. մոնիտորինգի կազմակերպման և անցկացման առաջարկություններ:

1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների հանրային մոնիտորինգի հասկացությունը, նպատակը և խնդիրները

1.1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների հանրային մոնիտորինգը իրենից ներկայացնում է ինքնուրույն, համակարգված և համալիր գործունեության տեսակ՝ քաղաքացիական հասարակության կազմակերպությունների և տարբեր մակարդակների իշխանության կառույցների, վերահսկողական մարմինների, գիտական և հասարակական կազմակերպությունների համար, որոնք կապ ունեն բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների արդյունավետության, կամ ոչ բավարար արդյունավետ լինելու պատճառների վերաբերյալ տվյալների հավաքման, ընդհանրացման

և գնահատման հետ, ինչպես նաև հայտնաբերված խնդիրների լուծման գիտականորեն հիմնավորված առաջարկությունների պատրաստման հետ:

1.2. Մոնիտորինգի կիրառման շնորհիվ կապահովվեն հետևյալ նպատակների իրագործումը:

- Հավաստի և հիմնավորված տվյալների ստացում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրակտիկայի և արդյունավետության մասին, կառավարման որակի մասին, քիչ արդյունավետ կառավարման գործելակերպի, բացերի, շահերի բախման և այլ անկատարությունների վերաբերյալ, որոնք խոչընդոտում են զարգացման գործընթացներին և ոլորտում այն փոխհարաբերությունների կատարելագործմանը, որոնք դժվարացնում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման համակարգի արդյունավետ գործունեությանը:
- Օրինախախտումների բացահայտում, որոնք թույլ են տալիս բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մասնակիցները (իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձինք) կամ կառավարման հետ առնչվող մասնակիցները: Այլ իրավական, ինչպես նաև տնտեսական, սոցիալական և քաղաքական գործոնների բացահայտում, որոնք բացասական ազդեցություն են ունենում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մասնակիցների գործունեության վրա, իրենց օրենսդրական պարտականությունների կատարման գործընթացում, ինչը պահանջում է ավելի գործուն մեխանիզմների մշակում և կիրառում, որոնք հնարավորություն կտան անխոչընդոտ իրականացնել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման օրենսդրության բոլոր պահանջների կատարումը:
- Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի օրենսդրության գործելու արդյունավետության բացահայտում, քաղաքացիների բարեկեցիկ

պայմաններում բնակվելու սահմանադրական իրավունքի հասանելիությունը, ինչպես նաև բնակիչների բնակարանային կարիքների ապահովման ՀՀ օրենսդրության կարողության բացահայտում:

- Տեղեկատվության տրամադրում լայն հասարակությանը, բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերին և բնակիչներին, զանգվածային լրատվամիջոցներին, համայնքային և հանրապետական իշխանություններին բազմաբնակարան շենքերի կառավարման իրական գործընթացների և օրենսդրական պահանջների համապատասխանության վերաբերյալ, դրական և բացասական դրսևորումների, դրանց օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ պատճառների մասին, կառավարման հետագա կատարելագործման չօգտագործված ռեսուրսների, առկա խնդիրները լուծելու կամ մեղմելու այլընտրանքային ուղիների մասին: Մոնիտորինգի ընթացքում ստացված այն տեղեկատվությունը, որը վերաբերում է պրակտիկայում օրենսդրության կիրառմանը, կնպաստի ոլորտի հայեցակարգային փաստաթղթերի, այդ նույն օրենսդրության և ոլորտի զարգացման ծրագրերի նպատակամղված և համակարգված կատարելագործմանը, արդյունավետ գործող նորմերի և մեխանիզմների ներդրմանը, որոնք ունակ կլինեն ապահովել բնակչության սահմանադրական իրավունքի իրացումը բնակչության բարեկեցիկ պայմաններ ունենալու առումով:

1.3. Վերը շարադրված նպատակների իրականացման համար անհրաժեշտ է լուծել հետևյալ փոխկապակցված խնդիրները:

- Որոշել մոնիտորինգի օբյեկտը և առարկան:
- Որոշել նաև մոնիտորինգի առարկային առնչվող այն սուբյեկտների ամբողջությունը, որոնց կողմից ՀՀ օրենսդրության կիրառման պրակտիկայի ուսումնասիրությունը հնարավորություն կտա ստանալ հավաստի տվյալներ օրենսդրության այս կամ այն

պահանջի կատարման կամ խախտումների չափի և տարածվածության վերաբերյալ՝ կոնկրետ համայնքի կամ ամբողջ հանրապետության մասշտաբով:

- Միասնականացնել տեղեկատվության հավաքման և ընդհանրացման մոտեցումները:
- Մշակել տեղեկատվության հավաքման, արձանագրման և գնահատման մեթոդներ: Երևույթների և գործընթացների բացահայտման և վերլուծության գործում ապահովել նույնատիպ մոտեցում մոնիտորինգ իրականացնող բոլոր մասնակիցների մոտ: Ապահովել ճշմարտացի և բազմակողմանի տեղեկություններ ուսումնասիրվող երևույթների և գործընթացների վերաբերյալ: Իրականացնել համադրելի վերլուծական նյութերի պատրաստում, որոնք թույլ կտան ընդհանրացնել ստացված արդյունքները մոնիտորինգի հետազոտությանը ենթարկվող ամբողջության համար:
- Պլանավորել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմիններից, համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմիններից և այլ կառույցներից տեղեկատվության հավաքման կարգը, ձևերը և ժամկետները:
- Սահմանել տվյալների միասնական բազա տեղեկությունների մուտքի համար: Սահմանել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման օրենսդրության կիրառման կամ խախտումների արդյունքների ընդհանրացման կարգը և ժամկետները: Դրա նպատակը օրինախախտումների և օրինախախտումների տիպաբանության բացահայտումն է, որոնք թույլ են տալիս իրավասու մարմինները բազմաբնակարան շենքերի կառավարման, բնակարանների սեփականատերերի, բնակիչների օրենսդրական իրավունքների ոլորտներում:
- Կազմել մոնիտորինգի հաշվետվության կառուցվածքը, որը պատրաստվում է մոնիտորինգի արդյունքների

հանրագումարի հիման վրա: Կազմել դրա հրապարակման կարգը և ձևակերպել այն պահանջները, որոնք վերաբերվում են հաշվետվության զեկույցի շարադրմանը և տպագրմանը:

- Իրականացնել հավաստի և ճշմարտացի տեղեկատվության հավաքագրում և ընդհանրացում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի պատասխանատու սուբյեկտների փոխհարաբերությունների օրենսդրորեն կարգավորման ներկա իրական վիճակի մասին, ոլորտում իրականացվող բարեփոխումների միջավայրում այդ փոխհարաբերությունների և օրենսդրության հետ դրա համապատասխանության վերաբերյալ:

2. Մոնիտորինգի օբյեկտը և առարկան

2.1. Մոնիտորինգի նպատակների իրականացման համար, որը կոչված է տալու բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների իրական վիճակի ամբողջական և ճշմարտացի պատկերը, որպես մոնիտորինգի առարկա կարող են հանդիսանալ ոլորտում պատասխանատու բոլոր կառույցների (բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմիններ, տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, քաղաքաշինական պետական տեսչություն, պետական հրդեհային, սանիտարական հսկողության մարմիններ, մարզային իշխանություններ, ՀՀ Կառավարություն, կոմունալ և բնակարանային ծառայություններ տրամադրող ընկերություններ և այլն) բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրակտիկայի ամբողջ բազմազանությունը, կապված շենքերի կառավարման, տեխնիկական շահագործման, նորոգման, ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման, կատարման նկատմամբ հսկողության և վերահսկողության գործընթացների հետ, ներառյալ բոլոր նշված գործընթացների իրավա-օրենսդրական, սոցիալ-տնտեսական, ֆինանսական, քաղաքական կողմերը:

Ընդ որում, հանրային մոնիտորինգը չի կարող սահմանափակվել միայն այդ գործընթացների և օրենսդրության պահանջների համեմատական վերլուծություններով: Մոնիտորինգը նախ և առաջ պետք է կողմնորոշվի դեպի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների կոնկրետ արդյունքների բացահայտումը, ինչը հնարավոր է եղել ձեռք բերել իրավաօրենսդրական ակտերի պահանջների կատարման շնորհիվ, որոնց վերջնական նպատակը բնակիչների բարեկեցիկ պայմաններում բնակվելու իրավունքի իրացումն է:

Այսպիսով, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մոնիտորինգի օբյեկտը իրենից ներկայացնում է հետևյալ երեք բաղադրիչների օրգանական միասնությունը.

- 1) բնակարանների սեփականատերերի և բնակիչների, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների, շենքերի կառավարման ոլորտի այլ սուբյեկտների գործողությունների ամբողջության (որոնք ուղղված են բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանը, բնակարանային-կոմունալ պայմանների ստեղծմանը և պահպանմանը),
- 2) այն արդյունքների, որոնք ձեռք են բերվել այդ սուբյեկտների կողմից,
- 3) և վերջապես, իրավական, տնտեսական, սոցիալական և այլ գործոնների, որոնք ուղղակի դրական կամ բացասական ազդեցություն են ունենում այդ արդյունքների, ինչպես նաև այդ սուբյեկտների փոխհարաբերությունների վրա:

Մոնիտորինգի օբյեկտի վերը շարադրված հասկացությունը հանդիսանում է անհրաժեշտ պայման բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում առկա իրավիճակի մասին ամբողջական և վստահելի տեղեկատվության ստացման համար: Միայն բազմաբնակարան շենքերի կառավարման պրակտիկայի, առկա արդյունքների և օրենսդրական նորմերի կատարման վրա ազդող գործոնների ամբողջության ուսումնասիրությունը

հնարավորություն կտա տեսնել և առանձնացնել այն պատճառները, որոնց առկայությունը խոչընդոտում է ոլորտի պատասխանատու կառույցների արդյունավետությանը և հնարավորություն է ստեղծում որոշակի օրենսդրական պահանջներ շրջանցելու համար՝ ի վնաս բնակիչների իրավունքների, ինչպես նաև տեսնել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում այս կամ այն օրինախախտումների իրական պատճառները:

2.2. Քաղաքացիական հասարակության կազմակերպությունների կամ ցանկացած այլ կառույցի կողմից այս ոլորտում իրականացվող մոնիտորինգը, կախված մոնիտորինգի նպատակից և խնդիրներից, կարող է չպահանջել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման պրակտիկային առնչվող բոլոր զանազան կողմերի ուսումնասիրությունը: Որպես մոնիտորինգի անմիջական առարկա կարող է հանդես գալ մի որևէ առանձին և հստակ որոշակի առարկա, օրինակ, բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման գործընթացներում օրենսդրության կատարման և օրինախախտումների մակարդակը որևէ կոնկրետ համայնքում, կամ նույնիսկ որևէ մեկ կառավարման մարմնի իրավասության տակ գտնվող բազմաբնակարան շենքերում կամ շենքում: Բերված օրինակի դեպքում, հետազոտվող առարկային այս եղանակով պատկերավոր ձևով պատկերացնելով, մոնիտորինգի ընթացքում հարկավոր է հիմնական շեշտը դնել պարտադիր նորմերի կատարման գործընթացներում օրինախախտումների բացահայտման և դրանց դասակարգման վրա:

Հարկավոր է հատուկ ուշադրություն դարձնել առավել տարածված օրինախախտումներին, որոնք ուսնձգություն են քաղաքացիների իրավունքների նկատմամբ, ստեղծելով լրացուցիչ դժվարություններ բնակարանային-կոմունալ ոլորտում իրենց սահմանադրական իրավունքների իրացման ճանապարհին: Ինչպես ցույց է տալիս փորձը, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում օրինախախտումները հիմնականում դրսևորվում են այնպիսի ձևերով, ինչպիսիք են.

- ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջների չկատարումը,
- ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ հսկողության և ընդհանուր վերահսկողության չիրականացումը,
- բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից ծախսերի հաստատված նախահաշիվ՝ բյուջե չունենալը, հատկապես՝ յուրաքանչյուր շենքի համար առանձին նախահաշիվ,
- բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից բյուջեի նախահաշիվը սեփականատերերի ընդհանուր ժողովով չհաստատելը,
- բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից բյուջեի հաշվետվություն չունենալը, ամսական, տարեկան և այլ հաշվետվություններ և ծանուցումներ սեփականատերերին չներկայացնելը,
- պարտադիր վճարները չվճարելը,
- շենքի կառավարման մարմնի կողմից որևէ շենքից հավաքագրված դրամական միջոցների օգտագործումը այլ շենքերի կարիքների համար,
- բնակչությանը անվճար ծառայությունների տրամադրումը վճարովի դարձնելը,
- շենքի անձնագրավորում, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տարեկան գույքագրում չիրականացնելը,
- համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմինների և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների ոչ թափանցիկ ֆինանսական գործունեությունը բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում, խախտումները բյուջետային գործընթացներում՝ ծախսային հոդվածների ոչ հստակ և անորոշ ձևակերպումը, պարտադիր նորմերի

կատարման համար դրամական միջոցներ չհատկացնելը և այլն,

- բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանը և կառավարման մարմնի գործունեությանն առնչվող տեղեկատվություն ստանալու քաղաքացիների իրավունքների խախտումները և այլն:

Օրինախախտումների և այլ երևույթների բացահայտման ընթացքում (որոնք առնչվում են իրականացվող մոնիտորինգի առարկային), անհրաժեշտ է ուսումնասիրել դրանք կոնկրետ այլ երևույթների և գործընթացների հետ կապի մեջ, որպեսզի հնարավոր լինի հասկանալ ուսումնասիրվող երևույթի ոչ միայն էությունը և բովանդակությունը, այլ նաև դրան ծնող պատճառները, ինչպես նաև հնարավոր լինի հասկանալ այն գործոնները, որոնք այդ երևույթի վրա ունենում են բացասական ազդեցություն:

3. Մոնիտորինգի աղբյուրները

3.1. Մոնիտորինգի հնարավոր աղբյուրներ կարող են հանդիսանալ համապատասխան նորմատիվային, իրավական, օրենսդրական ակտերը, գործառնական, վիճակագրական և այլ փաստաթղթեր, որոնք պարունակում են մոնիտորինգի առարկային առնչվող անհրաժեշտ տվյալներ.

- համայնքի բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմինների գրանցամատյանը,
- տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից մշակված համայնքների զարգացման կարճաժամկետ, միջնաժամկետ և երկարաժամկետ ծրագրերը,
- տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումները,

- համայնքային բյուջեները և բյուջեներին կից բացատրական ուղերձները,
- համայնքային բյուջեների հաշվետվությունները,
- համատիրության անդամակցության գրանցամատյանը,
- շենքի բաժնային սեփականության մեջ սեփականատերերի բաժնային հաշվառման գրանցամատյանը,
- շենքի տեխնիկական անձնագիրը, շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տարեկան գույքագրման գրանցամատյանը,
- բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տեսողական զննման մատյանը,
- բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր ժողովների որոշումները,
- բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կայացրած որոշումները,
- բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի ամսական հաշվետվությունները,
- բազմաբնակարան շենքի տարեկան բյուջեն և բյուջեի հաշվետվությունը,
- բազմաբնակարան շենքի տարեկան հաշվեկշիռը,
- բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման ուղղությամբ կնքված պայմանագրերը, աշխատանքների կատարողական ակտերը, հանձնման-ընդունման արձանագրությունները,
- Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությունը,
- Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական օրենսգիրքը,
- ՀՀ օրենքը «Տեղական ինքնակառավարման մասին»,

- ՀՀ օրենքը «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին»,
- ՀՀ օրենքը «Համատիրության մասին»,
- ՀՀ օրենքը «Քաղաքաշինության մասին»,
- Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ ՀՀ օրենսգիրքը,
- ՀՀ օրենքը «Հայաստանի Հանրապետության բյուջետային համակարգի մասին»,
- ՀՀ օրենքը «Հայաստանի Հանրապետությունում ստուգումների կազմակերպման և անցկացման մասին»,
- ՀՀ օրենքը «Լիցենզավորման մասին»,
- ՀՀ Կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» թիվ 1161-Ն որոշումը,
- այլ օրենքներ և իրավական ակտեր,
- հեղինակային վերլուծական փաստաթղթեր,
- ՀՀ Կառավարության, նախարարությունների, մարզպետների, համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմինների, Եվրոպական տնտեսական հանձնաժողովի, Համաշխարհային բանկի, Ուրբան ինստիտուտի, այլ մասնագիտացված կառույցների վերլուծական, հայեցակարգային և վիճակագրական նյութեր,
- Հայաստանի ազգային վիճակագրական ծառայության «ՀՀ բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը» վիճակագրական տեղեկատուն և այլն:

Տեղեկություններ հնարավոր կլինի ստանալ ամենատարբեր իրավական նշանակության փաստաթղթերից և աղբյուրներից: Ոլորտի օրենսդրության կիրառմանը և խախտումներին առնչվող

մոնիտորինգի ընթացքում անհրաժեշտ կլինի առաջնահերթ կարգով վերլուծության ենթարկել այնպիսի աղբյուրներ, ինչպիսիք են.

- բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն առնչվող համապատասխան որոշումները, որոնք ընդունվում են պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից,
- դատական մարմինների որոշումները քաղաքացիական կամ վարչական գործերով, որոնք դիտարկվում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման սուբյեկտների և այլ շահագրգռված անձանց նախաձեռնությամբ,
- տարբեր իրավապաշտպան ինստիտուտների (կազմակերպությունների) հաշվետվությունները, այն մասով, որը վերաբերվում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման օրենսդրության խախտումներին,
- հսկողություն-վերահսկողություն, ինչպես նաև ընդհանուր վերահսկողություն իրականացնող մարմինների կազմած արձանագրությունները հայտնաբերված խախտումների վերաբերյալ, ներառյալ դրանց վերացման համար հատկացված ժամկետները,
- դատախազական ստուգումների նյութեր, որոնք վերաբերվում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանն առնչվող կառույցների և պաշտոնատար անձանց օրինապահությանը,
- հասարակական կազմակերպությունների նյութեր, որոնք վերաբերվում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման օրենսդրության պահանջների կատարմանը տեղական ինքնակառավարման, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և այլ մարմինների կողմից,
- բնակարանների սեփականատերերի, բնակիչների դիմում-բողոքները տեղական ինքնակառավարման մարմիններին, քաղաքաշինական պետական տեսչությանը, պետական սանիտարական, հրդեհային հսկողության մարմիններին օրենքի պահանջների խախտումների վերաբերյալ,

- քաղաքացիների, բնակարանների սեփականատերերի և այլ դիմումներ, ուղղված ՀՀ Ազգային ժողովին, Կառավարությանը, Նախագահին, Մարդու իրավունքների պաշտպանին և այլ պետական մարմիններին իրենց իրավունքների խախտումների և այլ խախտումների վերաբերյալ, կապված բազմաբնակարան շենքերի կառավարման օրենսդրության պահանջների հետ,
- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման խնդիրներին առնչվող հրապարակումներ, օրենսդրության պահանջների խախտումների վերաբերյալ թերթերի և այլ զանգվածային լրատվամիջոցների հրապարակումներ, գիտական գրականության նյութեր,
- այլ իրավական նշանակության փաստաթղթեր, որոնք պարունակում են հավաստի տեղեկատվություն մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների վերաբերյալ տեղեկատվության ստացման հատուկ և միանգամայն կարևոր աղբյուր են հանդիսանում բնակարանների սեփականատերերի, բնակիչների, շենքերի կառավարման մարմինների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների և ուրիշների շրջանում կատարված հարցումների արդյունքները, որոնք ստացվում են ստանդարտ հարցաթերթերի կամ ստանդարտ հարցազրույցների միջոցով:

3.2. Վերոհիշյալ գրավոր աղբյուրների ուսումնասիրության և վերլուծության ընթացքում ստացված տվյալները պարունակում են տեղեկատվություն տեղի ունեցած իրադարձությունների և գործընթացների մասին, այն դեպքում, երբ ոլորտում առկա մասնակիցների փոխհարաբերությունների հոգեբանական կողմը, որպես կանոն, անդրադարձ չի գտնում և անհայտ է մնում այն անձանց համար, ովքեր իրականացնում են մոնիտորինգը: Ընդ որում, ուսումնասիրվող երևույթի էության և բովանդակության հասկացման գործում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի մասնակիցների գործունեության հոգեբանական կողմը ունի սկզբունքային կարևորություն: Բազմաբնակարան շենքերի

կառավարման գործընթացների մասնակիցների սեփական գնահատականները, գործելու շարժառիթները, գիտելիքները, զգացմունքները, որոնք հատուկ են նրանց միջև փոխհարաբերություններում, ունենում են ուղղակի ազդեցություն իրենց կամքի ձևավորման և կոնկրետ իրավական նշանակության վարվելակերպի և գործողության վրա:

Այդ պատճառով, ոլորտի մասնակիցների փոխհարաբերությունների հոգեբանության իմացությունը թույլ է տալիս բացահայտել այն սուբյեկտիվ, իսկ հաճախ նաև օբյեկտիվ գործոնները, որոնք խոչընդոտում են օրենսդրության իրացումը կոնկրետ հարաբերություններում, թույլ է տալիս անհրաժեշտորեն լրացնել և ճիշտ ընկալել այն տեղեկատվությունը, որը ստացվել է գրավոր աղբյուրներից:

Համապատասխանաբար, մոնիտորինգը, որը կողմնորոշված է ստանալու լիարժեք, բազմակողմանի և ճշմարտացի գիտելիքներ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրակտիկայի վերաբերյալ, չի կարող անցկացվել առանց ուսումնասիրվող ոլորտի հիմնական մասնակիցների (պաշտոնատար անձինք, բնակարանների սեփականատերեր, շենքերի կառավարման մարմինների աշխատակազմի անդամներ և այլն) հարցախույզի և հարցազրույցի անցկացման, նրանց գնահատականների, զգացմունքների, իրավական դիրքորոշման բացահայտման: Միայն բացառիկ դեպքերում է, որ թույլատրելի է մոնիտորինգը հիմնել սուկ գրավոր աղբյուրների վրա, ընդ որում միանգամայն հասկանալի է, որ այն ի սկզբանե դատապարտված է ոչ ամբողջական ուսումնասիրություն լինելուն և հետազոտության համագումարի արդյունքում ձևավորված եզրակացությունների և առաջարկությունների որոշակի միակողմանիության:

4. Տեղեկատվության հավաքագրման և վերլուծության գործընթացներն ու մեթոդները

4.1. Մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ հավաստի և ամբողջական տեղեկատվությունը հնարավոր է ստանալ այն գործընթացների օգնությամբ, որոնք մշակվել են գիտական սոցիոլոգիայի միջոցով և հաջողությամբ օգտագործվում են սոցիալ-իրավական հետազոտությունների ընթացքում էմպիրիկ (փորձահավաստի) տեղեկատվության հավաքման և ընդհանրացման համար:

Մոնիտորինգի ընթացքում անհրաժեշտ է օգտագործել հետևյալ գիտականորեն հիմնավորված գործընթացները.

- 1) աղբյուրների ձեռքբերում, որոնք պարունակում են մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ տեղեկատվություն. գրավոր փաստաթղթեր կամ ստանդարտ հարցաթերթեր, որոնք լրացված են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մասնակիցների կողմից հարցախույզի կամ հարցազրույցի ընթացքում,
- 2) աղբյուրների վերլուծություն այնպիսի փաստերի բացահայտման նպատակով, որոնք համապատասխանում են մոնիտորինգի առարկային,
- 3) բացահայտված փաստերի, երևույթների արձանագրում,
- 4) կապերի և փոխկապակցված փաստերի, երևույթների և դրանց հետ կապված այլ երևույթների և գործընթացների բացահայտում,
- 5) բացահայտված փաստերի, երևույթների ի հայտ գալու և գործելու պատճառների բացատրություն,
- 6) բացահայտված փաստերի, երևույթների ընդհանրացում՝ ընդհանուր օրինաչափությունների, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրակտիկան բնութագրող հատկանիշների բացահայտման նպատակով, լինի դա առանձին տարածաշրջանի, առանձին համայնքի,

նույն կառավարման մարմնի կողմից կառավարվող առանձին շենքերի, թե ամբողջ հանրապետության մասշտաբով,

- 7) բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների կատարելագործման առաջարկությունների և դրանց իրականացման կոնկրետ քայլերի ձևավորում,
- 8) զեկույցի տեքստի պատրաստում, որը առարկայացնում է իրականացված մոնիտորինգի հիմնական արդյունքները:

4.2. Հատուկ կարևորություն ունի գրավոր աղբյուրների վերլուծության գործընթացը, որն իրականացվում է մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ ճշմարտացի տեղեկատվության բացահայտման նպատակով: Այդ խնդրի հաջող լուծումը պարտադիր պայման է հանդիսանում ստացված տեղեկատվության վերլուծության և մոնիտորինգի արդյունքների զեկույցի պատրաստման հետագա ամբողջ գործունեության հաջողության համար: Միայն ամբողջական և ճշմարտացի տեղեկատվության տիրապետելով կարելի է հույս ունենալ ստանալու օբյեկտիվ եզրակացություններ և առաջարկություններ, որոնք թույլ կտան ոչ միայն պարզել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների իրական վիճակը, այլ նաև պատրաստել գիտականորեն հիմնավորված և գործուն առաջարկություններ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների կատարելագործման նպատակով և մշակել դրանց իրականացման գործնական քայլեր, ինչպես նաև միջոցառումների ծրագիր՝ ոլորտում ՀՀ օրենսդրության գերակայության հաստատման ուղղությամբ:

Գրավոր աղբյուրների վերլուծության գործընթացներում առաջարկվում է առաջնահերթ ուշադրություն դարձնել գրավոր աղբյուրների իսկության վրա և այն ապացույցների ամբողջության վրա, որոնք վկայում են աղբյուրում նկարագրվող փաստի, երևույթի իսկությունը: Պետք է նաև պարզել հետազոտվող իրադարձությունների, երևույթների բոլոր բաղադրիչները, այդ թվում՝ որոշել թե ով է հանդիսացել գործունեության սուբյեկտ, պարզել գործունեության նպատակները, եղանակները և արդյունքները, կատարվածի իրավաբանական բնութագիրը, կատարված

գործողությունները օրինական են, թե օրինախախտում են: Հարկ է տալ երևույթի իրավաբանական որակավորումը և որոշել թե բացահայտված փաստերը և երևույթները բազմաբնակարան շենքերի կառավարման օրենսդրության կոնկրետ որ նորմերի սահմաններում են գտնվում:

4.3. Մոնիտորինգին մասնակից բոլոր մասնագետների գործունեության միասնականացման համար նպատակահարմար է պատրաստել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների վիճակի մասին նյութերի հավաքման և ընդհանրացման մեթոդական առաջարկներ, որոնցում նպատակահարմար է ընդգրկել հետևյալ հարցերը.

- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների վիճակի մասին նյութերի հավաքման և ընդհանրացման վերաբերյալ գործունեության իրավական հիմքերը,
- որոշել այն խնդիրները, որոնք կարող են լուծում ստանալ մեթոդական առաջարկների օգնությամբ,
- ձևակերպել հիմնական տերմինների և հասկացությունների սահմանումը, որոնք չունեն միանշանակ բովանդակություն, բնութագրվում են հոմանիշներով կամ նույնանուն բառերով,
- շարադրել մոնիտորինգի առարկային առնչվող տեղեկատվության հավաքման սկզբունքները և փուլերը,
- որոշել այն սուբյեկտների շրջանակը, որոնք իրավասու են մասնակցել մոնիտորինգի անցկացմանը,
- որոշել մոնիտորինգի առարկան և այն գրավոր աղբյուրների ամբողջությունը, որոնք պարունակում են տեղեկություններ մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ,
- առաջարկել այն հիմնական գործընթացները, որոնք անհրաժեշտ են անցկացնել մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ տեղեկատվության ուսումնասիրության և ընդհանրացման համար, ինչպես նաև տեղեկատվության

հավաքման և ուսումնասիրության ժամանակակից մեթոդների ամբողջությունը,

- առաջարկել բացահայտված տվյալների, դրանց ընդհանրացման նկարագրության միասնական ձևեր, մոնիտորինգի անցկացման և մոնիտորինգի արդյունքների հիման վրա վերլուծական տեղեկանքի պատրաստման ժամկետները:

4.4. Հարցաթերթի պատրաստում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մասնակիցների կարծիքների ուսումնասիրության համար, որը կհամապատասխանի ժամանակակից սոցիոլոգիայի պահանջներին և հիմունքներին, ինչպես նաև մոնիտորինգի առարկայի յուրահաստկության հաշվառումով և այն հարցերի շրջանակի յուրահաստկության հաշվառումով, որոնք կարևորություն և անհրաժեշտություն են ներկայացնում անցկացվող մոնիտորինգի նպատակների և մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ ամբողջական և հիմնավորված տվյալների ստացման համար:

Մոնիտորինգի անցկացման ընթացքում անհրաժեշտ է ստեղծագործաբար և մեթոդաբանորեն ճիշտ օգտագործել սոցիալ-իրավական փորձահավաստի տեղեկատվության հավաքման և ընդհանրացման հատուկ և մասնավոր մեթոդների ամբողջ համակարգը, այդ թվում.

- իրավունքի մեկնաբանման մեթոդը՝ ՀՀ օրենսդրությամբ, այլ նորմատիվաիրավական ակտերով սահմանված նորմատիվային դրույթների էության և բովանդակության պարզաբանման նպատակով,
- գրավոր աղբյուրների, փաստաթղթերի վերլուծության մեթոդները, որոնք թույլ են տալիս մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ հավաստի տեղեկությունները տարբերել այն տեղեկություններից, որոնք բավարար չափով հավաստի չեն կամ ընդհանրապես կասկածելի են,
- հարցաթերթավորման մեթոդները, որոնք թույլ են տալիս ստանալ հավաստի տեղեկություններ բազմաբնակարան

շենքերի կառավարման գործընթացների մասնակիցների հոգեբանական գործոնների, գնահատականների, կարծիքների, իրավական պատկերացումների և գոյություն ունեցող օրենսդրության իրենց սեփական գնահատականի և օրենքի կիրառման փորձի մասին,

- անմիջական դիտարկման մեթոդները, մոնիտորինգին մասնակցող համապատասխան մասնագետին բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում անմիջականորեն ներառելը, որը ապահովում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման պրակտիկայի դիտարկվող գործընթացների և երևույթների վերաբերյալ հավաստի տեղեկությունների ստացում,
- փորձագիտական հարցումների մեթոդները՝ մոնիտորինգի առարկային վերաբերվող հարցումներ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարձրակարգ մասնագետների շրջանում,
- համեմատական ուսումնասիրության մեթոդները, որոնք հավաստի տեղեկություններ են ապահովում հետազոտվող երևույթի, գործընթացների նույնատիպ կամ առանձնահատուկ հատկանիշների մասին,
- սոցիալ-իրավական տեղեկատվության վիճակագրական վերլուծության մեթոդները, որոնք թույլ են տալիս ընդհանրացնել ստացված տեղեկատվությունը, որոշել համակարգման սկզբունքը, հաստատել համահարաբերակցական և այլ կապեր ուսումնասիրվող երևույթների և գործընթացների միջև:

4.5. Մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ տեղեկությունների հավաքման և ընդհանրացման բազմաբովանդակ գործունեության ամբողջ ընթացքում անհրաժեշտ է առաջնորդվել գիտական հետազոտության հետևյալ ընդհանուր մեթոդաբանական սկզբունքներով.

- պարբերականության սկզբունքով՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների վերաբերյալ

տեղեկատվության հավաքման և ընդհանրացման աշխատանքների անընդհատության և որոշակի շրջափուլերի պահպանումը,

- տեղեկատվության հավաքման և ընդհանրացման գործողությունների պլանային լինելու սկզբունքով՝ ինչը ենթադրում է պլանավորված գործընթացների հաշվառում, օրինակ՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում հսկողություն և վերահսկողություն իրականացնող մարմինների՝ պետական տեսչությունների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների գործունեության ներքին ռեժիմի հաշվառում, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների ստուգումների անցկացման պլանավորման հաշվառում,
- տեղեկատվության բոլոր օրինական (թույլատրելի) աղբյուրների, գրավոր փաստաթղթերի օգտագործման սկզբունքով,
- գրավոր աղբյուրներում և այլ փաստաթղթերում պարունակվող տեղեկությունների հավաստիության ստուգման սկզբունքով,
- ուսումնասիրության համալիր լինելու սկզբունքով, այդ թվում տարբեր աղբյուրներից տեղեկատվության հավաքագրման և ընդհանրացման գործընթացում,
- պետական գաղտնիքի պահպանման և գաղտնի տեղեկատվության պահպանման սկզբունքով՝ համաձայն օրենսդրորեն սահմանված երաշխիքների,
- հսկողություն և վերահսկողություն (նաև ընդհանուր վերահսկողություն) իրականացնող մարմինների, այլ իրավապաշտպան մարմինների և պաշտոնատար անձանց կողմից բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում իրավախախտումների մասին տեղեկատվության հետ աշխատանքում կեղծիքների անթույլատրելիության սկզբունքով:

5. Մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում և վերլուծություն իրականացնող սուբյեկտները

5.1. Մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքման և ուսումնասիրության համար հնարավոր ներգրավված կազմակերպություններն են՝ ՀՀ օրենսդիր և գործադիր իշխանությունները, մասնավորապես. ՀՀ քաղաքաշինության, ՀՀ ֆինանսների, ՀՀ տարածքային կառավարման նախարարությունները, ՀՀ վարչապետի վերահսկողական ծառայությունը, ՀՀ քաղաքաշինական պետական տեսչությունը իր մարզային ստորաբաժանումներով, ՀՀ վերահսկիչ պալատը, տեղական ինքնակառավարման մարմինները, պետական սանիտարական, հրդեհային և հարկային հսկողության մարմինները, այլ հսկիչ և վերահսկողական մարմիններ, քաղաքացիական հասարակության կազմակերպություններ, այդ թվում. հասարակական կազմակերպություններ, քաղաքական կուսակցություններ, զանգվածային լրատվամիջոցներ և այլ կազմակերպություններ:

Մոնիտորինգի և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների վերահսկողության վերլուծության գործունեությունը անմիջականորեն կապված է քաղաքացիների բնակության բարեկեցիկ պայմաններ ունենալու սահմանադրական իրավունքի իրացման հետ, հետևաբար որպես այդ գործունեության իրականացման իրավական հիմք ծառայում է ՀՀ Սահմանադրությունը, որը ամրագրում է նաև Հայաստանի Հանրապետությունում տեղեկատվության մատչելիության, հանրային իրազեկման, թափանցիկության, հանրային մասնակցության ժողովրդավարական սկզբունքները:

Մոնիտորինգ իրականացնող կազմակերպությունները կարող են ներգրավել հասարակայնության ներկայացուցիչների կամավորության կամ փոխհատուցման սկզբունքներով, այդ թվում.

- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման արհեստակցական միությունների և բնակարանատերերի միավորումների ներկայացուցիչների,
- բնակարանային-կոմունալ հարցերով հանրային խորհուրդների ներկայացուցիչների,
- ոլորտի քաղաքականության մասնագետ վերլուծաբանների,
- Ազգային ժողովի պատգամավորների, համայնքների ավագանու անդամների,
- վերահսկողական և տեսչական մարմինների ներկայացուցիչների,
- բնակֆոնդի կառավարիչների,
- հասարակական կազմակերպությունների և զանգվածային լրատվամիջոցների ներկայացուցիչների:

5.2. Մոնիտորինգի անցկացմանը մասնակից յուրաքանչյուր սուբյեկտի համար նպատակահարմար է ամրագրել մոնիտորինգի որոշակի կոնկրետ օբյեկտների ցանկ և հետազոտության սեփական թեմատիկ և առարկայական դաշտերը:

Մոնիտորինգի անցկացման յուրաքանչյուր կոնկրետ դեպքում անհրաժեշտ է կողմնորոշվել մոնիտորինգի իրավասության շրջանակներում, որպեսզի թույլ չտալ իրավասության սահմանների խախտում:

Հանրապետական մասշտաբով իրականացվող մոնիտորինգի պարագայում, հիմնական ուշադրությունը պետք է հատկացվի հանրապետական գործընթացներում դրսևորվող ընդհանուր օրինաչափությունների վրա, բնակարանների սեփականատերերի և բնակիչների իրավունքների պաշտպանության, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում համակարգային տեղաշարժերի որոնումների վրա:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մոնիտորինգ անցկացնող մասնակիցները պարտավոր են.

- ապահովել մոնիտորինգի առարկայի վերաբերյալ հավաստի և ներկայանալի տեղեկատվության հավաքում,
- ստացված տեղեկատվությունը պատկերել վեթոդական առաջարկներում ներկայացվող համապատասխան ձևով,
- մոնիտորինգի արդյունքների հիման վրա պատրաստել վերլուծական տեղեկանք բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների իրական վիճակի, օրենսդրության նորմերի կիրառման և խախտումների մասին,
- տալ կոնկրետ և հիմնավորված առաջարկություններ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների կատարելագործման ուղղությամբ,
- մոնիտորինգի նյութերը ծրագրված ժամկետներում ներկայացնել համապատասխան գործադիր և օրենսդիր իշխանություններին, վերահսկողական և տեսչական մարմիններին, լայն հասարակությանը,
- մոնիտորինգի ընթացքում մասնակցել մոնիտորինգին առնչվող հանրային քննարկումներին և այլ միջոցառումներին:

6. Մոնիտորինգի հաշվետվության կառուցվածքը և բովանդակությունը

6.1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մոնիտորինգի արդյունքների հիման վրա անհրաժեշտ է պատրաստել զեկույց: Ջեկույցի հիմնական նպատակն է՝ լայն հասարակության իրազեկումը.

առաջին հերթին՝ ոլորտում իրական վիճակի մասին, ՀՀ օրենսդրության նորմերի կատարման և խախտումների իրական պատկերի մասին, այն օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ գործոնների մասին, որոնք խոչընդոտում են ոլորտում գործուն միասնական իրավական միջավայրի ձևավորմանը,

երկրորդ հերթին՝ առավել ակնառու և առավել տարածում գտած օրինախախտումների մասին,

երրորդ հերթին՝ այն միջոցառումների մասին, որոնք անհրաժեշտ են ձեռնարկել չեզոքացնելու համար այն գործոնները, որոնք խոչընդոտում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների արդյունավետությանը և օրենսդրության նորմերի պահպանմանը:

Հաշվի առնելով մոնիտորինգի զեկույցի վերոհիշյալ հիմնական նպատակը՝ զեկույցի կառուցվածքը և բովանդակությունը կարելի է ներկայացնել հետևյալ կերպ:

Չեկույցի մոդելային կառուցվածքը

- 1) *Ներածություն*, որը ներկայացնում է զեկույցի նպատակը և այն կարևորությունը, որն ունի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների արդյունավետությունը, ոլորտի օրենսդրական նորմերի կատարումը:
- 2) *Գլուխ I*, որը բացահայտում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների ռազմավարական կարևորությունը, ոլորտում օրինականության նշանակությունը, ինչպես նաև հանրապետական և տեղական գործադիր իշխանությունների դերը օրինականության պահպանման ապահովման գործում:
- 3) *Գլուխ II*, որը բացահայտում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մասնակից սուբյեկտների գործունեության հիմնական հանրագումարը, այդ թվում նրանց գործունեության դրական արդյունքները և թերությունները, ոլորտի օրենսդրական նորմերի պահպանման իրականությունը:

- 4) *Գլուխ III*, որը նկարագրում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում տիպային խախտումները, օրենսդրության նորմերի խախտումները, ինչպես նաև այն միջոցառումները, որոնք իրականացվում են դրանք վերացնելու ուղղությամբ:
- 5) *Գլուխ IV*, որը պարունակում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մասնակիցների գործունեության կատարելագործման գործնական առաջարկություններ, մասնավորապես, ուղղված ոլորտի օրենսդրության նորմերի պահպանմանը և կատարմանը:

Զեկույցի բովանդակությունը պետք է արտացոլի անցկացված մոնիտորինգի արդյունքները, պաշտոնական վիճակագրության տվյալները, զանգվածային լրատվամիջոցների հրապարակումները, իրավասու մարմինների հսկողական-վերահսկողական գործունեության արդյունքները, այլ հավաստի տեղեկություններ տվյալ հետազոտության օբյեկտի և առարկայի վերաբերյալ:

6.2. Զեկույցը, ինչպես նաև անցկացված մոնիտորինգի նյութերը այնուհետև կարող են օգտագործվել ՀՀ Կառավարության, հսկողություն ու վերահսկողություն իրականացնող պետական մարմինների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից իրենց զեկույցներում, ոլորտի զարգացման հայեցակարգային փաստաթղթերում, զարգացման ծրագրերում:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման օրենսդրության նորմերի բացահայտված խախտումների և դրանց պատճառների վերլուծության նյութերը պետք է ներառեն տիպային խախտումների նկարագրությունը, դրանց կախվածությունը մասնակիցներից և նրանց փոխհարաբերություններից, խախտումների ի հայտ գալու պատճառները, ինչպես նաև այդպիսի խախտումների կանխարգելման և կանխման վերաբերյալ առաջարկություններ՝ հիմնված առանձին տարածաշրջանի և ամբողջ հանրապետությանն առնչվող նյութերի համեմատական վերլուծությունների վրա:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում իրականացվող քաղաքականության արդյունավետության կամ ոլորտի օրենսդրական նորմերի պահպանման մակարդակի

բացահայտման նպատակով իրականացվող մոնիտորինգի զեկույցը կարող է ունենալ հետևյալ կառուցվածքը:

- *Ներածություն*, որը ներկայացնում է զեկույցի նպատակը և ոլորտում ՀՀ օրենսդրության նորմերի անխտիր կատարման կարևորությունը:
- Մի քանի *թեմատիկ հատուկ մասեր*, որոնք համապատասխանում են ոլորտի քաղաքականության ուղղություններին, կամ հսկողության և վերահսկողության ուղղություններին:
- *Գործնական առաջարկություններ*՝ ուղղված ոլորտի քաղաքականության կատարելագործմանը, ինչպես նաև ոլորտի օրենսդրական բարեփոխումներին:

Գործնական առաջարկությունները պետք է ընդգրկեն բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների արդյունավետության բարձրացման հիմնավորված կոնկրետ քայլեր:

6.3. Զեկույցի ձևավորման և տպագրության նկատմամբ պահանջները սովորաբար համապատասխանում են գիտական հետազոտությունների արդյունքների շարադրման և տպագրության ձևին ներկայացվող պահանջներին:

Զեկույցը նպատակահարմար է ներկայացնել կազմված տպագիր տեքստով՝ համակարգչի վրա հավաքված, միջտողային տարածությունը՝ 1.5, թղթի չափը՝ A4, տառաչափը՝ 14, տառատեսակը՝ Sylfaen, պահպանելով հետևյալ դաշտերը. ձախից, վերևից և ներքևից՝ 2.5 սմ, աջից՝ 1.5 սմ:

7. Մոնիտորինգի կազմակերպման և անցկացման առաջարկություններ

7.1. Քանի որ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մոնիտորինգի առկա փորձը մեծ չէ, իսկ նրա անցկացման տեսական և մեթոդական հիմքերը անհրաժեշտ են ստուգել և փորձարկել՝ նպատակահարմար է նախապես մոնիտորինգ անցկացնել մեկ համապատասխան համայնքի՝ բավարար չափով բազմաբնակարան բնակֆոնդ ունեցող քաղաքի սահմաններում: Ընդ որում, նշված համայնքի ընտրությունը պետք է կատարել այնպես, որ մոնիտորինգի ընթացքում ստացված տեղեկատվությունը լինի ներկայանալի, այսինքն՝ բավականաչափ ճիշտ արտացոլի ընդհանուր հանրապետական օրինաչափությունները, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրակտիկան, իր դրական և բացասական դրսևորումներով:

7.2. Նշված ներկայանալի տեղեկատվությունը ստանալու համար, որպես հետազոտության հնարավոր օբյեկտ կարող է ծառայել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների առկա պրակտիկան Գյումրի կամ Վանաձոր քաղաքում կամ Երևանի համապատասխան վարչական շրջաններից մեկում:

Համայնքի ընտրության ժամանակ, որտեղ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների առկա պրակտիկան ենթակա է մոնիտորինգի, հաշվի պետք է առնել հետևյալ գործոնները, ինչպիսիք են.

- բավարար քանակով բազմաբնակարան շենքերի առկայությունը (500-ից ավելի),
- միահարկ և բազմահարկ (5 հարկ և ավելի) բազմաբնակարան շենքերի առկայությունը,
- 50-ից ավելի տարի առաջ շահագործման հանձնված բազմաբնակարան շենքերի առկայությունը (որոնց քանակը կազմում է ոչ պակաս, քան շենքերի ընդհանուր քանակի 10%-ը), 30-50 տարեկան շենքերի առկայությունը

(20%-ից ոչ պակաս), 20-30 տարեկան շենքերի առկայությունը (15%-ից ոչ պակաս) և 1-20 տարեկան շենքերի առկայությունը (5%-ից ոչ պակաս): Բերված տոկոսային ցուցանիշները մոտավորապես 2 անգամ զիջում են համապատասխան միջին հանրապետական ցուցանիշներին,

- բազմաբնակարան շենքերի բավարար քանակով կառավարման մարմինների առկայությունը (20-ից ավելի),
- բազմաբնակարան բնակֆոնդի 10-35%-ը տեղական ինքնակառավարման մարմնի կառավարման տակ գտնվելը,
- խոշոր համատիրությունների (որոնց կառավարման տակ գտնվում են 70-ից ավելի բազմաբնակարան շենքեր) և փոքր համատիրությունների (5-ից պակաս բազմաբնակարան շենքեր) առկայությունը,
- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և տեխնիկական շահագործման ոլորտում մասնագիտացված, համայնքային սեփականություն համարվող «Բնակկառավարում» ՓԲԸ-ն (մեկ կամ մեկից ավելի) առկայությունը,
- տեղական ինքնակառավարման մարմինների ուղղակի նախաձեռնությամբ ստեղծված համատիրությունների առկայությունը, որոնց շենքերը կառավարվում և շահագործվում են համայնքային սեփականություն համարվող «Բնակկառավարում» ՓԲԸ-ն կողմից,
- բնակարանների սեփականատերերի նախաձեռնությամբ ստեղծված համատիրությունների առկայությունը, որոնց շենքերի կառավարման և շահագործման գործընթացներում համայնքային սեփականություն համարվող «Բնակկառավարում» ՓԲԸ-ը չունի մասնակցություն,
- քաղաքաշինական պետական տեսչության, պետական սանիտարական, հրդեհային հսկողության մարմինների տարածքային ստորաբաժանումների, ինչպես նաև տեղական ինքնակառավարման մարմինների

վերահսկողական ստորաբաժանման տվյալ համայնքում գտնվելու (տեղակայված լինելու) փաստը,

- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման օրենսդրության կատարման պրակտիկան շատ չի տարբերվում միջին հանրապետականից:

7.3. Նպատակահարմար է անցկացնել մոնիտորինգի նյութերի հավաքման և ընդհանրացման մեթոդական առաջարկների նախնական փորձաստուգում: Դրա համար նպատակահարմար է վերոհիշյալ չափանիշներով ընտրված համայնքում անցկացնել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրակտիկայի մոնիտորինգ, ինչպես նաև ուսումնական սեմինար մոնիտորինգ իրականացնող մասնակիցների համար:

Մեթոդական առաջարկների փորձաստուգման ընթացքում հատուկ ուշադրություն պետք է հատկացնել ոչ միայն իրավական և նորմատիվային դրույթների կատարման վերաբերյալ նյութերի ընդհանրացմանը, այլև իրավագիտակցության մակարդակի բացահայտմանը, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մասնակից կառույցների, բնակարանների սեփականատերերի, բնակիչների վերաբերմունքի բացահայտմանը այս կամ այն նորմի կամ օրենսդրական դրույթի կատարման նկատմամբ: Դա իրականացվում է հետազոտության սոցիոլոգիական մեթոդի միջոցով: Ընդհանրացումը պետք է իրականացվի մաթեմատիկական և վիճակագրական գործիքների կիրառմամբ: Ընդ որում, անհրաժեշտ է ներգրավել անկախ փորձագետներ և հասարակական կազմակերպություններ:

Մեթոդական առաջարկների փորձաստուգման գործընթացում հիմնական ուշադրությունը ենթադրվում է հատկացնել.

- բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման և կատարման նկատմամբ վերահսկողության գործընթացներում խախտումների բացահայտմանը,

- այլ խախտումների բացահայտմանը, ինչպես նաև բացահայտված խախտումների տիպաբանությանը,
- մեթոդական առաջարկներում տրված իրավախախտումների տիպաբանության ճշգրտությանը, ոլորտում առկա շահերի բախման երևույթների ճիշտ տեսակավորման հնարավորությանը,
- մեթոդական առաջարկներով երաշխավորվող մեթոդների հնարավորությանը՝ առավելագույն ամբողջական ձևով բացահայտելու բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների իրական պրակտիկան, այդ գործընթացներում իրավախախտումները, ճշտորեն որոշելու դրանց էությունը և ի հայտ գալու պատճառները,
- մեթոդական առաջարկներով երաշխավորվող մեթոդների հնարավորությանը՝ տվյալ մոնիտորինգի նպատակների համար հաշվի առնելու բոլոր նշանակալից տեղեկությունները և փաստերը:

7.4. Մոնիտորինգ իրականացնող մասնակիցների համար անցկացվող սեմինարին կարելի է հրավիրել նաև այլ համայնքների համապատասխան մասնագետների: Սեմինարի ընթացքում առաջին հերթին անհրաժեշտ է քննարկել բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման պրակտիկայի և ՀՀ օրենսդրության պահանջների համապատասխանության հարցերը, ինչպես նաև լսել կարծիքներ և գնահատականներ մոնիտորինգի մեթոդական առաջարկների արդյունավետության վերաբերյալ, հատկապես օրենսդրական նորմերի կատարման և իրավախախտումների մասին նյութերի հավաքման և ընդհանրացման առնչությամբ:

7.5. Հաշվի առնելով մեթոդական առաջարկների փորձաստուգման արդյունքները, հնարավոր կլինի ծրագրել մոնիտորինգի հետազոտության միջանկյալ փուլերը.

- մոնիտորինգի անցկացման և արդյունքների ընդհանրացման ընդհանուր մեթոդաբանության մշակում,

- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրատիկային առչվող տեղեկատվության տրամաբանական վերլուծություն, իրավախախտումների բացահայտում, դասակարգում,
- ոլորտի գործընթացների բարելավման, իրավախախտումների պրակտիկայի կանխարգելման և կանխման առաջարկությունների մշակում,
- անցկացվող մոնիտորինգի առարկայի, ինչպես նաև մոնիտորինգի կազմակերպման և անցկացման մեթոդիկայի վերաբերյալ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարձրակարգ մասնագետների կարծիքների ուսումնասիրություն և ընդհանրացում,
- մոնիտորինգի զեկույցի կառուցվածքի և բովանդակության պատրաստում:

Մաս 2.

ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԵՎ ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴ

Այս մասում ներկայացվում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման և շահագործման մարմինների արդյունավետության գնահատման գործնական մեթոդ, որն իր մեջ ներառում է տնտեսական և սոցիալական արդյունավետության գնահատման ցուցանիշները, բազմաբնակարան շենքի պահպանման և շահագործման աշխատանքների որակի ընդհանուր գնահատականի ցուցանիշները, բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործունեության արդյունքների գնահատման չափորոշիչները: Ներկայացվում է նաև բազմաբնակարան շենքի տեխնիկական վիճակի մոնիտորինգի հիմնական խնդիրները:

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և շահագործման տնտեսական և սոցիալական արդյունավետության գնահատումը

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և շահագործման մարմինների արդյունավետության գնահատման մեթոդական ապահովումը իր մեջ ներառում է հատուկ մշակված հարցազրույցի և հարցախույզի ստանդարտ հարցաթերթեր և ձևաթղթեր տեղեկատվության հավաքման և ընդհանրացման նպատակով, այդ թվում.

- դեկավարների, տեխնիկական անձնակազմի, շահագործող անձնակազմի հետ հարցազրույցների հարցաթերթ,

- հաստիքային աշխատողների գործունեության վերլուծության ձևաթղթեր,
- աշխատակիցներին փաստացի վճարված աշխատավարձի հաշվառման ձևաթղթեր,
- կառավարվող, սպասարկվող բազմաբնակարան շենքերի բնութագրերը,
- ֆինանսական միջոցների օգտագործման վերլուծության ձևաթղթեր:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և շահագործման արդյունավետության գնահատման համար բավարար չէ սահմանափակվել միայն տնտեսական ցուցանիշներով: Տնտեսական արդյունավետությունը պետք է լրացված լինի սոցիալական արդյունավետության ցուցանիշներով:

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և շահագործման սոցիալական արդյունավետությունը հասկացվում է որպես բնակարանային ծառայություններ սպառողների համապատասխան պահանջների բավարարվածություն՝ օրենսդրական ստանդարտ նորմերի մակարդակով: Սոցիալական արդյունավետությունը չափվում է սպառողների կողմից բնակարանային ծառայությունների գնահատականների համակարգի միջոցով: Խոսքը օրենսդրական նորմերին և առկա ֆինանսական միջոցներին համապատասխանող սպասարկման ծառայությունների մասին է:

Սոցիալական արդյունավետությունը, որպես սպառողների գնահատականների համակարգ, իր մեջ ներառում է ցուցանիշների 5 տեսակ.

- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման առանձին ուղղությունների մասնավոր գնահատականներ,
- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման հանրագումարային գնահատականներ, որոնք իրենցից ներկայացնում են բնակարանային ծառայությունների մասնավոր գնահատականների միջին արժեքը,
- բնակարանների սեփականատերերի և բնակիչների բողոքների մակարդակը և կառուցվածքը, որն իրենից

ներկայացնում է տարբեր տեսակի բողոքների քանակական հարաբերակցությունը՝ թաքուն բողոքների, դիմումների և ակտիվ բողոքների.

- *թաքուն բողոքները* (դեռևս չդրսևորված) ցույց են տալիս բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության շահագործման և պահպանման տարբեր խնդիրների առկայությունը, որոնց մասին տեղյակ են բնակիչները, բայց որի առիթով դեռևս չեն դիմել շենքի կառավարման մարմնին (բացահայտվում է բնակիչների շրջանում հարցախույզի և հարցազրույցի միջոցով),
 - *դիմումներ՝* դա բնակիչների կողմից շենքի կառավարման մարմնին ներկայացված հայտ է բնակարանային ծառայություն ստանալու առիթով, ինչը նախատեսված է օրենսդրական ստանդարտ նորմերով,
 - *ակտիվ բողոքները* ներառում են բնակիչների դիմումները վերադաս մարմիններին, վերահսկողություն իրականացնող պետական տեսչություններին, տեղական ինքնակառավարման մարմիններին, Ազգային ժողովի պատգամավորներին, զանգվածային լրատվամիջոցներին՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման խնդիրների առիթով,
- բնակիչների *դիմումների կատարման արդյունավետությունը*, որը ցույց է տալիս ստացված դիմումների ամբողջ քանակում կատարված դիմումների բաժնեմասը և դրանց ժամանակին կատարված լինելը,
 - *սպառողների բավարարվածությունը*, որը ցույց է տալիս այն բնակիչների քանակը, որոնք ընդհանուր առմամբ բավարարված են շենքի շահագործման և պահպանման առկա վիճակով: Ի տարբերություն սոցիալական արդյունավետության մյուս ցուցանիշների, այս ցուցանիշը իր մեջ պարունակում է շենքի կառավարման և

պահպանման ոլորտի ընդհանուր փոփոխությունների նկատմամբ բնակիչների վերաբերմունքը:

Բազմաբնակարան շենքի պահպանման և շահագործման աշխատանքների որակի ընդհանուր գնահատականի ցուցանիշները

Հ/Հ	«Լավ»	«Բավարար»	«Անբավարար»
1	Շենքի կառուցվածքային տարրերը և ինժեներական ենթակառուցվածքները սարքին են և գործում են անհրաժեշտ ռեժիմով:	Շենքը և ինժեներական ենթակառուցվածքները պահվում են սարքին վիճակում:	Կառուցվածքային տարրերը և ինժեներական ենթակառուցվածքները գործում են տրված պարամետրերի նկատմամբ շեղումներով:
2	Շենքին հարակից տարածքը պահվում է մաքուր և բարեկարգ վիճակում:	Շենքին հարակից տարածքը պահվում է մաքուր վիճակում:	Շենքին հարակից տարածքը ոչ միշտ է պահվում մաքուր վիճակում:
3	Ջրի արտահոսք չկա, ջերմային էներգիայի կորուստները զգալիորեն պակաս են նորմատիվային ցուցանիշներից:	Ջրի արտահոսք չկա, ջերմային էներգիայի կորուստները նորմաների սահմաններում են:	Կա ջրի արտահոսք և ջերմային էներգիայի գերնորմատիվային կորուստներ:
4	Ընթացիկ և վթարային նորոգումները կատարվում են ավելի արագ, քան սահմանված են նորմատիվային փաստաթղթերով:	Ընթացիկ և վթարային նորոգումների կատարման ժամկետները համապատասխանում են նորմատիվային պահանջներին:	Ընթացիկ և վթարային նորոգումների կատարման նորմատիվային ժամկետները չեն պահպանվում:
5	Կանխարգելիչ նորոգումները կատարվում են գրաֆիկից առաջանցմամբ:	Կանխարգելիչ նորոգումները և շենքի սեզոնային շահագործման նախապատրաս-	Կանխարգելիչ նորոգումների գրաֆիկը խախտվում է:

		տական աշխատանքները կատարվում են գրաֆիկին համապատասխան:	
6	Հաշվետվությունները կազմվում են ճիշտ:	Հաշվետվությունները հավաստի են և տրվում են և ժամանակին, ժամանակին իրականացվում է միջոցառումների պլանը:	Հաշվետվությունները հավաստի չեն և/կամ տրվում են ոչ ժամանակին, միջոցառումների պլանը պարբերաբար չի կատարվում:
7	Բնակիչների շրջանում իրականացված հարցումները նշում են կատարված աշխատանքների որակի զգալի բարելավման մասին, բողոքների հիմքեր չկան:	Բնակիչների շրջանում իրականացված հարցումները նշում են բնակիչների բավարարվա- ծությունը կատարված աշխատանքներից:	Բնակիչների շրջանում իրականացված հարցումները նշում են բնակիչների անբավարարվա- ծությունը կատարված աշխատանքներից, բնակիչներից ստացվում են հիմնավորված բողոքներ:

**Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործունեության
արդյունքների գնահատումը**

Հ/Հ	Գնահատականի ցուցանիշները «լավ», «բավարար», «անբավարար»	Գնահատման չափորոշիչները
1		Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կառավարման տակ գտնվող բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակը. <ul style="list-style-type: none"> սկզբնական մակարդակը (մինչ տվյալ կառավարման մարմնի կառավարման

		<p>տակ անցնելը),</p> <ul style="list-style-type: none"> մեկ (երկու, հինգ, տաս...) տարի անց:
2		<p>Շենքերին կից տարածքների վիճակը.</p> <ul style="list-style-type: none"> մանկական և սպորտային խաղահրապարակների վիճակը, բակային տարածքների բարեկարգ վիճակը, հարմարավետությունը, կանաչապատումը, սարքավորումներով հագեցվածությունը:
3		<p>Բնակիչների բավարարվածությունը շենքի սպասարկման աշխատանքների որակով.</p> <ul style="list-style-type: none"> բնակիչների ակտիվ բողոքների քանակը, բնակիչների ընդհանուր բավարարվածությունը բնակարանային բոլոր ծառայություններից:
4		<p>Բնակարանային ծառայություններ սպառողներին սպասարկելու շենքի կառավարման մարմնի էթիկան.</p> <ul style="list-style-type: none"> հաղորդակցության էթիկան, սպասարկման գործընթացների անվտանգությունը և էկոլոգիայի պահպանումը, սպասարկվող տարածքների բարետեսությունը, տարածքների, սարքավորումների, կահույքի հարմարավետությունը, սպասարկվող տարածքների սանիտարահիգիենիկ վիճակը:
5		<p>Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման վիճակը.</p> <ul style="list-style-type: none"> բոլոր աշխատանքների կատարումը նորմատիվային գրաֆիկի պահպանումով, համապատասխան պայմանագրերի առկայությունը, պլանային ստուգումների ժամանակին կատարումը,

		<ul style="list-style-type: none"> • չկատարված նորմերի համար վարչական տույժերի և դատական հայցերի բացակայությունը:
6		<p>Կապալառուների աշխատանքների դիմաց ժամանակին վճարելը՝ կատարված աշխատանքների քանակին և որակին համապատասխան.</p> <ul style="list-style-type: none"> • պայմանագրային պայմաններին հետևելը, • տույժերի կիրառումը աշխատանքների որակի և ժամկետների խախտման համար:
7		<p>Բազմաբնակարան շենքի բնակարանների և ոչ բնակելի շինությունների սեփականատերերից պարտադիր վճարների հավաքագրման մակարդակը.</p> <ul style="list-style-type: none"> • պարտադիր վճարների գծով պարտքերի ընդհանուր քանակը, • այլ վճարների գծով, ընդհանուր բաժնային սեփականություն համարվող վարձակալվող տարածքների վարձավճարների գծով պարտքերի ընդհանուր քանակը:
8		<p>Վարձու կամ գնվող աշխատանքների, վարձակալման, տեխնիկական սպասարկման պայմանագրերով սահմանված պայմանների կատարումը:</p>

Բազմաբնակարան շենքի տեխնիկական վիճակի մոնիտորինգ

Բազմաբնակարան շենքի տեխնիկական վիճակի և շահագործման մոնիտորինգը կարևոր դեր ունի շենքերի կառավարման գործընթացների կազմակերպման գործում: Մոնիտորինգի շնորհիվ հնարավոր է դառնում շենքի ֆունկցիոնալ վիճակը համեմատել օրենսդրական ստանդարտ նորմերի և չափանիշների հետ:

Մոնիտորինգի հիմնական խնդիրներն են.

- բազմաբնակարան շենքի տեխնիկական վիճակի մշտական վերահսկում և տեղի ունեցող փոփոխությունների

արձանագրում, ինչպես նաև նորմատիվային ցուցանիշների հետ համեմատություն,

- բազմաբնակարան շենքի տեխնիկական վիճակի մասին հավաստի տվյալների հիման վրա բարելավման պլանների և ծրագրերի մշակում՝ ուղղված շենքի տեխնիկական վիճակի կառավարման կատարելագործմանը, ընդհանուր բաժնային սեփականության պատշաճ պահպանմանը, հիմնանորոգումների տնտեսական և սոցիալական արդյունավետության բարձրացմանը,
- խարխուլ և վթարային բնակֆոնդի հիմնանորոգման, շեղումներ ունեցող շենքերի շահագործման հուսալիության և անվտանգության ապահովման նպատակային ծրագրերի մշակում:

Մաս 3.

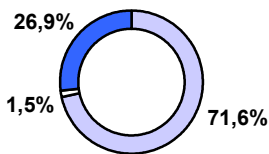
ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՈԼՈՐՏԻ ԻՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԳՈՐԾՆԱԿԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի իրականությունը

Այս գլխում ներկայացվում է Հայաստանի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարեփոխումների, հատկապես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ապակենտրոնացման իրական վիճակը և դրա հետ կապված խնդիրները:

Ներկայումս Հայաստանում գոյություն ունեն 830 համատիրություններ, որոնց կառավարման տակ են գտնվում Հայաստանի բազմաբնակարան բնակֆոնդի (բնակֆոնդի ընդհանուր մակերեսի) 71.6%-ը: Բազմաբնակարան բնակֆոնդի 1.5%-ը կառավարվում է լիազորագրային կառավարիչների, իսկ մնացած 26.9 %-ը՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից (ՀՀ ազգային վիճակագրական ծառայություն, 2008):

Համատիրությունների, լիազորագրային կառավարիչների և համայնքների կողմից կառավարվող բազմաբնակարան բնակֆոնդը (%-ով ընդհանուրից)



- Համատիրությունների կողմից կառավարվող
- Լիազորագրային կառավարիչների կողմից կառավարվող
- Համայնքների կողմից կառավարվող

Սակայն ոլորտում տիրող իրականությունը այնպիսին է, որ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կառավարման տակ իրականում գտնվում է ոչ թե 26.9, այլ բազմաբնակարան բնակֆոնդի մոտ 65 %-ը: Այդ տարիմաստության պատճառները հետևյալն են.

- համատիրությունների որոշակի մասը հանդիսանում են «բաղաբապետարանային» համատիրություններ («վերևից»՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների նախաձեռնությամբ ձևավորված համատիրություններ) և դրանց շենքերը կառավարվում են համայնքային (տեղական ինքնակառավարման մարմինների) սեփականություն հանդիսացող ձեռնարկությունների՝ «Բնակկառավարում» ՓԲԸ-ների կողմից,
- տեղական ինքնակառավարման մարմինները պահպանում են իրենց մենաշնորհային դիրքերը բազմաբնակարան շենքերի շահագործման ոլորտում, մասնավոր ընկերությունների քանակը աննշան է,
- «ոչ _____ բաղաբապետարանային» կամ «անկախ» համատիրությունների («ներքևից»՝ բնակարանների սեփականատերերի նախաձեռնությամբ ձևավորված համատիրություններ) կառավարման տակ գտնվող շենքերի մի մասը պայմանագրային հիմունքներով նույնպես տրված են տեղական ինքնակառավարման մարմիններին պատկանող ընկերությունների կառավարմանը:

Այս իրավիճակի ստեղծմանը նպաստել է այն հանգամանքը, որ համատիրությունների մեծ մասը քիչ արդյունավետ կառույցներ են, նրանցից շատերը գոյություն ունեն միայն «թղթի վրա»: Համատիրությունների ցածր արդյունավետության համար ընդհանուր պատճառներից են՝ իրենց իրավունքների և պարտականությունների վերաբերյալ ցածր իրազեկվածությունը, համատիրական ավանդույթների և ընդհանուր սեփականության պահպանման համար պատասխանատվության բացակայությունը: Անբավարար են նաև բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գիտելիքները և փորձը, հատկապես շուկայական տնտեսության պայմաններում:

Գոյություն ունեն նաև այլ դժվարություններ՝ բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական փաստաթղթերի և ընդհանուր բաժնային սեփականության պետական գրանցման բացակայությունը: Համատիրությունը շատ դեպքերում չի կարողանում կնքել պայմանագրեր մասնագիտացված ձեռնարկությունների հետ շենքերի կառավարման կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության տեխնիկական շահագործման համար՝ այդ փաստաթղթերի բացակայության պատճառով:

Տեղեկատվության բացակայությունը խոչընդոտում է համատիրության ամբողջ գործունեությանը: Բացի դրանից համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմինները ձգտում են տվյալ ոլորտը պահել իրենց ազդեցության դաշտում, որպեսզի ստանան եկամուտ (Պլոտնիկովա, 2007), ինչպես նաև պոտենցիալ աջակցություն տեղական ինքնակառավարման մարմինների ընտրությունների ժամանակ:

Կա փոխվստահության պակաս համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջև: Ներկայումս հանրապետությունում կա անհանգստություն՝ կապված ինչպես համատիրությունների, այնպես էլ տեղական ինքնակառավարման մարմինների (ինչպես նաև մարզային իշխանությունների) անգործունեության հետ:

Անբավարար քանակով ձևավորված սեփականության կառավարման ընկերությունները հիմնականում կառավարում են նոր, բարձրակարգ բնակարանային ֆոնդը առավել ունևոր բնակիչներով, որտեղ կարելի է ստանալ բարձր եկամուտ: Բարձրակարգ բազմաբնակարան շենքեր առայժմ կառուցվում են միայն հանրապետության մայրաքաղաքում՝ Երևանում, և կառավարման մասնավոր ընկերությունները հիմնականում գործում են այնտեղ: Նոր շենքերը նաև քիչ ռիսկային են անսպասելի, վթարային ծախսերի կարիքի տեսակետից: Իսկ ավելի ցածր որակի շենքերը գրավիչ չեն սպասվող եկամուտների չափերի պատճառով, ինչը մասնավոր ձեռնարկատիրության համար քիչ հրապուրիչ է, որպեսզի մուտք գործեն բնակֆոնդի կառավարման շուկայի այդ հատվածը: Ցածր եկամտաբերությունը՝ սեփականության կառավարման ընկերությունների բացակայության հիմնական պատճառներից մեկն է: Հիմնադրամների և մեխանիզմների անբավարարությունը, որպեսզի ֆինանսավորում ստանա հին շենքերի վերակառուցումը՝

բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործում նախապատվության հիմք է ստեղծում տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար՝ մասնավոր ընկերությունների նկատմամբ: Բնակարանների սեփականատերերը նախապատվությունը տալիս են տեղական ինքնակառավարման մարմիններին նաև այն պատճառով, որ դեռևս հույս ունեն, որ այդ մարմինները կամ պետությունը կլուծեն շենքի վերակառուցման հիմնախնդիրը:

Այսպիսով, բազմաբնակարան շենքերի կառավարումը, փաստացի, նշանակալից չափով մնում է տեղական ինքնակառավարման մարմինների ձեռքում, այն դեպքում, երբ բնակարանների սեփականատերերի միավորումների ձևավորումը և գործունեության արդյունավետությունը հանդիսանում է և մնում է ոլորտի բարեփոխման նպատակը (Պլոտնիկովա, 2007):

Հայաստանի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի կառուցվածքային շղթայի (բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմին – տեղական ինքնակառավարման մարմին – մարզային իշխանություն – ՀՀ կառավարություն) գործունեության առնչությամբ բնորոշ է հետևյալ իրականությունը: Տվյալ կառուցվածքային շղթայում վերահսկողական և հաշվետվական մեխանիզմները շատ թույլ են և գործուն չեն, ինչը տեղական ինքնակառավարման մարմիններին հնարավորություն են տալիս «խզել շղթան» բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի պատասխանատու կառույցների միջև՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և տեխնիկական շահագործման ոլորտում սեփական մենաշնորհային դիրքի պահպանման նպատակով: Շղթայի ներքևի կապը (տեղական ինքնակառավարման մարմին – բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմին) տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից հասցված է նվազագույնի: Գործնականում չի գործում նաև շղթայի վերին կապը (տեղական ինքնակառավարման մարմին – մարզային իշխանություն):

Այսպիսով, փոխհարաբերությունների շղթան խզվում է տեղական ինքնակառավարման մարմինների օղակում: Ինչը բերում է նաև ոլորտում բարեփոխումների գործընթացների խզման:

Այլ խոսքերով՝ որոշակի ձևով տեղական ինքնակառավարման մարմինները մեկուսացրել են բազմաբնակարան շենքերի

կառավարման մարմիններին (հիմնականում՝ համատիրություններ) բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի զարգացման և բարեփոխման գործընթացներին:

2. Բազմաբնակարան շենքերի սեփականության բարդ ձևը և ընդհանուր սեփականության կառավարման կազմակերպումը

Նախքան բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում առկա գործնական հիմնախնդիրների նկարագրությանը անցնելը, հարկ ենք համարում հակիրճ ներկայացնել տեղեկություններ բազմաբնակարան շենքի սեփականության ձևի, ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման գործընթացների կազմակերպման և այդ ոլորտի օրենսդրության վերաբերյալ, ինչը անհրաժեշտ է հիմնախնդիրների ճիշտ ընկալման, հանրային մոնիտորինգի կազմակերպման և անցկացման համար:

Բազմաբնակարան շենքի սեփականության ձևը

Բազմաբնակարան շենքերում առկա են երկու տեսակի սեփականություն. 1) բնակելի և ոչ բնակելի շինություններ, որոնք հանդիսանում են առանձին անձանց (ֆիզիկական կամ իրավաբանական) սեփականությունը, 2) բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն՝ գույք և շինություններ, որոնք նախատեսված են բազմաբնակարան շենքի համալիրի սպասարկման և պահպանման համար, կամ այլ գույք, որը հանդիսանում է բազմաբնակարան շենքի բոլոր սեփականատերերի ընդհանուր սեփականությունը:

Հայաստանում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և շահագործման ինքնակազմակերպումը առավել հաճախ իրականանում է համատիրությունների ձևով: Համատիրությունները սկսել են ձևավորվել սկսած 1996 թվականից, որպեսզի կառավարեն մասնավորեցված բազմաբնակարան շենքերը:

Ներկայումս լուրջ խնդիր է կառավարման գործընթացներում բնակիչների մասնակցության աստիճանը և նրանց

պատասխանատվությունը ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման և շահագործման գործընթացներում: Ներկա բնակարանատերերի մեծ մասի կողմից ավանդաբար ընդհանուր սեփականությունը ընկալվել է որպես պետական սեփականություն (Ֆորհրդային Միության ժամանակներից), իսկ այդ սեփականության կառավարումը ընկալվել է որպես պետական մենաշնորհ: Իրավիճակը կտրուկ փոխվեց, երբ օրենսդրորեն նոր սեփականատերերը դարձան պատասխանատու ընդհանուր սեփականության համար: Գործող օրենսդրությամբ սահմանված է, որ բազմաբնակարան շենքերի բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են մասնակցել ընդհանուր բաժնային սեփականության սպասարկման ծախսերում, այն չափով, որը համեմատական է իրենց սեփականության (բնակարանի կամ ոչ բնակելի շինության) չափաբաժնին («Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենք, հոդ. 9):

Բազմաբնակարան շենքի բնակարանների կամ ոչ բնակելի շինությունների սեփականատերեր կարող են հանդիսանալ քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները:

Բազմաբնակարան շենքի բնակարանները կամ ոչ բնակելի շինությունները սեփականության իրավունքով կարող են պատկանել մեկ, ինչպես նաև մեկից ավելի անձանց ընդհանուր համատեղ կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով: Բաժնային սեփականության դեպքում սեփականության իրավունքում յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ բաժինը որոշված է, իսկ համատեղ սեփականության դեպքում այդ բաժինը որոշված չէ:

Բազմաբնակարան շենքի բնակարանի կամ ոչ բնակելի շինության սեփականատերերին պատկանում է նաև բաժին շենքի ընդհանուր գույքի սեփականության իրավունքում:

Բազմաբնակարան շենքի բնակարանի կամ ոչ բնակելի շինության սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են. շենքի կրող կառուցվածքները, միջհարկային ծածկերը, նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված ընդհանուր մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական,

սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով կարող են պատկանել նաև տվյալ կամ այլ շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք, ինչպես նաև հողամաս, շարժական կամ անշարժ գույք: Ընդ որում բազմաբնակարան շենքի բնակարանի կամ ոչ բնակելի շինության սեփականատերը չունի իրավունք մնացած սեփականատերերից առանձին օտարել ընդհանուր սեփականության իր բաժինը:

Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման կազմակերպումը

Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման ձևերը

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված է, որ ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը կարող է իրականացվել հետևյալ ձևերով.

- շինության սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձի՝ համատիրության միջոցով,
- լիազորագրային կառավարչի (ներկայացուցչության) միջոցով,
- հավատարմագրային կառավարչի միջոցով:

Մեկ շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը պարտադիր նորմերի կատարման մասով կարող է իրականացնել միայն մեկ կառավարման մարմին:

Համատիրությունը քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց անդամության վրա հիմնված և իր անդամների գույքային փայլվճարների միավորման միջոցով ստեղծված, շահույթ ստանալու նպատակ չհետապնդող, իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող ոչ առևտրային կոոպերատիվ է, որը հիմնադրվում է բազմաբնակարան շենքի կամ շենքերի բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման նպատակով:

Լիազորագրային կառավարիչը (ներկայացուցչությունը) «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն, ինչպես նաև շինության սեփականատերերի գրավոր լիազորագրի և կնքված լիազորագրային կառավարման պայմանագրի հիման վրա իրականացնում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը:

Հավատարմագրային կառավարիչը շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումն իրականացնում է շինության սեփականատերերի և իր միջև կնքված գույքի հավատարմագրային կառավարման կամ ծառայությունների վճարովի մատուցման պայմանագրի համաձայն:

Լիազորագրային կառավարիչ, հավատարմագրային կառավարիչ կարող է լինեն ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձը:

Շինության սեփականատերերը իրավունք ունեն ինքնուրույն ընտրել ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևը: Այդ ընտրությունը պետք է հաստատվի սեփականատերերի ընդհանուր հիմնադիր ժողովի որոշմամբ:

Հայաստանում համատիրությունների մեծ մասը ինքնուրույն են կատարում շենքերի կառավարման և տեխնիկական շահագործման աշխատանքները: Սակայն, ինչպես արդեն ասվել է, ավելի մեծ թվով բազմաբնակարան շենքեր կառավարվում և շահագործվում են համայնքների (տեղական ինքնակառավարման մարմինների) սեփականությունը համարվող «Բնակկառավարում» ՓԲԸ-ների կողմից, չնայած այն հանգամանքին, որ հիմնականում այդ շենքերում նույնպես ստեղծված են համատիրություններ: «Բնակկառավարում» ՓԲԸ-ների կողմից առաջարկվող ծառայությունները ցածր որակի են, սակայն մրցակցության բացակայության պայմաններում (այս ոլորտում գործող մասնավոր ընկերությունների աննշան քանակի պատճառով) նրանք շահագրգռված չեն բարելավել ծառայությունների որակը (Դեզիլեթս, Վանոյան, 2003): Քանի որ տեղական ինքնակառավարման մարմինները այս ոլորտում ունեն իրենց սեփական ֆինանսական հետաքրքրությունը, իրենց կողմից չի խթանվում մրցակցային հարաբերությունների զարգացումը բնակարանային ծառայություններում, նոր մասնավոր

ընկերությունների ի հայտ գալը, *ինչպես նաև համատիրությունների գաղափարը*:

Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները, ինչպես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմիններն են, շենքերի կառավարման ոլորտում հանդիսանում են կարևոր դերակատարներ: Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից իրականացվում է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված դեպքերում և կարգով:

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանվում է, որ շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից շենքի կառավարման մարմին չձևավորելու դեպքում շենքի կառավարման մարմնի համապատասխան լիազորությունները անցնում են համայնքի ղեկավարին: Ընդ որում շենքի շինությունների սեփականատերերը միշտ պահպանում են շենքի կառավարման մարմին ինքնուրույն ձևավորելու իրավունքը:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում ունեն նաև այլ գործառույթներ, որոնցից առավել կարևորները ներկայացվում են ներքևում («Գործնական հիմնախնդիրները. հիմնախնդիր 7»):

Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման օրենսդրությունը

ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրքը, «Համատիրության մասին», «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքները, այլ օրենքներ և ենթաօրենսդրական ակտեր ձգտում են ակտիվացնել քաղաքացիներին, որպեսզի նրանք իրենց վրա վերցնեն ընդհանուր բաժնային սեփականության խնամքի պատասխանատվությունը:

«Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքը սահմանել է բնակարանների սեփականատերերի միավորման, որպես բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի, հիմնադրման կարգը:

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքը սահմանել է բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը (սահմանել է, որ տվյալ նորմերը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության Կառավարությունը), որոնց մեջ ներառվում են հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման և այլ միջոցառումներ:

Այս օրենքները ապահովում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման անցումը պետությունից (նախկինում այս ոլորտը համարվում էր պետական մենաշնորհ) բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերին: Սպասվում էր, որ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների ապակենտրոնացման արդյունքում, բնակիչները կավելացնեն ներդրումները և կսկսեն վճարել բնակարանային ծառայությունների համար: Սակայն, ցավոք, այդ սպասելիքները հիմնականում չարդարացան, քանի որ այս ոլորտի գլխավոր գործող անձանց՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների անարդյունավետ և ոչ թափանցիկ գործունեությունը չխթանեցին բնակարանների սեփականատերերին՝ ավելացնելու իրենց մասնակցությունը և ներդրումները:

3. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարեփոխումների գործնական խնդիրները

Այս գլխում ներկայացվում է թե՛ իրապես ինչպես են գործում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարեփոխումները, գործնականում ինչպես են աշխատում համատիրությունները, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման այլ մարմինները և տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝ համեմատած ՀՀ օրենսդրության պահանջների հետ, և ինչպիսի հիմնախնդիրներ են առկա բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում: Ներկայացվում է Հայաստանի հատկապես խոշոր համայնքների բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների պրակտիկան և առկա փորձը, որտեղ ընդհանուր առմամբ կենտրոնացված է հանրապետության բազմաբնակարան բնակֆոնդի

հիմնական մասը: Փորձ է արվել պարզաբանելու, թե որ խնդիրներն են տարածված ամբողջ հանրապետությունով և որոնք են այդ խնդիրների առաջացման օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ պատճառները:

Ֆինանսական միջոցների անբավարարությունը, վատ իրազեկվածությունը և բնակարանների սեփականատերերի անտարբերությունը հանդիսանում են լուրջ խնդիրներ, որոնք խոչընդոտում են ընդհանուր բաժնային սեփականության արդյունավետ կառավարմանը: Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոչ պարզունակ գործընթացները և գոյություն ունեցող հիմնախնդիրները առաջ են բերում լարվածություն բնակարանների սեփականատերերի, համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմինների և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների միջև:

Բազմաբնակարան շենքերի ապակենտրոնացված կառավարումը, դեռևս, համեմատաբար նոր երևույթ է Հայաստանում, որը հայտնվել է բազմաթիվ բարդ խնդիրների առջև, որոնք խոչընդոտում են բազմաբնակարան շենքերի արդյունավետ կառավարմանը:

Հիմնախնդիր 1. Ինչպես արդեն ասվել է, Հայաստանի բազմաբնակարան բնակֆոնդի մոտ 72%-ում որպես կառավարման մարմին ձևավորվել են համատիրություններ: Այդ բնակֆոնդի կեսից ավելին գտնվում է այսպես կոչված «արհեստականորեն» ստեղծված համատիրությունների կառավարման տակ, որոնք ձևավորվել են համայնքների տեղական ինքնակառավարման մարմինների նախաձեռնությամբ («քաղաքապետարանային» համատիրությունները): Դրանք իրենց կառավարման տակ գտնվող շենքերի քանակով (մի քանի տասնյակից մինչև մի քանի հարյուր շենք) խոշոր միավորումներ են՝ հանդիսանալով վարչահրամայական տիպի բյուրոկրատական կառույցներ, որոնք վանում են բնակիչներին շենքերի կառավարման գործընթացներից և աչքի են ընկնում ոչ թափանցիկ գործունեությամբ (Թաթյան, 2002):

Այսպիսով, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտի բարեփոխումները հիմնականում իրականացվել են վերևից: Համատիրությունը, որը պետք է լիներ ինքնավար, իրականում հանդիսանում է մի կառույց, որը գտնվում է տեղական

ինքնակառավարման մարմինների ուղղակի ենթակայության տակ: Այդպիսի համատիրություններում բնակարանների սեփականատերերը և բնակիչները իրազեկված չեն, շատերը նույնիսկ չգիտեն, որ հանդիսանում են համատիրության անդամ, չգիտեն իրենց իրավունքների և պարտականությունների մասին և հետևաբար չեն մասնակցում բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման գործընթացներին:

Ներկա օրենսդրական ձևակերպմամբ՝ «Համատիրությունը կարող է ստեղծվել մեկ կամ մի քանի բազմաբնակարան շենքերում» («Համատիրության մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 9, կետ 3): Անհրաժեշտ է առավելագույն ձևով հստակ ձևակերպել օրենսդրական հոդվածները: Եթե ոչ, ապա պարզվում է, որ ասելով «մի քանի», կարելի է հասկանալ նաև «մի քանի հարյուր»:

Օգտակար է ուսումնասիրել արտասահմանյան փորձը: Շատ երկրներում բնակարանների սեփականատերերի միավորումները ձևավորվում են ոչ ավելի քան մեկ բազմաբնակարան շենքի սահմաններում, հաճախ բազմաբնակարան շենքի առանձին մասերում, օրինակ՝ մեկ շքամուտքի սահմաններում:

«Քաղաքապետարանային» համատիրությունների գոյությունը դժվարացնում է հանրային վերահսկողության գործընթացները նման համատիրությունների, ինչպես նաև տվյալ համայնքների տեղական իշխանությունների գործունեության նկատմամբ: Այդ կառույցների միջև (տեղական ինքնակառավարման մարմիններ – «քաղաքապետարանային» համատիրություններ) ֆինանսական հոսքերը և բյուջետային գործընթացները գործնականում վերահսկելի չեն:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից համատիրությունների հետ փոխհարաբերությունները կառուցվել են «քաղաքապետարանային համատիրություն – ոչ քաղաքապետարանային համատիրություն» դասակարգման սկզբունքով, որտեղ առաջինին տրվում է նախապատվություն, ինչը ծնում է անվստահություն և լարված հարաբերություններ «անկախ» համատիրությունների և համայնքի տեղական իշխանությունների միջև:

Հիմնախնդիր 2. Համատիրությունների մեծ մասը, որոշ գնահատականներով՝ համատիրությունների ընդհանուր քանակի

80%-ը ունեն պետական գրանցում, սակայն չեն գործում, չկա ոչ մի կառավարում, չունեն ոչ մի հաշիվ բանկում և այլն (Եվրոպական տնտեսական հանձնաժողով՝ ECE/NBP/132, 2004):

Մեր գնահատականներով (Շիրակի մարզի համատիրությունների վերաբերյալ կատարված ուսումնասիրության և հաշվարկների օրինակով) համատիրությունների ընդհանուր քանակի 15%-ը ընդհանրապես չեն գործում (գոյություն ունեն միայն «թղթի վրա»), մոտ 25%-ը գործում են ոչ լիարժեք, մնացած 60%-ը գործում են տարբեր աստիճանի արդյունավետությամբ: Կան արդյունավետ համատիրություններ, սակայն դրանք եզակի օրինակներ են, մեծամասնությունը ցածր արդյունավետություն ունեցող կառույցներ են (որպես հիմնական չափորոշիչ համարվել է նրանց կողմից օրենսդրական պարտավորությունների կատարման մակարդակը):

Հիմնախնդիր 3. Ի տարբերություն շատ Եվրոպական երկրների, Հայաստանում բնակարանների սեփականատերերի անդամակցությունը բնակարանատերերի միավորումներին՝ կամավոր է: Բացի դրանից «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքը (հոդված 15) սահմանում է, որ սեփականատերը իրավունք ունի.

- ցանկացած պահին լիազորություններ վերապահել շենքի կառավարման մարմնին կամ հետ վերցնել նրան տրված իր լիազորությունները,
- ցանկացած պահին կառավարման լիազորություններ վերապահել շենքի կառավարման մարմին չհանդիսացող անձանց (բացառությամբ օրենքով միայն շենքի կառավարման մարմնին վերապահված լիազորությունների) կամ հետ վերցնել նրանց տրված լիազորությունները:

Իսկ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքը (հոդ. 23) սահմանում է, որ համատիրության անդամը իրավունք ունի ցանկացած ժամանակ դուրս գալ համատիրությունից:

Անդամակցությունը բնակարանների սեփականատերերի միավորումներին պարտադիր է շատ երկրների մասնավոր

բազմաբնակարան շենքերի համար (Ֆինլանդիա, Գերմանիա, Լեհաստան, Հունգարիա, Ուզբեկստան և այլն): Այլ երկրներում (օրինակ. Էստոնիա, Ռումինիա, Բելառուս) միավորումների ձևավորումը կամավոր է, սակայն այդ միավորումների ձևավորման դեպքում, անմիջապես, նրան անդամակցելը պարտադիր է բոլոր բնակարանատերերի համար (Վիհավաինեն, 2007):

Անդամակցության կամավոր լինելը կարող է խոչընդոտել միավորումների գոյությանը, եթե բնակարանների սեփականատերերի մեծ մասը որոշեն դուրս գալ միավորումից: ՀՀ օրենսդրությամբ, այն դեպքերում, երբ միավորման անդամների բաժինը պակասում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության 50%-ից, այդ ժամանակ միավորումը պետք է լուծարվի («Համատիրության մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 32, կետ 4, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 26, կետ 1, գ ենթակետ), իսկ շենքի կառավարման իրավասությունը անցնում է սովյալ համայնքի ղեկավարին («Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 26):

Պետք է նշել նաև, որ միավորումից դուրս գալը սեփականատերերին չի ազատում պարտադիր վճարներից: Պարտադիր վճարները շենքի կառավարման մարմնին պարտավոր են վճարել ինչպես միավորման անդամները, այնպես էլ այն սեփականատերերը, որոնք չեն հանդիսանում միավորման անդամներ:

Արևմտյան երկրների փորձը խոսում է ի օգուտ օրենսդրորեն պարտադիր անդամության սահմանման, չնայած այդ մոտեցման դեպքում որոշ հակասությունների ի հայտ գալուն՝ կապված միավորումներ կազմելու և դրանցում ընդգրկվելու մարդու սահմանադրորեն ազատ իրավունքի սահմանափակման հետ:

Հիմնախնդիր 4. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների կողմից հիմնականում չեն կատարվում ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը: Ոչ թափանցիկ և ստվերային երևույթները, ֆինանսական հոսքերում, տարածված երևույթ են համատիրությունների վարչակազմերի մակարդակում:

Շենքերի պահպանման և շահագործման գործընթացներում մշտապես զգացվում է ֆինանսական միջոցների

անբավարարությունը: Ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման վճարը տարբեր համատիրություններում կազմում է 6-ից 20 դրամ 1 ք. մ մակերեսի հաշվով (չհաշված նորակառույց բարձրակարգ շենքերը, որտեղ տվյալ վճարը նշվածից 10 և ավելի անգամ բարձր է): Այդ չափը այնքան քիչ է, որ չի բավականացնում անգամ ընթացիկ նորոգումներին: Վճարի չափի ավելացումը հազիվ թե ապահովի արագ արդյունք, քանի որ ցածր է վճարների հավաքագրման տոկոսը: Համատիրությունների նախագահների շրջանում կատարված հարցումները ցույց են տվել, որ վճարների հավաքագրումը կազմում է հաշվարկված ամբողջ գումարի 30-35%-ը: Երբեմն բերվում են նաև ավելի փոքր ցուցանիշներ՝ 10-20, կամ 20-30% (Դեզիլեթս, Վանոյան, 2003):

Վճարների հավաքագրման նշված ցուցանիշները արհեստականորեն իջեցված են համատիրությունների ղեկավարների կողմից, որպես քողարկում ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի պահանջները չկատարելու համար: Վարձավճարների հավաքագրման իրական միջին չափը կազմում է 65.5% («Ավագ Սոլյուշնս» ՍՊԸ, 2007): Հայաստանում, այդ թվում տվյալ ոլորտի քաղաքականության համար պատասխանատու բոլոր մակարդակների իշխանությունների պաշտոնատար անձանց շրջանում տարածված է այն կարծիքը, թե իրավիճակի հիմնական պատճառը ֆինանսական միջոցների բացակայությունն է, որի հետևանքով մշտապես հետաձգվում են շենքերի վերանորոգման աշխատանքները, ինչը բերում է բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի էլ ավելի վատթարացման, շենքերի խարխուլ վիճակի:

Սակայն իրական խնդիրը կայանում է ոչ թե նրանում, որ բացակայում են ֆինանսական միջոցները, այլ նրանում, որ առկա սահմանափակ ֆինանսական միջոցները ծախսվում են ոչ նպատակային, ինչպես բնակարանների սեփականատերերի միավորումների (այդ թվում համատիրությունների), այնպես էլ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից: Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների հանրային մոնիտորինգի հիմնական նպատակներից մեկը՝ առկա ֆինանսական միջոցների, բյուջետային հատկացումների և ծախսերի նպատակային բնույթի և արդյունավետության բացահայտումն է:

Բնակարանների սեփականատերերի և բնակիչների մասնակցության ավելացումը կարելի է սպասել միայն այն ժամանակ, երբ նրանցից հավարագրված վճարները, ինչպես նաև համայնքների բյուջետային միջոցները կծախսվեն առավելագույն կերպով նպատակային, երբ բնակիչները կհամոզվեն, որ իրենց վճարած դրամները ծախսվում են իրենց բազմաբնակարան շենքի վրա և վերածվում են բացակայող շքամուտքի դռների, մուտքերի պատուհանների ապակիների, տանիքների ջրհորդան խողովակների և այլն:

Հիմնախնդիր 5. Կան բնակարանների սեփականատերեր, որոնք հետևողականորեն չեն վճարում: Բնակարանների ոչ բոլոր սեփականատերերն են գիտակցում, որ իրենք հանդիսանում են նաև ընդհանուր գույքի սեփականատեր և որ իրենք ունեն իրավունքներ և պարտականություններ այդ գույքի պահպանության գործում: Սեփականատերերի միավորումների այն անդամները, որոնք բարեխիղճ կերպով վճարում են բնակարանային ծառայությունների դիմաց, արդարացիորեն համարում են, որ վճարում են նաև բնակարանների այն սեփականատերերի փոխարեն, ովքեր վճարունակ են, սակայն հետևողականորեն չեն վճարում՝ ինչը լարվածություն է առաջացնում միավորման անդամների միջև:

Բնակարանների սեփականատերերի միավորումների ընդհանուր ժողովների որոշումներով, երբեմն, անվճարունակ սեփականատերերը ազատվում են որոշակի վճարներից: Լուրջ հիմնախնդիր գոյություն ունի վճարունակ և հետևողականորեն չվճարողների առնչությամբ՝ դեռևս բացակայում են արդյունավետ պատժամիջոցները, չնայած այն բանին, որ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքը (հոդված 10, կետ 5) նախատեսում է պարտադրման մեխանիզմներ, որպեսզի չվճարողները վճարեն բնակարանային ծառայությունների դիմաց:

Բնակարանների սեփականատերերի և բնակիչների մասնակցության գործում շատ բան կարող են անել բնակարանների սեփականատերերի միավորումները, որոնք պարտավոր են աջակցելու բնակիչներին՝ վերջիններիս մոտ համայնքային միջավայրի ընկալման, բնակիչների միջև բարիդրացիական հարաբերությունների հաստատման նպատակներով, ապահովել

սոցիալական ճնշում անտարբեր բնակիչների և վճարումներից խուսափողների նկատմամբ (Վիհավախնեն, 2007):

Հիմնախնդիր 6. Խնդիրներ կան նաև շենքերի պահպանման նպատակով սուբսիդավորման գործընթացներում: Ոչ բոլոր տեղական ինքնակառավարման մարմիններն են այդ նպատակով միջոցներ առանձնացնում, չնայած այն հանգամանքին, որ բնակարանային-կոմունալ հիմնախնդիրները հանդիսանում են բնակչության ամենահրատապ և անհանգստացնող խնդիրներից մեկը:

Կան տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, որոնք մեծ ցանկությամբ սուբսիդիաներ են տրամադրում միայն «իրենց» համատիրություններին, քանի որ անհանգստացնող վիճակում գտնվող շենքերի թիվը շատ մեծ է և բոլորի կարիքը բավարարելը ուղղակի անհնարին է: Տեղական ինքնակառավարման մարմինների աջակցությամբ շենքերի նորոգումը առավելություն է տալիս «քաղաքապետարանային» համատիրություններին, և տեղական իշխանությունների նկատմամբ անվստահություն է ծնում «անկախ» համատիրությունների սեփականատերերի մոտ:

Չնայած որոշ հեղինակների այն պնդմանը, թե տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բազմաբնակարան շենքերի պահպանման նպատակով կատարվող հատկացումները դրական արդյունքներից բացի ունենում են նաև բացասական ազդեցություն, մեր կարծիքով, ներկայումս համայնքների բյուջետային միջոցների կարիքը բազմաբնակարան շենքերի պահպանման գործում՝ շատ մեծ է: Դա հրատապ է հատկապես խարխուլ բնակարանային ֆոնդի համար, որը ունի հիմնանորոգման կարիք: Իսկ մնացած շենքերի համար, տեխնիկական վիճակի բարելավման հեռանկարային ծրագրերը նույնպես հնարավոր կլինի իրականացնել համայնքների բյուջետային միջոցներով: Նպատակային հատկացումները իրականացնելով մրցութային հիմունքներով և դրանցում կիրառելով շենքերի կամ համատիրությունների ընտրության հստակ չափորոշիչներ, հնարավոր կլինի խուսափել բացասական հետևանքներից: Բյուջետային հատկացումներ իրականացնելիս, շենքերի կամ համատիրությունների ընտրության գործընթացներում անհրաժեշտ է ապահովել թափանցիկություն և մրցակցություն, ինչպես նաև այդ հատկացումների նպատակային օգտագործումը վերահսկելու և հաշվետվությունների մեխանիզմներ: Ընտրության

գործընթացում որպես գերակայող չափորոշիչներ անհրաժեշտ է համարել բնակիչների մասնակցության աստիճանը (վերոհիշյալ հեղինակների կողմից որպես համայնքների տեղական իշխանությունների ֆինանսական հատկացման բացասական հետևանք, նշվում է բնակչության կողմից վճարների մուծման քանակի նվազումը), շենքի հիմնանորոգման կարիքը, շենքում բնակվող սոցիալապես վատ ապահովված ընտանիքների հարաբերական քանակը և այլն:

Բացի դրանից, ֆինանսավորում հատկացնելու պարագայում, առաջարկվում է առաջ քաշել նախապայման, որով բնակարանների սեփականատերերից կպահանջվի շենքի վերանորոգման գործում ունենալ սեփական նվազագույն դրամական ներդրում, օրինակ անհրաժեշտ ամբողջ գումարի 20%-ի չափով: Ընդ որում, սոցիալապես վատ ապահովված ընտանիքների կողմից ներդրող բաժնեմասը փոխհատուցվում է համայնքային, պետական, կամ մասնավոր աղբյուրներից:

Շատ տեղական ինքնակառավարման մարմինների ներկա մոտեցումը, երբ նրանք սպասում են, որ բնակիչները իրենք կլուծեն շենքերի հիմնանորոգման բոլոր խնդիրները՝ հղի է մեծ թվով բնակարանային ֆոնդի շարքից դուրս գալու վտանգով, իր սոցիալական ահռելի հետևանքներով:

Հիմնախնդիր 7. ՀՀ օրենսդրության համաձայն, համայնքների ղեկավարները պարտավոր են իրականացնել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողությունը («Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 10, կետ 7): Բացի դրանից, այն դեպքերում, երբ տվյալ նորմերը բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների կողմից չեն կատարվում, ինչը վտանգավոր իրադրություն է ստեղծում, ապա տեղական ինքնակառավարման մարմինները պարտավոր են իրենց ուժերով կատարել այդ նորմերը, ընդ որում դրա համար անհրաժեշտ ծախսերը պետք է փոխհատուցվեն շենքի բնակարանների և ոչ բնակելի շինությունների սեփականատերերի կողմից («Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 10, կետ 6):

Սակայն, տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից այս կարևորագույն օրենսդրական պարտականությունները հիմնականում չեն կատարվում (կան աննշան քանակով բացառություններ): Դրա պատճառը՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների ֆինանսական շահն է, քանի որ վերոհիշյալ ընդհանուր վերահսկողությունը իրականացնելու պարագայում նրանք ստիպված կլինեին վճարել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմիններին ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման դիմաց՝ իրենց մասով (այն բնակարանների բաժնեմասով, որոնք համարվում են համայնքային սեփականություն և գտնվում են տվյալ կառավարման մարմնի կողմից կառավարվող շենքերում, համաձայն «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի, հոդված 9, կետ 2):

Յուրաքանչյուր տեղական ինքնակառավարման մարմին վերջին 10 տարիների ընթացքում վարել է առանձնահատուկ քաղաքականություն «անկախ» համատիրությունների նկատմամբ: Ամենատարածվածը «չեզոք» մոտեցումն է, որը ֆինանսապես ձեռնադուրս է ինչպես տեղական ինքնակառավարման մարմինների, այնպես էլ համատիրությունների համար, որոնք երկուստեք չեն կատարում իրենց օրենսդրական պարտականությունների մեծ մասը (Մխիթարյան, 2007): Սակայն, դա հակասում է բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների և բնակարանների սեփականատերերի շահերին, որոնք տուժում են բնակարանային-կոմունալ պայմանների էլ ավելի վատթարացումից:

Հիմնախնդիր 8. ՀՀ օրենսդրությամբ չի պահանջվում մասնագիտական որակավորում ոչ կառավարիչներից (կամ լիցենզիա՝ կառավարող ընկերությունից), ոչ բնակարանների սեփականատերերի միավորման նախագահից: Այդ պահանջը հստակ սահմանված չէ նաև բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտում տեղական ինքնակառավարման մարմինների պատասխանատու պաշտոնատար անձանց համար: Տեխնիկական գիտելիքների անբավարարությունը երբեմն բերում է ոչ ճիշտ գործողությունների, որոնք կապված են մեծ ռիսկի հետ այնպիսի պատասխանատու ոլորտում, ինչպիսին բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և տեխնիկական շահագործման ոլորտն է:

Համատիրությունների նախագահների նկատմամբ օրենսդրական այն պահանջը, որի համաձայն նախագահը պետք է հանդիսանա տվյալ համատիրության անդամ՝ կատարվում է ոչ միշտ: Իրավաբանական անձանց գրանցման պետական ռեգիստրի տարածքային բաժիններից շատերը համատիրությունների գրանցման գործընթացում ուշադրություն չեն դարձնում այդ հանգամանքի վրա, ինչը երբեմն ազդում է համատիրության գործունեության արդյունավետության և թափանցիկության վրա:

Հիմնախնդիր 9. Համատիրությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից ծայրահեղ անբավարար է կատարվում բնակարանների սեփականատերերի և բնակիչների իրազեկման աշխատանքները իրենց պարտականությունների կատարման վերաբերյալ, ինչպես նաև բնակարանների սեփականատերերին հաշվետվությունների տրամադրման աշխատանքները: Դա հանդիսանում է այդ կառույցների նկատմամբ անվստահության և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում մարդկանց ցածր մասնակցության հիմնական պատճառներից մեկը:

Բազմաբնակարան շենքերում ներդրումներ իրականացնելիս կամ համատիրություններին սուբսիդիաներ հատկացնելիս, չի տարածվում տեղեկատվություն այն մասին, թե ինչու են ընտրվել այդ շենքերը կամ համատիրությունները և ինչու չեն ընտրվել մյուսները:

Շենքի կառավարման մարմնի կողմից բնակարանների սեփականատերերին հաշվետվությունների տրամադրման արդյունքում սպասվում են բազմաթիվ դրական փոփոխություններ: Բնակարանների սեփականատերերին հաշվետվությունների տրամադրման օգուտները հետևյալն են (Կարապետյան, Դավթյան, 2007).

- շենքերի պահպանմանն առնչվող ծախսերի և աշխատանքների մասին իրական պատկերացումների ձևավորում սեփականատերերի մոտ,
- սեփականատերերի և բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների միջև փոխվստահության և փոխհամաձայնության ավելացում,

- բազմաբնակարան շենքերի պահպանման համար սեփականատերերի ներդրումների ավելացում,
- բազմաբնակարան շենքերի պահպանման և այլ պարտադիր վճարների հավաքագրման մակարդակի ավելացում,
- պետական, համայնքային և այլ աջակցության տրամադրման խթանում,
- բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների ներգրավում գործունեության այլ ոլորտներ, օրինակ, ջրամատակարարման, ջերմամատակարարման ծառայությունների տրամադրման ոլորտներ,
- նպաստում շենքերի պահպանման պարտադիր նորմերի կատարմանը,
- տրամադրված ծառայությունների հաշվառման ապահովում,
- վճարման արդյունավետ մեխանիզմների ներդրում, օրինակ, բանկային և փոստային համակարգի միջոցով,
- տարբեր մարմինների կողմից անհարկի ստուգումներից ապահովագրում,
- բնակարանային կառավարման ոլորտում արհեստավարժ կառավարիչների ինստիտուտի ներդրում:

ՀԱՎԵԼՎԱԾ

Ոչ պաշտոնական հրատարակություն

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՈՒՄԸ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ՊԱՐՏԱԴԻՐ ՆՈՐՄԵՐԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

4 հոկտեմբերի 2007 թվականի N 1161-Ն

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 10-րդ հոդվածի 2-րդ մասին համապատասխան՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը **որոշում է.**

1. Սահմանել՝

1) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը՝ համաձայն N 1 հավելվածի.

2) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջները և դրանց ապահովմանն ուղղված վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման առավելագույն ժամկետները՝ համաձայն N 2 հավելվածի.

3) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տեսողական զննման մատյանի ձևը՝ համաձայն N 3 հավելվածի:

2. Սահմանել, որ սեյսամեկուսացման շերտավոր ռետինամետաղե հենարանների (այսուհետ՝ ՄՇՌՄՀ) միջոցով սեյսամեկուսացված բազմաբնակարան շենքում տեղակայված ՄՇՌՄՀ-ների, դրանց տեղակայման տարածքների (նկուղ, տեխնիկական հարկ, ձեղնահարկ) և այդ տարածքներով անցնող շենքի ինժեներական ցանցերի, տեխնիկական շահագործմանը ներկայացվող քաղաքաշինական, սանիտարական և հակահրդեհային գործող նորմերի պահանջների ապահովումն իրականացվում է սույն որոշման համաձայն:

3. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարին՝ սույն որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝

1) մեկամսյա ժամկետում՝ սահմանված կարգով հաստատել սեյսմամեկուսացված շերտավոր ռետինամետաղե հենարանների տեխնիկական վիճակի հետազննության կարգը.

2) եռամսյա ժամկետում մշակել և հաստատել սույն որոշմամբ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման սահմանված նորմերի շրջանակներում պարտադիր իրականացման ենթակա միջոցառումների և աշխատանքների համար անհրաժեշտ խոշորացված ծախսերի հաշվարկման մեթոդական ցուցումներ:

4. Ուժը կորցրած ճանաչել Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1997 թվականի մարտի 18-ի «Բնակելի ֆոնդի պահպանման, շահագործման և սպասարկման միասնական կանոնները հաստատելու մասին» N 47 և 2002 թվականի հոկտեմբերի 10-ի «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» N 1625-Ն որոշումները:

5. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

Հավելված N1 ՀՀ կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման

ՊԱՐՏԱԴԻՐ ՆՈՐՄԵՐ
ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ

1. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության՝ շենքը կրող կառուցվածքների, 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 տեխնիկական համալիր միջոցառումներ ու աշխատանքներ, որոնց ժամանակին չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին:

2. Պարտադիր իրականացման են ենթակա հետևյալ միջոցառումները և աշխատանքները՝

1) սպառման թափոնների հեռացում՝ առնվազն երեք օրը մեկ անգամ, իսկ +5°C և ավելի բարձր օդի ջերմաստիճանի դեպքում՝ ամեն օր.

2) ընդհանուր օգտագործման տարածքների, աղբամուղի ու աղբահավաք խցերի դեզինսեկցիայի (պայքար միջատների դեմ) և դեռատիզացիայի (պայքար կրծողների դեմ) իրականացում՝ առնվազն երեք ամիսը մեկ անգամ.

3) ընդհանուր օգտագործման տարածքների սանիտարական մաքրում՝ առնվազն երկու օրը մեկ անգամ.

4) ծխաօդատար ուղիների մաքրում-կարգաբերում՝ առնվազն տարեկան մեկ անգամ.

5) վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացում, ուղղված Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման N 2 հավելվածում նշված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջների ապահովմանը.

6) վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման ժամկետները որոշվում են շենքի կառավարման մարմնի կողմից՝ առնվազն տարեկան 2 անգամ (գարնանը և աշնանը) կատարվող տեսողական զննման, անհրաժեշտության դեպքում՝ մասնագիտական կազմակերպության կողմից տրված եզրակացության հիման վրա, բայց ոչ ավելի, քան Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման N 2 հավելվածում նշված ժամկետներում.

7) վթարային բնույթի այն վնասվածքներն ու անսարքությունները, որոնք կարող են ուղղակի վտանգ ներկայացնել, անհապաղ պետք է վերացվեն: Ուղղակի վտանգի փաստը պետք է հաստատվի տվյալ բնագավառում պետական լիազորված մարմնի կողմից:

8) տեսողական զննման արդյունքները գրառվում են հատուկ մատյանում՝ համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման N 3 հավելվածով սահմանված ձևի:

9) բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունները կատարվում են պարբերաբար, բայց ոչ ուշ, քան 10 տարին մեկ անգամ:

10) ավելի քան 10 տարի առաջ կառուցված շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունն իրականացվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո 5 տարվա ընթացքում:

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

Հավելված N2 ՀՀ կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԳՈՒՅՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆԸ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎՈՂ
ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՈՒՂՂՎԱԾ
ՎԵՐԱՆՈՐՈԳՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ԿԱՆԽԱՐԳԵԼԻՉ
ՄԻՋՈՑԱՌՈՒՄՆԵՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԱՌԱՎԵԼԱԳՈՒՅՆ
ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ**

1. ՀԻՄՔԵՐԸ

1) Շենքի հիմքերը խոնավությունից պահպանելու նպատակով սավաձքի մակերեսը պետք է լինի հարթ, առանց խորդուբորդությունների ու հետադարձ թեքությունների և դրա ու շենքի պատերի միջև՝ առանց նորմատիվային չափերը գերազանցող ճեղքերի:

2) Հիմքերի նստվածքային ճաքերը պետք է լինեն նորմերով թույլատրելի շեղումների շրջանակներում՝ առանց ուղղակի վտանգ սպառնացող վնասվածքների:

2. ՄՅՈՒՆԵՐԸ ԵՎ ՀԵԾԱՆՆԵՐԸ

1) Մյուները և հեծանները պետք է լինեն առանց այնպիսի ճաքերի և այլ վնասվածքների, որոնք կարող են պատճառ հանդիսանալ դրանց մետաղական մասերի քայքայմանը՝ ջրի ու մթնոլորտի ազդեցությունից:

3. ՊԱՏԵՐԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՏԱՐԵՐԸ

1) Շենքի պատերը և դրանց տարրերը պետք է շահագործվեն և պահպանվեն առանց ուղղակի վտանգ սպառնացող վնասվածքների:

2) Քարե շարվածքով շենքի պատերը պետք է լինեն առանց այնպիսի վնասվածքների (շարվածքի կարանների զանգվածային հողմահարում, միջանցիկ ճաքեր, քարե շարվածքի քայքայում, շերտավորում, կքման առկայություն և շեղումներ՝ ուղղաձիգից), որոնք կարող են բերել խոնավության ներթափանցմանը, պատերից քարերի անկմանը և պատի փլուզմանը:

3) Երկաթբետոնե և պողպատե կարկասային շենքերի ինքնակրող պատերը պետք է լինեն առանց նորմատիվային թույլատրելի չափերը գերազանցող՝ խոր բացված նստվածքային ճաքերի, երեսապատման շերտազատման և անկման, մետաղական միջադիր մասերի (կապերի) տեղադրման տեղում ժանգոտ բծերի առկայության:

4) Խոշորապանելային շենքերի պատերի արտաքին պանելները պետք է լինեն առանց նկատելի շեղումների ուղղաձիգից, միջադիր դետալների պոկման, կցվածքների հերմետիկության խախտումների, արտաքին պանելների խոնավացման, ջրակալման կամ սառցապատման, ինչպես նաև պանելների երեսապատման շերտազատման և անկման:

5) Շենքերի արտաքին պատերի տարրերի (միջհարկային քիվեր, պատշգամբներ, երկերներ և այլն) վիճակը պետք է լինի առանց փլուզման վտանգի սպառնալիքի: Միջհարկային քիվերը պետք է ունենան նորմատիվային թեքություն՝ ջրաթափի համար, ինչպես նաև լինեն առանց վնասվածքների ջրամեկուսացման ծածկերում, ճակատներում և այլ ճակատային ելուստներում: Բարձակների,

պատշգամբային հարթակների և երկերների լծորդումները պատերի հետ պետք է համապատասխանեն նորմերին:

4. ՄԻՋՀԱՐԿԱՅԻՆ ԾԱԾԿԵՐԸ (ԱՌԱՍՏԱՂՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏԱԿՆԵՐ)

1) Միջհարկային ծածկերը պետք է լինեն կայուն և առանց ուղղակի վտանգ սպառնացող՝ նորմատիվային թույլատրելի շեղումները գերազանցող ճկվածքների ու տատանումների և պետք է զերծ լինեն խոնավացումից:

5. ՄԵՑՄԱՍԵԿՈՒՍԱՑՄԱՆ ՇԵՐՏԱՎՈՐ ՌԵՏԻՆԱՄԵՏԱՂԵ ՀԵՆԱՐԱՆՆԵՐԸ (ՄՇՌՄՀ)

1) ՄՇՌՄՀ-ի միջոցով սեյսմամեկուսացված շենքերի շահագործման ընթացքում պետք է պահպանվեն դրանց նախագծային լուծումներով նախատեսված պարամետրերը և ջերմաստիճանային ռեժիմը:

2) ՄՇՌՄՀ-ների ընդհանուր կքվածությունը, դրանց ռետինե մակերևույթի ճաքերը, տեղային պալարները, պղպջակները և այլ վնասվածքներ պետք է չգերազանցեն համապատասխան նորմերով և ստանդարտներով սահմանված չափերը:

3) ՄՇՌՄՀ-ով զինված շենքերում պետք է ապահովված լինի շենքերի նախագծով նախատեսված դրանց մեկուսացումն ազատ գրունտից:

4) ՄՇՌՄՀ-ի մետաղական դետալները պետք է պաշտպանված լինեն կոռոզիայից, և բացառվի սեյսմամեկուսչի տարրերի աղտոտումը ներկով, սվաղով, այլ նյութերով ու դրանց շփումն այլ նյութերի հետ:

5) Շահագործման ընթացքում ՄՇՌՄՀ-ների փոխարինման անհրաժեշտություն առաջանալու դեպքում այդ աշխատանքները պետք է կատարվեն մասնագիտական կազմակերպության կողմից՝ հաստատված նախագծի հիման վրա:

6. ՆԿՈՒՂԸ, ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՀԱՐԿԸ ԵՎ ՁԵՂԱՀԱՐԿԸ

1) Նկուղներում, տեխնիկական հարկերում և ձեղնահարկերում (այսուհետ՝ տարածքներ) օդի ջերմաստիճանը պետք է պահպանվի $+0^{\circ}\text{C}$ աստիճանից ոչ պակաս, իսկ համեմատական խոնավության մակարդակը՝ 65 տոկոսից ոչ ավելի:

2) Մեյամամեկուսիչներով զինված շենքերի տարածքներում պետք է ապահովվի այդ տարածքներում տեղակայված ՄՇՌՄՀ-ների և ազատ մոտեցումը և դրանց յուրաքանչյուրի անխոչընդոտ փոխարինման հնարավորությունը:

7. ՏԱՆԻՔՆԵՐԸ ԵՎ ՏԱՆԻՔՆԵՐԻՑ ՋՐԱՀԵՌԱՑՆՈՂ ՄԱՐՔԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐԸ

1) Տանիքները պետք է լինեն առանց այնպիսի վնասվածքների, որոնք կարող են պատճառ հանդիսանալ ջրի թափանցմանը դեպի շենքի կոնստրուկցիաները:

2) Տանիքածածկի փայտյա տարրերը պետք է մշակված լինեն հրակայուն լուծույթով:

3) Չմոսնը տանիքները պետք է մաքրվեն ձյունից և սառցալեզվակներից:

4) Տանիքներից ջրահեռացնող սարքավորումները (ձագարները, ջրհորդան խողովակները, կախովի ջրհոս ճոռերը և այլ ջրհորդան սարքավորումներ) պետք է ապահովեն շենքի տանիքից ջրի հեռացումը: Պետք է նաև պահպանվի ջրհորդան խողովակների նորմատիվային ուղղաձգությունը և հորիզոնական մասերի թեքությունը, նրանց առանձին օղակների միացման խտությունը:

5) Ջրհորդան խողովակների տակ պետք է տեղադրված լինեն ջրահեռացնող վաքեր:

6) Ջրահեռացնող սարքավորումների փողրակները, ցվիքները, վաքերը և ձագարները պետք է լինեն սարքին և պահվեն մաքուր վիճակում, իսկ ձմռանը՝ մաքրվեն սառցալեզվակներից և մակասառցաջրից:

8. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՄԻԱՄՆԱԿԱՆ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ՄՊԱՍԱՐԿՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՆԱԽԱՏԵՄՎԱԾ ՍՈՒՏՔԵՐԸ, ԱՍՏԻՃԱՆԱՎԱՆԴԱԿՆԵՐԸ, ԱՍՏԻՃԱՆՆԵՐԸ

1) Աստիճանների բազրիքները պետք է լինեն հուսալի ամրացված և շահագործման տեսանկյունից անվտանգ:

2) Մուտքերը պետք է ունենան դռներ և ապահովված լինեն արհեստական լուսավորվածությամբ:

3) Տեղակայված էլեկտրավահանակները պետք է հուսալի փակված լինեն դռնակով, իսկ էլեկտրական հաղորդալարերն անցնեն փակ վիճակով:

4) Աստիճանավանդակների բնական լուսավորությունն ապահովող պատուհանները պետք է ապակեպատված լինեն:

9. ԱՂԲԱՄՈՒՂՆԵՐԸ ԵՎ ԱՂԲԱՆՑԵՐԸ

1) Աղբամուղները պետք է գործեն անխափան՝ քաղաքաշինական, սանիտարահիգիենիկ և հակահրդեհային նորմերի պահանջների ապահովմամբ:

2) Աղբամուղների ձեղնահարկային դռնակները և հորանների ստուգիչ անցքերի կափարիչները պետք է պահվեն փակ վիճակում:

3) Աղբամուղների բեռնավորող փականների կափարիչները պետք է ապահովված լինեն ռետինե միջադիրներով և հուսալի փակվեն:

4) Աղբախցերի դռները պետք է ամուր փակվեն և ունենան սողնակ, նրանց ստորին մասը և շեմքերը՝ պատվեն թիթեղով, իսկ հատակների անցքերը և բացվածքները ամրակցվեն՝ բացառելով կրծողների և միջատների թափանցումը:

5) Աղբախցերի ներսի պատերը պետք է երեսապատված լինեն խոնավ եղանակով մաքրման հնարավորություն ընձեռող նյութերով և ապահովված լինեն ջրի ձորակով և հոսակով: Աղբախցերը պետք է ապահովված լինեն բնական արտաձման օդափոխությամբ:

10. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՄԻԱՄՆԱԿԱՆ ԱՍԲՈՂՋԱԿԱՆ ՍՊԱՍԱՐԿՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ԱՐՏԱԶԻԳ

ՕԴԱՓՈՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՐԱՆՆԵՐԸ ԵՎ ԾՆԱՕԴԱՏԱՐ ՈՒՂԻՆԵՐԸ

1) Արտաձիգ օդափոխության հորանները և ծխատար ուղիները պետք է ապահովեն նորմատիվային օդափոխությունը և քարշանքը բոլոր շինություններում:

11. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՄԻԱՄՆԱԿԱՆ ԱՍԲՈՂՋԱԿԱՆ ՍՊԱՍԱՐԿՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ՝ ՎԵՐԵԼԱԿՆԵՐԸ, ԼՈԿԱԼ ՋԵՌՈՒՑՄԱՆ ԿԱԹՄԱՆԵՐԸ, ՕԴԻ ԼԱԿՈՐԱԿՄԱՆ ԵՎ ՕԴԱՓՈՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԱՅԼ ՍԱՐՔԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐ

1) Շենքում տեղակայված վերելակների, լոկալ ջեռուցման կաթսաների, պոմպերի, օդի լավորակման ու օդափոխության և այլ սարքավորումների տեխնիկական վիճակը պետք է լինի առանց մարդկանց կյանքին սպառնալիքի, և դրանց անվտանգ շահագործումը պետք է իրականացվի Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

12. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ՍՊԱՍԱՐԿՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ԻՆՏԵՆՏԻՐԱԿԱՆ ՑԱՆՑԵՐԸ

1) Բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված և գործող ինժեներական ցանցերը (ջրամատակարարում, կոյուղի, գազամատակարարում, ջերմամատակարարում, էլեկտրամատակարարում) պետք է ապահովեն ծառայությունների անխափան մատուցումը:

2) Ջրի, գազի, ջերմային էներգիայի մատակարարումը և ջրահեռացումը խողովակաշարերից ու սարքերից պետք է ապահովվի առանց հոսակորուստների:

3) Ջրամատակարարման, գազամատակարարման և ջերմամատակարարման ցանցերում տեղադրված փականների և սողնակների աշխատանքը պետք է ապահովվի ցանցի անխափան միացումը և անջատումն անհրաժեշտության դեպքում:

4) Կոյուղու կանգնակների ստուգիչ պատուհանները պետք է ունենան դրանց մոտենալու ազատ հնարավորություն:

5) Էլեկտրամատակարարման ցանցերը պետք է լինեն հուսալի՝ բացառելով հոսանքի կարճ միացումների և նորմալ ռեժիմի աշխատանքի այնպիսի շեղումների առաջացումը, որոնք կարող են հանգեցնել հրդեհավտանգ իրավիճակի և մարդկանց կյանքին սպառնացող վտանգների:

13. ՎԵՐԱՆՈՐՈՂՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ԿԱՆԽԱՐԳԵԼԻՉ ՄԻՋՈՑԱՌՈՒՄՆԵՐԻ ԱՌԱՎԵԼԱԳՈՒՅՆ ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ

1) Շենքում վերանորոգման աշխատանքները և կանխարգելիչ միջոցառումները ենթակա են իրականացման՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ հետևյալ ժամկետներում՝

ա. 1-ին կետի 2-րդ ենթակետի, 2-րդ կետի 1-ին ենթակետի, 3-րդ կետի 1-ին և 5-րդ ենթակետերի, 4-րդ կետի 1-ին ենթակետի, 5-րդ կետի 1-5-րդ ենթակետերի, 7-րդ կետի 1-ին, 3-րդ և 6-րդ ենթակետերի, 8-րդ կետի 1-ին ենթակետի, 9-րդ կետի 1-ին և 2-րդ ենթակետերի, 10-րդ կետի 1-ին ենթակետի, 11-րդ կետի 1-ին ենթակետի, 12-րդ կետի 1-

ին, 2-րդ (զագի մասով), 3-րդ և 4-րդ ենթակետերի պահանջները պետք է կատարվեն խելամիտ ժամկետներում,

բ. 1-ին կետի 1-ին ենթակետի, 3-րդ կետի 2-4-րդ ենթակետերի, 6-րդ կետի 1-ին և 2-րդ ենթակետերի, 7-րդ կետի 4-րդ և 5-րդ ենթակետերի, 12-րդ կետի 2-րդ ենթակետի (ջրի, ջերմային էներգիայի և ջրահեռացման մասով) պահանջների կատարման համար՝ առավելագույնը մեկ տարվա ընթացքում,

գ. 7-րդ կետի 2-րդ ենթակետի, 8-րդ կետի 2-րդ և 4-րդ ենթակետերի պահանջների կատարման համար՝ առավելագույնը 2 տարվա ընթացքում,

դ. 8-րդ կետի 3-րդ ենթակետի, 9-րդ կետի 3-րդ և 4-րդ ենթակետերի պահանջների կատարման համար՝ առավելագույնը 3 տարվա ընթացքում,

ե. 9-րդ կետի 5-րդ ենթակետի պահանջի կատարման համար՝ առավելագույնը 5 տարվա ընթացքում:

2) 13-րդ կետի 1-ին ենթակետի «բ», «գ», «դ» և «ե» պարբերություններով սահմանված ժամկետները լրանալուց հետո դրանց պահանջների ապահովմանն ուղղված վերանորոգման աշխատանքները և կանխարգելիչ միջոցառումները պետք է իրականացվեն խելամիտ ժամկետներում:

Հավելված N3 ՀՀ կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման

ՄԱՏՅԱԼ

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ԴԻՏՈՂԱԿԱՆ
ՀԵՏԱԶՆՆՈՒԹՅԱՆ**

Հետազննության կատարման ժամկետը _____ 200 թ.
Շենքի հասցեն _____
Շենքի հարկայնությունը _____
Շենքի շինությունների թիվը _____, որոնցից ոչ բնակելի
տարածքների թիվը _____, ընդհանուր մակերեսը _____ (քառ.մ)
Շենքի կառավարման մարմնի ղեկավար _____
(անունը, ազգանունը, հայրանունը)

Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի անվանումը	Դիտողական հետազննության արդյունքներով շենքի տարրերում հայտնաբերված վնասվածքներն ու անսարքությունները		
	վնասվածքների ու անսարքությունների նկարագրությունը	վնասվածքների ու անսարքությունների վերացմանն ուղղված անհրաժեշտ վերանորոգման աշխատանքները և միջոցառումները	անհրաժեշտ և միջոցառումների կատարման ժամկետները
1	2	3	4
1. Հիմքերը			
2. Սյուները և հեծանները			
3. Պատերը և դրանց տարրերը			
4. Միջհարկային ծածկերը (առաստաղներ և հատակներ)			
5. Սեյսմամեկուսացման շերտավոր ռետինամետաղե հենարանները			
6. Նկուղը, տեխնիկական հարկը և ձեղնահարկը			
7. Տանիքները և տանիքներից ջրահեռացնող սարքավորումները			
8. Մուտքերը			
9. Աստիճանավանդակները			
10. Աստիճանները			
11. Աղբամուղները և աղբախցերը			
12. Արտաձիգ օդափոխության հորանները և ծխաօդատար ուղիները			

13. Վերելակները			
14. Լոկալ ջեռուցման կաթսաները			
15. Օդի լավորակման և օդափոխության սարքավորումները			
16. Այլ սարքավորումներ			
17. Ինժեներական ցանցերը (ջրամատակարարում, կոյուղի, գազամատակարարում, ջերմամատակարարում, էլեկտրամատակարարում)			

Շենքի հետազննությունը կատարեցին

_____	_____
(անունը, ազգանունը, հայրանունը)	(ստորագրությունը)
_____	_____
(անունը, ազգանունը, հայրանունը)	(ստորագրությունը)

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

- Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությունը
- Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական օրենսգիրքը
- ՀՀ օրենքը «Տեղական ինքնակառավարման մասին»
- ՀՀ օրենքը «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին»
- ՀՀ օրենքը «Համատիրության մասին»
- ՀՀ օրենքը «Քաղաքաշինության մասին»
- Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ ՀՀ օրենսգիրքը
- ՀՀ օրենքը «Հայաստանի Հանրապետության բյուջետային համակարգի մասին»
- ՀՀ օրենքը «Հայաստանի Հանրապետությունում ստուգումների կազմակերպման և անցկացման մասին»
- ՀՀ օրենքը «Լիցենզավորման մասին»
- ՀՀ Կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» թիվ 1161-Ն որոշումը
- Փ. Թաթյան, Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բնակարանային ոլորտի կառավարման քաղաքականության համատեքստը, Ուրբան ինստիտուտ, 2002թ.
- Ա. Կարապետյան, Մ. Դավթյան, Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտ. հաշվետվական համակարգի ներդրումը որպես շինության սեփականատերերի շահերի պաշտպանության նախապայման, Երևան, 2007թ.
- Բ. Դեզիլեթս, Մ. Վանոյան, Հայաստանում համատիրությունների զարգացումը, տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, կենտրոնական կառավարում և դոնոր կազմակերպություններ, մեկնաբանությունների նախագիծ, Ուրբան ինստիտուտ, 2003թ.

- Ի. Նովոսյուրովա, Մոնիտորինգը որպես բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի ռազմավարական կառավարման հիմք, <http://www.donland.ru/content/info.asp?partId=77&infoId=8817&topicFolderId=121&topicInfoId=0>
- Կառավարող կազմակերպության գործունեության մեթոդական առաջարկներ, <http://www.uprawdom.ru/asp/qa.aspx?noparma=ziwk&Gid=136&Mode=document>
- Հայաստանի ազգային վիճակագրական ծառայություն, ՀՀ բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը. վիճակագրական տեղեկատու, 2008թ.
- Եվրոպական տնտեսական հանձնաժողով, Բնակարանային ֆոնդի նկարագրերն ըստ երկրների. Հայաստան, ECE/HBP/132, ՄԱԿ, Ժնև, 2004թ.
- Ռ. Մխիթարյան, Ա. Կարապետյան, Բեկուժ Բազմաբնակարան բնակֆոնդի կառավարման ոլորտի զարգացման գործընթացներում, Երևան, 2005թ.
- Ռ. Մխիթարյան, Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ոլորտ. քաղաքացիական մասնակցության բարձրացում, շահերի պաշտպանություն, հանրային քաղաքականության ձևավորում, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների զարգացում, Երևան, 2007թ.
- Ռ. Մխիթարյան, Բազմաբնակարան շենքերի ինքնավար կառավարում. տեղական քաղաքականության մոտեցումները, Երևան, 2007թ.
- «Ավագ Սոլյուշնս» ՄՊԸ, Հանրապետությունում քաղաքային բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի պահպանման (մասնավորապես՝ տանիքների վերանորոգման) խնդիրների լուծմանն ուղղված համալիր ծրագրի մշակում. ավարտական հաշվետվություն, 2007թ.
- Maria Plotnikova. Managing Privatized Housing: Will Homeowners Associations Succeed In Russia? International Conference 25 - 28 June “Sustainable Urban Areas”, Rotterdam, 2007

- Rosa Vihavainen. Homeowners' Association as a Common Pool Resource Regime – An Empirical Study in St. Petersburg. International Conference 25 - 28 June “Sustainable Urban Areas”, Rotterdam, 2007
- ՀՀ քաղաքային համայնքների 2005 - 2008թթ. բյուջեների հաշվետվությունները բազմաբնակարան շենքերի կառավարման, նորոգման և սպասարկման, ինչպես նաև բնակարանային պայմանների բարելավման մասով
- ՀՀ Կառավարության տեղեկանքը «Հայաստանի Հանրապետության մարզերի և համայնքների առաջնահերթ լուծում պահանջող հիմնախնդիրների ուղղությամբ իրականացվող բազմաբնակարան շենքերի հիմնանորոգման և նախագծման աշխատանքների համար գումար հատկացնելու մասին», 2008թ.



«ԵՐՐՈՐԴ ԲՆՈՒԹՅՈՒՆ» ՀԱՄԱՐԱԿԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ

ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՆԵՐԻ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՄՈՆԻՏՈՐԻՆԳԻ ՄՈԴԵԼ

«Գործուն քաղաքացիական մասնակցություն բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացներում. հանրային մոնիտորինգի մոդել» ծրագրի տնօրեն. Ռաֆայել Մխիթարյան

Խորհրդատու. Արսեն Կարապետյան