

ԿՈՏԱՅՔԻ, ԱՐԱՐԱՏԻ, ԱՐՄԱԿԻՐԻ ԵՎ
ԱՐԱԳԱԾՈՏՆԻ ՄԱՐԶԵՐԻ ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ
ՀԱՄԱՅՆՔՆԵՐԻ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԾԵՆՔԵՐԻ
ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ

ՄՈՆԻՏՈՐԻՆԳԻ ԶԵԿՈՒՅՑ





Ուսումնասիրությունն իրականացվել է «Կոտայքի, Արարատի, Արմավիրի և Արագածոտնի մարզերի քաղաքային համայնքների բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության մասնակցային մոնիտորինգ և հաշվետվողականության ու թափանցիկ գործառույթի խթանում» ծրագրի շրջանակներում:

«Երիտասարդ Ժուռնալիստների ասոցիացիա» ՀԿ

Հասցե՝ ք. Աբովյան, 4-րդ մ/շ, 132., բն. 4

Հեռ.՝ (+374) 96-75-72-77, (+374) 91-90-98-05

Էլ. փոստ՝ ayj.ngo@gmail.com

Սույն ուսումնասիրությունը հնարավոր է դարձել Ամերիկայի ժողովրդի աջակցությամբ՝ ԱՄՆ Միջապգային վարչազման գործակալության ֆինանսավորմամբ և «Թրանսփարենսի Ինթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոն» ՀԿ-ի կողմից իրականացվող «Պահանջատեր հասարակություն՝ հանուն պատասխանատու կառավարման» ծրագրի շրջանակներում: Ուսումնասիրության բովանդակության համար պատասխանատու է «Երիտասարդ Ժուռնալիստների ասոցիացիա» հասարակական կազմակերպությունը, և այն պարտադիր չէ, որ արտացոլի ԱՄՆ ՄԶԳ կամ ԱՄՆ կառավարության տեսակետները:

Բովանդակություն

ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ	4
ՀԱՄԱՌՈՏԱԳԻՐ	6
ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ	9
ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ.....	11
1. ԲԱԶՄԱԲԱՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԱՌԱՋՆԱԳԱՅԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐՆ ՈՒ ՎԵՐՋԻՆՆԵՐԻՍ ՀԵՏ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ	13
1.1 Իրավական կարգավորումներ	13
1.2 Բացահայտումներ	15
Եզրահանգումներ	17
Առաջարկություններ.....	17
2. ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ԲՆԱԿԻՉՆԵՐԻ ԻՐԱԶԵԿՎԱԾՈՒԹՅՈՒՆՆ ՈՒ ԲՆԱԿԻՉՆԵՐԻ ՄԱՍՆԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ	18
2.1 Իրավական կարգավորումներ.....	18
2.2 Բացահայտումներ	19
Եզրահանգումներ	21
Առաջարկություններ.....	21
3. ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՆԴԱՄԻ/ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ.....	23
3.1 Իրավական կարգավորումներ	23
3.2 Բացահայտումներ	23
Եզրահանգումներ	26
Առաջարկություններ.....	26
4. ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ	28
4.1 Իրավական կարգավորումներ.....	28
4.2 Բացահայտումներ	28
Եզրահանգումներ	31
Առաջարկություններ.....	31
Հավելված 1. Իրավական ակտեր	33
Հավելված 2. Մոնիտորինգի գործիքներ	34
2.1 Կառավարման մարմինների ղեկավարների շրջանում իրականացված մոնիտորինգի գործիք	34
2.2 Բնակիչների/սեփականատերերի շրջանում իրականացված մոնիտորինգի գործիք	40
Հավելված 3. Ուսումնասիրված կառավարման մարմինների ցանկ	46

ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ

ԱՄՆ ՄՁԳ	Ամերիկայի Միացյալ Նահանգների Միջազգային զարգացման գործակալություն
ԲՇ	Բազմաբնակարան շենք
ՁԼՄ	Չանգվածային լրատվության միջոցներ
ՀՀ	Հայաստանի Հանրապետություն
ՀԿ	Հասարակական կազմակերպություն
ՀՈԱԿ	Համայնքային ոչ առևտրային կազմակերպություն
ՊՈԱԿ	Պետական ոչ առևտրային կազմակերպություն
ՍՊԸ	Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
ՏԻՄ	Տեղական ինքնակառավարման մարմին
ՓԲԸ	Փակ բաժնետիրական ընկերություն

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Համատիրություն	Քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց անդամության վրա հիմնված և իր անդամների գույքային փայլավճարների միավորման միջոցով ստեղծված շահույթ ստանալու նպատակ չհետապնդող, իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող ոչ առևտրային կոոպերատիվ է, որը հիմնադրվում է բազմաբնակարան շենքի կամ շենքերի (այսուհետ՝ շենք) բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման նպատակով:
Համատիրության կառավարման մարմիններ	Համատիրության կառավարման մարմիններն են ընդհանուր ժողովը, վարչությունը, նախագահը, կառավարիչը:
Համատիրության հիմնադիր	Համատիրության հիմնադիր են համարվում մինչև համատիրության պետական գրանցման պահը համատիրություն հիմնադրելու մասին պայմանագիր կնքած անձինք:
Համատիրության անդամ	Համատիրության անդամներ են համարվում համատիրության պետական գրանցման պահից համատիրության փայի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձինք:
Համատիրության անդամակցելը	Համատիրության անդամակցելու համար շինության սեփականատերը նախագահին կամ կառավարչին ներկայացնում է գրավոր դիմում՝ կցելով համապատասխան շինության նկատմամբ իր սեփականության իրավունքը հաստատող փաստաթղթերը:
Բազմաբնակարան շենք	Շենք, որում մեկից ավելի սեփականատերերին սեփականության իրավունքով պատկանում են բնակարաններ եւ (կամ) ոչ բնակելի տարածքներ (այսուհետ՝ շինություն), եւ որոնց սեփականատերերն ունեն նաեւ բաժին՝ շենքի ընդհանուր գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքում:
Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնափին սեփականություն	Սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող բազմաբնակարան շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարա-տեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը, որոնք չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:
Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնափին սեփականության կառավարում	Բաժնային սեփականության սեփականատերերի կողմից օրենքով եւ իրավական այլ ակտերով, ինչպես նաեւ պայմանագրերով նախատեսված իրենց իրավունքների, պարտականությունների եւ պարտավորությունների իրագործումը:

ՀԱՍՏՈՒՑԱԳԻՐ

«Կոտայքի, Արարատի, Արմավիրի և Արագածոտնի մարզերի քաղաքային համայնքների բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության մասնակցային մոնիտորինգ և հաշվետվողականության ու թափանցիկ գործառույթի խթանում» ծրագիրն իրականացվել է «Երիտասարդ ժուռնալիստների ասոցիացիա» հասարակական կազմակերպության (այսուհետ՝ «ԵԺԱ» ՀԿ) կողմից: Նախաձեռնությունը հնարավոր է դարձել ԱՄՆ Միջազգային զարգացման գործակալության ֆինանսավորմամբ «Թրանսփարենսի Ինթերնեշլ հակակոռուպցիոն կենտրոն» ՀԿ կողմից իրականացվող «Պահանջատեր հասարակություն՝ հանուն պատասխանատու կառավարման» ծրագրի շրջանակներում:

Մոնիտորինգն իրականացվել է Կոտայքի, Արագածոտնի, Արարատի և Արմավիրի մարզերի Աբովյան, Հրազդան, Աշտարակ, Ապարան, Արտաշատ, Մասիս, Վաղարշապատ (Էջմիածին) և Արմավիր քաղաքներում՝ ուղղված վերոնշյալ համայնքներում համատիրությունների և համայնքի կողմից բազմաբնակարան շենքի կառավարման լիազորությունները իրականացնող (այսուհետ՝ ԲՇ կառավարման մարմիններ) կազմակերպությունների գործունեության արդյունավետության, թափանցիկության և սոցիալական հաշվետվողականության բարձրացմանը:

Ուսումնասիրության առարկա 4 քաղաքներում՝ Աբովյան, Հրազդան, Ապարան և Վաղարշապատ, գործում են համատիրություններ, որոնք ունեն «ոչ առևտրային կոոպերատիվ» տեսակի իրավաբանական անձի կարգավիճակ, մինչդեռ մնացած 4 քաղաքներում՝ Աշտարակ, Արտաշատ, Արմավիր և Մասիս, գործում են կառավարման լիազորություն իրականացնող կազմակերպություններ, որոնք հիմնադրվել են համապատասխան համայնքապետարանների կողմից և ունեն իրավաբանական անձի կարգավիճակ (Համայնքային ոչ առևտրային կազմակերպություն՝ ՀՈԱԿ, Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն՝ ՍՊԸ, Փակ բաժնետիրական ընկերություն):

Մոնիտորինգի խնդիրներն են բացահայտել.

- ԲՇ կառավարման մարմինների վերաբերյալ քաղաքացիների իրազեկվածությունը,
- ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից իրականացված աշխատանքների վերաբերյալ բնակիչների վերաբերմունքը և մասնակցայնության դրսևորումները,
- Քաղաքացիների՝ ուսումնասիրության համատեքստում սեփական իրավունքների ու պարտականությունների իմացության աստիճանը,
- ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից սահմանված վճարների հավաքագրման աշխատանքների արդյունավետությունը,
- ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից իրականացվող գործունեության համապատասխանությունը վերջիններիս ունեցած օրենսդրական պարտականություններին,
- ԲՇ կառավարման մարմինների և շահառու բնակչության միջև հարաբերությունները և դրանք ձևավորող պատճառները:

Այդ նպատակով իրականացվել են.

- Իրավական դաշտի վերլուծություն (հավելված 1)
- 8 քաղաքներում բազմաստիճան պատահական ընտրանքի միջոցով ընտրված 434 տնային տնտեսության շրջանում ձևայնացված հարցաթերթիկով հարցում (հավելված 2.2)
- Համատիրությունների՝ 25, և կառավարման լիազորություն իրականացնող կազմակերպությունների՝ 4 ղեկավարների հետ ձևայնացված և որակական հարցազրույցներ (հավելված 2.1)

Մոնիտորինգի արդյունքում բացահայտվել են հետևյալ խնդիրները.

1. Բավականին ցածր է համատիրություններին անդամակցող բնակիչների թիվը. հարցվածների 48%-ը չի հանդիսանում համատիրության անդամ:
2. Բավականին ցածր է բնակիչների՝ կառավարման մարմինների աշխատանքներին մասնակցության աստիճանը. հարցվածների 72.1%-ը երբևէ չի մասնակցել վերջիններիս ձևավորմանը և կամ աշխատանքներին:
3. Մասնակցության այս ցածր աստիճանի հիմքում ընկած առաջնային պատճառներից մեկը ԲՇ կառավարման մարմինների գործունեության վերաբերյալ բնակիչների իրազեկվածությունն է:

պական է. նրանց 80%-ը երբևէ չի տեղեկացել ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից սպասվող կամ կատարված աշխատանքների վերաբերյալ:

4. Իրազեկվածության այս ցածր մակարդակը մեծապես պայմանավորված է նաև Կառավարման մարմինների կողմից տեղեկատվության տրամադրման ոչ արդյունավետ ուղիների և ոչ թափանցիկ գործունեությամբ. բնակիչների 65%-ը նշում է, որ կառավարման մարմինների գործունեության վերաբերյալ տեղեկացել է վերջիններիս աշխատակիցների և կամ շենքի այլ բնակիչների կողմից բանավոր տեղեկացման միջոցով:
5. Հարցված բնակիչների 70%-ը տեղյակ չէ կառավարման մարմինների հետ իրավահարաբերության համատեքստում սեփական իրավունքների ու պարտականությունների վերաբերյալ: Նրանց 53%-ն ընդհանրապես տեղյակ չէ կառավարման մարմինների իրավասություններին ու պարտականություններին:
6. Բնակիչների 54.6%-ը տեղյակ չէ կառավարման մարմինների կողմից սահմանված վճարի մասին, 26.4%-ը տեղյակ է, սակայն ստույգ չգիտի գումարի չափը, և միայն 19.8%-ն է իրազեկված սահմանված վճարի չափի մասին:
7. Բնակիչների կողմից վճարների կատարումը չի իրականացվում կանոնակարգված կերպով. նրանց միայն 32.7%-ն է վճարումները կատարում ամսական պարբերականությամբ, 26.7%-ը՝ եռամսյակը մեկ անգամ, 10%-ը՝ կես տարին մեկ անգամ, իսկ 22.7%-ը՝ տարին մեկ անգամ:
8. Հարցված բնակիչների 60%-ը նշում է, որ կառավարման մարմինների կողմից գրեթե ոչինչ չի արվում, և բազմաբնակարան շենքի՝ բոլոր բնակիչների համար հավասարապես կարևորություն ունեցող աշխատանքների զգալի մեծամասնությունն իրականացվում է հենց իրենց՝ բնակիչների կողմից:

Բացահայտված խնդիրների լուծման նպատակով ոլորտային մասնագետների և փորձագիտական թիմի կողմից մշակվել են հետևյալ առաջարկները, որոնք քննարկվել են շահագրգիռ կողմերի հետ.

Օրենսդրական փոփոխություններին ուղղված առաջարկություններ.

1. Փոփոխություններ կատարել «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 22-րդ և 25-րդ հոդվածներում՝ սահմանելով մեխանիզմներ, ըստ որի, համատիրության կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքի բոլոր սեփականատերերն անմիջապես դառնում են համատիրության անդամ:
2. Փոփոխություններ կատարել «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ և 24-րդ հոդվածներում՝ համատիրության կառավարմանը մասնակցելու դրույթը սահմանելով ոչ միայն որպես իրավունք, այլև որպես պարտավորություն:
3. Համապատասխան օրենսդրական փոփոխությամբ «Համատիրության մասին» և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքներում սահմանել վճարների հավաքագրման հստակ մեխանիզմներ, իսկ սեփականատերերի կողմից վճարների կատարումից հրաժարման դեպքում՝ որոշակի տուգանքներ, ինչը կստիպի բնակիչներին կատարել իրենց պարտավորությունները:
4. Մշակել և կառավարության որոշումով հաստատել ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից քուլջեթի մշակման, հրապարակման և հաստատման կարգը և օրացույցը: Նույն որոշմամբ հաստատել ԲՇ կառավարման մարմնի կողմից ընդհանուր ժողովին ներկայացվող ֆինանսական հաշվետվության և հաջորդ տարվա եկամուտների և ծախսերի պլանավորման օրինակելի ձևերը՝ տարանջատելով պարտադիր նորմերի պահպանմանն ուղղված ծախսերը:
5. Օրինակելի կանոնադրությամբ անապահովության որոշակի միավոր ունեցող ԲՇ սեփականատերերի համար սահմանել վճարների տարբերակված մոտեցում՝ հնարավորություն տալով վերջիններիս կատարել պարտադիր նորմերը կատարման նպատակով սահմանված պարտադիր վճարները:

ԲՇ կառավարման մարմիններին և ՏԻՄ-ին ուղղված առաջարկություններ.

6. ԲՇ կառավարման մարմիններին հետևել «Համատիրության մասին» և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքներով սահմանված իրազեկման նորմերի արդյունավետ իրականացմանը և առավել մեծ ուշադրություն դարձնել սեփական

գործունեության տեսանկյունից բարձրացմանը՝ այդ նպատակով կիրառելով նաև ժամանակակից մեդիա գործիքները:

7. Յուրաքանչյուր շենքի մուտքի տեսանկյունի վայրում փակցնել հատուկ ցուցատախտակ, որի վրա պարբերաբար փակցնել տեղեկատվություն ինչպես ԲՇ կառավարման մարմնի սպասվող գործողությունների (ժողովներ, քննարկումներ, սպասվելիք աշխատանքներ և այլն), այնպես էլ արդեն իսկ կատարված աշխատանքների մասին՝ ներառելով նաև տեղեկատվություն կատարված ծախսերի վերաբերյալ:
8. ԲՇ սեփականատերերի կողմից կառավարման մարմնին վճարվող պարտադիր վճարների չափը սահմանել յուրաքանչյուր տարվա համար պարտադիր նորմերի պահանջների կատարման և այլ ծախսերի հիման վրա կազմված և հաստատված տարեկան բյուջեից ելնելով:
9. ԲՇ կառավարման մարմններին սեփականատերերի մասնակցությամբ (կամ հարցման միջոցով) կատարել կառավարման մարմնների սպասարկման տիրույթում առկա խնդիրների քարտեզագրում, դասակարգել դրանք՝ ըստ լուծման առաջնահերթության և անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների, այնուհետև առանձնացնել նրանք, որոնք ի վիճակի է լուծել կառավարման մարմինն իր ունեցած միջոցներով, իսկ մնացածների մասով ակտիվ համագործակցել ՏԻՄ-ի և համապատասխան այլ պատկան կառույցների հետ:
10. ՏԻՄ-երին, որպես ԲՇ պարտադիր նորմերի պահպանման ընդհանուր վերահսկողություն իրականացնող մարմին, մշակել մեխանիզմներ, որոնք ԲՇ կառավարման մարմններին մեթոդաբանական խորհրդատվություն և աջակցություն կտրամադրեն՝ մասնավորապես ԲՇ կառավարման, բյուջեի կազմման, հաշվետվությունների ներկայացման և այլնի վերաբերյալ, ինչպես նաև ձևանմուշներ սահմանել՝ պարտադիր բոլոր ԲՇ կառավարման մարմնների կողմից օգտագործման համար:

Ներկայումս ԲՇ կառավարման մարմնների ոլորտում նախանշվում են փոփոխություններ: Զննարկման փուլում է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին ՀՀ օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» օրենքի նախագիծը¹: Փոփոխությունները պայմանավորված են ոլորտը կարգավորող հիմնական օրենքների՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» և «Համատիրությունների մասին» օրենքների արդիականացման անհրաժեշտությամբ, որոնք ընդունվել են 2002թ.: ԲՇ կառավարման մարմնների մոնիտորինգի արդյունքում սույն զեկույցում ներկայացված խնդիրները կարող են օգտագործվել նոր օրենսդրության քննարկման և լրամշակման փուլում:

¹ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին ՀՀ օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» [օրենքի նախագիծ](#)

ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

Համատիրությունների գործունեությունը ՀՀ-ում մոտ 15 տարվա պատմություն ունի և օրենսդրական կարգավորում է ստացել 2002թ.: Սակայն այս ինստիտուտը դեռևս չի կարելի կայացած համարել: Վերջիններիս գործունեությանն առնչվող խնդիրներին քաղաքացիները բախվում են գրեթե ամեն օր, ինչն էլ մեր կողմից դաշտի ուսումնասիրության առիթ դարձավ: Երևանում² և Գյումրիում³ իրականացված հետազոտությունների, ինչպես նաև ՉԼՄ-ների հրապարակումների վերլուծության արդյունքում ի հայտ եկան մի քանի կարևոր խնդիրներ, որոնցով պայմանավորված առաջ եկավ այս մոնիտորինգի իրականացման անհրաժեշտությունը.

- Համատիրությունների՝ օրենքով ամրագրված⁴ և իրականացվող գործառույթների⁵ հակասություններ:
- Վերջիններիս կողմից ոչ թափանցիկ գործունեություն և սոցիալական հաշվետվողականության բացակայություն⁶:
- Համատիրությունների կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման ընթացքում առկա կոռուպցիոն ռիսկեր (վատնում, յուրացում, հափշտակում)⁷:
- Համատիրության գործառույթների լիարժեք իրականացման համար անհրաժեշտ ռեսուրսների և ենթակառուցվածքների պակաս և այլն:

Այս համատեքստում ներկայացվող մոնիտորինգի նպատակ սահմանվեց՝ բացահայտել և գնահատել համատիրությունների և կառավարման լիազորություն իրականացնող կազմակերպությունների ու շահառու բնակչության փոխհարաբերությունները՝ գործառնական և իրավահարաբերությունների տեսանկյուններից, այն է.

Բացահայտել՝

- ԲՇ կառավարման մարմինների վերաբերյալ քաղաքացիների իրազեկվածությունը,
- Կառավարման մարմինների կողմից իրականացված աշխատանքների վերաբերյալ բնակիչների վերաբերմունքը և մասնակցայնության դրսևորումները,
- քաղաքացիների՝ ուսումնասիրության համատեքստում սեփական իրավունքների ու պարտականությունների իմացության աստիճանը,
- ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից սահմանված վճարների հավաքագրման աշխատանքների արդյունավետությունը,
- ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից իրականացվող գործունեության համապատասխանությունը վերջիններիս ունեցած օրենսդրական պարտականություններին
- ԲՇ կառավարման մարմինների և շահառու բնակչության հարաբերությունները և դրանք պայմանավորող գործոնները

Չեկույցը կազմված է ներածությունից, մեթոդաբանությունից, չորս գլուխներից և հավելվածներից:

Առաջին գլխում ներկայացված են բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմինների առանձնահատկությունների, վերջիններիս հետ բնակիչների իրավահարաբերության մոնիտորինգի արդյունքները:

Երկրորդ գլխում ներկայացված են կառավարման մարմինների գործունեության վերաբերյալ բնակիչների իրազեկվածության ու վերջիններիս մասնակցության վերաբերյալ մոնիտորինգի արդյունքները:

Երրորդ գլուխը նվիրված է սեփականատերերի կողմից սեփական իրավունքների, պարտականությունների իմացության և իրականացման մեխանիզմների մոնիտորինգին:

² «Բազմաբնակարան շենքերի Էներգաարդյունավետության բարձրացման ծրագիր՝ ուղղված ցածր եկամուտ ունեցող ընտանիքներին» [Հետազոտության հաշվետվություն](#), Ուրբան կայուն զարգացման հիմնադրամ, Երևան 2014թ.

³ [Գյումրու համատիրությունների բյուջեն](#), Ասպարեզ, 24 դեկտեմբերի 2014թ.

⁴ [Համատիրությունները պետք է հաշվետվություններ ներկայացնեն քաղաքացիներին. ի՞նչ է կարևոր իմանալ սեփական իրավունքները պաշտպանելու համար](#), [www.iravaban.net](#), 17.10.2015թ. և [ՀՀ վերաբնիչ քաղաքացիական Քաղաքացիական գործ թիվ ԵԱԶԴ/0936/02/14 դատարանի որոշում 2016թ.](#)

⁵ «Ինքնաբերաբար» դառնում են համատիրության անդամ», Առավոտ, 28.10.2010թ.

⁶ «Համատիրությունները՝ «արդարադատության» հովանու ներքո», Հրապարակ, 26.05.2016թ.

⁷ «Երևանցիների ճնշող մեծամասնությունը դժգոհ է համատիրությունների աշխատանքից», [www.azatutyun.am](#), 27.01.2016 և [«Համատիրությունների գումարները չեն վերահսկվում»](#), [www.armilur.am](#), 16.01.2016թ.

Չորրորդ գլուխն ընդգրկում է կառավարման մարմինների կողմից իրավունքների ու պարտականությունների իրականացման մոնիտորինգի արդյունքները:

Հետազոտության արդյունքում արված եզրահանգումները և առաջարկները ներկայացված են համապատասխան բաժիններում:

Ձեկույցի վերջում հավելվածների տեսքով ներկայացված են մոնիտորինգի ընթացքում ուսումնասիրված իրավական փաստաթղթերը, ինչպես նաև կիրառված մոնիտորինգային գործիքները:

ՄԵԹՈՂԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Ուսումնասիրությունն իրականացվել է մասնակցային մոնիտորինգի՝ Բազելի կառավարման ինստիտուտի կողմից մշակված մեթոդաբանության⁸ կիրառմամբ՝ Արագածոտն, Արարատ, Արմավիր, Կոտայք մարզերի Ապարան, Աշտարակ, Մասիս, Արտաշատ, Վաղարշապատ, Արմավիր, Աբովյան և Զրազդան քաղաքներում 29 ԲՇ կառավարման մարմինների (հավելված 3) և 434 բնակիչների շրջանում: Մոնիտորինգի դաշտային աշխատանքներն իրականացվել են 2017թ. հուլիս-օգոստոս ամիսներին:

Որպես ծրագրի մոնիտորներ ներգրավվել են ուսումնասիրվող քաղաքների երիտասարդները՝ հաշվի առնելով վերջիններիս մոտիվացիան և կամավորական հիմունքներով մոնիտորինգի անցկացման պատրաստակամությունը:

Նախքան ուսումնասիրությունը անցկացումը տեղի է ունեցել ծրագրային խնդիրների և նպատակների ներկայացումը ծրագրի մասնակիցներին, ինչին հաջորդել է 8 քաղաքներից ընդհանուր թվով 56 մոնիտորների ուսուցում հետազոտական գործիքների և ընտրանքի վերաբերյալ:

Մոնիտորինգի շրջանակներում օգտագործվել են հետևյալ մեթոդները.

1. Իրավական **փաստաթղթերի վերլուծություն** (հավելված 1)
2. **Ձևայնացված հարցում** (հավելված 2.2) ութ քաղաքներից բազմաստիճան պատահական ընտրանքի միջոցով ընտրված 434 բնակիչների շրջանում:
3. Ձևայնացված (ստանդարտացված) **հարցազույց** (հավելված 2.1) ընդհանուր առմամբ 29 ԲՇ կառավարման մարմինների լիազորություն իրականացնող կառույցների ղեկավարների շրջանում: Ուսումնասիրված կառույցների ամբողջական ցանկը ներկայացված է հավելված 3-ում:

Կառավարման մարմինների ընտրությունը

Հետազոտության ընտրանքն ընդգրկել է Աբովյան, Ապարան, Զրազդան և Վաղարշապատ քաղաքներում գործող ընդհանուր 25 համատիրություն, որոնք ունեն «ոչ առևտրային կոոպերատիվ» տեսակի իրավաբանական անձի կարգավիճակ, և Աշտարակ, Արտաշատ, Արմավիր և Մասիս քաղաքներում կառավարման լիազորություն իրականացնող 4 կառույցներ, որոնք հիմնադրվել են համապատասխան համայնքապետարանների կողմից և ունեն Համայնքային ոչ առևտրային կազմակերպություն՝ ԶՈԱԿ, Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն՝ ՍՊԸ, Փակ բաժնետիրական ընկերություն՝ ՓԲԸ իրավաբանական անձի կարգավիճակ:

Համայնքների ընտրությունը պայմանավորված է հետևյալ չափանիշներով՝

- ըստ մարզային պատկանելիության
- ըստ համատիրությունների առկայության
- ըստ բնակիչների թվի
- տվյալ համայնքում նմանատիպ հետազոտության իրականացված չլինելու հանգամանք:

Բնակիչների ընտրությունը

Հետազոտության արդյունքում հարցվել է ծրագրում ներառված բոլոր 8 քաղաքներից ընդհանուր առմամբ 434 բնակիչ: Ընտրանքն իրականացվել է բազմաստիճան պատահական ընտրանքի մեթոդով: Նախ ընտրվել են կառավարման մարմինների սպասարկման տիրույթում գտնվող փողոցներ, ապա պատահականորեն ընտրվել են շենքեր և դրանցում բնակարաններ, որտեղ իրականացվել է հարցում տան այն անդամի հետ, որն առավել իրազեկված է իրեն համարում կառավարման մարմինների գործունեությանը վերաբերող հարցերում: Չուզահեռաբար, ձևավորված ընտրանքային բազմությունը տրոհվել է երկու ենթաբազմությունների՝ հիմնական և փոխարինող, որն ապահովել է զուտ պատահականությունը հիմնական ցուցակում ընդգրկված տնային տնտեսության փոխարինման անհրաժեշտության դեպքում: Փոխարինման անհրաժեշտություն առաջացել է մի քանի դեպքերում՝ նշված հասցեում ոչ ոք չի բնակվել, նշված հասցեում բնակվողներին չի հաջողվել հանդիպել ոչ հիմնական, ոչ կրկնակի այցի դեպքում, նշված հասցեում հրաժարվել են մասնակցել հարցմանը, նշված հասցեում մասնակցել են հարցմանը, բայց հարցազույցը ճանաչվել է խոտանված ռեսպոնդենտի պատճառով և

⁸ «Մասնակցային մոնիտորինգի ձեռնարկ», Բազելի կառավարման ինստիտուտ, 2016

այլն: Բազմաբնակարան շենքերի ու բնակարանների ընտրության հիմքում ընկած է վերջին ընտրությունների համար ձևավորված ընտրողների ռեեստրը:

Նախքան հարցումները կատարվել է հետազոտական գործիքի նախնական փորձարկում ընտրանքի ծավալի 7%-ի չափով, որի հիման վրա կատարվել են փոփոխություններ՝ ըստ անհրաժեշտության:

Ընտրանքի հաշվարկման հիմքում ընկած է 95% վստահելիության միջակայքի ցուցանիշը: Սահմանային սխալը, պայմանավորված համայնքում բազմաբնակարան շենքերում բնակարանների քանակով և այդ համայնքում կամավորության հիմքով աշխատող հարցազրուցավարների սահմանափակ թվով (յուրաքանչյուր համայնքում 7 հարցազրուցավար), տատանվել է ± 6.1 -ից ± 9.7 :

Սահմանափակումներ

Ջետազոտության ընթացքում հանդիպած հիմնական դժվարությունները եղել են.

- Ծրագրում ներգրավված մոնիտորների փորձառության պակասը, որոնց արդյունքում բնակիչների շրջանում լրացված հարցաթերթիկների մոտ 15%-ը դասակարգվել է որպես «խոտան» և դրանց փոխարեն կատարվել են նոր հարցումներ
- Որոշ բնակիչների ոչ բարյացակամ տրամադրվածություն և հարցումներին մասնակցելու ցանկության բացակայություն
- Որոշ կառավարման մարմինների կողմից ցուցաբերված անվստահություն, որը, սակայն, փոխվել է անմիջական գրույցի և ծրագրի նպատակների մանրամասն ներկայացման արդյունքում:

1. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՍԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԱՌԱՆՁՆԱԳԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐՆ ՈՒ ՎԵՐՋԻՆՆԵՐԻՍ ՀԵՏ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

1.1 Իրավական կարգավորումներ

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի⁹ 18-րդ, 19-րդ և 20-րդ հոդվածներով սահմանվում են բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի՝ ընդհանուր բաժնային գույքի պարտադիր նորմերի մասով կառավարման 3 եղանակ՝ «Համատիրություն», «Լիազորագրային կառավարում (ներկայացչություն)» և «Հավատարմագրային կառավարում», որոնցից ուսումնասիրության առարկա քաղաքներում գործում են «համատիրություններ» և համայնքի ղեկավարի կողմից կառավարման լիազորություն իրականացնող կառույցներ:

«Հոդված 18. Համատիրությունը

1. Շինության սեփականատերերն ընդհանուր բաժնային գույքի պարտադիր նորմերի մասով կառավարման նպատակով կարող են ստեղծել իրավաբանական անձ՝ համատիրություն:

2. Համատիրությունն ստեղծվում է Հայաստանի Հանրապետության (ՀՀ) քաղաքացիական օրենսգրքով և «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով:

Համատիրությունն ստեղծելու մասին որոշման մեջ պետք է նշվեն համատիրության անդամների անունները, ազգանունները (անվանումները), նրանց բնակության (գտնվելու) վայրը, ընդհանուր գույքում բաժնի չափը, ստորագրությունները, շինության հասցեն, տրվող լիազորությունների հստակ ցանկը, լիազորությունների ժամկետը:

3. Համատիրության ստեղծման մասին որոշման մեջ պետք է արտացոլվեն պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների ցանկը, ինչպես նաև շինության սեփականատերերի կողմից տրված այլ լիազորություններ:

4. Համատիրությունն իր լիազորություններն իրականացնում և գործարքներ է կնքում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ իր անունից:

Ըստ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 10-րդ հոդվածի 1 և 2 կետերի՝

«1. Շինության սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման այն պահանջները և պարտադիր միջոցառումներն ու աշխատանքները (այսուհետ՝ **պարտադիր նորմեր**), որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին:

2. Պարտադիր նորմերի մեջ ներառվում են հակահրդեհային, ասնիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման և այլ միջոցառումներ: Պարտադիր նորմերը սահմանում է ՀՀ կառավարությունը»:

Պարտադիր նորմերի ամբողջական ցանկը սահմանված է ՀՀ Կառավարության «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» N 1161-Ն որոշմամբ¹⁰ ընդունված 2007թ. հոկտեմբերի 4-ին (մանրամասն՝ 4-րդ գլխում):

Այն համայնքներում, որտեղ չեն գործում համատիրություններ, բազմաբնակարան շենքի կառավարումն, ըստ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի¹¹ 38-րդ հոդվածի 1-ին և 7-րդ կետերի, կարող է իրականացվել կառավարման լիազորություն իրականացնող կառույցների (ՀՈԱԿ, ՍՊԸ, ՓԲԸ և այլն) միջոցով:

Ըստ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածի 4-րդ մասի՝ «Բազմաբնակարան շենքերում համատիրությունը կարող է ստեղծվել յուրաքանչյուր շենքում առնվազն ընդհանուր բաժնային

⁹ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» [ՀՀ օրենք](#)

¹⁰ «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» ՀՀ կառավարության 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի [թիվ 1161-Ն որոշում](#)

¹¹ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» [ՀՀ օրենք](#)

սեփականության մեջ 50 և ավելի տոկոս բաժին ունեցող շինությունների սեփականատերերի անդամությամբ»:

«Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի¹² 22-րդ հոդվածը սահմանում է համատիրությունների հետ բնակիչների իրավահարաբերության 2 տեսակ՝ «համատիրության հիմնադիր» և «համատիրության անդամ»:

«Հոդված 22. Համատիրության հիմնադիրը և անդամը

1. Համատիրության հիմնադիր են համարվում մինչև համատիրության պետական գրանցման պահը համատիրություն հիմնադրելու մասին պայմանագիր կնքած անձինք:

2. Համատիրության անդամներ են համարվում համատիրության պետական գրանցման պահից համատիրության փայի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձինք:

3. Եթե շինությունն ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ընդհանուր ժողովում նրանց անունից պետք է հանդես գա համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ:

Եթե շինությունն ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ընդհանուր ժողովում նրանցից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի հանդես գալ իր բաժնին համամասնորեն, կամ նրանց անունից կարող է հանդես գալ համասեփականատերերի լիազորած անձը»:

«Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 25-րդ հոդվածը սահմանում է համատիրության հիմնադրումից հետո բնակիչների՝ **համատիրությանն անդամակցելու կարգը**.

«Համատիրությանը կարող է անդամակցել տվյալ համատիրության մեջ ընդգրկված բազմաբնակարան շենքի (շենքերի), շինության ցանկացած սեփականատեր:

Համատիրությանն անդամակցելու համար շինության սեփականատերը նախագահին կամ կառավարչին ներկայացնում է գրավոր դիմում՝ կցելով համապատասխան շինության նկատմամբ իր սեփականության իրավունքը հաստատող փաստաթղթերը: Շինության սեփականատերը համատիրության անդամ է դառնում դիմումի տրման հաջորդ օրվանից:

Համատիրության անդամակցումը հաշվառվում է դիմումի տրման օրը համատիրության անդամակցության գրանցամատյանում»:

Ըստ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ «Ընդհանուր բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր սեփականատեր պարտավոր է իր բաժնին համաչափորեն մասնակցել պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսերին, հարկերին, տուրքերին եւ մյուս վճարներին, ինչպես նաեւ գույքի պահպանման եւ շահագործման այլ ծախսերին»:

Համատիրությունների հաշվետվողականության իրավական կարգավորումը սահմանված է նույն օրենքի մի շարք հոդվածներով: Մասնավորապես, 30-րդ հոդվածը սահմանում է ֆինանսական հաշվետվության կարգը.

«Յուրաքանչյուր տարվա համար կառավարիչն ընդհանուր ժողով է ներկայացնում այդ տարվա համատիրության ֆինանսական հաշվետվությունը, ինչպես նաև համատիրության հաջորդ տարվա եկամուտները և ծախսերը՝ տարանջատելով պարտադիր նորմերի պահանջմանն ուղղված ծախսերը:

Ֆինանսական հաշվետվությունը կազմվում է տարվա վերջում, ստորագրվում նախագահի, կառավարչի եւ վերստուգիչ հանձնաժողովի նախագահի (վերստուգիչի) կողմից եւ ներկայացվում ընդհանուր ժողովի հաստատմանը, ինչպես նաեւ համապատասխան մարմիններ՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Համատիրության մեջ մի քանի շենք ընդգրկվելու դեպքում ֆինանսական հաշվետվությունը կազմվում է ըստ առանձին շենքերի»:

Ըստ նույն օրենքի 15-րդ հոդվածի՝

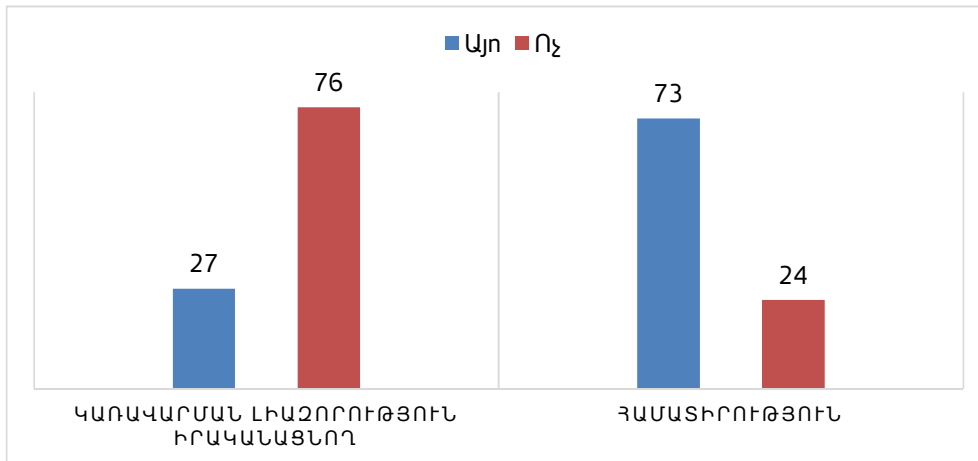
«Ընդհանուր ժողովի հրավիրման, օրակարգի, անցկացման օրվա, տեղի և ժամի մասին համատիրության անդամներն անհատապես գրավոր ծանուցվում են ոչ ուշ, քան ընդհանուր ժողովի հրավիրումից 5 օր առաջ: Գրավոր ծանուցումներն ուղարկվում են համատիրության անդամների հասցեներով, եթե վերջիններս նախագահին այլ հասցե չեն ներկայացրել»:

¹² «Համատիրության մասին» [ՀՀ օրենք](#)

1.2 Բացահայտումներ

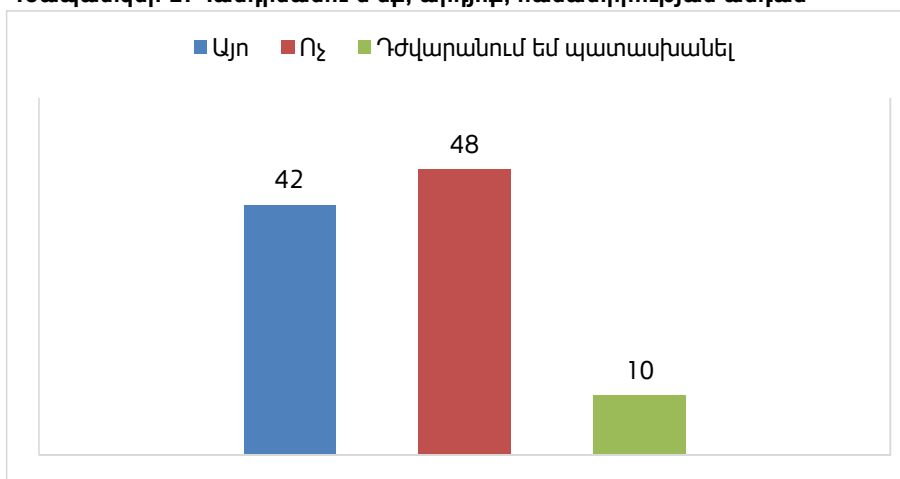
Ուսումնասիրության արդյունքում պարզ դարձավ, որ 8 համայնքներից 4-ում Աբովյան, Հրազդան, Ապարան և Վաղարշապատ համայնքներում բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի՝ ընդհանուր բաժնային զույգի պարտադիր նորմերի մասով կառավարումն իրականացվում է համատիրությունների կողմից («ոչ առևտրային կոոպերատիվ»-ներ): Արմավիր քաղաքում անմիջականորեն համայնքապետարանի, իսկ Մասիս, Աշտարակ և Արտաշատ քաղաքներում համապատասխանաբար «Մաքուր Մասիս» ՓԲԸ-ի, «Բարեկարգում» համայնքային ոչ առևտրային կազմակերպության (ՀՈԱԿ)-ի և «Արտաշատ համայնքի բնակարանային տնտեսություն» ՍՊԸ-ի կողմից: Զանի որ այս հետազոտության համար առանցքային նշանակություն ունի վերոնշյալ կառույցների վերաբերյալ բնակիչների իրազեկվածության ու մասնակցայնության աստիճանի բացահայտումը՝ ուշագրավ է համեմատել՝ արդյո՞ք կան տարբերություններ համատիրությունների և կառավարման լիազորություն իրականացնող ¹³ կազմակերպությունների պարագայում:

Գծապատկեր 1. Տեղա՞յ էք, որ Ձեր շենքը սպասարկվում է համատիրության կողմից (%)



Ինչպես երևում է գծապատկերից՝ համատիրությունների վերաբերյալ իմացության տոկոսը գրեթե նույնն է, որքան կառավարման լիազորություն իրականացնող կառույցների առկայության մասին չիմացությունը: Վերջիններս անդամ են բնակչի համար և նույնականացվում են քաղաքապետարանի կամ այլ պետական կառույցների հետ:

Գծապատկեր 2. Հանդիսանո՞ւմ եք, արդյո՞ք, համատիրության անդամ



¹³ Որոշ հարցերի պարագայում հետազոտության արդյունքները ներկայացված են տարբերակված եղանակով:

Այն հանգամանքը, որ համատիրությունների կողմից սպասարկվող բազմաբնակարան շենքերի հարցված բնակիչների/սեփականատերերի 48%-ը հավաստիացնում է, որ չի հանդիսանում համատիրության անդամ, իսկ 10%-ը դժվարանում է հստակ պատասխանել առաջադրված հարցին, արդեն իսկ փաստում է խնդրահարույց իրականության մասին: Ըստ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածի 4-րդ մասի՝ «Բազմաբնակարան շենքերում համատիրությունը կարող է ստեղծվել յուրաքանչյուր շենքում առնվազն ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ 50 և ավելի տոկոս բաժին ունեցող շինությունների սեփականատերերի անդամությամբ»: Ըստ նույն օրենքի 22-րդ հոդվածի՝ «Համատիրության անդամներ են համարվում համատիրության պետական գրանցման պահից համատիրության փայի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձինք», այսինքն համատիրության գրանցման պահին նույն շենքի բնակիչները, չլինելով համատիրության հիմնադիր, համարվում են համատիրության անդամ՝ գրանցման պահից ունենալով համատիրության փայի նկատմամբ սեփականության իրավունք: Այս համատեքստում ուշագրավ է, որ հարցված բնակիչների 48%-ը իրենց չեն համարում համատիրության անդամ, իսկ 10%-ն էլ դժվարանում է հստակ պատասխանել այդ հարցին: Սա կարելի է բացատրել մի քանի տեսանկյունից.

- Համատիրության հիմնադիրներին ու գրանցման պահին համատիրության անդամներին սեփականության իրավունքով պատկանող բնակարաններն ունեն նոր սեփականատերեր, որոնք չեն դիմել համատիրություններին անդամակցության համար, քանի որ տեղյակ չեն այդ կարգից:
- Հարցված բնակիչները, տեղեկացված չլինելով համատիրությունների գործունեությունը կարգավորող իրավական նորմերի մասին, հանդիսանալով կամ չհանդիսանալով համատիրության անդամ, իրենց չեն համարում համատիրության անդամ՝ վերջինիս դիտարկելով որպես իր հետ առնչություն չունեցող կառույց:

Խնդրահարույց իրողություն է նաև այն, որ հարցված բնակիչները տեղեկացված չեն, որ, չլինելով համատիրության անդամ, իրենք նույնպես, ըստ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ պարտավոր են իրենց բաժնին համաչափորեն մասնակցել պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսերին, հարկերին, տուրքերին եւ մյուս վճարներին, ինչպես նաեւ գույքի պահպանման եւ շահագործման այլ ծախսերին:

Սա կարևոր է հատկապես կառավարման մարմինների կողմից սահմանված վճարների հավաքագրման տեսանկյունից. համատիրության անդամ չհանդիսացող կամ իրենց այդպիսին չհամարող բնակիչները, բնականաբար, հակված չեն կատարելու սահմանված վճարումները (թեպետ պարտավոր են՝ ըստ օրենքի), իսկ սեփականատերերի մի մասն էլ կատարում է դրանք ոչ պարտաճանաչորեն, արդյունքում կառավարման մարմինները պարզապես չեն կարող 100%-ով հավաքագրել սահմանված վճարները, որոնք, ըստ նույն ղեկավարների պնդման, պետք է ապահովեն ամենակարևոր խնդիրների լուծման համար անհրաժեշտ նվազագույն բյուջեն: Ստացվում է այնպես, որ կառավարման մարմինները շենքերի խնդիրներին իրավիճակային լուծում են տալիս՝ առանց որոշակի պլանավորման: Արդյունքում որոշ շենքերում վերջիններս, պայմանավորված օբյեկտիվ ու սուբյեկտիվ պատճառներով, չեն կարողանում աշխատանքներ իրականացնել կամ կատարում են նվազագույն ծավալով, ինչն էլ իր հերթին բնակիչների մոտ ձևավորում է «ոչինչ չի արվում» համոզմունքը: Իսկ նման համոզմունքով քաղաքացիների թիվը հակադարձ համեմատական է կառավարման մարմինների գործունեությանը մասնակցելու ցանկություն ունեցող սեփականատերերի թվին:

Մյուս կողմից, կառավարման մարմինները չեն դիտարկում իրենց որպես բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի ընդհանրական շահը ներկայացնող մարմին և չեն համարում, որ պիտի հաշվետու լինեն սեփականատերերին, այն է՝ հրավիրել ժողովներ, վերջիններիս միջոցով որոշել կառույցի գործունեության հիմնական ուղղությունները, հաստատել տարեկան հաշվեկշիռը, բազմաբնակարան շենքի նախորդ տարվա բյուջեի կատարման մասին հաշվետվությունը և այլն: Սա հիմնականում կառավարման մարմինների ղեկավարներն անուղղակի բացատրում են նրանով, որ չունեն ֆինանսական միջոցներ, բնակիչներից հավաքվող անդամավճարները շատ քիչ են, և որևէ լուրջ գործողություններ ծրագրել և իրագործել չեն կարողանում: Որևէ խնդիր լուծելու համար ֆինանսավորվում են այլ կառույցից, օրինակ՝ քաղաքապետարանից, և, հետևաբար, որևէ մեկի հետ դա համաձայնեցնելու իմաստ չեն տեսնում:

Սրան զուգահեռ, սեփականատերերը հետաքրքրություն չեն արտահայտում իմանալով՝ որո՞նք են կառավարման մարմինների գործունեության հիմնական ուղղությունները, հատկապես այն

պարագայում, երբ իրենք չեն վճարում վերջիններիս կողմից սահմանված վճարները: Արդյունքում ձևավորվում է մի իրավիճակ, երբ կառավարման մարմինները սպասում են մինչև քաղաքապետարանից գանգահարեն և ասեն, օրինակ՝ «կատարեք այսինչ աշխատանքը, անհրաժեշտ նյութերը մենք կտանք» և չեն հիշում, որ կատարված աշխատանքների վերաբերյալ պարտավոր են հաշվետու լինել բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերին: Մյուս կողմից, բնակիչները նույնպես հետևողական չեն կառավարման մարմինների գործունեությանը մասնակցելու, վերջիններիս հաշվետվողականության հարցերում և, ինչպես հարցումների ընթացքում նշեց Աբովյան քաղաքի բնակիչներից մեկը՝ «Քանի որ մեզնից ոչինչ չեն ուզում, ինչ կարող են, թող անեն, դա մեզ միայն օգուտ է»:

Եզրահանգումներ

1. Կառավարման մարմինների գործունեությանը սեփականատերերի մասնակցության ցածր տոկոսային հարաբերակցությունը հարցվածների մեջ բավականին խնդիրներ է առաջացնում այդ կառույցների գործունեության արդյունավետության տեսանկյունից: Այս ամենի հետևանքով բավականին պասիվ է սեփականատերերի կողմից սեփական պարտականությունների կատարումը (մասնավորապես՝ վճարումների կատարումը), ինչպես նաև կառավարման մարմինների գործունեության նկատմամբ պահանջատիրական մոտեցումը: Ստացվում է այնպես, որ սեփականատերերի մի մասը պարբերաբար կատարում է սահմանված վճարները, մինչդեռ բնակիչների մոտ կեսը կառավարման մարմինը դիտարկում է որպես իր հետ առնչություն չունեցող կառույց: Այսպիսով, գրեթե անհնար է դառնում կառավարման մարմինների կողմից սահմանված խնդիրների իրականացումը, քանի որ բազմաթիվ շենքերի պարագայում, եթե նույնիսկ սահմանված վճարները կատարեն բացառապես բոլոր բնակիչները, հավաքված բյուջեն, ըստ կառավարման մարմինների ղեկավարներից շատերի պնդման, կարող է բավականացնել պարտադիր նորմերի պահպանմանն ուղղված աշխատանքների ընդամենը մի մասի կատարմանը, իսկ բնակիչների մասնակցության ներկա պայմաններում գրեթե իրատեսական չէ կառավարման մարմինների արդյունավետ գործունեության ապահովումը:

Առաջարկություններ

Օրենդրական փոփոխություններին ուղղված

Փոփոխություններ կատարել «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 22-րդ և 25-րդ հոդվածներում՝ սահմանելով մեխանիզմներ, ըստ որի, համատիրության կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքի բոլոր սեփականատերերն անմիջապես դառնում են համատիրության անդամ:

ԲՇ կառավարման մարմիններին ուղղված

ԲՇ սեփականատերերի կողմից կառավարման մարմինն վճարվող պարտադիր վճարների չափը սահմանել յուրաքանչյուր տարվա համար պարտադիր նորմերի պահանջների կատարման և այլ ծախսերի հիման վրա կազմված և հաստատված տարեկան բյուջեից ելնելով:

2. ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ԲՆԱԿԻՉՆԵՐԻ ԻՐԱԶԵԿՎԱԾՈՒԹՅՈՒՆՆ ՈՒ ԲՆԱԿԻՉՆԵՐԻ ՄԱՍՆԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ

2.1 Իրավական կարգավորումներ

Ըստ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի՝ համատիրությունների ֆինանսատնտեսական գործունեության պլանավորումը, համատիրության անդամների հետ անմիջական կապի հաստատումը, տարեկան բյուջեի հաստատումը դրա ընթացիկ փոփոխությունն ու կատարողականի ներկայացումը կատարվում է ընդհանուր ժողովի միջոցով, որին մասնակցելու իրավունք ունի համատիրության ցանկացած անդամ: Ըստ վերոնշյալ օրենքի 15-րդ հոդվածի՝ «Ընդհանուր ժողովի հրավիրման, օրակարգի, անցկացման օրվա, տեղի և ժամի մասին համատիրության անդամներն անհատապես գրավոր ծանուցվում են ոչ ուշ, քան ընդհանուր ժողովի հրավիրումից 5 օր առաջ: Գրավոր ծանուցումներն ուղարկվում են համատիրության անդամների հասցեներով, եթե վերջիններս նախագահին այլ հասցե չեն ներկայացրել»:

Կառավարման լիազորություն իրականացնող կառույցների պարագայում՝ ըստ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 12-րդ հոդվածի նախատեսվում է ժողովի գումարման միջոցով որոշումների ընդունման կարգը, որը սահմանում է.

«1. Շինության սեփականատերը, շենքի կառավարման մարմինը կամ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ համայնքի ղեկավարը, իրենց առաջարկությունները շինության սեփականատերերի ժողովի քննարկմանն իրավունք ունեն ներկայացնել գումարման միջոցով: Այս դեպքում նախաձեռնողը պարտավոր է ժողովի օրակարգի մասին ծանուցել շինության սեփականատերերին: Ծանուցումն իրականացվում է ծանուցման տեքստը շենքի յուրաքանչյուր մուտքի առավել տեսանելի կամ դրա համար նախատեսված տեղում փակցնելով կամ անձամբ շինության յուրաքանչյուր սեփականատիրոջը տրամադրելու կամ ուղարկելու միջոցով: Ժողովի օրակարգի տեքստը տրվում է նաև շենքի կառավարման մարմնին:

2. Շինության սեփականատիրոջ պահանջով շենքի կառավարման մարմինը ժողովի օրակարգի տեքստն ուղարկում է նրա կողմից նշված հասցեով: Այս դեպքում օրակարգի տեքստն ուղարկելու համար կառավարման մարմնի կատարված ծախսերը հատուցում է շինության սեփականատերը:

3. Ժողով նախաձեռնողը, իսկ սույն հոդվածի 2-րդ կետով նախատեսված դեպքերում՝ շենքի կառավարման մարմինը, պարտավոր են հատուցել ժողովի օրակարգը շինության սեփականատիրոջը պատշաճ ձևով չտալու կամ չուղարկելու հետեւանքով նրան պատճառված վնասները:

4. Ժողովի օրակարգում նշվում են նաև ժողով հրավիրողի անունը (անվանումը), ստորագրությունը (եթե իրավաբանական անձ է կամ շենքի կառավարման մարմին՝ նաև կնիքը), նրա բնակության կամ գտնվելու վայրը, նրա բաժնի չափը (եթե նա շինության սեփականատեր է), ժողովի հրավիրման օրը, ժամը և վայրը, օրակարգի վերաբերյալ առաջարկությունների ընդունման օրը և վայրը, քննարկման ենթակա հարցերի ցանկը, օրակարգում ընդգրկված հարցերի վերաբերյալ որոշում ընդունելու համար անհրաժեշտ ծայների քանակը, ինչպես նաև այլ անհրաժեշտ տեղեկատվություն:

5. **Ժողովի հրավերի մասին ծանուցվում է ոչ ուշ, քան դրա անցկացման օրվանից 7 օր առաջ:**

6. Հրավիրված ժողովն իրավասու է, եթե դրան ներկա են այնքան սեփականատերեր կամ նրանց ներկայացուցիչներ, որոնց պատկանում է սեփականատերերի **ընդհանուր ձայների թվի կեսից ավելին»:**

Համատիրության անդամների իրավունքները և պարտականությունները սահմանված են «Համատիրության մասին» օրենքի 23-րդ և 24-րդ հոդվածներում:

«Համատիրության անդամներն իրավունք ունեն՝

ա) սույն օրենքով եւ համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով մասնակցել համատիրության կառավարմանը.

բ) սույն օրենքով եւ համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով տեղեկություններ ստանալ համատիրության գործունեության վերաբերյալ.

գ) ցանկացած ժամանակ դուրս գալ համատիրությունից:

Համատիրության անդամներն ունեն նաև սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված այլ իրավունքներ»:

Համատիրության անդամները պարտավոր են՝

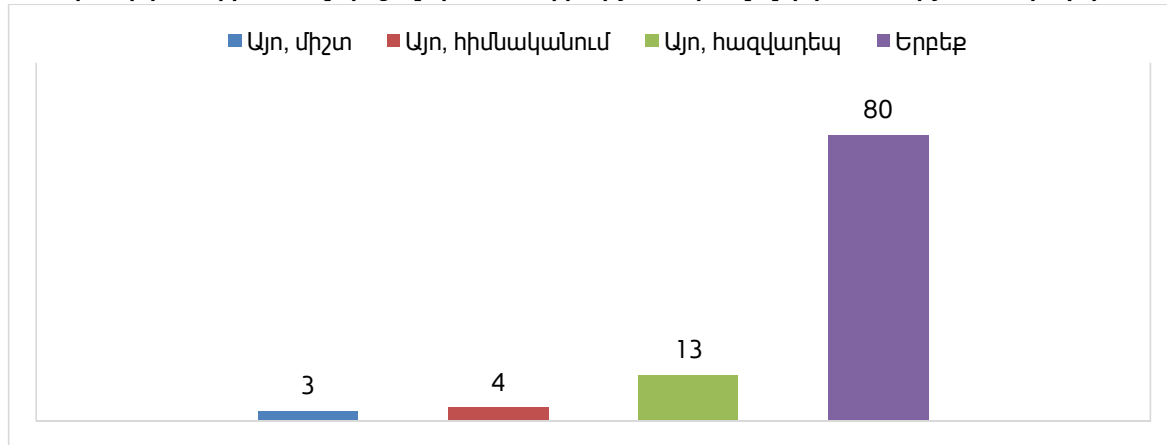
- ա) օրենքով եւ համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով կատարել պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարներ եւ այլ վճարներ.
 - բ) չիրապարակել համատիրության գործունեության վերաբերյալ ամբաստանյալի գաղտնիք ներկայացնող տեղեկություններ, բացի օրենքով սահմանված դեպքերից.
 - գ) բարեխղճորեն կատարել իրենց վրա դրված պարտականությունները:
- Համատիրության անդամները կրում են նաեւ սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված այլ պարտականություններ»:

Վերոնշյալ իրավական կարգավորման մեխանիզմները ենթադրում են կառավարման մարմիններ-սեփականատերեր փոխհարաբերության և համագործակցության բարձր մակարդակ: Մի կողմից կառավարման մարմինները պետք է ձգտեն ապահովել իրենց գործունեության տեսանկյունից ու թափանցիկությունը, մյուս կողմից բնակիչները (սեփականատերերը) պետք է շահագրգռված լինեն՝ ներգրավվելու կառավարման մարմինների կողմից իրականացվող գործընթացներում դրսևորելով պահանջատիրական վարք:

2.2 Բացահայտումներ

Ուսումնասիրության խնդիրների շարքում էր՝ գնահատել կառավարման մարմինների գործունեության վերաբերյալ քաղաքացիների իրազեկվածության աստիճանը, ինֆորմացիայի տարածման ու ստացման աղբյուրները, ինչպես նաև կառավարման մարմինների կողմից իրականացվող կոնկրետ միջոցառումներին բնակիչների մասնակցության աստիճանը:

Գծապատկեր 3. Երբևէ տեղեկացել էք համատիրության սպասվող գործունեության մասին (%)



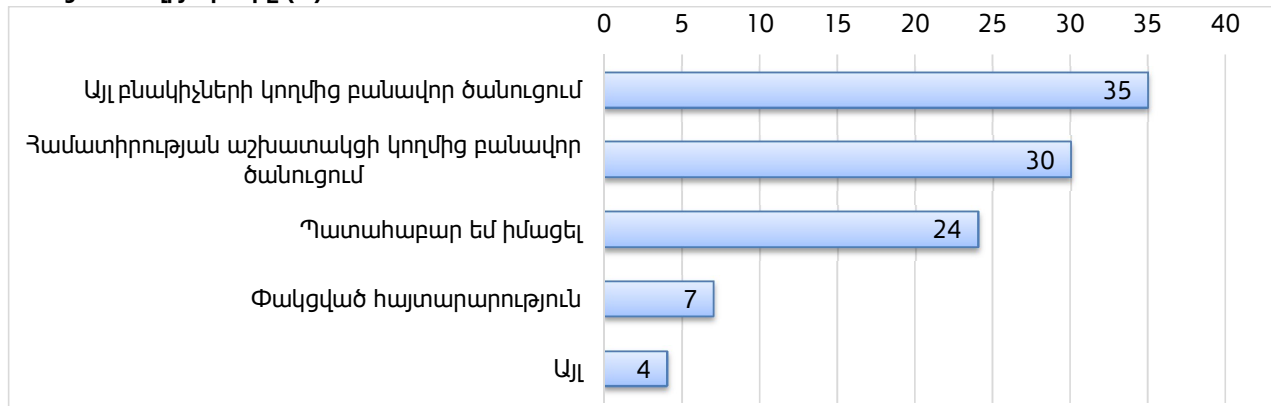
Կառավարման մարմինների նկատմամբ սեփականատերերի ոչ պահանջատիրական վերաբերմունքը՝ մի կողմից, և մյուս կողմից վերջիններիս կողմից հաշվետվողականության և թափանցիկության բացակայությունը փոխապայմանավորող են: Համայնքներից մեկում համատիրության հիմնադիր նախագահը մահացել է տարիներ առաջ, իսկ համատիրությունը, որպես «Ժառանգություն», ընդունել է որդին և, նրա խոսքերով, այդ անշնորհակալ աշխատանքն իրականացնում է՝ ի հիշատակ մորը: Մինչդեռ, ըստ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 14-րդ հոդվածի՝ համատիրության նախագահի ընտրությունը և կառավարչի նշանակումը (գործնականում նույն անձն է ստանձնում միաժամանակ նախագահի և կառավարչի լիազորությունները, ինչը չի հակասում կանոնադրությանը), ինչպես նաև վերջիններիս լիազորությունների դադարեցումը կատարվում է բացառապես ընդհանուր ժողովի կողմից, որը համատիրությունների կառավարման բարձրագույն մարմինն է, որտեղ համատիրության յուրաքանչյուր անդամ ունի մեկ ձայն: Չարմանալի է, թե ինչպես է այդ պայմաններում համատիրությունը որպես կառույց գործառնում, հաշվետվություններ ներկայացնում հարկային և պատկան այլ մարմիններին:

Համատիրությանը ոչ ոք որպես լուրջ կառույցի չի վերաբերվում, և, ինչպես նշել էինք, թեև երևույթը փոխապայմանավորված է, այդուհանդերձ օրենսդրորեն ստանձնած պարտավորությունների ոչ պատշաճ կատարումը, սեփականատերերի հետ ոչ արդյունավետ հաղորդակցությունն ու գործունեության հաշվետվողականության ոչ բավարար ապահովումը խանգարում են համատիրությանը կայանալ՝ որպես ինստիտուցիոնալ, ֆորմալ կառույց: Այդ մասին են անուղղակիորեն

վկայում նաև, մասնավորապես, տեղեկատվության շրջանառության ամենատարածված մեխանիզմները՝ բանավոր ոչ պաշտոնական ձևերը:

Այս տեսանկյունից առանձնապես ուշագրավ է համեմատել նաև համատիրությունների ու կառավարման լիազորություն իրականացնող կառույցների աշխատանքը: Համատիրությունների պարագայում օրենքով սահմանվում է, օրինակ, ընդհանուր ժողովներից առաջ համատիրության անդամներին տեղեկացնելու կարգն ու անհրաժեշտությունը (օրինակ՝ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենք, 15-րդ հոդված): Կառավարման լիազորություն իրականացնող կառույցների դեպքում, ըստ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» և «Տեղական ինքնակառավարման» ՀՀ օրենքի 12-րդ հոդվածի 5-րդ մասի՝ «Ժողովի հրավերի մասին ծանուցվում է ոչ ուշ, քան դրա անցկացման օրվանից 7 օր առաջ»: Սակայն գործնականում բոլորի գործունեությունն էլ աչքի չի ընկնում բարձր տեսանելիությամբ կամ հաշվետվողականությամբ ու թափանցիկությամբ: Ինչպես երևում է վերոնշյալ գծապատկեր 3-ում՝ հարցվածների 80%-ը երբեք չի տեղեկացել սպասվող կամ իրականացված աշխատանքների վերաբերյալ, ինչը բավականին վատ ցուցանիշ է, եթե հաշվի առնել, որ պարտադիր նորմերով սահմանված աշխատանքներն իրենց բնույթով տեսանելի են և չէին կարող աննկատ մնալ իրականացվելու դեպքում:

Գծապատկեր 4. Բնակիչների կողմից համատիրությունների գործունեության վերաբերյալ տեղեկատվության ստացման աղբյուրները (%)



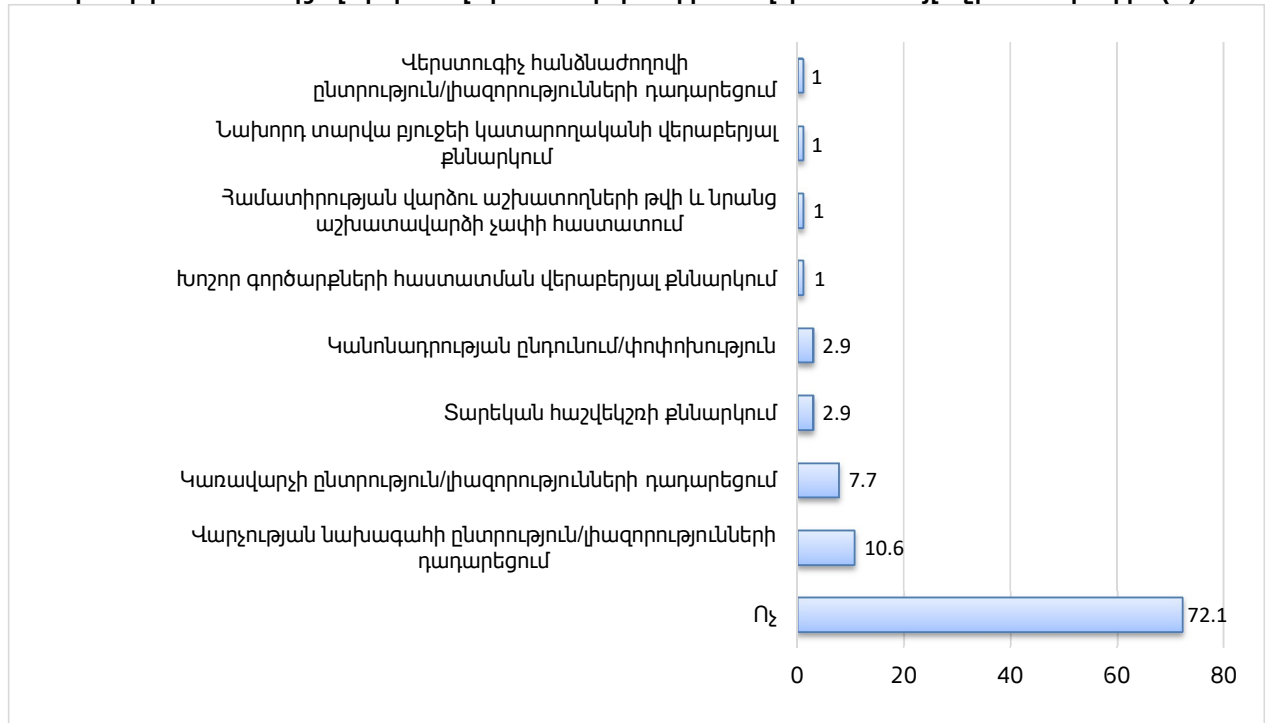
Կառավարման մարմինների մասին ինֆորմացիայի տարածման կանոնակարգված մեխանիզմները բացակայում են, տեղեկատվությունը փոխանցվում է այնպիսի ճանապարհներով, որոնք ենթադրում են աղավաղումներ, ժամանակի մեջ ուշացումներ, ինչպես նաև հասանելիության անհավասարություն:

Այս տեսանկյունից, կարող ենք փաստել, որ ուսումնասիրված կառույցների կողմից գրեթե չի իրականացվում ժողովներից առաջ սեփականատերերին (համատիրությունների դեպքում՝ համատիրության անդամներին) անհատապես գրավոր ծանուցման պարտավորությունները:

Կառավարման լիազորություն իրականացնող կառույցների պարագայում նույնպես խնդրահարույց է ժողովներից առաջ բնակիչների ծանուցման պարտավորության կատարումը, քանի որ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 12-րդ հոդվածի 5-րդ կետը սահմանում է, որ ժողովների անցկացումից առնվազն 7 օր առաջ պետք է ծանուցել բնակիչներին՝ **«ծանուցման տեքստը շենքի յուրաքանչյուր մուտքի առավել տեսանելի կամ դրա համար նախատեսված տեղում փակցնելով կամ անձամբ շինության յուրաքանչյուր սեփականատիրոջը տրամադրելու կամ ուղարկելու միջոցով»**: Մինչդեռ, ինչպես ներկայացված է գծապատկեր 4-ում, բնակիչների միայն 7%-ն է սպասվող իրադարձությունների մասին տեղեկացել փակցված հայտարարությունից, 24%-ը պատահաբար է տեղեկացել, իսկ 65%-ը տեղեկացվել է բանավոր ծանուցման միջոցով:

Այսպիսով, կառավարման մարմինների գործունեության նկատմամբ տեղեկատվության պակասը՝ մի կողմից, և վերջիններիս նկատմամբ սեփականատերերի ոչ պահանջատիրական մոտեցումը՝ մյուս կողմից, բերում են նրան, որ սեփականատերերի ճշող մեծամասնությունը կառավարման մարմինների՝ որպես ինստիտուտի կայացմանն ու գործառնմանն ուղղված որևէ միջոցառման չի մասնակցում:

Գծապատկեր 5. Մասնակցել էք կառավարման մարմինների ձևավորմանն ու այլ աշխատանքներին (%)



Ըստ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածի՝ համատիրության կառավարմանը մասնակցելը համատիրության անդամների համար իրավունք է, ոչ թե պարտականություն: Սակայն վերոնշյալ գծապատկերից պարզ է դառնում, որ հարցվածների 72.1%-ը երբևէ չի մասնակցել կառավարման մարմինների ձևավորմանն ու աշխատանքներին: Մասնակցության նման ցածր աստիճանը մեծ խոչընդոտ է կառավարման մարմինների արդյունավետ գործունեության տեսանկյունից:

Կառավարման մարմինների գործունեության նկատմամբ հետաքրքրվածության նման ցածր մակարդակը, միգուցե, պայմանավորված է նաև բնակիչների և կառավարման մարմինների աշխատակիցների միջև առկա միջանձնային սերտ կապերով: Հարցվածների մեծ մասը՝ 90% և ավելին, ճանաչում է կառավարման մարմինների ղեկավարներին ու աշխատակիցներին: Ավելի բարձր է վստահության աստիճանը՝ անհրաժեշտության դեպքում նրանց հետ կապվելու հնարավորությունների վերաբերյալ: Այսպիսով ստացվում է, որ միջանձնային հարաբերությունները բնակիչների մասնակցությունը խթանելու փոխարեն ստեղծում են զգացողություն, որ անհրաժեշտության դեպքում նրանք շատ արագ կարող են կապ հաստատել կառավարման մարմինների աշխատակիցների հետ, ստանալ իրենց հետաքրքրող տեղեկատվությունը և, ենթադրաբար, կհասնեն իրենց հուզող խնդիրների լուծմանը: Միգուցե, անհատի տեսանկյունից սա օպտիմալ մոտեցում է, սակայն այդ օպտիմալությունը խոչընդոտում է կառավարման մարմինների ինստիտուցիոնալ կայացմանը և չի առաջացնում թափանցիկ և հաշվետու կերպով աշխատելու անհրաժեշտությունը:

Եզրահանգումներ

1. Կառավարման մարմինների կողմից պատշաճ մակարդակով չի ապահովվում իրենց գործունեության վերաբերյալ օրենքով սահմանված տեղեկատվության և իրազեկման պարտավորությունները:

2. Բնակիչներն իրենք հետաքրքրված չեն վերջիններիս գործունեության նկատմամբ, չունեն պահանջատիրական մոտեցում և գրեթե չեն մասնակցում իրականացվող աշխատանքներին: Հետաքրքրվածության ու մասնակցության ցածր աստիճանն, անշուշտ, առաջին հերթին պայմանավորված է կառավարման մարմինների վերաբերյալ բնակիչների իրազեկվածության մակարդակով:

Առաջարկություններ

ԲԾ կառավարման մարմիններին և ՏԻՄ-ին ուղղված

1. ԲՇ կառավարման մարմիններին հետևել «Համատիրության մասին» և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքներով սահմանված իրազեկման նորմերի արդյունավետ իրականացմանը և առավել մեծ ուշադրություն դարձնել սեփական գործունեության տեսանելիության բարձրացմանը՝ այդ նպատակով կիրառելով նաև ժամանակակից մեդիա գործիքները:

2. Յուրաքանչյուր շենքի մուտքի տեսանելի վայրում փակցնել հատուկ ցուցատախտակ, որի վրա պարբերաբար փակցնել տեղեկատվություն ինչպես ԲՇ կառավարման մարմնի սպասվող գործողությունների (ժողովներ, քննարկումներ, սպասվելիք աշխատանքներ և այլն), այնպես էլ արդեն իսկ կատարված աշխատանքների մասին՝ ներառելով նաև տեղեկատվություն կատարված ծախսերի վերաբերյալ:

3. ՏԻՄ-երին, որպես ԲՇ պարտադիր նորմերի պահպանման ընդհանուր վերահսկողություն իրականացնող մարմին, մշակել մեխանիզմներ և ձևավորել կառույցներ, որոնք ԲՇ կառավարման մարմիններին մեթոդաբանական խորհրդատվություն և աջակցություն կտրամադրեն՝ մասնավորապես ԲՇ կառավարման, բյուջեի կազմման, հաշվետվությունների ներկայացման և այլնի վերաբերյալ, ինչպես նաև ձևանմուշներ սահմանել՝ պարտադիր բոլոր ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից օգտագործման համար:

Օրենդրական փոփոխություններին ուղղված

4. Փոփոխություններ կատարել «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ և 24-րդ հոդվածներում՝ համատիրության կառավարմանը մասնակցելու դրույթը սահմանելով ոչ միայն որպես իրավունք, այլև որպես պարտավորություն:

3. ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՆՂԱՄԻ/ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

3.1 Իրավական կարգավորումներ

«Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 24-րդ հոդվածը սահմանում է համատիրության անդամների պարտավորությունները.

«Համատիրության անդամները պարտավոր են՝

ա) օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով կատարել պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարներ և այլ վճարներ.

բ) չիրապարակել համատիրության գործունեության վերաբերյալ առևտրային գաղտնիք ներկայացնող տեղեկություններ, բացի օրենքով սահմանված դեպքերից.

գ) բարեխղճորեն կատարել իրենց վրա դրված պարտականությունները:

Համատիրության անդամները կրում են նաև սույն օրենքով եւ համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված այլ պարտականություններ»:

Համատիրությունների՝ ՀՀ Կառավարության կողմից հաստատված տիպային կանոնադրության ¹⁴ 6-րդ հոդվածը սահմանում է համատիրության անդամների հետևյալ պարտականությունները.

«Համատիրության անդամը պարտավոր է՝

ա) կատարել սույն կանոնադրության, համատիրության կառավարման մարմինների որոշումների պահանջները, այդ թվում՝ համատիրության բյուջեով նախատեսված վճարումները.

բ) բարեխղճորեն վերաբերվել համատիրության ընդհանուր սեփականությանը, պահպանել շինության տեխնիկական, հակահրդեհային և սանիտարական կանոնները.

գ) մասնակցել համատիրության կառավարման մարմինների՝ իրենց լիազորությունների սահմաններում կազմակերպած միջոցառումներին»:

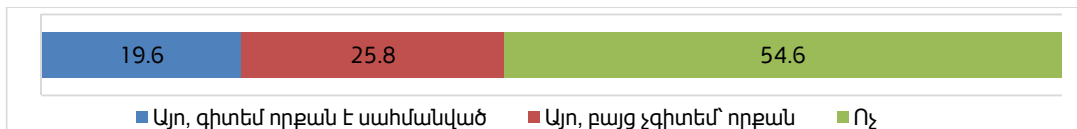
3.2 Բացահայտումներ

Համատիրության անդամակցումը ենթադրում է որոշակի պարտականությունների կատարում: Թեև համատիրությունների մեծ մասը գործում է տիպային կանոնադրության հիման վրա և պարտականությունների ցանկը փաստացի նույն կերպ է սահմանվում, այդուհանդերձ, դրանց իմացությունն ու ընկալումը շատ տարբեր են:

Համատիրության անդամների/սեփականատերերի հիմնական պարտականությունը սահմանված վճարի կատարումն է: Հենց այդպես են կարծում կառավարման մարմինների ղեկավարները և, հղում անելով այն հանգամանքին, որ սեփականատերերի մեծամասնությունը չի վճարում, արդարացված են համարում նրանց հետ սահմանափակ շփումները, չիրազեկելը և հաշվետու չլինելը:

Հարցված բնակիչները հիմնականում գիտեն սահմանված վճարի մասին, սակայն հաճախ չգիտեն՝ որքան է այն. վճարում են ըստ պահանջվածի: Նման վճարների գոյության մասին չգիտեն հարցվածների միայն 33%-ը:

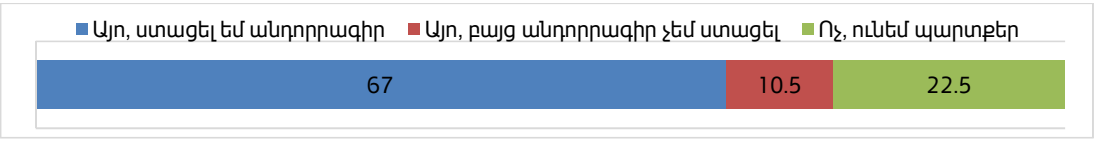
Գծապատկեր 6. Տեղա՞կ եք կառավարման մարմնի կողմից սահմանված պարտադիր վճարների մասին (%)



Վճարների գոյության մասին իմացողների երեք քառորդը 2016թ. համար կատարել է վճարումները և միայն 22%-ն է, որ պարտքեր ունի: Սակայն, ուշագրավն այն է, որ վճարում կատարողներից ամեն տասներորդի պնդմամբ՝ վճարման վերաբերյալ որևէ անդորրագիր կամ որևէ այլ նմանատիպ փաստաթուղթ նրան չի տրամադրվել:

Գծապատկեր 7. Կատարո՞ւմ եք կառավարման մարմնի կողմից սահմանված վճարները (%)

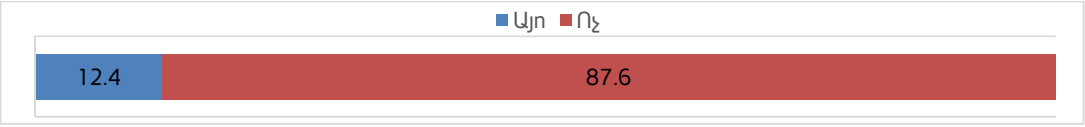
¹⁴ ՀՀ Կառավարության 1997թ. մարտի 18-ի թիվ 49 որոշումը [«Համատիրության օրինակելի կանոնադրությունը հաստատելու մասին»](#)



Եթե, նման իրավիճակն իրական է, այլ ոչ թե բնակիչների վատ հիշողության հետևանք է, ապա կառավարման մարմինների ֆինանսական թափանցիկությունը ոչ միայն խիստ կասկածելի է, այլև մանիպուլյացիայի համար նախադրյալներ ունի. չհաշվառված մուտքերի պարագայում միշտ հնարավոր է անգործությունը թաքցնել միջոցների բացակայությամբ:

Այս մասին է վկայում այն հանգամանքը, որ ընդամենը հարցվածների 12,5 %-ը գիտի, թե ինչի վրա են ծախսվել 2016թ. հավաքված գումարները:

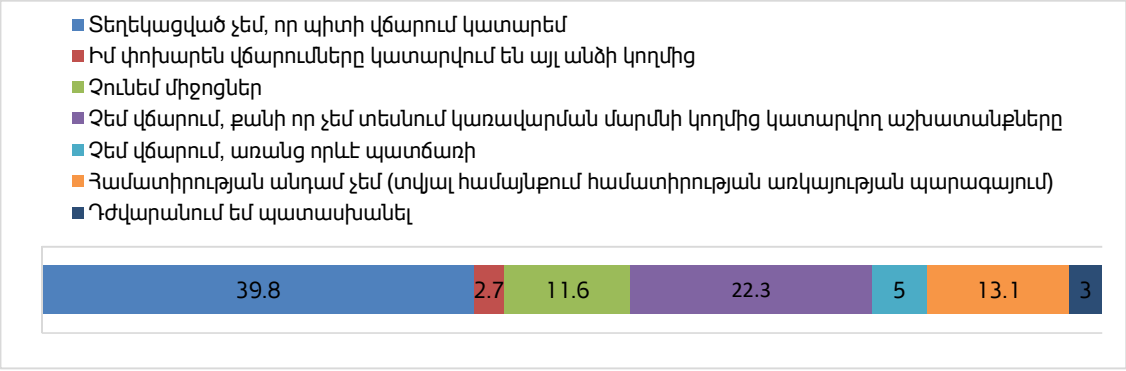
Գծապատկեր 8. Գիտե՞ք՝ ինչի՞ վրա է ծախսվել հավաքված գումարը 2016 թվականին (%)



Վստահաբար կարելի է պնդել, որ բնակիչների մեծամասնությունը, որը տեղեկացված չէ, թե ինչի վրա են ծախսվում կառավարման մարմինների միջոցները, երբևէ չի փորձել ստանալ այդ տեղեկատվությունը: Իհարկե, բնակիչների անտարբերությունը վճարած գումարների վերաբերյալ չի արդարացնում կառավարման մարմինների ղեկավարության ոչ թափանցիկ գործելակերպը, բայց, մյուս կողմից, հենց այդ ոչ թափանցիկությունն է մասամբ խանգարում թե՛ անդամավճարների չափի, թե՛ վճարողների քանակի ցածր ցուցանիշին: Այսպես, վճարումներ չկատարելու հիմնական երեք պատճառներն են.

1. վճարման պարտավորության մասին չիմացությունը – 39.8%
2. կառավարման մարմնի գործունեության որևէ տեսանելի արդյունքի բացակայությունը – 22.3%
3. իրեն համատիրության անդամ չհամարելը- 13.1%
4. միջոցներ չունենալը – 11.6%

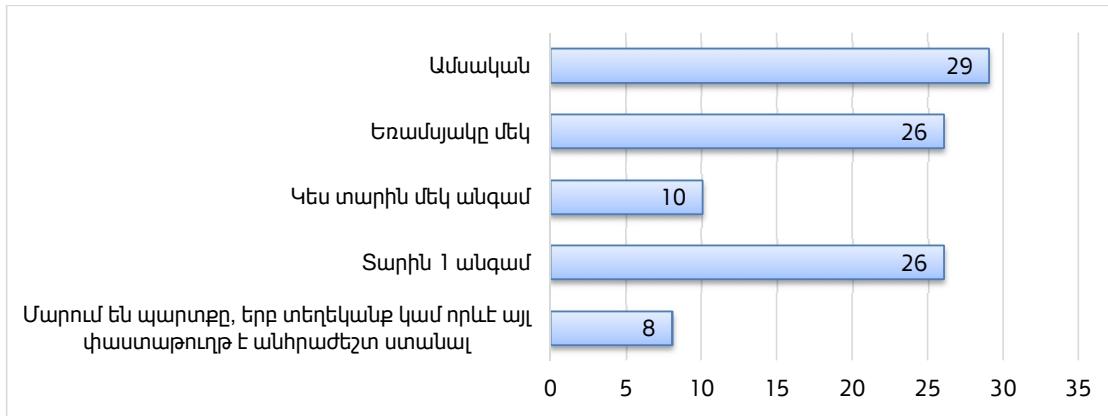
Գծապատկեր 9. Որո՞նք են վճարում չկատարելու պատճառները (%)*



*Ներկայացված են ընդհանուր համամասնության մեջ 2%-ից ավելի հնչած պատասխանները

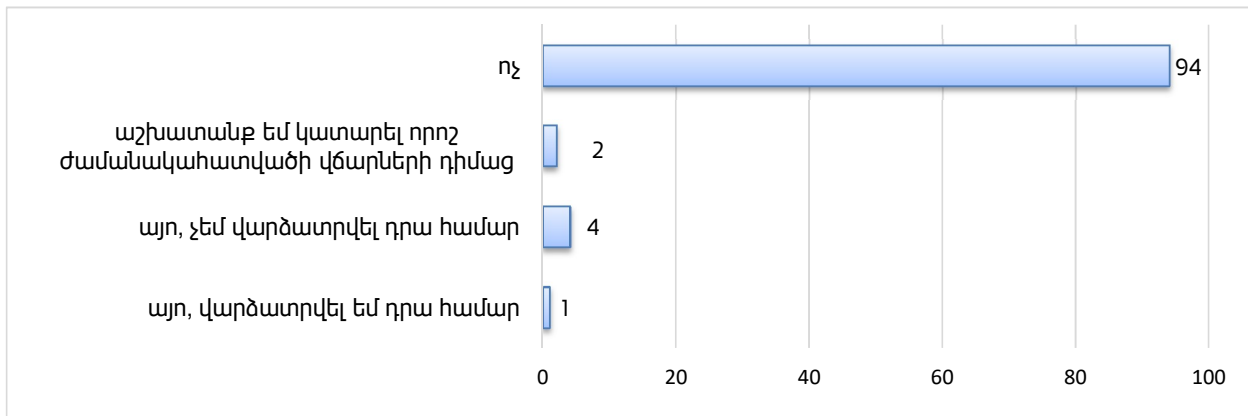
Գծապատկեր 9-ից կարելի է եզրակացնել, որ բնակիչների կողմից վճարումների չկատարելը կարծես թե պայմանավորված չէ տնտեսական կարգավիճակով, այլ ավելի շուտ արդյունք է մոտիվացիայի, իրազեկվածության և պարտաճանաչության պակասի: Գծապատկեր 10-ում երևում է, որ եթե անգամ գումարները, որոնք վճարում են բնակիչները/սեփականատերերը, բավարար լինեին մեծածավալ աշխատանքներ իրականացնելու համար, վճարման նման պարբերականությունը մեծ խոչընդոտ է ֆինանսական պլանավորման համար: Կառավարման մարմինը նման անկանոն մուտքերի պարագայում չի կարող պատշաճ պլանավորում ապահովել:

Գծապատկեր 10. Ի՞նչ պարբերականությամբ եք կատարում վճարումները (%)



Համատիրությունը, որպես կառույց, փաստացի չի «ենթադրում» մասնակցայնություն: Համատիրության այս մոդելը, որի համաձայն «դու վճարի, իսկ ես գիտեմ ինչ և ինչպես անել, ում և որքան վճարել դրա համար» սպառել է իրեն և ենթադրում է արմատական փոփոխություններ: Թափանցիկ աշխատանքի տեսանկյունից ակնհայտ է, որ համատիրություններն առանձնապես հետաքրքրված չեն հաշվետվողականության մեջ, իսկ համատիրության անդամները պահանջատեր չեն: Դրանից բացի, համատիրության ղեկավարությունը և անդամները չեն էլ հատվում ընդհանուր խնդիրը հաղթահարելու անհրաժեշտության պարագայում: Տեսականորեն, որքան ավելի մեծ է մարդկանց միջև հաղորդակցության ինտենսիվությունը, այնքան ավելի մեծ է հավանականությունը, որ նրանք կձևակերպեն սեփական շահը և դրան համապատասխան միջոցները: Գոնե այս հանգամանքից ելնելով համատիրությունը պիտի որ իրականացնի աշխատանքներ, որոնք ենթադրում են անդամների մեծ մասի ներգրավում: Սակայն, իրականությունը սկզբունքորեն այլ է:

Գծապատկեր 11. 2016թ. ընթացքում հանդիսացել էք կառավարման մարմնի կողմից իրագործվող որևէ միջոցառման և/կամ աշխատանքի ուղղակի մասնակից/կատարող (%)



Այն 7%-ը, որը ներգրավված է կառավարման մարմնի կողմից նախաձեռնած աշխատանքներում, ըստ էության, օգնել է ինչպես աշխատանքի վրա ծախսվող գումարը, քանի որ հանդիսացել են բանվորներ, զոդող-եռակցողներ և այլն:

Նկարագրված իրավիճակում սպասելի է, որ հարցվածների 70%-ը չի կարող նշել, թե ինչ պարտականություններ ունի սեփականատերը/համատիրության անդամը: Իսկ նրանք, ովքեր պատասխանել են հարցին, համարում են, որ սեփականատիրոջ պարտականությունների մեջ են մտնում.

- մաքուր պահել տարածքը
- պարտաճանաչ կատարել վճարումները
- ահազանգել խնդիրների մասին համատիրություն

Ստացվում է, որ սեփականատերը պիտի դրսևորի իրեն ոչ թե իբրև գործող կողմ, այլ, լավագույն դեպքում, որպես խնդրի մասին ահազանգող:

Կառավարման լիազորություն իրականացնող կառույցների պարագայում իրավիճակը սկզբունքորեն չի տարբերվում համատիրություններից: Գոյություն ունի միայն մեկ տարբերություն՝

կառավարման ձևի փոփոխությունից հետո բնակիչները հիմնականում վճարումներ չեն կատարում: Այդուհանդերձ, բազմաբնակարան շենքը կառավարող կառույցի հաշվետվողականության, թափանցիկության, մասնակցայնության մասին տարբերվող դիտարկումներ անել հնարավոր չէ:

Ենթադրաբար, կառավարման ձևի փոփոխությունը սահմանափակվել է իրավական կարգավիճակի և անվան փոփոխությամբ: Գործելաճը, հիմքում ընկած արժեքներն ու պատկերացումները կառավարման վերաբերյալ մնացել են նույնը, ինչ համատիրություններում:

Ինչպես երևում է գծապատկեր 10-ում սեփականատերերը պարտաճանաչորեն չեն կատարում իրենց պարտականություններից հիմնականը՝ վճարների կատարումը: Մյուս կողմից էլ կառավարման մարմինները չունեն վճարների հավաքագրման, իսկ սեփականատերերի հրաժարվելու դեպքում բռնագանձման իրավական գործուն մեխանիզմներ: Իհարկե, օրենքը հնարավորություն է տալիս, որ կառավարման մարմինը քաղաքացիական հայցով դիմի դատարան և հարկադիր կերպով սեփականատիրոջից գանձի չվճարված գումարները, սակայն այս մեխանիզմը իրականում չի գործում մի քանի պատճառներով.

- Կառավարման մարմնի ղեկավարը չի կարող անտեսել միջանձնային հարաբերությունները և դատական հայց ներկայացնել հարևանի կամ պարզապես բակից ծանոթ անձնավորության նկատմամբ:
- Կառավարման մարմինների կողմից սահմանված վճարները տատանվում են տարեկան մոտավորապես 5000-10000 դրամ միջակայքում: Հետևաբար, օրինակ բնակչի կողմից 1 կամ 2 տարվա ընթացքում չվճարված 20000 դրամի բռնագանձման համար կառավարման մարմինը ստիպված կլինի էականորեն ավելի մեծ ծախսեր կատարել դատական գործընթացների կազմակերպման համար:
- Առկա է սոցիալապես անապահով մարդկանց մի խումբ, որը պարզապես վճարունակ չէ: Վերջիններիս դեպքում չկան պետության կողմից սահմանված սուբսիդավորման մեխանիզմներ:
- Բազմաթիվ բնակարանների սեփականատերերը այժմ բնակվում են Հայաստանից դուրս: Իսկ այդ բնակարաններում վարձով կամ անվճար հիմունքներով բնակվող անձինք պարզապես հրաժարվում են վճարներ կատարելուց՝ պատճառաբանելով, որ դա իրենց պարտականությունը չէ:

Եզրահանգումներ

1. Սեփականատերերի կողմից սահմանված վճարների չկատարելը կամ կատարման ոչ պարբերական բնույթը մեծ խոչընդոտ է հանդիսանում կառավարման մարմինների արդյունավետ գործունեության համար: Առկա իրավական մեխանիզմները գործնականում չեն կիրառվում՝ հնարավոր չդարձնելով վերջիններիս կողմից վճարների հավաքագրումը դատական կարգով:

2. Հարցված բնակիչների 11.6%-ը կառավարման մարմինների վճարները չի կատարում ֆինանսական միջոցների բացակայության պատճառով:

3. Բնակիչների գերակշիռ մասը (87.6%) տեղյակ չէ կառավարման մարմինների կողմից հավաքագրված գումարների և կատարված ծախսերի վերաբերյալ: Սա պայմանավորված է կառավարման մարմինների՝ օրենքով սահմանված հաշվետվողականության պահանջներին չհետևելով: Մինչդեռ, համաձայն օրենքի, կառավարման մարմինների ընթացիկ տարվա բյուջեն, ինչպես նաև նախորդ տարվա կատարողականի հաշվետվությունը ներկայացվում և հաստատվում է ժողովների միջոցով:

Առաջարկություններ

Օրենդրական փոփոխություններին ուղղված

1. Համապատասխան օրենսդրական փոփոխությամբ «Համատիրության մասին» և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքներում սահմանել վճարների հավաքագրման հստակ մեխանիզմներ, իսկ սեփականատերերի կողմից վճարների կատարումից հրաժարման դեպքում որոշակի տուգանքներ, ինչը կստիպի բնակիչներին կատարել իրենց պարտավորությունները:

2. Մշակել և կառավարության որոշումով հաստատել ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից բյուջեի մշակման, հրապարակման և հաստատման կարգը և օրացույցը: Նույն որոշմամբ հաստատել ԲՇ կառավարման մարմնի կողմից ընդհանուր ժողովին ներկայացվող ֆինանսական հաշվետվության և

հաջորդ տարվա եկամուտների և ծախսերի պլանավորման օրինակելի ձևերը՝ տարանջատելով պարտադիր նորմերի պահպանմանն ուղղված ծախսերը:

3. Օրինակելի կանոնադրությամբ անապահովության որոշակի միավոր ունեցող ԲՇ սեփականատերերի համար սահմանել վճարների տարբերակված մոտեցում՝ հնարավորություն տալով վերջիններիս կատարել պարտադիր նորմերը կատարման նպատակով սահմանված պարտադիր վճարները:

ԲՇ կառավարման մարմիններին և ՏԻՄ-ին ուղղված

4. ՏԻՄ-երին, որպես ԲՇ պարտադիր նորմերի պահպանման ընդհանուր վերահսկողություն իրականացնող մարմին, մշակել մեխանիզմներ, որոնք ԲՇ կառավարման մարմիններին մեթոդաբանական խորհրդատվություն և աջակցություն կտրամադրեն՝ մասնավորապես ԲՇ կառավարման, բյուջեի կազմման, հաշվետվությունների ներկայացման և այլնի վերաբերյալ, ինչպես նաև ձևանմուշներ սահմանել՝ պարտադիր բոլոր ԲՇ կառավարման մարմինների կողմից օգտագործման համար:

4.1 Իրավական կարգավորումներ

Ըստ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 5-րդ հոդվածի «Համատիրության գործունեության հիմնական նպատակներն են՝

ա) օրենքով սահմանված կարգով իրականացնել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարումը.

բ) օրենքով նախատեսված դեպքերում ներկայացնել և պաշտպանել շենքի շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր շահերը պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման, դատական եւ այլ իրավասու մարմիններում.

գ) իրականացնել այլ խնդիրներ, այդ թվում՝ կոմունալ ծառայություններ մատուցողների հետ շենքի կառավարման մարմնի կողմից կնքել պայմանագրեր, որոնք չեն հակասում սույն օրենքին և ՀՀ օրենսդրությանը»:

Համատիրությունների՝ բազմաբնակարանային շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման պարտականությունները սահմանվում են կանոնադրությամբ, որի օրինակելի ձևի ուսումնասիրությունից պարզ է դառնում, որ վերջիններս հիմնականում ընդգրկում են «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» N1161 ՀՀ Կառավարության 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի թիվ 1161-Ն որոշմամբ սահմանված նորմերը, են թվով 11 պարտադիր միջոցառում և աշխատանք, որոնցից մասնավորապես, դրանք են առավել կարևոր ենք համարում հետևյալները.

«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 (պայթար միջատների դեմ) և դեռատիզացիայի (պայթար 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 իրականացման ժամկետները որոշվում են շենքի կառավարման մարմնի կողմից՝ առնվազն տարեկան 2 անգամ (զարնանը և աշնանը) կատարվող տեսողական զննման, անհրաժեշտության դեպքում՝ մասնագիտական կազմակերպության կողմից տրված եզրակացության հիման վրա,

6) 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.

7) տեսողական զննման արդյունքները գրառվում են հատուկ մատյանում՝ համաձայն նույն որոշման N3 հավելվածով սահմանված ձևի»:¹⁵

4.2 Բացահայտումներ

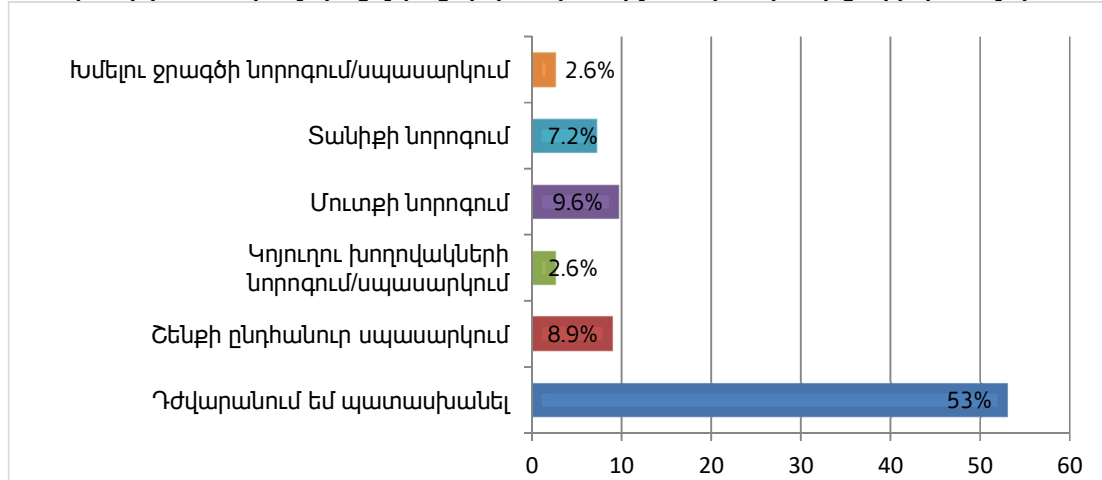
Ուսումնասիրված որոշ համատիրությունների պարագայում կան եական առանձնահատկություններ: Ապարանում, օրինակ, գործող 3 համատիրություններից յուրաքանչյուրը սպասարկում է միայն 1 շենք, և վերջիններիս միակ պարտականությունը շենքերում տեղադրված ընդհանուր ջեռուցման համակարգերի սպասարկումն է:

¹⁵ ՀՀ Կառավարության 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի [թիվ 1161-Ն որոշում](#)

Այն քաղաքներում, որտեղ չեն գործում համատիրություններ, պարտադիր նորմերի կատարման աշխատանքներն իրականացվում են կառավարման լիազորություն իրականացնող կառույցների կողմից:

Կառավարման մարմինների պարտականությունները բնակիչների համար վերացական հասկացության դաշտից են: Հարցվածների 53 %-ը չգիտի վերջիններիս պարտականությունների մասին: Մնացածները պարտականության տակ հասկանում են բազմաբնակարան շենքի և հարակից տարածքի հատվածային սպասարկում, օրինակ՝ մուտքի դռան վերանորոգում, առնետների դեմ պայքար, նկուղում մաքրության ապահովում կամ տանիքի վերանորոգում:

Գծապատկեր 12. Կարո՞ղ եք նշել՝ ի՞նչ պարտականություններ ունի Ձեր շենքի կառավարման մարմինը (%)

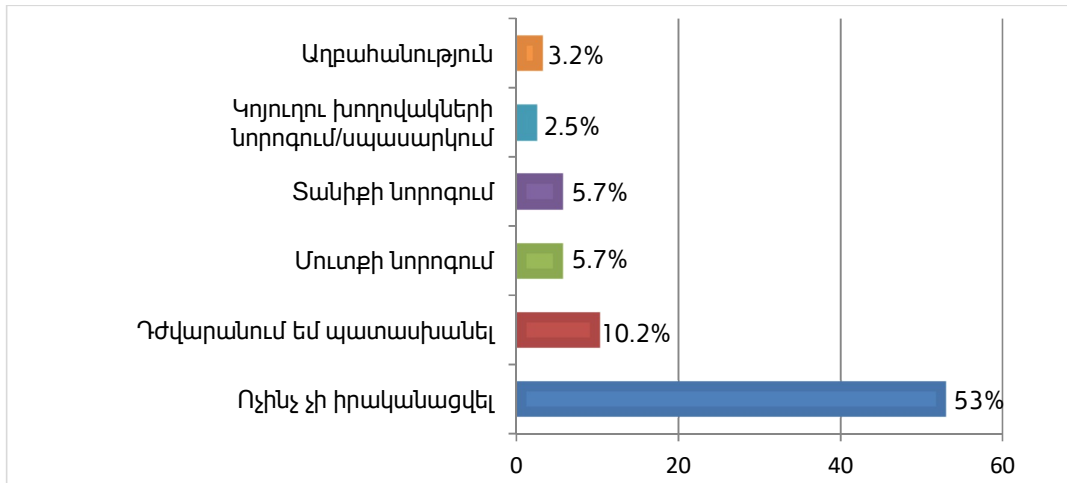


**Ներկայացված են ընդհանուր համամասնության մեջ 2%-ից ավելի հնչած պատասխանները:*

Ըստ եռլայան, հարցված բնակիչները պատկերացնում են պարտականությունները ոչ թե որպես սկզբունքներ, հարաբերությունների համակարգ, այլ իբրև կոնկրետ խնդիրների լուծում: Սա խոսում է այն մասին, որ վերջիններս խորապես չեն հասկացել, օրինակ, համատիրության՝ իբրև ինքնակազմակերպման ձևերից մեկի իմաստը, երբևէ չեն ծանոթացել իրենց համար մատչելի ձևով համատիրության գործունեությունը կարգավորող իրավական ակտերի, չունեն տեսլական, թե ինչպիսին պետք է լինի այն գույքը, որի համասեփականատերն են նրանք: Ուշագրավ է, որ բնակչության ընդամենը 0.2%-ն է ուշադրություն դարձնում կառավարման մարմինների աշխատանքի հաշվետվողականությանը՝ որպես պարտականություն նշելով «Յուրաքանչյուր ամիս հաշվետվություն ներկայացնել կատարված աշխատանքների վերաբերյալ»: Իսկ 1.5%-ի համար կառավարման մարմինների պարտականությունն է՝ «Արձագանքել բնակիչների բողոքներին/լուծել նրանց խնդիրները», ինչն, իհարկե, շատ ընդհանրական սահմանում է և փաստում է կոնկրետ պարտականությունների վերաբերյալ բնակիչների իրազեկվածության ցածր մակարդակի մասին: Հարցումների ընթացքում հնչել են զարմանալի պատասխաններ, ինչպիսիք են «Մշակութային-ժամանցային միջոցառումների կազմակերպում», «Համերգներին, միջոցառումներին բնակիչներին տոմսեր բաժանել», որոնք հիմքեր են տալիս ենթադրելու, որ որոշ կառավարման մարմիններ իրենց հիմնական պարտականությունները կատարել/չկատարելուց բացի նմանատիպ գործառույթներ նույնպես իրականացնում են:

Մյուս կողմից, կառավարման մարմինների պարտավորությունների մասին բնակչության պատկերացումները ձևավորվել են հենց վերջիններիս գործունեության արդյունքում: Երբ կառավարման մարմինը տարիներ շարունակ զբաղվում է, օրինակ, աղբահանության խնդիրներով, բնակչության մոտ ձևավորվում է կայուն համոզմունք, որ այն լավ չի աշխատում, քանի որ բակը կեղտոտ է, թեև աղբահանության կազմակերպումը կարող է ուղղակի կառավարման մարմնի կանոնադրական գործառույթը չլինել:

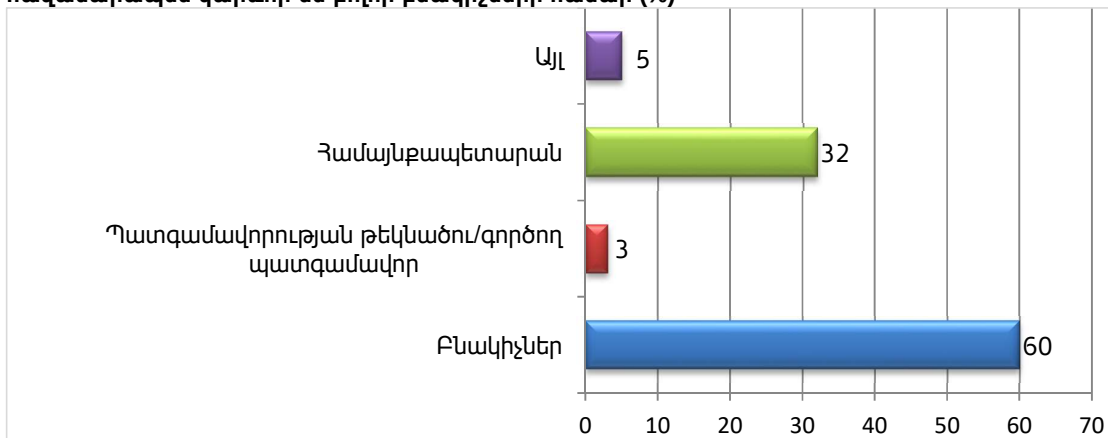
Գծապատկեր 13. Նշված պարտականություններից որո՞նք են կատարվել 2016 թ. ընթացքում կառավարման մարմնի կողմից (%)



Պետք է նկատել, որ ըստ բնակիչների տրված պատասխանների, կառավարման մարմինների կողմից պատշաճ մակարդակով չեն իրականացվում նույնիսկ պարտադիր նորմերին ուղղված աշխատանքները, քանի որ վերջիններիս կատարումը, օրինակ՝ առնվազն երեք օրը մեկ անգամ, իսկ +5°C և ավելի բարձր օդի ջերմաստիճանի դեպքում՝ ամեն օր սպառողական թափոնների հեռացումը կամ առնվազն երկու օրը մեկ անգամ ընդհանուր օգտագործման տարածքների սանիտարական մաքրումը չէին կարող աննկատ մնալ բնակիչների համար:

Կառավարման մարմինների աշխատանքի անբավարար ծավալի խնդիրները, այդուհանդերձ, լուծման այլընտրանքային մեխանիզմներ են առաջացրել: Որոշակի պարբերությամբ այդ խնդիրները լուծվում են ընտրություններին նախորդող ժամանակահատվածում, երբ բնակիչների քվեն շահելու ակնկալիքով քաղաքական ուժերը կամ գործիչները որոշակի աշխատանքներ են անում: Մյուս այլընտրանքը՝ որոշ քաղաքներում համատիրությունները շրջանցելու միջոցով տեղական ինքնակառավարման մարմինների (ՏԻՄ) աջակցության ստացման ակնկալիքով բնակիչները դիմում են քաղաքապետարան կամ մարզպետարան, որոնք երբեմն միջոցները փոխանցում են համատիրություններին կամ խնդիրները լուծում են ուղղակի, առանց միջնորդ մարմինների: Սակայն, ամենամեծ պոտենցիալը, բոլոր դեպքերում, մնում է բնակիչների ինքնակազմակերպման մեջ: Ինչպես երևում է նորթոնյալ գծապատկեր 14-ից, կառավարման մարմիններից բացի բնակչության համար համընդհանուր խնդրի լուծման այլընտրանքների 60%-ը մնում է հենց տարածքում բնակվողների կարողությունների և ռեսուրսների կոնսոլիդացիայի շրջանակում: Սա նշանակում է, որ կառավարման մարմինների բարեփոխումը պիտի կազմակերպվի կառույցի գործունեության սկզբունքորեն նոր գաղափարախոսության մեջ: Մասնավորապես, կարող է արդյունավետ մեխանիզմ լինել ոչ թե կայուն թիմի գոյությունը, այլ ամեն նոր ծագած խնդրի լուծման շուրջ առավել արդյունավետ թիմի հավաքում: Սրա արդյունքում կմեծանան մասնակցայնությունը, արդյունավետությունը, չի առաջանա լճացման երևույթ և այլն:

Գծապատկեր 14. Կառավարման մարմնից բացի, ու՞մ կողմից են իրականացվել որևէ աշխատանքներ, որոնք հավասարապես կարևոր են բոլոր բնակիչների համար (%)



Ինչպես երևում է գծապատկերից, բազմաբնակարան շենքերի խնդիրների լուծման այլընտրանքային (ոչ կառավարման մարմինների կողմից) հիմնական եղանակը բնակիչների ինքնակազմակերպումն է: Այս փաստը կարելի է բացատրել մի քանի հանգամանքով.

- Բնակիչները չեն վստահում կառավարման մարմիններին և նախընտրում են ինքնուրույն լուծել սեփական խնդիրները:
- Բնակիչների կողմից կատարված ծախսերը ներկայացվում են կառավարման մարմին, որի հիման վրա վերջինիս կողմից կատարվում է պարտքերի նվազեցում:
- Կառավարման մարմինների կողմից պատշաճ կերպով չի իրականացվում բյուջեի պլանավորում և միջոցների բաշխում, ինչի արդյունքում հրատապ խնդիրների ժամանակ ԲՇ կառավարման մարմինը չունենալով բավարար ֆինանսական միջոցներ դրանք լուծելու համար, ստիպված կամ բնակիչներն են :

Մյուս կողմից, սակայն, չի կարելի միանշանակորեն մեղադրել կառավարման մարմիններին՝ բազմաբնակարան շենքերում առկա խնդիրները լուծելու անկարողության համար: Ի թիվս օբյեկտիվ բազում խնդիրների (հանրային ցածր վստահություն, ոչ պատշաճ պլանավորում, ոչ թափանցիկ գործունեություն, ամօրյա խնդիրների ոչ այնքան արդյունավետ լուծում և այլն), կան հանգամանքներ, որոնք եականորեն խոչընդոտում են նրանց աշխատանքը: Այս մասին փաստում են բացառապես բոլոր կառավարման մարմինների ղեկավարները.

- Բազմաբնակարան շենքերի մեծամասնությունում առկա են լուրջ խնդիրներ, որոնք ավելի գլոբալ լուծում են պահանջում: Այդ խնդիրներից են՝ շենքերի վթարային վիճակը, խմելու ջրագծերի և կոյուղագծերի, տանիքների, նկուղների ոչ բարվոք վիճակը և այլն: Որևէ կառավարման մարմին, նույնիսկ սահմանված վճարների 100%-անոց հավաքագրման դեպքում, ունակ չէ ինքնուրույն լուծելու նշված խնդիրները՝ առանց պետական սուբսիդավորման:
- Կառավարման մարմինների կողմից ոչ թափանցիկ, ոչ հաշվետու կամ ոչ արդյունավետ աշխատանքի արդյունքում բնակիչների մոտ ձևավորված է վստահության ցածր մակարդակ, ինչը, ի թիվս այլ պատճառների, բացասաբար է անդրադառնում վճարների կատարման վրա: Մյուս կողմից կառավարման մարմինները, չկարողանալով հավաքագրել սահմանված վճարները, չունեն բավարար միջոցներ ստանձնած կանոնադրական խնդիրների լուծման համար, իսկ հավաքագրված քիչ գումարներն ուղղվում են հիմնականում աշխատավարձերի վճարմանը և որոշ խնդիրների լուծմանը:

Եզրահանգումներ

Կառավարման մարմինների կողմից հաստատված բյուջեներն ու կատարվող ծախսերը ոչ միշտ են անմիջականորեն բխում կոնկրետ բազմաբնակարան շենքերում կատարված խնդիրների գնահատումից և դրանց լուծման առաջնահերթությունների սահմանումից: Հետևաբար, դա թույլ չի տալիս լուծել առկա բոլոր առաջնահերթ խնդիրները:

Առաջարկություններ

ԲՇ կառավարման մարմիններին ուղղված

ԲՇ կառավարման մարմիններին սեփականատերերի մասնակցությամբ (կամ հարցման միջոցով) կատարել կառավարման մարմինների սպասարկման տիրությունում առկա խնդիրների քարտեզագրում, դասակարգել դրանք՝ ըստ լուծման առաջնահերթության և անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների, այնուհետև առանձնացնել նրանք, որոնք ի վիճակի է լուծել կառավարման մարմինն իր ունեցած միջոցներով, իսկ մնացածների մասով ակտիվ համագործակցել ՏԻՄ-ի և համապատասխան այլ պատկան կառույցների հետ:

Չավելված 1. Իրավական ակտեր

1. ՀՀ օրենքը [«Համատիրության մասին»](#) 07.05.2002թ.
2. ՀՀ օրենքը [«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին»](#) 07.05.2002թ.
3. ՀՀ Կառավարության 1996թ. դեկտեմբերի 12-ի թիվ 375 որոշումը [«Համատիրությունների գրանցման կարգը սահմանելու մասին»](#)
4. ՀՀ Կառավարության 1997թ. մարտի 18-ի թիվ 49 որոշումը [«Համատիրության օրինակելի կանոնադրությունը հաստատելու մասին»](#)
5. ՀՀ Վարչապետի 2016թ. փետրվարի 5-ի թիվ 44-Ա որոշումը [«Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և համատիրությունների բնագավառում առկա խնդիրների կարգավորման միջգերատեսչական աշխատանքային խումբ ստեղծելու և դրա անհատական կազմի հաստատելու մասին»](#)
6. ՀՀ Կառավարության 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի թիվ 1161-Ն որոշումը [«Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին»](#)

Հավելված 2. Մոնիտորինգի գործիքներ

2.1 Կառավարման մարմինների ղեկավարների շրջանում իրականացված մոնիտորինգի գործիք

ՀԱՐՑԱԶՄՈՒՑԱՎԱՐԻ ԿՈՒ _____ ԱՄՍԱԹԻՎ
ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԻ ԿՈՒ _____ ՀԱՐՑԱԸՆՍԿԻՉԲ _____

ՀԱՐՑԱԹԵՐԹ N _____

Հարգելի բարեկամ, իմ անունն է _____: Ես ներկայացնում եմ "Երիտասարդ ժուռնալիստների ասոցիացիա" ՀԿ-ն, որը «Կոտայքի, Արարատի, Արմավիրի և Արագածոտնի մարզերի քաղաքային համայնքների բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության մասնակցային մոնիտորինգ և հաշվետվողականության ու թափանցիկ գործառնության խթանում» ծրագրի շրջանակներում անց է կացնում հարցումներ: Ձեր մասնակցությունն այս հարցմանը և Ձեր պատասխանները շատ կարևոր են մեզ համար, ուստի խնդրում ենք մեզ մի փոքր ժամանակ տրամադրել և լինել անկեղծ: Հարցումն անանուն է, այսինքն՝ Ձեր անունը ոչ մի տեղ չի նշվելու և Ձեր մասին որևէ տեղեկություն չի տարածվելու, տվյալներն օգտագործվելու են միմիայն ընդհանրացված տեսքով: Նախապես շնորհակալություն ենք հայտնում Ձեր տրամադրած ժամանակի և անկեղծության համար:

ՄԱՍ 1. ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ՄԱՍԻՆ ՏԵՂԵԿԱՑՎԱԾՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՄԱՍԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ

- Ասացե՞ք, ինչո՞րե՞մ, համատիրության տարածքում բնակվողների քանի՞ տոկոսն ունի գործող պայմանագիր համատիրության հետ _____:
- Եթե 100%-ից քիչ է նշված հարց 1-ում, ապա ինչո՞ւ՝

- Ինչպե՞ս ե՞ք տեղեկացնում հետևյալ իրադարձությունների մասին սեփականատերերին (նշել բոլոր տրված պատասխանները):

	Բանավոր	Փակցում ենք հայտարարու-թյուններ շենքի վրա	Փակցում ենք հայտարարությունների ամեն մուտքի մոտ	Չանգ	Տեղեկացնում ենք ժողովների ժամանակ	Անհատապես գրավոր ծանուցում	Չենք տեղեկացնում
1. Կանոնադրության ընդունում/փոփոխություն	1	3	5	7	9	13	15

	Բանավոր	Փակցում ենք հայտարարություններ շենքի վրա	Փակցում ենք հայտարարությունների ամեն մուտքի մոտ	Չանգ	Տեղեկացում ենք ժողովների ժամանակ	Անհատապես գրավոր ծանուցում	Չենք տեղեկացում
2. Կառավարչի ընտրություն/լիազորությունների դադարեցում	1	3	5	7	9	13	15
3. Նախագահի ընտրություն /լիազորությունների դադարեցում	1	3	5	7	9	13	15
4. Վերստուգիչ հանձնաժողովի ընտրություն/լիազորությունների դադարեցում	1	3	5	7	9	13	15
5. Տարեկան հաշվեկշռի քննարկում	1	3	5	7	9	13	15
6. Նախորդ տարվա քյուջեի կատարման քննարկում	1	3	5	7	9	13	15
7. Համատիրության վարձու աշխատողների թվի և նրանց աշխատավարձի չափի որոշման քննարկում	1	3	5	7	9	13	15
8. Խոշոր գործարքների հաստատման քննարկում	1	3	5	7	9	13	15
9. Աուդիտի արդյունքների քննարկում	1	3	5	7	9	13	15
10. Ընդհանուր ժողովի անցկացում	1	3	5	7	9	13	15

Ձեր գնահատմամբ, բնակիչները որքանո՞վ են հետաքրքրված մասնակցելու կառավարման մարմնի աշխատանքներին:

1. Շատ հետաքրքրված եմ
2. Հիմնականում հետաքրքրված եմ
3. Հիմնականում հետաքրքրված չեմ
4. Ընդհանրապես հետաքրքրված չեմ

4. Ինչո՞վ եք պայմանավորում նրանց այդ վարքը

ՄԱՍ 2. ԲՆԱԿԻՄԵՓՈՎԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

8. Ասացե՛ք, ինդրե՛մ, 2016 թվականի ծրագրած վճարների հավաքագրումը քանի՞ տոկոսով է կատարվել _____%:

9. Գիտե՞ն, արդյո՞ք, բնակիչները՝ ինչի վրա է ծախսվել հավաքված գումարը 2016 թվականին:

1. Այո, _____
2. Ոչ

11. Որո՞նք են ԲՆԱԿԻՉՆԵՐԻ կողմից վճարում չկատարելու հիմնական պատճառները (նշել բոլոր տրված պատասխանները)

1. Տեղեկացված չեմ, որ պիտի վճարում կատարեմ:
2. Իրենց փոխարեն վճարումները կատարվում են այլ անձի, կազմակերպության կողմից:
3. Չունեն միջոցներ:
4. Չեն վճարում, քանի որ չեն տեսնում համատիրության կողմից կատարվող աշխատանքներ:
5. Վճարման փոխարեն համատիրության համար կատարում են որոշակի աշխատանքներ:
6. Վճարման անդորրագիր չի տրամադրվում:
7. Համաձայն չեն կառավարման մարմնի որոշումների, բյուջեի հոդվածների և այլնի հետ:
8. Չեն վճարում, առանց որևէ պատճառի:
9. Համատիրության անդամ չեմ (համատիրությունների պարագայում):
10. Հիմնականում այցի հասցեում չեմ բնակվում:
11. Այլ _____

12. Ի՞նչ պարբերականությամբ են կատարում վճարումները

1. Ամսական
2. Եռամսյակը մեկ
3. Կես տարին մեկ
4. Տարին մեկ անգամ
5. Մարում են պարտքը, երբ տեղեկանք կամ որևէ այլ փաստաթուղթ է պետք լինում

13. Բնակիչները 2016 թվականի ընթացքում հանդիսացել են, արդյոք, կառավարման մարմնի կողմից իրագործվող որևէ միջոցառման և կամ աշխատանքի ուղղակի մասնակից/կատարող:

1. Այո, վճարվել են դրա համար
2. Այո, չեն վճարվել դրա համար
3. Այո, կատարել են աշխատանք որոշակի ժամանակահատվածի վճարները չկատարելու, կուտակած պարտքը մարելու պայմանով
4. Ոչ (անցել 315)

14. Ասացե՞ք ինդրե՞մ, ինչպիսի՞ միջոցառում կամ աշխատանք է եղել դա, և ո՞րն է եղել նրանց դերակատարությունը

Աշխատանք	Դերակատարում
1.	1.
2.	2.
3.	3.

15. Կարո՞ղ եք նշել, թե ինչ պարտականություններ ունի բնակիչը/սեփականատերը կառավարման մարմնի նկատմամբ:

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

ՄԱՍ 3. ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

17. Կարո՞ղ եք նշել, թե ինչ պարտականություններ ունի կառավարման մարմինը, որի ղեկավարն էք Դուք

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	

18.Նշված պարտականություններից որո՞նք են կատարվել 2016 թվականի ընթացքում կառավարման մարմնի կողմից

17-ի ցանկի համարները

19.Կարո՞ղ եք նշել, թե ինչ աշխատանքներ է իրականացրել կառավարման մարմինը 2016 թվականի ընթացքում

Բաց հարց

20.Կառավարման մարմնից բացի, ի՞նչ աշխատանքներ են կատարվել շենքում, որոնք հավասարապես կարևոր են բոլոր բնակիչների համար, և ու՞մ կողմից

Աշխատանքներ	Կատարողները

ՄԱՍ 4. ՂԵԿԱՎԱՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

21.Ասացե՛ք, ինդրե՛մ, քանի՞ տարի եք ղեկավարում կառավարման մարմինը _____ տարի

22. Ձեզ համար ո՞ւմ եք, արդյոք, հասարակական կյանքում ակտիվ անհատ

1. Այո
2. Ոչ

23.Նշե՛ք, ինդրե՛մ, քանի՞ բնակարան/գույքի սեփականատեր կա ձեր կառավարման մարմնի սպասարկման տիրույթում _____

24.Նշե՛ք, ինդրե՛մ, ի՞նչ կրթություն ունեք

1. Տարրական
2. Միջնակարգ, միջին մասնագիտական
3. Բարձրագույն կամ ավելի բարձր

25.Նշե՛ք, ինդրե՛մ, արդյոք ձեր աշխատանքը կառավարման մարմնում վարձատրվո՞ւմ է և որքան

1. Այո, _____ հազար դրամ

2. Ոչ

3. Հրաժարվում եմ պատասխանել

24. Համատեղում եք, արդյոք, կառավարման մարմնում Ձեր աշխատանքը որևէ այլ վճարվող

աշխատանքի հետ:

1. Այո

2. Ոչ

ՇՆՈՐՀԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ

Հարցման ավարտ _____

2.2 Բնակիչների/սեփականատերերի շրջանում իրականացված մոնիտորինգի գործիք

ՀԱՐՑԱԶՄՈՒՑԱՎԱՐԻ ԿՐՄ

ԱՄՍԱԹԻՎ

ԲԱՎԱԿԱՎԱՅՐԻ ԿՐՄ

ՀԱՐՑԱԿԱՆ ՍԿԻՉԲ

ՀԱՐՑԱԹԵՐԹ N _____

Հարգելի բարեկամ, իմ անունն է _____: Ես ներկայացնում եմ "Երիտասարդ ժուռնալիստների ասոցիացիա" ՀԿ-ն, որը «Կոտայքի, Արարատի, Արմավիրի և Արագածոտնի մարզերի քաղաքային համայնքների բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության մասնակցային մոնիտորինգ և հաշվետվողականության ու թափանցիկ գործառության խթանում» ծրագրի շրջանակներում անց է կացնում հարցումներ՝ պարզելու համար, թե հայաստանյան տնային տնտեսությունները ինչ գիտեն իրենց սպասարկող համատիրությունների մասին: Ձեր մասնակցությունն այս հարցմանը և Ձեր պատասխանները շատ կարևոր են մեզ համար, ուստի խնդրում ենք մեզ մի փոքր ժամանակ տրամադրել և լինել անկեղծ: Հարցումն անանուն է, այսինքն՝ Ձեր անունը ոչ մի տեղ չի նշվելու և Ձեր մասին որևէ տեղեկություն չի տարածվելու, տվյալներն օգտագործվելու են միմիայն ընդհանրացված տեսքով: Նախապես շնորհակալություն ենք հայտնում Ձեր տրամադրած ժամանակի և անկեղծության համար:

ՄԱՍ 1. ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ՄԱՍԻՆ ՏԵՐԵԿԱՑՎԱԾՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ

1. Տեղյա՞կ եք, արդյոք, որ Ձեր շենքը սպասարկվում է կառավարման մարմնի կողմից:

1. Այո
2. Ոչ (անցել Հ4)

2. Հանդիսանո՞ւմ եք, արդյոք, համատիրության անդամ (հարցը տալ միայն համատիրությունների դեպքում):

1. Այո
2. Ոչ (անցել Հ4)
3. Չգիտեմ (անցել Հ4)

3. Ունե՞ք, արդյոք, կնքված պայմանագիր համատիրության հետ:

1. Այո
2. Ոչ

4. Երբևէ տեղեկացե՞լ եք կառավարման մարմնի սպասվող և/կամ ոչ տեսանելի գործողությունների մասին:

1. Այո, միշտ
2. Այո, հիմնականում
3. Այո, հազվադեպ
4. Երբեք (անցնել Հ7)

5. Ի՞նչ միջոցներով եք տեղեկացել (նշել բոլոր տրված պատասխանները)

1. Փակցված հայտարարություն

2. Կառավարման մարմնի աշխատակցի կողմից բանավոր ծանուցում
3. Այլ բնակիչների կողմից բանավոր ծանուցում
4. Պատահաբար իմացել եմ
5. Երբեք որևէ կերպ չեմ տեղեկացել (անցել 37)
6. Այլ _____

6. Դուք կամ Ձեր ընտանիքի անդամներից որևէ մեկը մասնակցե՞լ է կառավարման մարմնի ձևավորմանն ու աշխատանքներին (նշել բոլոր տրված պատասխանները)

1. Այո, կանոնադրության ընդունում/փոփոխություն
2. Այո, վարչության նախագահի ընտրություն /լիազորությունների դադարեցում
3. Այո, կառավարչի ընտրություն/լիազորությունների դադարեցում
4. Այո, վերստուգիչ հանձնաժողովի ընտրություն/լիազորությունների դադարեցում
5. Այո, տարեկան հաշվեկշռի քննարկմանը
6. Այո, տարեկան նախորդ տարվա բյուջեի կատարման քննարկմանը
7. Այո, համատիրության վարձու աշխատողների թվի և նրանց աշխատավարձի չափի որոշման քննարկմանը
8. Այո, խոշոր գործարքների հաստատման քննարկմանը
9. Այո, աուդիտի արդյունքների քննարկմանը
10. Ոչ

7. Ճանաչո՞ւմ եք, արդյոք, և անհրաժեշտության դեպքում կկարողանա՞ք անմիջական կապ հաստատել հետևյալ մարմինների հետ:

Մարմին	Իմացության	Կապ հաստատելու հնարավորություն
Կառավարման մարմնի ղեկավար	1 Այո 2 Ոչ	1 Այո 2 Ոչ
Կառավարման մարմնի վարչության անդամ	1 Այո 2 Ոչ	1 Այո 2 Ոչ
Կառավարման մարմնի կառավարիչ	1 Այո 2 Ոչ	1 Այո 2 Ոչ
Համատիրության այլ անդամ (հարցը տալ միայն համատիրությունների դեպքում)	1 Այո 2 Ոչ	1 Այո 2 Ոչ

ՍԱՍ 2. ԲՆԱԿՉԻ/ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ ԱՆԴԱՄԻ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

8. Տեղա՞կ եք, արդյոք, որ կառավարման մարմինը սահմանել է վճարներ, որոնք պարտադիր են վճարման համար:

1. Այո, սահմանված է _____ դրամ
2. Այո, բայց չգիտեմ որքան է սահմանված վճարը
3. Ոչ (անցել 311)

9. Գիտե՞ք, արդյոք, ինչի՞ վրա է ծախսվել հավաքված գումարը 2016 թվականին:

1. Այո, _____

2. Ոչ

10. Կատարում ե՞ք, արդյոք, կառավարման մարմնի կողմից սահմանված վճարումները:

1. Այո, ստացել եմ անդորրագիր (անցել Հ12)
2. Այո, բայց անդորրագիր չեմ ստացել (անցել Հ12)
3. Ոչ, ունեմ պարտքեր

11. Որո՞նք են վճարում չկատարելու պատճառները (նշել բոլոր տրված պատասխանները)

1. Տեղեկացված չեմ, որ պիտի վճարում կատարեմ:
2. Իմ փոխարեն վճարումները կատարվում են այլ անձի, կազմակերպության կողմից:
3. Չունեմ միջոցներ:
4. Չեմ վճարում, քանի որ չեմ տեսնում կառավարման մարմնի կողմից կատարվող աշխատանքներ:
5. Վճարման փոխարեն կառավարման մարմնի համար կատարում եմ որոշակի աշխատանքներ:
6. Վճարման անդորրագիր չեն տրամադրում:
7. Համաձայն չեմ կառավարման մարմնի որոշումների, բյուջեի հոդվածների և այլնի հետ:
8. Չեմ վճարում, առանց որևէ պատճառի:
9. Համատիրության անդամ չեմ (նշել տվյալ համայնքում համատիրությունների առկայության դեպքում միայն):
10. Հիմնականում այցի հասցեում չեմ բնակվում:

11. Այլ _____

12. Ի՞նչ պարբերականությամբ եք կատարում վճարումները

1. Ամսական
2. Եռամսյակը մեկ
3. Կես տարին մեկ
4. Տարին մեկ անգամ
5. Մարում են պարտքը, երբ տեղեկանք կամ որևէ այլ փաստաթուղթ է պետք լինում

13. 2016թ. ընթացքում հանդիսացե՞լ եք, արդյոք, կառավարման մարմնի կողմից իրագործվող որևէ միջոցառման և կամ աշխատանքի ուղղակի մասնակից/կատարող:

1. Այո, վճարվել եմ դրա համար
2. Այո, չեմ վճարվել դրա համար
3. Այո, կատարել եմ աշխատանք որոշակի ժամանակահատվածի վճարները չկատարելու, կուտակած պարտքը մարելու պայմանով
4. Ոչ (անցնել հարց 15-ին)

14. Ինչպիսի՞ միջոցառում կամ աշխատանք է եղել դա, և ո՞րն է եղել Ձեր դերակատարությունը:

Աշխատանք	Դերակատարում
1.	1.
2.	2.

3.	3.
----	----

15. Կարո՞ղ եք նշել, թե ինչ պարտականություններ ունի բնակիչը/սեփականատերը կառավարման մարմնի հետ հարաբերություններում:

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

16. Նշված պարտականություններից որո՞նք եք կատարել 2016 թվականի ընթացքում (նշել ըստ Հ15-ի թվերի)

ՄԱՍ 3. ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

17. Կարո՞ղ եք նշել, թե ինչ պարտականություններ ունի կառավարման մարմինը, որը սպասարկում է Ձեր շենքը

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

18. Նշված պարտականություններից որո՞նք են կատարվել 2016 թվականի ընթացքում կառավարման մարմնի կողմից (նշել ըստ Հ17-ի թվերի)

--

19. Կարո՞ղ եք նշել, թե ինչ աշխատանքներ է իրականացրել կառավարման մարմինը 2016 թվականի ընթացքում

--

20. Կառավարման մարմնից բացի, ի՞նչ աշխատանքներ են կատարվել Ձեր շենքում, որոնք հավասարապես կարևոր են բոլոր բնակիչների համար, և ու՞մ կողմից են իրականացվել

Աշխատանքներ	Կատարողները

ՄԱՍ 4. ԲՆԱԿՉԻ/ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

21. Քանի՞ տարի եք բնակվում այս շենքում _____ տարի, որպե՞ս՝

- 1. բնակարանի սեփականատեր
- 2. վարձակալ
- 3. Այլ _____

22. Ձեզ համար ո՞ւմ եք, արդյոք, հասարակական կյանքում ակտիվ անհատ

- 3. Այո
- 4. Ոչ

23. Նշեք, ինդրեմ, Ձեր բնակարանի չափը _____ քմ/սենյակ

24. Նշեք ինդրեմ ի՞նչ կրթություն ունեք

- 4. Թերի միջնակարգ կամ ավելի պակաս
- 5. Միջնակարգ, միջին մասնագիտական
- 6. Բարձրագույն կամ ավելի բարձր

25. Նշեք, ինդրեմ, Ձեր զբաղվածության տեսակը

- 1. Աշխատող
- 2. Սովորող
- 3. Թոշակառու
- 4. Գործազուրկ, ժամանակավորապես աշխատանք չունեցող

24. Որքա՞ն է կազմում Ձեր ընտանիքի միջին ամսական եկամուտը _____ դրամ:

Ինդրում ենք նշել կոնտակտային հեռախոսահամար _____

ՇՆՈՐՀԱԿԱՆՈՒՅՈՒՆ

Հարցման ավարտ _____

Հավելված 3. Ուսումնասիրված կառավարման մարմինների ցանկ

	Համատիրության անվանումը	Համայնքը	Ղեկավար
1.	«Աբովյան 35»	Աբովյան	Սմբատ Սարգսյան
2.	«Ճառագայթ»	Աբովյան	Սարգիս Չատյան
3.	«Սարալանջ»	Աբովյան	Երջանիկ Նիկողոսյան
4.	«Դարանի»	Աբովյան	Վարդգես Փայտյան
5.	«Սպասարկում»	Աբովյան	Սիմակ Գրիգորյան
6.	«Աբովյան 5»	Աբովյան	Անուշ Աֆրիկյան
7.	«Բարեկարգում» ՀՈԱԿ	Աշտարակ	Պետրոս Չոհրաբյան
8.	«Բաղրամյան 19»	Ապարան	Պաշտիկ Ենոքյան
9.	«Բաղրամյան 25»	Ապարան	Սպարտակ Թովմասյան
10.	«Բաղրամյան 46»	Ապարան	Ասբանազ Ասլանյան
11.	«Արտաշատ համայնքի բնակարանային տնտեսություն» ՍՊԸ	Արտաշատ	Վազգեն Հովհաննիսյան
12.	«Արմավիրի համայնքապետարան»	Արմավիր	Մելիք Բաղդասարյան
13.	«Կենտրոն 1»	Հրազդան	Վիգեն Հարությունյան
14.	«Կենտրոն 2»	Հրազդան	Ռուստամ Ղազարյան
15.	«Կենտրոն 3»	Հրազդան	Երեմ Հովհաննիսյան
16.	«Կենտրոն 4»	Հրազդան	Սամվել Հայրապետյան
17.	«Նարեկ»	Հրազդան	Վարդան Թովմասյան
18.	«Անահիտ»	Հրազդան	Իշխան Վլասյան
19.	«Հրազդան 1»	Հրազդան	Չավեն Սարգսյան
20.	«Միլենա»	Հրազդան	Ավետիք Հովհաննիսյան
21.	«Միկրոշրջան 6»	Հրազդան	Նվեր Ասատրյան
22.	«Թեղենիս»	Հրազդան	Սաթիկ Սարգսյան
23.	«Բանավան»	Հրազդան	Չավեն Հարությունյան
24.	Արարատ «Երկիր արդ.»	Վաղարշապատ	Ժորժիկ Կարապետյան
25.	«Մարշալ Բաղրամյան»	Վաղարշապատ	Ռոբերտ Մկրտչյան
26.	«Վան»	Վաղարշապատ	Բենիկ Մանվելյան
27.	«Նաիրի»	Վաղարշապատ	Կիմա Բաբայան
28.	«Փարվանա»	Վաղարշապատ	Արմեն Բոյախյան
29.	«Մաթուր Մասիս» ՓԲԸ	Մասիս	Լևոն Խաչատրյան