

Համատիրությունների կառավարման արդյունավետությունը Գյումրիում



Իրազեկ քաղաքացին համատեր է

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅՈՒՆԸ ԳՅՈՒՄՐԻՈՒՄ

««Կոմպասս» գիտահետազոտական, կրթական
և խորհրդատվական կենտրոն» ՀԿ

«Իրազեկ քաղաքացին համատեր է-2»

Սույն հետազոտությունն իրականացվել է «Կոմպաս» գիտահետազոտական, կրթական և խորհրդատվական կենտրոն» ՀԿ կողմից «Իրազեկ քաղաքացին համատեղ է – 2» ծրագրի շրջանակներում, որը ֆինանսավորվել է Ա.Դ.Սախարովի անվան մարդու իրավունքների պաշտպանության հայկական կենտրոնի կողմից տրամադրված ենթադրամաշնորհի միջոցներով:

Տնտեսագիտության թեկնածու
Դարիք Հարությունյան

Ծրագրի ղեկավար,
հետազոտող

Կարեն Ռաֆայելյան

Ծրագրի համակարգող

Տնտեսագիտության թեկնածու,
դոցենտ Կարեն Պետրոսյան

Ծրագրի հետազոտող

Հասմիկ Հակոբյան

Հետազոտողի օգնական

Մարգարիտ Բադասյան

Հետազոտողի օգնական

Բովանդակություն

1. Համատիրությունների գործունեության, ֆինանսական կառավարման միջազգային փորձի ուսումնասիրություն	9
1.1 Համատիրությունների կազմակերպումը և գործառույթները	9
1.2 Համատիրությունների գործունեության իրավական կարգավորումը	11
1.3 Համատիրությունների գործունեության ինստիտուցիոնալ շրջանակները	13
1.4 Համատիրությունների շրջանակներում գործող սեփականատերերի ասոցիացիաների կառավարումը և գործունեությունը	14
1.5 Համատեղ սեփականության կառավարումը	14
1.6 Սեփականատերերի ասոցիացիայի կառավարման այլընտրանքային մեթոդները	16
1.7 Համատիրությունների ֆինանսական կառավարման գործընթացը	19
1.8 Համատիրություններում ֆինանսական հաշվետվողականության ապահովման գործընթացը	23
1.9 Ֆինանսական հաշվետվության կազմման գործընթացը	26
1.10 Հաշվետվության զեկույցի ներկայացումը	28
2. Գյումրու համատիրություններում պարտադիր նորմերի կատարման մոնիթորինգի արդյունքները	31
2.1 Ընդհանուր արդյունքներ	35

2.2 Պարտադիր նորմերի առանձին կետերի ապահովումը Գյումրու համատիրություններում.....	38
3.Համատիրությունների կառավարման արդյունավետությունը Գյումրիում.....	46
Եզրակացություն և առաջարկություններ.....	64
Օգտագործված գրականության ցանկ.....	73

Նախաբան

««Կոմպասս» գիտահետազոտական, կրթական և խորհրդատվական կենտրոն» ՀԿ-ն, հիմնվելով համատիրությունների գործունեության նախկինում կատարված ուսումնասիրությունների ու վերլուծությունների վրա, նախաձեռնեց «Իրազեկ քաղաքացին համատեր է-2» ծրագիրը, որը ֆինանսավորվեց է Ա.Դ. Սախարովի անվան մարդու իրավունքների պաշտպանության կենտրոնի կողմից տրամադրված դրամաշնորհի միջոցներով: Ծրագրի նպատակն էր նպաստել համատիրությունների ֆինանսատնտեսական գործունեության արդյունավետության ու թափանցիկության բարձրացմանը, բնակչության շրջանում համատիրությունների նկատմամբ հասարակական վերահսկողության աճին: Ծրագրի խնդիրներն էին.

- Բացահայտել Գյումրու համատիրությունների ֆինանսատնտեսական գործունեության առկա հիմնախնդիրները, եկամուտների ավելացման և ծախսերի օպտիմալացման եղանակները,
- Ձևավորված ակտիվ խմբերի միջոցով բարձրացնել համատիրությունների հանրային վերահսկողության մակարդակը,
- Բարձրացնել բնակիչների իրազեկության մակարդակը համատիրությունների գործունեության վերաբերյալ:

Ծրագրի հաջող իրականացումը հնարավոր դաժավ «Կոմպասս» ՀԿ աշխատակազմի և գործընկերների, մասնավորապես՝ Ղարիբ Հարությունյանի, Կարեն Ռաֆայելյանի, Կարեն Պետրոսյանի, Հասմիկ Հակոբյանի, Մարգարիտ Բադալյանի, Հայկանուշ Հովհաննիսյանի, Լիլիթ Բրոյանի, Սոնա Խաչատրյանի, Սյուզաննա Սերոբյանի և այլոց շնորհիվ:

Մեր երախտագիտությունն ենք հայտնում Գյումրու քաղաքապետարանի համատիրությունների մոնիթորինգի բաժնի աշխատակազմին՝ ի դեմս բաժնի պետ Շիրակ Շահնազարյանի, ինչպես նաև համատիրությունների ղեկավարներին՝ տեղեկությունների տրամադրման և ծրագրի աշխատանքներին մասնակցության համար:

Առանձնահատուկ շնորհակալություն ենք հայտնում նաև Ա.Դ. Սախարովի անվան մարդու իրավունքների պաշտպանության կենտրոնին, տրամադրված ֆինանսական ու այլ անհրաժեշտ աջակցության համար՝ ի դեմս Սեյրան Մարտիրոսյանի և Արմեն Պետրոսյանի:

Ծրագրի արդյունքներն ամփոփված են սույն գրքույկում:

1. Համատիրությունների գործունեության, ֆինանսական կառավարման միջազգային փորձի ուսումնասիրություն

Հետազոտության շրջանակներում ուսումնասիրվել են Լեհաստանի, Հունգարիայի, Չեխիայի, Սլովակիայի և Ուկրաինայի փորձը համատիրությունների գործունեության կարգավորման, ինստիտուցիոնալ շրջանակների և ֆինանսական կառավարման ուղղությամբ, ինչպես նաև որոշ միջազգային օրենսդրական փաստաթղթեր ու ուղեցույցեր: Ուսումնասիրության արդյունքներն ամփոփ կերպով ներկայացնենք ստորև՝ ըստ համապատասխան բաժինների:

1.1 Համատիրությունների կազմակերպումը և գործառույթները

Ուսումնասիրվող երկրներում համատիրությունները կամ սեփականատերերի միությունները, որպես կանոն, մասնավոր և շահույթ չհետապնդող կազմակերպություններ են: Անհատ սեփականատերերը ինքնաբերաբար դառնում են միության անդամ, երբ ծեռք են բերում իրենց որոշակի տարածքային կամ բնակարանային միավորները: Միավորի սեփականությունը և միության անդամակցությունը անբաժանելի են: Երբ սեփականատերը վաճառում է իր միավորը, նա նոր սեփականատիրոջն է փոխանցում նաև միության անդամակցությունը, իսկ նոր սեփականատերը չի կարող հրաժարվել դրանից:

Սեփականատերերի միությունը կազմակերպման ժողովրդավարական ձևերից է, որի ձևավորումը և գործունեությունը իրականացվում է հետևյալ սկզբունքներով.

1. Միությունը գործում է օրենքներին և ներքին կանոնակարգերին համապատասխան,
2. Միության անդամները միության բարձրագույն մարմիններն են, և նրանց է վերապահված քվեարկության միջոցով որոշումների կայացումը,
3. Անդամների կողմից ընտրված խորհուրդը պատասխանատու է անդամների ժողովների կազմակերպման համար,

4. Խորհրդի կողմից նշանակված կառավարիչը պատասխանատու է միության ամենօրյա գործունեության համար,
5. Միության անդամների կողմից ընտրված կոմիտեն ունի հատուկ պարտականություններ (աուդիտ, սոցիալական աշխատանքներ և այլն),
6. Այլ գործառույթների իրականացման համար կարող են ստեղծվել նաև հատուկ հանձնաժողովներ (մաքրության ապահովման, սպասարկման և այլն):

Միության արդյունավետ գործունեությունը բխում է իր անդամների սեփական շահերից: Կենտրոնական և Արևելյան Եվրոպայում բնակարանների սեփականաշնորհումից հետո որոշ համայնքներ կամ նահանգներ համատիրություններում ունեցան բնակարաններ: Այս դեպքում համատիրությունները կամ նահանգները ունեն նույն իրավունքներն ու պարտականությունները, ինչ այլ սեփականատերերը: Համայնքները կամ նահանգները, անկախ նրանից, թե համատիրություններում որքան բնակարաններ ունեն, չեն կարող միություններում գերիշխող դիրք ունենալ: Միության կանոնակարգերում բոլոր երկրներում սահմանափակվում է ցանկացած անդամի, այդ թվում նահանգի կամ համայնքի, քվեարկության ծայնի իրավունքը (մինչև 30%):

Նման սահմանափակումները վերաբերվում են միայն խոշոր սեփականատերերի իրավունքներին, բայց ոչ պարտականություններին, ինչպիսիք են՝ պահպանման կամ վերանորոգումների համար վճարումների կատարումը: Այսինքն, եթե միության անդամին պատկանում է համատիրության միավորների 60%-ը, ապա նա պարտավոր է վճարել վերանորոգումների և պահպանման գծով միության գործառնական ծախսերի 60%-ի չափով: Նրա քվեարկելու իրավունքը, միաժամանակ, չի գերազանցում միության անդամների ծայնի 30%-ը:

Ուսումնասիրվող գրեթե բոլոր երկրներում միության յուրաքանչյուր անդամ ունի հստակ պարտավորություն համապատասխան ծախսերի իրականացման հարցում: Շատ կարևոր է այս պարտավորությունների հստակ պատկերացումը և ճանաչումը: Միության յուրաքանչյուր անդամ իր սեփական պատասխանատվությունն է կրում իր միավորի պահպանման, վերանորոգման և բարելավման համար անհրաժեշտ ծախսերի գործում: Ղեռ ավելին, նա նաև պատասխանատու է

համատիրության միասնական հանդիսացող տարածքի ծախսերի որոշակի մասի համար: Այդ մասնաբաժինը որոշվում է ընդհանուր միավորում իրեն բաժին ընկնող միավորների չափով: Դա վերաբերում է ինչպես բնակարանների, առևտրային կետերի սեփականատերերին, այնպես էլ համայնքներին կամ նահանգներին, որոնք հանդիսանում են նման միավորների սեփականատերեր:

Սեփականատերի միություն հանդիսացող համատիրություններն իրենց վրա են վերցնում այնպիսի ծախսեր, որոնք առանձին անհատների համար ավելի մեծ արժեք կարող են ներկայացնել:

1.2 Համատիրությունների գործունեության իրավական կարգավորումը

Արևմտյան Եվրոպայում և Հյուսիսային Ամերիկայում համատիրությունները կարգավորող տեղական օրենքները տարբերվում են իրենց կառուցվածքով և բովանդակությամբ: Ընդհանրապես, օրենքները պահանջում են լրացուցիչ կարգավորումներ և ուղեցույցներ, որոնք պարտադիր կատարման ենթակա չեն: Համատիրությունների գործունեության կարգավորման օրենքում ներառվում են այնպիսի բաժիններ, ինչպիսիք են կանոնակարգերի շրջանակը, հիմնական սահմանումները, մասնավոր և ընդհանուր սեփականության հիմնական կանոնները, սեփականության իրավունքներն ու պարտականությունները, մասնավոր սեփականության օգտագործման փոփոխությունները, ընդհանուր սեփականության օգտագործման փոփոխությունները, սեփականատերերի միությունը, դրա դերը, նպատակը և իրավասությունները, հանդիպումները և որոշումների կայացումը, խորհուրդը և կառավարումը, բյուջեն, հաշվապահությունը և հաշիվները, սեփականատերերի պատասխանատվությունը երրորդ անձանց նկատմամբ:

Սեփականատերերի միությանը հարկադիր անդամակցության վերաբերյալ սահմանվում է Արևելյան Եվրոպայի օրենսդրական կարգավորումներում: Չնայած հարկադիր անդամակցությունը մի շարք երկրներում լուրջ խորհրդարանական բանավեճերի է հանգեցրել, այնուամենայնիվ ուղեցույցները երաշխավորում են, որ հարկադիր

անդամակցությունը պետք է ներառվի համատիրությունների կարգավորման տեղական օրենքներում:

Առանց սեփականատերերի միության, որտեղ բոլոր սեփականատերերը ներկայացված են, համատիրությունների ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող մասերը (տանիք, աստիճաններ, խողովակներ և այլն) ռացիոնալ կառավարելը անհնար է: Արդյունավետ կառավարման բացակայությունը կարող է ծանր հետևանքների հանգեցնել ընդհանուր բնակարանային ֆոնդի և մասնավոր սեփականատիրության միավորների համար:

Համատիրությունների ընդհանուր սեփականության կառավարման այլընտրանքային եղանակը սեփականատերերի միության բացակայության դեպքում համատիրությունների այս մասերի սեփականաշնորհումն է: Դա կատարվում է համայնքի կողմից, ով իր վրա է վերցնում սեփականատերերի միության գործառույթները: Այն երկրներում, որտեղ հարկադիր անդամակցությունը ընդունված չէ, պարտադիր կիրառվում են այլընտրանքային եղանակները: Սովորաբար նման այլընտրանքները սահմանվում են օրենքով կամ լրացուցիչ կարգավորումներով:

Ընդհանուր սեփականության միավորների սեփականատերերի շահերը պաշտպանելու նպատակով սեփականատերերի միություններն օրենսդրորեն ունեն գործարքային հարաբերություններում մասնակցություն ունենալու, շուկայից կապիտալ ներգրավելու և դատարանում հայցվոր կամ պատասխանող հանդես գալու իրավասություններ: Նմանատիպ իրավասությունները լիարժեքորեն կիրառելու նպատակով համատիրությունները գրանցվում են որպես իրավաբանական անձ համապատասխան ազգային ռեգիստրներում:

Շատ երկրներում համատիրությունները, ելնելով որոշակի սոցիալական պատճառներից, չեն ցանկանում գրանցվել որպես իրավաբանական անձ: Եթե միությունը դառնում է իրավաբանական անձ, ապա բոլոր սեփականատերերը համապարտ պատասխանատվություն են կրում միության պարտավորությունների համար՝ ներառյալ պարտքերի: Այս դեպքում, եթե պարտատերը միությունից չի կարող ստանալ իր պահանջները, ապա նա իրավունք ունի պահանջել անհատ սեփականատերերից:

Ընդհանուր առմամբ, տարբեր երկրներում մասնավոր սեփականատերերը երրորդ անձանց համար հանդես են գալիս որպես վերջնական երաշխավորներ: Այլապես, միջոցների ներգրավումը պահպանման, վերանորոգման կամ բարելավման համար անհնար է դառնում, քանի որ չկա բավարար ապահովվածություն:

Անցումային երկրներում բնակարանների զանգվածային սեփականաշնորհումը ստեղծել է այնպիսի մի իրավիճակ, որտեղ հանրային սեկտորը, հատկապես համայնքները, դեռևս մնում են համատիրությունների որոշակի միավորների սեփականատերեր: Նման դեպքում հանրային սեկտորն ունի նույն պարտավորությունները: Այս իրավիճակի իրավական կարգավորումը կարող է լինել օրենքում՝ համայնքների համատիրություններում որոշումների ընդունման վրա ազդեցության սահմանափակումը: Սա խիստ անհրաժեշտ է միության ժողովրդավարական գործունեության համար:

1.3 Համատիրությունների գործունեության ինստիտուցիոնալ շրջանակները

Արևելյան Եվրոպայի երկրներում մասնավոր սեփականության բնակարանների արդյունավետ գործունեության համար ապահով պայմանների ստեղծման համար կարևոր տարր է համարվում համապատասխան ինստիտուցիոնալ կառուցվածքների ստեղծումը և կառուցվածքի ներսում պատասխանատվությունների հստակ տեղաբաշխումը:

Բնակարանային ոլորտի մեծ պոտենցիալը սոցիալական և տնտեսական զարգացման մեջ սովորաբար խորհրդարանական պատասխանատվության ուշադրության կենտրոնում է: Ընդհանրապես, նման պատասխանատվությունը խորհրդարանի հատուկ հանձնաժողովին հանձնելը բարձրացնում է բնակարանային ոլորտի քաղաքական առաջնահերթությունը և հեշտացնում սոցիալ-տնտեսական բարեփոխումների գործընթացը:

Երկրի կառավարության պատասխանատվությունը նույնպես կարևոր է: Կարևոր կամ պարտադիր պայման չի համարվում առանձին նախարարության հատկացումը, սակայն կարևորվում է, որ առանձնացված որևէ մարմին կարողանա բարձրացնել այս ոլորտում առկա հիմնական հարցերը ազգային մակարդակի:

Երկրների կառավարությունները կրում են հստակ պատասխանատվություն համատիրությունների ազգային, տարածաշրջանային և տեղական կտրվածքով բնականոն գործունեության ապահովման համար: Ընդհանրապես, կառավարությունը խթանում է համատիրությունների այնպիսի գործառնությունները, որոնք նպատակաուղղված են համատիրությունների միավորների՝ սեփականակատերերի կարողությունների զարգացմանը և պատրաստմանը՝ որպես ընդհանուր սեփականության միավորների արհեստավարժ կառավարիչների:

1.4 Համատիրությունների շրջանակներում գործող սեփականատերերի ասոցիացիաների կառավարումը և գործունեությունը

Սեփականատերերի ասոցիացիաների հիմնական պարտականությունն է ապահովել բավարար վերանորոգում, տեխնիկական սպասարկում և ասոցիացիայի միջոցների հնարավորինս արդյունավետ օգտագործում: Ասոցիացիայի հիմնական նպատակներն ընդհանուր առմամբ կարելի է բաժանել պատասխանատվության երկու ոլորտների՝

- ֆինանսական կառավարում,
- համատեղ սեփականության գույքի շահագործում, տեխնիկական սպասարկում, վերանորոգում:

Այս պարտականությունների արդյունավետ իրականացման համար ասոցիացիան իրականացնում է հմուտ կառավարում, ինչը ձեռք է բերվում տարբեր եղանակներով: Յուրաքանչյուր սեփականատերերի ասոցիացիայի համար առավել նպատակահարմար կառավարման մեթոդը ընտրվում է յուրովի մոտեցմամբ: Բոլոր կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները պետք է հստակորեն տարանջատել:

1.5 Համատեղ սեփականության կառավարումը

Արևելյան Եվրոպայի երկրների օրենքներում համատիրության համատեղ սեփականության կառավարումը, անկախ կառավարման

մեթոդի ընտրությունից, սահմանվում է որպես համատիրության կառավարման, շահագործման, տեխնիկական սպասարկման հետ կապված բոլոր առաջադրանքների ու պարտականությունների իրականացումը: Կառավարիչը կարող է ղեկավարել համատեղ սեփականությունը միայնակ կամ կարող է ունենալ տարբեր մասնագիտությամբ օգնական փորձագետներ:

Կառավարիչը և նրա աշխատակազմը իրականացնում են համատեղ սեփականության կառավարումը: Կառավարումը, անկախ կառավարման մեթոդի ընտրությունից, գործում է համապատասխան օրենքների, համաձայնագրերի, որոշումների համաձայն, ինչպիսիք են՝ Քաղաքացիական օրենսգիրքը և քաղաքացիական ընթացակարգերի օրենսգիրքը, համատիրության սեփականության ակտերը, համատիրության համաձայնագիրը, կառավարման պայմանագիրը, սեփականատերերի ասոցիացիայի կողմից ընդունված որոշումները:

Գործանական առումով կառավարման խնդիրները մեծամասամբ ընդգրկում են.

Աղմինիստրատիվ/վարչական խնդիրներ.

- Իրականացնել անհրաժեշտ բոլոր հանձնարարականները՝ ապահովելու հանդիպումների պատշաճ ընթացակարգերը,
- Իրականացնել սեփականատերերի ու խորհրդի ընդունած որոշումները,
- Առաջարկել ամենամյա գործողությունների ծրագիրը,
- Ընտրել աշխատողներ, վարձել, խզել նրանց հետ պայմանագրերը,
- Ստանձնել արտաքին պայմանագրային պարտավորությունները, ներառյալ՝ ապահովագրությունը, իրավական և քաղաքական հարաբերությունները, գրառումները և փաստաթղթերը,
- Պահպանել հաղորդակցությունը նոր սեփականատերերի հետ և այլն:

Ֆինանսական խնդիրներ.

- Բանկային հաշիվների բացում ու հսկողություն,
- Բյուջեի ու հաշիվների պլանավորում ու իրականացում,
- Հաշիվ ապրանքագրերի, պարտավորությունների, հարկերի վճարում,

- Սեփականատերերի վճարների նկատմամբ վերահսկողություն ու հետևողականություն,
- Աշխատակիցների աշխատավարձերի վճարում և այլն:

Գույքի շահագործումը

- Կոմունալ ծառայությունների մատակարարում,
- Տեխնիկական սպասարկում, վերանորոգումներ, բարեկարգումներ,
- Ընդհանուր բնակարանային շահագործման կանոնների մշակում և կիրառում,
- Անդամների կամավորական աշխատանք և այլն:

1.6 Սեփականատերերի ասոցիացիայի կառավարման այլընտրանքային մեթոդները

Միջազգային փորձի ուսումնասիրությունը վկայում է, որ սովորաբար կիրառվում են սեփականատերերի ասոցիացիայի և համատեղ սեփականության կառավարման մի շարք այլընտրանքային տարբերակներ: Ընդհանուր առմամբ, դրանք հետևյալն են.

- Մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի կողմից կառավարում,
- Պայմանագրային հիմունքներով մասնագիտացված անձի կամ կառույցի կողմից կառավարում,
- Պետական/տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից կառավարում:

Հարկ է նշել, որ ժամանակավոր վարձու կառավարիչի կողմից կառավարումը այնքան էլ կենսունակ տարբերակ չէ: Այլ անձի՝ որպես կառավարիչ վարձելը կարող է լինել արդյունավետ միայն սահմանափակ ժամկետով պայմանագրի դեպքում: Պետական/տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից կառավարումը նույնպես լավ լուծում կարող է լինել միայն կարճաժամկետում: Նման ընկերությունները ժամանակի ընթացքում անհետանում են, որովհետև դրանք սովորաբար մենաշնորհային, ոչ մրցակցային, ծախսերի մինիմալացման և արդյունավետության բարձրացման խթանների բացակայությամբ ընկերություններ են:

Ամփոփելով՝ առանձնացնենք յուրաքանչյուր մեթոդի առավելություններն ու թերությունները.

Աղ. 1. Կառավարման մեթոդների առավելություններն ու թերությունները

	Սեփականատերեր	Պրոֆեսիոնալ կառավարում	Պետական/համայնքային ընկերություն
Առավելություններ	Քիչ ծախսեր	Մասնագիտացված մոտեցում	Սեփականության կառավարման փորձ
	Օգտագործում է սեփականատերերի հմտությունները, մասնագիտական կարողությունները	Մրցակցությունը նվազեցնում է գինը	Համայնքային մարմինների հետ լավ հարաբերություններ
	Համատիրությունում ստեղծվում է նույնականացում	Կախված փորձագետի մասնագիտությունից, օգտագործվում է նրա կարողությունները կարիքի դեպքում	Կոմունալ ծառայություններ մատուցողների հետ լավ հարաբերություններ
		Պարզ պայմանագրային հարաբերություններ	
Թերություններ	Շարունակականության բացակայություն	Պահանջում է հսկողություն ու վերահսկողություն	Մրցակցության բացակայություն
	Աշխատանքի որակի վերահսկողության դժվարություն	Բավարար մրցակցության հնարավոր բացակայություն	Սովորաբար փողը չի արժևորում
	Ներգրավվումն ու գաղտնիությունը կարող է խնդրահարույց լինել	Պահանջում է մասնագետներին վարձելու գործընթացի ջանքեր	Ժամանակի ընթացքում կարող է անհետանալ

Գործունեության օբյեկտիվ քննադատությունը դժվար է	Պահանջում է պրոֆեսիոնալ պայմանագիր	
---	------------------------------------	--

Ընդհանուր առմամբ, սեփականատերերի կողմից կառավարումը (կամավոր հիմունքներով կառավարում) խորհուրդ է տրվում մինչև 10 միավոր ունեցող փոքր համատիրությունների համար: Մեծ համատիրությունների համար խորհուրդ է տրվում պայմանագրային հիմունքներով պրոֆեսիոնալ կառավարումը կամ անհատների կամ կառավարմամբ զբաղվող մասնագիտացված ընկերությունների կողմից: Համայնքները պետք է օգնեն սեփականատերերի ասոցիացիային՝ հրապարակելով ու թարմացնելով սեփականության կառավարման մեջ մասնագիտացված անձանց, ընկերությունների ցանկը:

Գործող համատիրությունում սեփականատերերի ասոցիացիան ընդունում է կառավարման նոր տեսակ՝ ներառելով այն համատիրության նոր համաձայնագրում: Այն կարող է նաև համաձայնեցվել գոյություն ունեցող համաձայնագրում հարակից դրույթների վերանայմամբ կամ կառավարման մեթոդը ընդունել որպես առանձին փաստաթուղթ: Բոլոր այս գործառնությունները հաստատվում են նուտարի կողմից:

Եթե համատիրությունը ընդլայնվում է ժամանակի ընթացքում նոր ստորաբաժանումներ ավելացնելով (աստիճանական սեփականաշնորհում), գործող կառավարման մեթոդը հաստատվում է նոր սեփականատերերի ստորագրություններով: Եթե բոլոր սեփականատերերի կողմից ոչ մի մեթոդ միասնական չի ընդունվում, ապա իրավիճակը կարգավորվում է համատիրությունների սեփականությունը կարգավորող ազգային իրավական նորմերով, որոնք սահմանում են, թե տվյալ դեպքում ինչ տեսակի կառավարման մեթոդ պետք է ընտրվի և ինչպես:

1.7 Համատիրությունների ֆինանսական կառավարման գործընթացը

Տարբեր երկրներում համատիրությունների գործունեության ուսումնասիրությունը վկայում է, որ հաջողված ֆինանսական կառավարումը սեփականատերերի ասոցիացիայի արդյունավետ գործունեության գրավականներից է: Արդյունավետ նախագծված բյուջեն ու առողջ ֆինանսական պլանավորումը բավարար նախապայմաններ են ապահով լինելու, որ եկամուտները ծածկում են ծախսերը: Ֆինանսական սեկտորը պահանջում է արհեստավարժ մոտեցում ավելի, քան մյուս ոլորտները: Այս մոտեցումը հիմնականում իրականացվում է ֆինանսական հատվածի պրոֆեսիոնալ վերահսկողության և իրագործման միջոցով: Կարևորվում է ֆինանսներին վերաբերող ողջ տեղեկատվության հասանելիությունը համատիրության բոլոր անդամներին:

Համատիրությունների ֆինանսական կառավարման գործընթացը կազմված է հետևյալ հաջորդական քայլերից՝

- Համատիրության տարեկան բյուջեի մշակում:

Համատիրության տարեկան բյուջեն դրա տարեկան ֆինանսական պլանն է: Բյուջեով նախատեսվում է հաջորդող տարվա եկամուտներն ու ծախսերը, և այն հիմք է հանդիսանում համատիրության ֆինանսական միջոցների վերահսկողության ու կառավարման համար: Բյուջեն կազմվում է խորհրդի կամ կառավարչի կողմից, ինչը մտնում է նրա տարեկան ծրագրի մեջ: Ընդհանուր ժողովը տարեկան ծրագիրը հաստատելու հետ մեկտեղ հաստատում է նաև բյուջեն: Բյուջեն ձևավորվում է տարբեր աղբյուրներից: Նախ հաշվարկվում են ծախսերը: Նախորդ տարվա ծախսերը հանդիսանում են նոր տարվա ծախսերը հաշվարկելու հիմք, սակայն հաշվի են առնվում նաև նոր տարում սպասվող այլ ծախսերը և դրանց առանձնահատկությունները: Բյուջետային ներդրումները կարող են հավաքագրվել ու գնահատվել տարբեր եղանակներով: Սակայն կարևորվում է, որ հաշվարկներն ու գնահատումները ներկայացվեն այն եղանակով, որ մոտեքագրումը կատարվի պարբերական բյուջետավորման ու կառավարման նպատակներով: Շահագործման ու օգտագործման համար պլանավորումն ու հաշվարկումը շատ կարևոր են:

Տարեկան բյուջեն նաև ներառում է առանձին միավորների ծառայությունների բաժինները, քանի որ համատիրության յուրաքանչյուր միավորին ծառայություն մատուցվում է ծառայության մատակարարի և այդ միավորի միջև կնքված պայմանագրի հիման վրա և վճարումը կատարվում է այդ միավորի համար բյուջեով նախատեսված մասնաբաժնից: Ծախսերի այս տարանջատումը հիմնականում վերաբերում է կոմունալ ծառայություններին (գազ, էլեկտրաէներգիա, տաք ջուր և այլն):

Տարեկան բյուջեն, որպես կանոն, հավասարակշռված է. պլանավորված համախառն ծախսերը հավասար են համախառն եկամուտներին: Սա նշանակում է, որ մատուցված ծառայությունների համար կատարված վճարները պիտի ծածկվեն սեփականատերերի կողմից կատարված վճարների հաշվին: Նոր շինարարությունների կամ կապիտալ ծախսերը ֆինանսավորվում են հիմնադրամներից կամ վարկերից և բյուջեում «այլ ծախսեր» բաժինն են ներկայացնում:

Համատիրության բյուջեի եկամտային մասում ներկայացվում են տարվա ընթացքում ստացվելիք բոլոր դրամական ներհոսքերը:

Ծախսային մասում առանձնացվում են գործառնական, կառավարչական և ֆինանսական ծախսերը:

- Գործառնական ծախսերը վերաբերվում են համատեղ սեփականության մասով կատարված ծախսերին:
- Պահպանման ծախսերը վերաբերվում են բազմաբնակարան շենքերի պահպանությանն ուղղված ծախսերին:
- Բարեկարգումների ու կապիտալ նորոգումների ծախսեր: Ծախսերի այս մասը տարբերվում է ամեն տարի՝ կապված նախատեսված աշխատանքների ծավալի հետ: Ծախսերի հաշվարկման համար կատարվում են մանրամասն նախագծա-նախահաշվային աշխատանքներ:
- Ծառայությունների ծախսեր յուրաքանչյուր միավորի համար: Սրանք այն ծախսերն են, որոնք մատուցվում են համատիրության առանձին միավորներին, բայց հաշիվ ապրանքագիրը ուղղվում է համատիրության մատակարարին:

Հաշվեկշռված բյուջեն դեռևս չի վկայում այն մասին, որ ասոցիացիան ունի բավարար միջոցներ, ցանկացած պահի կատարել

անհրաժեշտ վճարումները: Կարևորվում է բյուջեում ծախսերի պլանավորումն ըստ համապատասխան ժամանակահատվածների, երբ եկամտի ներհոսք է ակնկալվում, այնպես, որ ասոցիացիան չկանգնի իրացվելիության խնդրի առաջ կամ արտաքին ֆինանսավորման կարիք ունենա:

Քանի որ վճարները հիմնականում կատարվում են ամսական կտրվածքով, բյուջեում և եկամուտները, և ծախսերը հիմնականում պլանավորվում են ամսական կտրվածքով: Փոքր համատիրություններում, որտեղ ֆինանսական պարտավորությունները այնքան էլ մեծ չեն, բյուջեն բաժանվում է քառորդ ժամանակահատվածների:

Բյուջեի կազմման ժամանակ հաշվի է առնվում նաև հաշվեգրման սկզբունքը: Դա նշանակում է, որ ծախսերը ձանաչվում են դրանց կատարման պահին, եկամուտները՝ դրանց ստացման պահին: Ըստ այս սկզբունքի՝ ծախսերը լինում են կանոնավոր և սեզոնային:

- Գործարքների կազմում:

Այս փուլում իրականացվում է արձանագրությունների կազմումը, որի միջոցով հնարավոր է դառնում եկամուտների հավաքագրման և հաշիվների դուրս գրման գործընթացը:

- Գործառնությունների դասակարգում:

Գրանցումն իրականացվում է այնպես, որ պարզ լինի եկամուտների հավաքագրման աղբյուրներն ու ծախսերի ուղղությունները: Այս հաշվառումներն իրականացվում են փաստաթղթերը կոդավորելու և ֆինանսական գործարքները դասակարգելու նպատակով:

- Գործառնությունների գրանցում:

Գործառնությունների ձևակերպումներից և դասակարգումից հետո յուրաքանչյուր գործարք գրանցվում է դրամական անդորրագրերում կամ դրամական փաստաթղթերում՝ ստեղծելով ֆինանսական հաշիվներ: Ըստ էության՝ դրամական թղթերը ֆինանսական գործարքների օրագրեր են հանդիսանում:

- Գործարքների ամբողջականացում և ամփոփում:

Ամսական կտրվածքով կազմվում է ֆինանսական արդյունքների մասին հաշվետվություն: Այն ներառում է տեղեկատվություն հաշվետու ժամանակաշրջանում հավաքագրված եկամուտների և կատարված ծախսերի մասին:

- Եկամուտների հաշվետվություն և պարզաբանումների ներկայացում:

Օգտագործելով հավաքագրված տեղեկատվությունը՝ կազմվում է զեկույցը, որը բացահայտում և գնահատում է փաստացի արդյունքները՝ ի համադրություն կանխատեսվող ցուցանիշների: Այս գնահատականներն էլ հիմք են հանդիսանում կառավարչական որոշումներ կայացնելու համար:

Աղ. 2. Համատիրության տարեկան բյուջեի մշակում

Եկամուտներ	Ծախսեր	
Բնակիչներից հավաքագրված գումարներ	Սեփականության մասով կատարված ծախսեր	Պահպանման ծախսեր
Այլ եկամուտ		Բարեկարգումների ու կապիտալ նորոգումների ծախսեր
		Ծառայությունների ծախսեր
	Հաշվեգրման սկզբունքով կատարված ծախսեր	Գործարքների կազմում
		Գործառնությունների դասակարգում
		Գործառնությունների գրանցում
		Գործարքների ամբողջականացում և ամփոփում
		Եկամուտների հաշվետվություն և պարզաբանումների ներկայացում

1.8 Համատիրություններում ֆինանսական հաշվետվողականության ապահովման գործընթացը

Շատ երկրներում օրենքը պահանջում է, որ համատիրությունները ֆինանսական տարվա վերջում ներկայացնեն ֆինանսական հաշվետվություններ, որը ներառում է.

- Հաշվապահական հաշվեկշիռը,
- Եկամուտների ու ծախսերի հաշվեկշիռը:

Հաշվետվությունների ներկայացման կոնկրետ ձևը սահմանվում է օրենքով, այնպես, որ հիմնական պահանջները բոլոր հաշվետվություններում լինեն նույնը: Սա նշանակում է, որ համատիրությունները պիտի ունենան համապատասխան մասնագետ՝ հաշվարկները կատարելու, հաշվետվությունները կազմելու համար:

Կառավարիչը կամ խորհուրդը հետևում են, որ օրենքով սահմանված ժամանակին նշված փաստաթղթերը հաստատվեն սեփականատերերի ժողովի կողմից: Երբեմն, մեծ համատիրություններից պահանջում են որոշակի ժամանակաշրջանի, օրինակ՝ կիսամյակային ու եռամսյակային հաշվետվություններ, ընթացիկ վերահսկողությունն ապահովելու համար:

Համատիրությունների եկամուտները

Համատիրությունների համար եկամուտների ամենատարածված աղբյուրը բնակիչների կողմից տրվող վճարներն են՝ յուրաքանչյուր բնակարանի հաշվով: Այլ աղբյուր կարող են հանդիսանալ ընդհանուր օգտագործման տարածքները կամ գույքը վարձակալությամբ տալը, նախորդ ժամանակաշրջանի չմարված պարտավորությունները վճարելը, ՏԻՄ-երի կողմից տրվող սուբսիդիաները, այլ դրամաշնորհները, տնտեսական գործունեությունից մուտքերը:

Համատիրությունների եկամուտների հավաքագրման գործընթացը կառավարելու պրակտիկան ուսումնասիրվող երկրներում ներառում է հետևյալները.

- բոլոր անդորրագրերը համարակալված են,

- մինչև արխիվացնելը դրամական անդորրագրերը պահվում են գաղտնի վայրում,
- հնարավոր դրամական անդորրագրերը պատճենահանվում և կնիքվում են,
- դրամական անդորրագրերը կազմվում և ընդհանրական տեսքի են բերվում այնպիսի աշխատողների կողմից, ովքեր դրանց հավաքագրմամբ չեն զբաղվել,
- դրամական անդորրագրերը կազմվում են յուրաքանչյուր ժամանակաշրջանի համար:

Դրամական անդորրագրերը ներառում են հետևյալը՝

- ապրանքագիր,
- հավաքագրվող եկամուտներ,
- կանխիկի մուտքի անդորրագրեր,
- արխիվացված կանխիկի անդորրագրեր,
- պարտավորությունների անդորրագրեր,
- դրամական մուտքերի ու ելքերի օրագրեր:

Համատիրությունների ծախսերը

Համատիրությունների հիմնական ծախսերը ներառում են կոմունալ ծառայությունների համար վճարները, մատակարարների վճարները, պայմանագրային վճարները, ապահովագրությունը և աշխատավարձերը: Ծախսերի վճարման հիմնական քայլերը հետևյալն են՝

- Ստանալ ապրանքագրեր և վճարման այլ պահանջներ,
- Հավաստել ապրանքագրերը,
- Դուրս գրել չեկերը,
- Դասակարգել և համապատասխան հաշիվների պարտաճանաչ վճարումներ կատարել,
- Գրանցել ծախսերն օրագրում (գրանցամատյանում):

Ծախսերի իրականացման արդյունավետ պրակտիկան կազմված է հետևյալ քայլերից՝

- պահանջել գնումների անդորրագրերը և դրանք վճարելու անհրաժեշտություն,
- ստուգել, որ ապրանքները ստացվել են,
- առանձնացնել ապրանքագրերի վճարման համար ֆոնդեր,
- ստուգել վաճառքի ցանկացած պայմանագրի պայմանները,
- բոլոր վճարումներն իրականացնել չեկերով,
- ծախսերը կատարել լիազորությունների շրջանակում,
- չեկերը լրացնել կրկնակի ստորագրությամբ,
- ստեղծել վճարային համակարգեր՝ առանց ապրանքագրերի գնումների դեպքում վճարելու համար:

Աղ. 3. Համատիրություններում ֆինանսական հաշվետվողականության ապահովման գործընթացը

Եկամուտների հավաքագրման գործընթացը կառավարելու արակտիկան	բոլոր անդորրագրերը համարակալված են	Ծախսերի կատարման գործընթացը կառավարելու արակտիկան	պահանջել գնումների անդորրագրերը և դրանք վճարելու անհրաժեշտություն
	մինչև արխիվացնելը դրամական անդորրագրերը պահվում են գաղտնի վայրում		ստուգել, որ ապրանքները ստացվել են
	հնարավոր դրամական անդորրագրերը պատճենահանվում և կնիքվում են		առանձնացնել ապրանքագրերի վճարման համար ֆոնդեր
	դրամական անդորրագրերը կազմվում և ընդհանրական տեսքի են բերվում այնպիսի աշխատողների կողմից, ով դրանց		ստուգել վաճառքի ցանկացած պայմանագրի պայմանները

	հավաքագրմամբ չի գրառվել		
	դրամական անդորրագրերը կազմվում են յուրաքանչյուր ժամանակաշրջանի համար		բոլոր վճարումներն իրականացնել չեկերով
			ծախսերը կատարել լիազորությունների շրջանակում
			չեկերը լրացնել կրկնակի ստորագրությամբ
			ստեղծել վճարային համակարգեր՝ առանց ապրանքագրերի գնումների դեպքում վճարելու համար

1.9 Ֆինանսական հաշվետվության կազմման գործընթացը

Ամսական ամփոփում

Ֆինանսական ակտիվների հավաքագրման և ամբողջականացման լավագույն շրջանը մեկ ամիսն է: Նույնիսկ, երբ ֆինանսական զեկույցները չեն ներկայացվում ամսական կտրվածքով, շրջանն իր մեջ պետք է ներառի ընթացիկ ֆինանսական տվյալներ: Ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացնելու ամենահարմար տարբերակը մեկամսյա կտրվածքով ներկայացնելն է, որի միջոցով հետաքրքրված անձինք տեղեկանում են ֆինանսական վիճակին, տեսնում են դրական և բացասական կողմերը և կարողանում են կատարել իրենց հիմնավորված առաջարկությունները: Սա հատկապես կարևոր է տեղեկատվության հավաքագրման գործընթացում: Գործընթացի ամսական ամփոփումն իր մեջ ներառում է.

- ամփոփվում են բոլոր գրանցամատյանները/օրագրերը/,
- օրագրերի ամփոփումով ստացվում է մեկ ամբողջական հաշվետվություն,
- կազմվում է նախնական հաշվեկշիռ,

- դրամական հաշվեկշիռը վերաձևակերպվում է բանկային ձևաչափին համապատասխան,
- պատրաստվում է ամսական եկամուտների ու ծախսերի հաշվետվություն,
- պատրաստվում է համեմատական զեկույց՝ պլանավորված և փաստացի ցուցանիշների համեմատական:

Տարեկան ամփոփում

Տարեկան ամփոփման մեջ արտացոլվում են ամսական տվյալների հանրագումարային ցուցանիշներ: Տարեկան զեկույցը կազմվում կամ ստուգվում է արտաքին աուդիտի կողմից, որին վճարումը համատիրության ամենամյա նախատեսված ծախս է:

Ելնելով նույն սկզբունքից, թե ամսական հաշվետվությունն իր մեջ ինչ է ներառում, տարեկան հաշվետվությունը կազմված է՝

- տարեկան կտրվածքով եկամուտների և ծախսերի հաշվետվություն,
- հաշվապահական հաշվեկշիռ,
- իրավիճակի փոփոխություններ,
- դիտարկվող գործընթացի և ներքին կառավարման մեկնաբանություններ:

Աղ 4. Ֆինանսական հաշվետվության կազմման գործընթացը

Գործունեության ամսական ամփոփում	ամփոփվում են բոլոր գրանցամատյանները (օրագրերը)	Գործունեության տարեկան ամփոփում	տարեկան կտրվածքով եկամուտների և ծախսերի հաշվետվություն
	օրագրերի ամփոփումով ստացվում է մեկ ամբողջական հաշվետվություն		հաշվապահական հաշվեկշիռ

	կազմվում է նախնական հաշվեկշիռ		իրավիճակի փոփոխություններ
	դրամական հաշվեկշիռը վերաձևակերպվում է բանկային ձևաչափին համապատասխան		դիտարկվող գործընթացի և ներքին կառավարման մեկնաբանություններ
	պատրաստվում է ամսական եկամուտների ու ծախսերի հաշվետվություն		
	պատրաստվում է համեմատական զեկույց՝ պլանավորված և փաստացի ցուցանիշների համեմատական		

1.10 Հաշվետվության զեկույցի ներկայացումը

Հաշվետվությունների կազմումը ինքնանպատակ չէ: Այն նախատեսված է որպես համատիրության մեջ ներառվող սուբյեկտների և օբյեկտների մասին տեղեկատվության աղբյուր: Տեղեկատվությունն օգտագործողներն են վարձակալները, ովքեր վարձակալական վճարներ են տալիս տվյալ համատիրությանը, ՏԻՄ-ը, որը սուբսիդավորում է, տվյալ համատիրության բնակիչը, ինչպես նաև այլ արտաքին օգտագործողներ: Սա կառավարման արդյունավետ գործիք է, որը հիմք է հանդիսանում համատիրության աշխատակիցների համար որոշելու, թե շենքն ինչ խնդիրներ ունի, ինչպես կարող է տվյալ խնդիրները լուծել՝ ինչ միջոցներով, երբ են դրանք հավաքագրվում: Սովորաբար զեկույցները ներառում են.

1. Անդորրագրերի հաշվետվություն

Զեկույցում արտացոլվում է ամսական հավաքագրված եկամուտների մասին տեղեկատվություն՝ դասակարգված ըստ

աղբյուրների՝ վճարներ, նախկին պարտքերի մարում, վարձակալական վճարներ և տոկոսավճարներ: Սա խորհրդին տեղեկատվություն է տալիս ընդհանուր եկամուտների կազմ ու կառուցվածքի մասին:

2. Դեբիտորների հաշվետվություն

Այս հաշվետվությունը ներառում է մանրամասն տեղեկատվություն համատիրությունների նկատմամբ չմարված պարտավորությունների մասին: Տեղեկատվության հիման վրա խորհուրդը տեսնում է, թե ովքեր չեն կատարում իրենց պարտավորությունները, և համապատասխան քայլեր ձեռնարկում այդ բնակիչներին մոտիվացնելու համար: Խորհուրդը աշխատում է թույլ չտալ, որպեսզի պարտավորությունների չմարման ժամկետն անցնի 30 օրից:

Առանց այս տեղեկատվության դժվար է իրականացնել համակարգված քաղաքականություն:

3. Վճարումներ

Ջեկույցը ներառում է հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում կատարված բոլոր վճարումները: Վճարման անունը, ծառայության կարճ բնութագիրը, հաշիվը և վճարման ժամկետը ամբողջությամբ ներառվում են զեկույցում: Այս զեկույցի հիման վրա խորհուրդը հասկանում է, թե երբ է վճարումները կատարելու հարմար ժամանակը:

4. Տեղեկատվություն չվճարված հաշիվների մասին

Սա բոլոր այն ստացված ապրանքագրերի ցուցակն է, որոնք հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում չեն վճարվել: Ցուցակը ներառում է վաճառողի անունը, կարճ նկարագրություն ձեռք բերված ծառայության մասին, հաշիվը և վճարման ժամկետը: Սա խորհրդին տալիս է հնարավորություն տեղյակ լինել չմարված հաշիվների և ընդհանուր պարտքի մեծության մասին՝ հաշվետու ժամանակաշրջանի ավարտին:

5. Բանկային հաշիվների քաղվածքներ

Բանկերն ուղարկում են յուրաքանչյուր ամսվա բոլոր գործարքների հաշվետվությունը: Հաշվետվությունը համեմատվում է համատիրության դրամական հաշիվներն ամբողջացնող փաստաթղթերի հետ: Այս միջոցով խորհուրդը ստուգում է կատարված աշխատանքների ճշտումները:

Աղ. 5. Հաշվետվության զեկույցը

Փաստաթղթեր	Առկա է
Անդորագրերի հաշվետվություն	✓
Դեբիտորների հաշվետվություն	✓
Վճարումներ	✓
Տեղեկատվություն չվճարված հաշիվների մասին	
Բանկային հաշիվների քաղվածքներ	✓

2. Գյուճրու համատիրություններում պարտադիր նորմերի կատարման մոնիթորինգի արդյունքները

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 10-րդ հոդվածը սահմանում է, որ 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: Պարտադիր նորմերի մեջ ներառվում են հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման եւ այլ միջոցառումներ: Պարտադիր նորմերի սահմանումը լիազորված է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանը:

Օրենքը սահմանում է նաև, որ շինության բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են նաև տվյալ նորմերի պահպանման համար կատարել համապատասխան վճարումներ կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները: Պարտադիր նորմերի աշխատանքների իրականացման համար վճարի չափը շինության սեփականատիրոջ համար սահմանվում է՝ ելնելով շենքի բաժնային սեփականության մեջ նրա բաժնի չափից:

Հիմնվելով «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի պահանջի վրա՝ ՀՀ կառավարությունը 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի համար 1161-Ն որոշմամբ սահմանել է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը: Որոշումն իր մեջ ընդգրկում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը և դրանց ապահովման համար ներայացվող պահանջներն ու ժամկետները:

ՀՀ կառավարության կողմից սահմանված բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերն են.

1. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության՝ շենքը կրող կառուցվածքների, շենքի միջհարկային

ծածկերի (առաստաղների, հատակների), նկուղների, ծեղնահարկի, 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 +50C 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.

4.1) նոր կառուցվող բազմաբնակարան շենքերի փոստային բաժանորդային պահարանների սպասարկում.

5) վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացում, ուղղված Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշմամբ 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 որոշմամբ 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 որոշմամբ 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:

Կառավարության տվյալ որոշումն առանձին կետերով սահմանում է նաև մանրակրկիտ տեխնիկական պահանջներ շինությունների հիմքերի, սյուների և հեծանների, պատերի և դրանց տարրերի, միջհարկային ծածկերի, սեյսմամեկուսացման շերտավոր ռետինամետաղե հենարանների (ՍՇՈՄՀ), նկուղի, տեխնիկական հարկերի և ձեղնահարկերի, տանիքների և տանիքներից ջրահեռացնող սարքավորումների, մուտքերի, աստիճանավանդակների և աստիճանների, աղբամուղների և աղբախցերի, ծխաօդատար ուղիների, վերելակների, լոկալ ջեռուցման կաթսաների, օդի լավորակման և օդափոխության և այլ սարքավորումների ու

ինժեներական ցանցերի պահմանման վերաբերյալ, ինչպես նաև դրանց ապահովմանն ուղղված ուղղված վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման առավելագույն ժամկետները:

«Իրազեկ քաղաքացին համատեր է 2» ծրագրի շրջանակներում, արդեն առկա տեղեկատվության, ինչպես նաև Գյումրու քաղաքապետարանի Համատիրությունների մոնիթորինգի բաժնից ստացված նոր տվյալների հիման վրա ուսումնասիրվել են Գյումրի քաղաքի համատիրությունները՝ ըստ ծրագրում նախանշված չափորոշիչների: Գործող 19 համատիրություններից ընտրվել է 3-ը՝ Շիրակ-Հույս, Կարին և Նոր Անի, որտեղ հետագայում իրականացվելու է մոնիթորինգ և ծրագրային այլ գործողություններ: Տվյալ համատիրությունները ընտրվել են՝ որպես 3 տիպային օրինակներ, քանի որ մի շարք չափորոշիչներով, մասնավորապես՝ առկա շենքերի քանակով, եկամուտների ու ծախսերի մակարդակով, այլընտրանքային եկամուտների աղբյուրների բազմազանության, նախորդ հետազոտության գնահատական-համաթվի սրանք ունեին համապատասխանաբար ցածր, միջին և բարձր ցուցանիշներ: Ուսումնասիրության ընթացքում պարզ դարձավ, որ մի շարք ցուցանիշներ, հատկապես՝ ֆինանսական, դժվար է համեմատության մեջ դնել, քանի որ տվյալ համատիրություններում 2014-15թթ. տեղի են ունեցել շենքերի կազմի փոփոխություններ, որը էապես ազդել է մի շարք ցուցանիշների վրա: Ուստի որոշվեց համատիրությունների ընտրության ժամանակ հաշվի առնել նաև դրանց կազմի ու կառուցվածքի վերջին փոփոխությունները: Այսպես, ընտրված համատիրություններից մեկը իրենից ներկայացնում է երկու՝ փաստացի իրար միացած համատիրություններ, մյուսը՝ կիսված համատիրություն, իսկ երրորդը վերջին ժամանակաշրջանում որևէ կառուցվածքային փոփոխություն չի կրել:

Գյումրու 3՝ «Շիրակ», «Նոր Անի» և «Կարին», համատիրությունների՝ ընտրանքային 8 շենքերում անցկացվել է մշտադիտարկում՝ պարզելու, թե տվյալ շենքերում ինչքանով են իրականացվում բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը: Մշտադիտարկումը ներառում էր հարցումներ 34 բնակիչների

շրջանում, դիտարկում և հարցազրույց տվյալ բազմաբնակարան շենքերը սպասարկող համատիրությունների ղեկավարների հետ:

2.1 Ընդհանուր արդյունքներ

Բնակիչների շրջանում անցկացված հարցումներից պարզ դարձավ, որ բնակիչները հետաքրքրված են իրենց շենքերի պահպանման ուղղությամբ տարվող աշխատանքներով և այդ գործընթացին համատիրությունների մասնակցությամբ, ինչի մասին վկայում է ոչ միայն հարցումներին ակտիվ մասնակցությունը, այլև նրանց արձագանքը և հնչած կարծիքներն ու մտահոգությունները: Թվով 40 հարցվածներից միայն 6-ը չցանկացան պատասխանել հարցերին: Սակայն, հետաքրքրված լինելով հանդերձ, ոչ մի հարցվող չգիտեր համատիրության պարտականությունները և ոչ մի անգամ չէր լսել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի մասին, ինչից էլ բխում են մի շարք խնդիրներ:

Դա ոչ միայն խոչընդոտում է բնակիչների ու համատիրությունների միջև արդյունավետ համագործակցային հարաբերությունների ձևավորմանը և համատիրությունների նկատմամբ՝ որպես կառույց վստահության բարձրացմանը, այլև իր հետ բերում է այլ խնդիրներ: Շատ աշխատանքներ, որոնք համատիրության անմիջական պարտականությունների մեջ են մտնում, բնակիչները կատարում են սեփական միջոցներով: Չնայած դա համապատասխանում է օրենքի տառին այն մասով, որ բնակիչները կարող են նաև իրենց միջոցներով կատարել պարտադիր նորմերի պահպանմանն ուղղված աշխատանքներ, սակայն իրավունքների ու պարտականությունների ոչ հստակ գիտակցումը բերում է նրան, որ սեփական միջոցներով աշխատանքներ կատարելուց հետո բնակիչները հրաժարվում են վճարել համատիրության ընդհանուր ժողովում սահմանված վճարները և կորցնում վստահությունը կառույցի նկատմամբ, ավելին՝ տարանջատում են բազմաբնակարան շենքի պահպանման խնդիրները՝ իրենց պարտավորությունները սահմանափակելով միայն կոնկրետ իրենց ամբողջ խնդիրներով:

Միաժամանակ պետք է փաստել, որ բնակիչների որոշակի շրջանակ, ինչ մասով որ տեղյակ են համատիրության պարտականություններից, պահանջատեր են և խնդիրների դեպքում տեղեկացնում են ղեկավարին, որպեսզի վերացվեն թերությունները: Վերոնշյալից ելնելով կարող ենք ասել, որ իրազեկվածության բարձր մակարդակը կնպաստի համատիրության ավելի արագ ու համակարգված աշխատանքին:

Հարցումները ցույց տվեցին նաև, որ համատիրությունները չեն իրականացնում կառավարության վերոնշյալ որոշման 2-րդ կետի 6-րդ ենթակետով սահմանված տեսողական զննումները: Համատիրությունները պետք է տարեկան առնվազն 2 անգամ տեսողական զննում անցկացնեն և արդյունքները գրանցեն համապատասխան մատյանում, ինչն էլ հիմք է հանդիսանալու հետագա վերանորոգման աշխատանքների համար, մինչդեռ հարցումների արդյունքներից պարզ է դառնում, որ շենքերում առաջացած խնդիրների ու նորմերի չպահպանման մասին տեղեկատվությունը համատիրությունները ստանում են միայն բնակիչների ահազանգերի արդյունքում: Արդյունքում, պարտադիր նորմերի բազմաթիվ պահանջներ բնակիչների անտեղյակության արդյունքում անտեսվում են համատիրությունների կողմից, շատ դեպքերում էլ միայն բնակիչների ահազանգերն ու պահանջներն են ստիպում համատիրությանը ապահովել պարտադիր նորմերը:

Հաշվի առնելով բնակեցվածության ցածր մակարդակը Գյումրու բազմաբնակարան շենքերում, կարելի է փաստել, որ շատ խնդիրներ կարող են ահազանգերի բացակայության պայմաններում ուղղակի չիմացվել համատիրությունների ղեկավարների կողմից՝ հանգեցնելով շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականությանը սպառնացող ուղղակի վտանգի:

Հարկ է նշել նաև, որ խնդիրների բավականին մեծ շրջանակ հասանելի է համատիրությունների համար, սակայն վերջիններս չունեն բավարար ֆինանսական միջոցներ՝ դրանց վերացման ուղղությամբ աշխատանքներ իրականացնելու համար: Խնդիրը վերաբերում է ոչ միայն բավարար գումարների հավաքագրմանը, այլև դրանց արդյունավետ ու պլանավորված բաշխմանը: Համատիրության ղեկավարների հետ հարցազրույցների ընթացքում պարզ դարձավ, որ վերջիններս չունեն պարտադիր նորմերի պահպանման ուղղությամբ

կատարվելիք աշխատանքների հստակ պլանավորում և նախահաշիվներ:

ՀՀ Կառավարության վերոնշյալ որոշմամբ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարին հանձնարարվել է նաև մշակել և հաստատել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման սահմանված նորմերի շրջանակներում պարտադիր իրականացման ենթակա միջոցառումների և աշխատանքների համար անհրաժեշտ խոշորացված ծախսերի հաշվարկման մեթոդական ցուցումներ, որը նախատեսվել է իրականացնել ՀՀ 2008թ. պետական բյուջեի «Նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի մշակում» ծախսային ծրագրով նախարարությանը հատկացված միջոցների սահմաններում: Հաշվի առնելով, որ 2008-2009թթ. պետական բյուջեներով այդ ուղղությամբ միջոցներ չեն նախատեսվել, նշված մեթոդական ցուցումները դեռևս չեն մշակվել: Պլանավորման բացակայության պայմաններում համատիրությունների բյուջեն հիմնականում օգտագործվում է առաջ եկած ընթացիկ խնդիրների վերացման ուղղությամբ, մինչդեռ պարտադիր նորմերի կատարումը երբեմն մղվում է երկրորդ պլան և դրանց համար բավարար միջոցներ այդպես էլ չեն հատկացվում:

Համատիրությունների համար գործնականում մեծ խնդիրներ է առաջացնում պարտականությունների հստակ բաշխումն ու տարանջատումը այլ կառույցների հետ: Մասնավորապես՝ համատիրության ղեկավարները նշում են շենքերում ջրամատակարարում և ջրահեռացում կատարող կառույցների հետ պարտավորությունների բաշխման անհստակությունը: Տվյալ կազմակերպությունները սպասարկումը կատարում են մինչև շենքի մոտակա դիտահորը, մինչդեռ դրանից մինչև բնակարաններ ջրամատակարարման և ջրահեռացման իրականացման ժամանակ առաջ եկած վթարները և խնդիրները հասցեատեր չունեն և փաստացի մնում են համատիրությունների վրա, քանի որ դրանք հետևանք են դառնում պարտադիր նորմերի խախտման՝ շենքերի հիմքերի վնասվածքների, նկուղներում ջրի կուտակման և այլ խնդիրների: Համատիրությունները երբեմն սեփական միջոցներով հարթում են այդ խնդիրները, սակայն դրանք արդյունք են ոչ թե շենքի բնականոն շահագործման, այլ կողմնակի խնդիրների: Սա խնդիր է, որն օրենսդրական լուծում է պահանջում:

Նույնպիսի խնդիրներ է առաջացնում հեռախոսային, համացանցային կապի, ինչպես նաև կաբելային հեռուստատեսության ծառայություններ մատուցող ընկերությունների աշխատանքը բազմաբնակարան շենքերում: Ցանցի կառուցման աշխատանքների ժամանակ տվյալ ընկերությունները առաջացնում են պատերի, տանիքների ու շենքերի՝ ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող այլ տարրերի վնասվածքներ, որոնց վերացման ուղղությամբ աշխատանքներ կատարելուց վերջիններս հրաժարվում են: Մինչդեռ, առևտրային գործունեություն իրականացնող այս ընկերությունները փաստացի օգտագործում են շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքը, բայց, օգտվելով օրենսդրական համապատասխան դաշտի բացակայությունից, դրա դիմաց օգտագործման կամ նույնիսկ վնասների փոխհատուցման վճարումներ կատարելուց հրաժարվում են:

2.2 Պարտադիր նորմերի առանձին կետերի ապահովումը Պյունրու համատիրություններում

ՀՀ Կառավարության կողմից սահմանված պարտադիր նորմերի մի մասը Պյունրիում առկա շենքերի վրա չեն տարածվում, քանի որ բազմաբնակարան շենքերի մի շարք տարրեր, օրինակ՝ վերելակներ կամ աղբամուղներ, տեղի շենքերը հիմնականում, իսկ տվյալ մշտադիտարկման շրջանակներում ներառված շենքերն՝ ընդհանրապես չունեն: Ուստի առանձնացվել են պարտադիր նորմերի միայն այն կետերը, որոնք կիրառելի են մշտադիտարկված շենքերի համար:

Սպառման թափոնների հեռացում

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման 2-րդ կետի 1-ին ենթակետով սահմանվում է, որ պետք է իրականացվի սպառման թափոնների հեռացում առնվազն երեք օրը մեկ անգամ, իսկ +50C և ավելի բարձր օդի ջերմաստիճանի դեպքում՝ ամեն օր: Ինչպես նշել էինք, Պյունրիում շենքերը հիմնականում չունեն աղբամուղեր և աղբախցեր, իսկ աղբահանությունը կատարվում է համայնքապետարանի կողմից: Ուստի, հարցված բնակիչներից միայն

մեկն է նշել, որ նման աշխատանքներ համատիրությունները կատարում են:

«Աղբահանության աշխատանքները շենքերում իրականացվում են առնվազն 3 օրը մեկ անգամ, իսկ +50C և ավելի բարձր օդի ջերմաստիճանի դեպքում ամեն օր» պնդմանը հարցվածներից միայն մեկն է պատասխանել «Այո», իսկ 33-ը կամ 97%-ը նշել է «Ոչ»:

Դիտարկումը ևս ցույց տվեց, որ նման աշխատանքներ չեն կատարվում, քանի որ դրա կարիքը փաստացի չկա: Սպառման թափոններ շենքերում կարող են ի հայտ գալ միայն բնակիչների հնարավոր անփութության դեպքում, ինչը մասնավոր դեպքեր են և համատարած բնույթ չեն կրում:

Համատիրությունների ղեկավարների հետ հարցազրույցի ընթացքում պարզ դարձավ, որ թեև աղբահանության աշխատանքների կարիք փաստացի չկա, սակայն նրանք այս կետի տակ նկատի են ունենում նաև շենքերի բակերի՝ թափոններից մաքրման աշխատանքները: Այս ուղղությամբ՝ երբեմն բնակիչների ջանքերով, երբեմն էլ համատիրությունների միջոցներով իրականացվում են աշխատանքներ, սակայն այս անգամ ևս դրանք համատարած բնույթ չեն կրում:

Հարկ է նշել սակայն, որ շենքերի բակերը բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն չեն համարվում և հաշվառված են համայնքապետարանի հաշվեկշռում, ուստի դրանց մաքրման մասով համատիրությունը օրենքով սահմանված պարտավորություններ չունի:

Պայքար միջատների և կրծողների դեմ

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման 2-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանվում է, որ ընդհանուր օգտագործման տարածքներում, աղբամուղում և աղբահավաք խցերում առնվազն երեք ամիսը մեկ անգամ պետք է իրականացվի դեզինսեկցիա և դեռատիզացիա:

«Իրականացվում է ընդհանուր օգտագործման տարածքների, աղբամուղի ու աղբահավաք խցերի դեզինսեկցիա (պայքար միջատների դեմ) և դեռատիզացիա (պայքար կրծողների դեմ)՝ առնվազն երեք ամիսը մեկ անգամ» պնդմանը «Այո» պատասխանը տվել է հարցվածներից ընդամենը 1-ը (3%), 3 բնակիչ (9%) տեղյակ չեն նման աշխատանքների մասին, իսկ հարցվածներից 30-ը (88%) նշեցին,

որ նման հաճախականությամբ դեզինսեկցիա և դեռատիզացիա չի իրականացվում: Այնուամենայնիվ, հարցվածներից շատերը նշեցին, որ ահագանգերի դեպքում նման աշխատանքներ կատարվում են, մինչդեռ մշտական վերահսկողություն չկա:

Դիտարկման միջոցով վերոնշյալ միջոցառումների իրականացման փաստը ստուգել հնարավոր չէր, սակայն հարկ է նշել, որ հարցումների և դիտարկումների ժամանակ շենքերում միջատներ ու կրծողներ չեն նկատվել:

Համատիրությունների ղեկավարներից մեկը նշեց, որ նման աշխատանքներ իրականացվում են միայն անհրաժեշտության դեպքում: Խնդիրն առաջանում է հիմնականում այն դեպքում, երբ նկուղներում ջուր կամ աղբ է կուտակվում:

Ընդհանուր օգտագործման տարածքների սանիտարական մաքրում

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման 2-րդ կետի 3-րդ ենթակետով սահմանվում է, որ ընդհանուր օգտագործման տարածքներում առնվազն երկու օրը մեկ անգամ պետք է իրականացվի սանիտարական մաքրում:

«Իրականացվում է ընդհանուր օգտագործման տարածքների սանիտարական մաքրում՝ առնվազն երկու օրը մեկ անգամ» պնդմանը հարցված բնակիչներից միայն 1-ն է պատասխանել «Այո» (3%), իսկ մնացած 33 հարցվածները կամ 97%-ը պատասխանել է «Ոչ»: Հարկ է նշել, որ հարցը վերաբերում էր համատիրությունների կողմից կազմակերպված կանոնավոր և պարբերական սանիտարական մաքրման աշխատանքներին: Հարցվածների ճնշող մեծամասնությունը նշել է, որ նման աշխատանքներ մասնակիորեն կատարվում են բնակիչների կողմից:

Դիտարկումը ևս ցույց տվեց, որ շենքերի ընդհանուր օգտագործման տարածքների սանիտարական մաքրում նման հաճախականությամբ չի իրականացվում: Ճիշտ է, բնակիչների կողմից իրականացված որոշակի աշխատանքներն ակնառու են, սակայն շենքերը սանիտարական մաքրման են ենթարկվում մասնակիորեն:

Համատիրությունների ղեկավարներից մեկը նշեց, որ իրենց կողմից գանձվող վճարի սահմաններում համատիրությունը նման աշխատանքներ կազմակերպել չի կարող, և այդ նորմի ապահովումը մեխանիկորեն թողնված է բնակիչների կամքին: Այնուամենայնիվ, տվյալ համատիրության ղեկավարը նշում է, որ եթե որևէ շենքի

բնակիչները համաձայնեն հատուկ սանիտարական մաքրման համար հավելյալ գումար վճարել, ապա պատրաստ է կազմակերպել տվյալ աշխատանքները:

Տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրություններ

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման 2-րդ կետի 9-րդ ենթակետով սահմանվում է, որ բազմաբնակարան շենքերում ոչ ուշ, քան 10 տարին մեկ անգամ պետք է իրականացվեն տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրություններ:

«Պարբերաբար կատարվում են բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրություններ, բայց ոչ ուշ, քան 10 տարին մեկ անգամ» պնդմանը համաձայն են եղել միայն 3 հարցվածներ (8.8%), 23 բնակիչներ (68%) նշել են, որ վերջին 10 տարում իրենց շենքում նման ուսումնասիրություններ չեն կատարվել, իսկ 8 բնակիչ էլ այս մասին տեղյակ չէ (23.2%):

Համատիրությունների ղեկավարները նշում են, որ իրենք ինքնուրույն նման ուսումնասիրություններ կատարել չեն կարող և դրանք պետք է կատարվեն հատուկ մարմինների կողմից: Նման ուսումնասիրություն կատարվել էր մոնիթորինգում ներառված 8 շենքերից միայն մեկում՝ Քաղաքաշինության նախարարության պահանջով:

Սյուների ու հեծանների պահպանումը

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման 2-րդ կետի 5-րդ ենթակետով սահմանվում է, որ շենքում ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման նպատակով պետք է անցկացնեն վերանորոգման աշխատանքներ և կանխարգելիչ միջոցառումներ: Նույն որոշման հավելված-2-ի 2-րդ կետով սահմանվում է շենքի սյուների ու հեծանների վիճակի վերաբերյալ տեխնիկական պահանջները:

«Սյուներն ու հեծանները չունեն այնպիսի ճաքեր և այլ վնասվածքներ, որոնք կարող են պատճառ հանդիսանալ դրանց մետաղական մասերի քայքայմանը՝ ջրի ու մթնոլորտի ազդեցությունից» հարցին «Այո» են պատասխանել հարցվածների ուղիղ կեսը՝ 17 բնակիչ: 16 բնակիչ (47%) չի համաձայնել պնդման հետ, ևս մեկը դժվարացել է պատասխանել: Հարկ է նշել, որ 8 շենքերից 7-ը կառուցվել են 1988թ. երկրաշարժից հետո, և այնտեղ գերակշռել են «Այո» պատասխանները, ինչը տրամաբանական է: Իսկ ահա ավելի

շուտ կառուցված միակ շենքում (Գ. Նժդեհի փ, 8) հարցված բոլոր 5 բնակիչները նշել են, որ շենքի սյուներն ու պատերը վնասվածքներ ու ճաքեր ունեն:

Դիտարկման արդյունքում սյուների ու հեծանների ճաքեր ու վնասվածքներ հայտնաբերվել են միայն մեկ շենքում:

Հարցազրույցի ընթացքում սյուների ու հեծանների ճաքեր ու վնասվածքներ ունեցող շենքը սպասարկող համատիրության ղեկավարը նշել է, որ խնդիրը լուրջ չէ, և առկա վնասվածքներն իրենցից լուրջ վտանգ չեն ներկայացնում:

Պատերը

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման հավելված-2-ի 3-րդ կետով սահմանվում է շենքի պատերի վիճակի վերաբերյալ տեխնիկական պահանջները, մասնավորապես նշվում է, որ դրանք պետք է չափազործվեն և պահպանվեն առանց ուղղակի վտանգ սպառնացող վնասվածքների:

«Շենքի պատերը և դրանց տարրերը չափազործվում և պահպանվում առանց ուղղակի վտանգ սպառնացող վնասվածքների» անդմանը համաձայնել են 26 հարցվածներ (76%), իսկ մնացած հարցվածները շենքերի պատերին նկատել են վնասվածքներ: Խնդիրները կրկին մեծամասնությամբ վերաբերում են Գ. Նժդեհ 8 շենքին:

Դիտարկման արդյունքները ևս վնասվածքներ հայտնաբերել են միայն վերոնշյալ շենքում:

Զնայած հարցման ու դիտարկման արդյունքներին՝ տվյալ շենքը սպասարկող «Շիրակ» համատիրության ղեկավարը պատերի վնասվածքների մասին չի հայտնել՝ նշելով, որ ուղղակի վտանգ սպառնացող վնասվածքներ չկան:

Նկուղ, տեխնիկական հարկեր և ձեղնահարկ

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման հավելված-2-ի 6-րդ կետով սահմանվում է, որ նկուղներում, տեխնիկական հարկերում և ձեղնահարկերում օդի ջերմաստիճանը պետք է պահպանվի $+0^{\circ}\text{C}$ աստիճանից ոչ պակաս, իսկ համեմատական խոնավության մակարդակը՝ 65 տոկոսից ոչ ավելի:

«Նկուղներում, տեխնիկական հարկերում և ձեղնահարկերում օդի ջերմաստիճանը $+0^{\circ}\text{C}$ -ից ավել է և համեմատական խոնավության մակարդակը 65%-ից ոչ ավել է» անդման հետ համաձայնել է հարցված

34 բնակիչներից 12-ը (35%), մինչդեռ նրանցից 20-ը կամ 59%-ը նշել է, որ սահմանված նորմը չի պահպանվում, ևս 2-ը դժվարացել են պատասխանել: Հարցումները ցույց են տվել, որ շենքերի նկուղները մեծ մասամբ օգտագործելի չեն, քանի որ այնտեղ կուտակվում է ջուր և աղբ: Ճիշտ է, շատ նկուղներում աշխատանքներ տարվում են, բայց հաճախակի կրկնվող խնդիրները անհարմար են դարձնում նկուղների օգտագործումը:

Դիտարկված շենքերից միայն մեկում արձանագրվեց նկուղի, տեխնիկական հարկերի ու ձեղնահարկի համար սահմանված նորմերի պահպանում:

Համատիրությունների ղեկավարները նշում են, որ նկուղների հետ կապված խնդիրները շատ հաճախ կրում են սեզոնային բնույթ և որոշակի ժամանակահատվածում վերացվում են: Բայց կան շենքեր, որտեղ ջրատար և կոյուղու խողովակների վնասվածքների պատճառով խնդիրները մշտական են ու պահանջում են կապիտալ վերանորոգում: Համատիրությունները պնդում են, որ շատ հաճախ վթարները առաջանում են շենքից դուրս, բայց ջուրը լցվում է նկուղ, մինչդեռ շենքից դուրս առաջացող վթարների համար համատիրությունը պատասխանատու չէ:

Տանիքներ

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման հավելված-2-ի 7-րդ կետով սահմանվում է, որ տանիքները պետք է լինեն առանց այնպիսի վնասվածքների, որոնք կարող են պատճառ հանդիսանալ ջրի թափանցմանը դեպի շենքի կոնստրուկցիաները, ծմռանը տանիքները պետք է մաքրվեն ձյունից և սառցալեզվակներից, իսկ ջրահեռացնող սարքավորումները (ծագարները, ջրհորդան խողովակները, կախովի ջրիոս ձուռերը և այլ ջրհորդան սարքավորումներ) պետք է ապահովեն շենքի տանիքից ջրի հեռացումը:

«Շենքում առկա են տանիքի այնպիսի վնասվածքներ, որոնք պատճառ են հանդիսանում ջրի թափանցմանը դեպի շենքի կոնստրուկցիաները» պնդմանը հարցված 34 բնակիչներից 23-ը (68%) պատասխանել են «Այո», ու միայն 7-ն են նշել տանիքների հետ կապված խնդիրների մասին (21%):

«Չմռանը տանիքները մաքրվում են ձյունից ու սառցալեզվակներից» հարցին բոլոր 34 հարցվածները բացասական

պատասխան են տվել, հավելելով, որ երբեմն այդ գործը ստիպված անում են որոշ բնակիչներ:

«Շենքի տանիքում առկա են ջրահեռացնող սարքավորումները (ծագարներ, ջրհորդան խողովակներ և այլ ջրհորդան սարքավորումներ)» պնդման հետ համաձայնել են 20 հարցվածներ (59%), 1 բնակիչ դժվարացել է պատասխանել, իսկ մնացած 13-ը նշել են, որ դրանք ամբողջությամբ կամ մասամբ բացակայում են:

Դիտարկման արդյունքում 8 շենքերից 7-ում արձանագրվել են տանիքի տարբեր լրջության վնասվածքներ, որոնք կարող են պատճառ դառնալ ջրի ներթափանցման: Դիտարկված շենքերից 6-ում առկա են եղել ջրահեռացնող սարքավորումներ, իսկ 2-ում դրանք բացակայել են:

Համատիրության ղեկավարները հարցազրույցի ժամանակ փաստել են, որ տանիքների հետ կապված խնդիրներ իրոք կան: «Կարին» համատիրության միայն մեկ շենքում կան տանիքի հետ կապված մասնակի խնդիրներ, իսկ մյուս երկու համատիրություններից դիտարկված բոլոր շենքերում խնդիրներ կան: Գ. Նժդեհ 8-ում շենքում նախատեսվում է վերանորոգել տանիքը 2016թ. Գյումրու քաղաքապետարանից ակնկալվող ֆինանսավորման հաշվին: Մյուս շենքերում առկա են ջրհորդանների խնդիրներ:

Տանիքների հետ կապված խնդիրների շուրջ համատիրության ղեկավարները ակնկալում են քաղաքապետարանի օգնությունը: Վերջինս ամեն տարի համայնքի բյուջեում որոշակի գումար է հատկացնում շենքերի տանիքների վերանորոգման ուղղությամբ, իսկ աշխատանքներն իրականացվում են համաֆինանսավորմամբ:

Դիտարկված շենքերից ոչ մեկում ծնռանը տանիքների մաքրում չի իրականացվում: Համատիրություններից 2-ի ղեկավարները նշում են, որ այդպիսի աշխատանքներ չի իրականացվում ոչ մի շենքում, իսկ անհրաժեշտության դեպքում այդ գործը կատարում են բնակիչները: «Շիրակ» համատիրության ղեկավարը նշել է, որ ծյան և սառցե լեզվակների մաքրում իրականացվում է մյուս բոլոր շենքերում, բացառությամբ՝ մոնիթորինգի ընթացքում դիտարկված շենքի:

Աստիճանավանդակներ և բազրիքներ

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման հավելված-2-ի 8-րդ կետով սահմանվում է, որ աստիճանավանդակները և բազրիքները պետք է լինեն հուսալի ամրացված և շահագործման տեսանկյունից անվտանգ:

«Շենքի աստիճանների բազրիքները բարվոք վիճակում են և շահագործման համար իրական վտանգ չեն ներկայացնում» պնդմանը համաձայնել են հարցվածներից 29-ը (85%), իսկ 5-ը հայտնել են առկա խնդիրների մասին: Շենքերում իրականացված դիտարկումը աստիճանների բազրիքների շահագործման համար վտանգ ներկայացնող վնասվածքներ չեն հայտնաբերել:

Համատիրությունների ղեկավարների հավաստմամբ դիտարկված բոլոր շենքերում աստիճանների բազրիքների հետ կապված խնդիրներ չկան, իսկ առաջանալու դեպքում համապատասխան աշխատանքներ են տարվում դրանք շտկելու ուղղությամբ:

Մուտքի դռներ ու արհեստական լուսավորություն

Կառավարության՝ 2007 թվականի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշման հավելված-2-ի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանվում է, որ մուտքերը պետք է ունենան դռներ և ապահովված լինեն արհեստական լուսավորվածությամբ:

«Շենքի մուտքն ունի դուռ» պնդման հետ համաձայնել են հարցված 34 բնակիչներից 31-ը (91%): Մյուս երեք հարցվածները նշել են, որ շենքը մուտքի դուռ չունի:

«Շենքի մուտքն ունի արհեստական լուսավորություն» պնդմանը «Այո» են պատասխանել հարցված 34 բնակիչներից միայն 13-ը (38%), իսկ մնացած 21-ը նշեցին, որ արհեստական լուսավորություն իրենց շենքում կամ ընդհանրապես չի եղել, կամ էլ եղել է, բայց այժմ չի գործում: Հարկ է նշել, որ «Կարին» համատիրության կազմի մեջ մտնող բոլոր շենքերն ապահովված են թե մուտքի դռներով, թե արհեստական լուսավորությամբ: Մյուս շենքերում դրանք բացակայում են:

Դիտարկման պահին բոլոր շենքերում առկա էր մուտքի դուռ: Նշված համատիրության բոլոր շենքերում առկա էր նաև արհեստական լուսավորություն, իսկ մյուս շենքերում դրանք բացակայում էին:

Համատիրություններում աշխատանքները մասնակի բնույթ ունեն, երբեմն իրականացվում են բնակիչների նախաձեռնությամբ ու միջոցներով, երբեմն էլ ընդհանրապես չեն իրականացվում:

3. Համատիրությունների կառավարման արդյունավետությունը Գյումրիում

Համատիրություններն իրենց ֆինանսատնտեսական գործունեությունն իրականացնում են համաձայն ընդունած տարեկան բյուջեի: Ուստի, որպես վերլուծության օբյեկտ ընտրված է համատիրության բյուջեն, որի համար առանձնացված է մի շարք ցուցանիշներ, ինչպիսիք են, պլանավորված մուտքերը, դեբիտորական և կրեդիտորական պարտավորությունները, փաստացի վճարված մուտքերը, ծախսերի կազմը և կառուցվածքը և այլն: Համատիրությունների ֆինանսական գործունեության արդյունավետության համար առանձնացված են նաև հարաբերական ցուցանիշներ, որոնց միջոցով փորձ է արվում համեմատել Գյումրու համատիրությունների գործունեությունը:

Ուսումնասիրվել են համատիրությունների ֆինանսատնտեսական հետևյալ ցուցանիշները.

1. Հաշվարկված եկամուտ՝ ՀԵ
2. Հավաքագրված եկամուտ ըստ հաշվարկածի՝ ՀԵ_Հ
3. Հավաքագրված եկամուտ ըստ դեբիտորական պարտքերի՝ ՀԵ_Դ
4. Փաստացի մուտքեր՝ ՄՓ

$$\text{ՄՓ} = \text{ՀԵ}_{\text{Հ}} + \text{ՀԵ}_{\text{Դ}}$$

5. Հավաքագրված այլ եկամուտներ՝ ՀԵ_Ա
6. Ընդհանուր Հավաքագրված եկամուտ՝ ՀԵ_Ը

$$\text{ՀԵ}_{\text{Ը}} = \text{ՀԵ}_{\text{Հ}} + \text{ՀԵ}_{\text{Դ}} + \text{ՀԵ}_{\text{Ա}} = \text{ՄՓ} + \text{ՀԵ}_{\text{Ա}}$$

7. Աշխատավարձին ուղղվող ծախսեր՝ ԱՈԻԾ
8. Ոչ աշխատավարձին ուղղվող ծախսեր՝ ՈԱՈԻԾ
9. Համախառը ծախսեր՝ ՀԾ

$$\text{ՀԾ} = \text{ԱՈԻԾ} + \text{ՈԱՈԻԾ}$$

10. Բնակվակերեսի ընդհանուր չափը՝ ԲՄ
11. Դեբիտորական պարտքի գործակից՝ ԴՊԳ

Այս ցուցանիշների հիման վրա հաշվարկվել են համատիրությունների գործունեության արդյունավետությունը

բնութագրող մի շարք հարաբերական ցուցանիշներ, որոնք ամբողջովին ներկայացված են կից աղյուսակում:

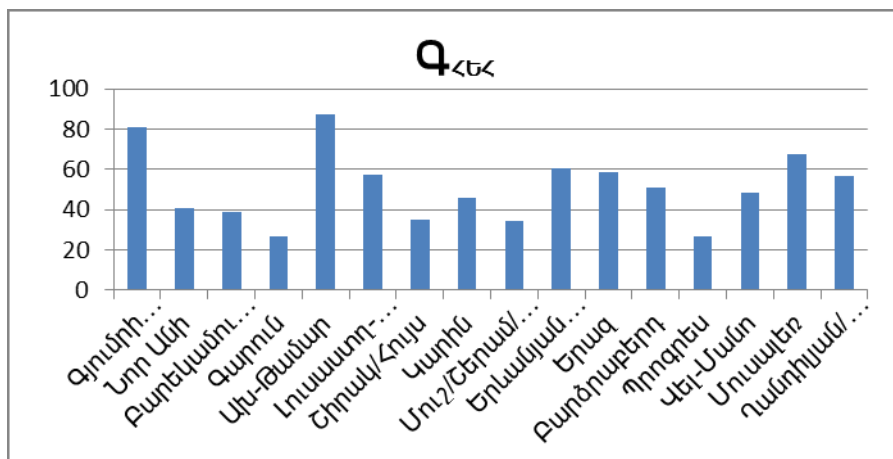
1. Հաշվարկված եկամտի հավաքագրման գործակից

Հավաքագրված եկամուտ ըստ հաշվարկածի/Հաշվարկված եկամուտ

$$Q_{\text{ՀԵՀ}} = \text{ՀԵՀ} / \text{ՀՇԵ}$$

Այս ցուցանիշը ցույց է տալիս օրենքով սահմանված սեփական եկամուտների հավաքագրման մակարդակը: Հատկանշական է, որ ինչքան բարձր է հաշվարկված եկամտի հավաքագրման մակարդակը այնքան մեծ է համատիրության ինքնուրույնության աստիճանը:

Պժ. 1. Հաշվարկված եկամտի հավաքագրման գործակիցը Գյումրու համատիրություններում



Ինչքան հավաքագրելիությունը մեծ է, այնքան փոքր է մեկ քմ-ին բաժին ընկնող դեբիտորական պարտքը և հակառակը:

Ամենաբարձր հավաքագրելիություն է ապահովել «Ախ-Թամար» համատիրությունը՝ 87.64% և ամենացածրը՝ «Գարուն»-ը՝ 26.45%:

Նախ, ամենաէական խնդիրը համատիրությունների ղեկավարները նշում են փակ դռների հանգամանքը: Ըստ նրանց, շենքերում բնակեցվածության մակարդակը 60-70%-ը չի գերազանցում: Ինչպես

ցույց են տալիս մեր կողմից բնակչության շրջանակում իրականացված դիտարկումները, չվճարելու հիմնական պատճառները բնակչության անվճարունակությունը և համատիրությունների գործունեության նկատմամբ քաղաքացիների անվստահությունն է: Նաև համատիրությունների կազմերում կան բնակարաններ, որոնք բնակեցված չեն և ծառայում են այլ նպատակների (խանութ, դեղատուն և այլն) և համատիրությանը վճարումներ չեն կատարում: Վճարումներ չեն կատարում նաև այն բնակարանատերերը, ովքեր վարձակալությամբ են հանձնել իրենց բնակարանները, իսկ վարձակալները հրաժարվում են վճարել:

2. *Ըստ հաշվարկածի հավաքագրված եկամտի կենտրոնացվածության գործակից*

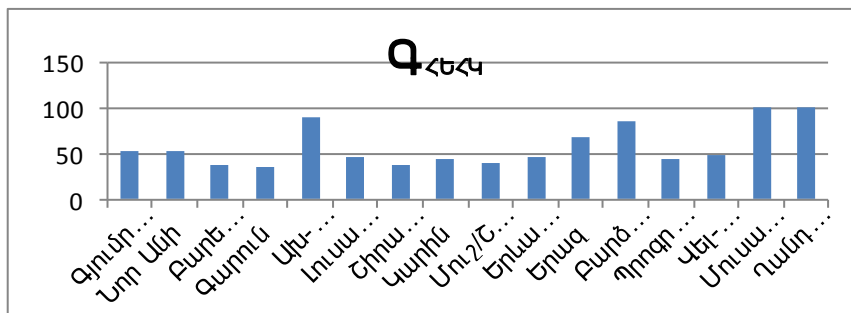
Հավաքագրված եկամուտ ըստ հաշվարկածի/ ընդհանուր հավաքագրված եկամուտ

$$Q_{\text{ՀԵՀ}} = \text{ՀԵՀ} / \text{ՀԵԸ}$$

Ըստ հաշվարկածի հավաքագրված եկամուտը ցույց է տալիս, թե բնակիչները համատիրությունների նկատմամբ ունեցած իրենց տարեկան ֆինանսական պարտավորությունները ինչ չափով են կատարում: Երբ վերոնշյալ ցուցանիշը հարաբերում ենք ընդհանուր հավաքագրված եկամուտների ցուցանիշին կարող ենք պարզել, թե բնակիչների միայն տվյալ հաշվետու տարվա համար կատարված վճարումները ինչ մաս են կազմում ընդհանուր եկամուտների մեջ:

Այս ցուցանիշը ցույց է տալիս ընդհանուր եկամուտների մեջ հաշվարկված և հավաքագրված եկամուտների կենտրոնացվածության մակարդակը:

**Ձժ. 2. Ըստ հաշվարկածի հավաքագրված եկամտի
կենտրոնացվածության գործակիցը Գյումրու համատիրություններում**



Ինչպես երևում է զժ. 2-ից, ամենակենտրոնացվածը «Մուսալեռ» և «Ղանդղյան/Գորկի 104/Երազանք» համատիրություններն են: Նրանց ընդհանուր մուտքերի 100%-ը հաշվարկված հավաքագրված եկամուտներն են: Իսկ ամենաբաշխվածը «Գարուն» համատիրությունում է 36.41%: Գյումրու բոլոր համատիրությունների միջին ցուցանիշը 50.7% է:

Ընտրանքային 3 համատիրություններում կենտրոնացվածության մակարդակն այսպիսին է՝ «Նոր Անի» 52.13%, «Կարին» 44.61%, «Շիրակ/Հույս» 39.72% :

Եթե հաշվի առնենք, որ «Նոր Անի» համատիրությունում այլ եկամուտներից մուտքեր չկան և նրա ընդհանուր եկամուտների կազմի մեջ մտնում են հաշվարկված հավաքագրված եկամուտներն ու դեբիտորական պարտքերից վճարումները, ապա կարող ենք ասել, որ ընդհանուր եկամուտների մեջ վերոնշյալ մուտքերը գրեթե հավասար մասնաբաժիններ ունեն: Ինչքան կենտրոնացվածության ցուցանիշը փոքր է, այնքան համատիրության գործունեությունը կախված է դեբիտորական պարտքերի հավաքագրումից կամ այլ եկամուտներից: Նույն պատկերն է «Կարին» համատիրությունում: Եթե հաշվի առնենք, որ այստեղ ևս այլ եկամուտները էական դերակատարում չունեն, որովհետև շատ չնչին մաս են կազմում, ապա այստեղ նույնպես դեբիտորական պարտքերից վճարումների տեսակարար կշիռը շատ մեծ է ստացվում:

«Շիրակ/Հույս» համատիրությունում պատկերն այլ է: Այստեղ ևս ըստ հաշվարկածի հավաքագրված եկամուտների տեսակարար կշիռը

ցածր է, բայց այս դեպքում արդեն այլ եկամուտների հաշվին է, որովհետև դեբիտորական պարտքերից վճարումների տեսակարար կշիռը ընդհանուր եկամուտների մեջ ընդամենը 16.23% է: Այս ցուցանիշով ամենաբարձրը կարելի է համարել «Բարձրաբերդ» համատիրությունը որտեղ առակա է և՛ դեբիտորական պարտքերի հետգանձում, և՛ այլ եկամուտներ, իսկ հաշվարկված հավաքագրված եկամուտները կազմում է 87%:

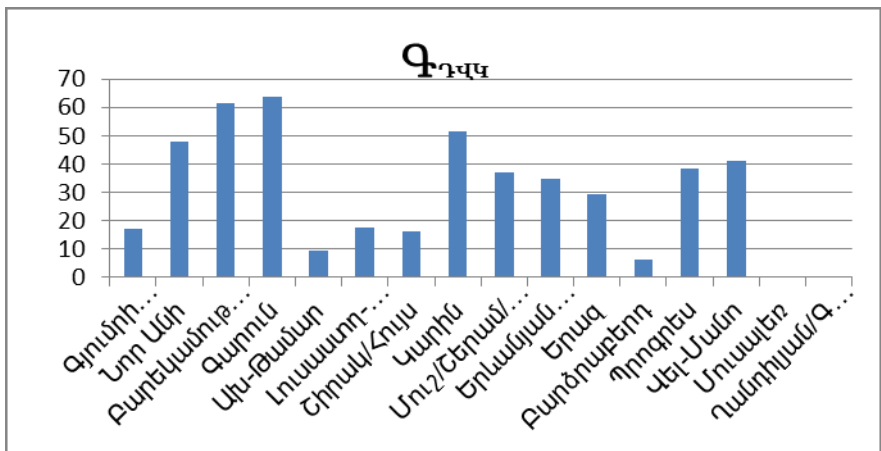
3. *Դեբիտորական պարտքերից հավաքագրված եկամուտների կենտրոնացվածության գործակից*

Հավաքագրված եկամուտ ըստ դեբիտորական պարտքերի/ Ընդհանուր հավաքագրված եկամուտ

$$Q_{դպ} = <Ե_7 / <Ե_8$$

Այս ցուցանիշը հնարավորություն է տալիս բացահայտելու, թե համատիրության ընդհանուր եկամուտների մեջ ինչ մաս են կազմում դեբիտորական պարտքերից վճարումները, ինչի օգնությամբ էլ կարելի է գնահատել համատիրությունների գործունեության կախվածությունը դեբիտորական պարտքերի հավաքագրման մակարդակից:

Փժ. 3. Դեբիտորական պարտքերից հավաքագրված եկամուտների կենտրոնացվածության գործակիցը Գյումրու համատիրություններում



Ինչպես երևում է զժ. 3-ից, դեբիտորական պարտքերի հավաքագրման ամենաբարձր տեսակարար կշիռը ընդհանուր

եկամուտների մեջ «Գարուն» համատիրությունում է՝ 63.59%, իսկ ամենացածրը՝ «Մուսալեռ» և «Ղանդիլյան/Գորկի 104/Երազանք» համատիրություններում է՝ 0% :

Միջազգային պրակտիկայում այս ցուցանիշի արժեքը շատ փոքր է՝ 0-4 %, մինչդեռ Գյումրու համատիրությունների միջին ցուցանիշը 39.09% է:

Անդրադառնանք ընտրանքային 3 համատիրություններին:

«Նոր Անի» 47.86 %, «Կարին» 51.61 %, «Շիրակ/Հույս» 16.23 %:

Ինչպես երևում է, «Նոր Անի» և «Կարին» համատիրություններում դեբիտորական պարտքերից հավաքագրման մակարդակը ընդհանուր եկամուտների գրեթե կեսն է կազմում, որը խոսում է դեբիտորական պարտքերից կատարվող մուտքերից համատիրությունների գործունեության կախվածության մասին, մինչդեռ «Շիրակ/Հույս» համատիրությունը այս իմաստով թույլ կախում ունի:

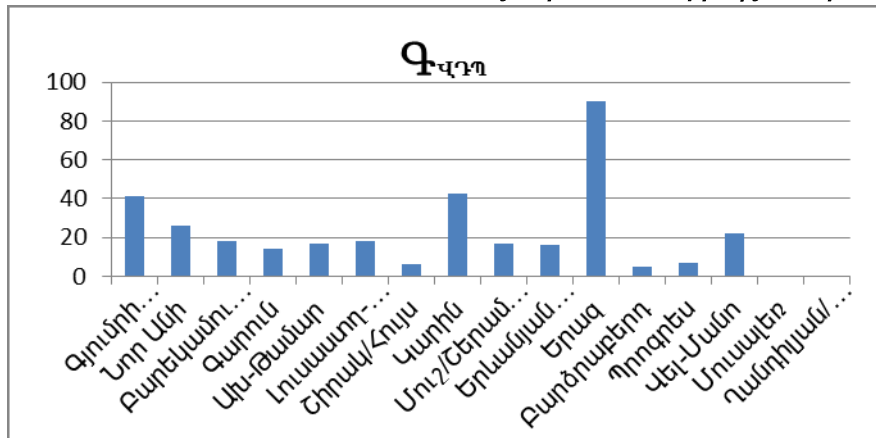
4. *Դեբիտորական պարտքերի վերադարձելիության գործակից*

Հավաքագրված եկամուտ ըստ դեբիտորական պարտքերի / Դեբիտորական պարտքեր

$$Q_{\text{դրդ}} = \frac{C_{\text{դ}}}{D_{\text{դ}}}$$

Այս ցուցանիշը օգնում է պարզել նախկինում կուտակված դեբիտորական պարտքերի մարման տեմպը տարեկան կտրվածքով:

Փճ. 4. Դեբիտորական պարտքերի վերադարձելիության գործակիցը Գյումրու համատիրություններում



«Երազ» համատիրությունում դեբիտորական պարտքերի հավաքագրման ցուցանիշը զգալի բարձր է մյուս համատիրությունների ցուցանիշները, սակայն պետք է նշել, որ եթե է 01.01.2014թ. դրությամբ դեբիտորական պարտքը կազմել է 3.224.410 դրամ, ապա 01.01.2015թ. այս ցուցանիշը արդեն կազմում է 5.062.930 ՀՀ դրամ: Հատկանշական է որ, կան նաև այնպիսիները, որոնք ընդհանրապես հավաքագրումներ չեն կատարում. դրանք են «Մուսալեռ» և «Ղանդիլյան/Գորկի 104/Երազանք» համատիրությունները: Սա խոսում է այն մասին, որ համատիրությունների ղեկավարները ճիշտ մոտեցում չեն ցուցաբերում բնակիչներին, ինչպես նաև քայլեր չեն ձեռնարկում այդ պարտքերը հավաքագրելու համար:

Գյումրու բոլոր համատիրությունների միջին արժեքը այս ցուցանիշի գծով 22.3 % է, իսկ ընտրանքային 3 համատիրություններում պատկերն այսպիսին է՝ «Երազ» համատիրության ցուցանիշից հետո ամենաբարձր ցուցանիշը «Կարին» համատիրության մոտ է: Միայն 2014թ-ին այստեղ հավաքագրվել է ընդհանուր դեբիտորական պարտքերի գրեթե կեսը՝ 42.79%-ը: Պատկերն այլ է «Շիրակ/Հույս» համատիրության մոտ: Այստեղ հավաքագրման մակարդակը շատ ցածր է՝ ընդամենը 5.96%: «Նոր Անի» համատիրությունում ցուցանիշը կազմում է 26.01%:

5. Այլ եկամուտների կենտրոնացվածության գործակից

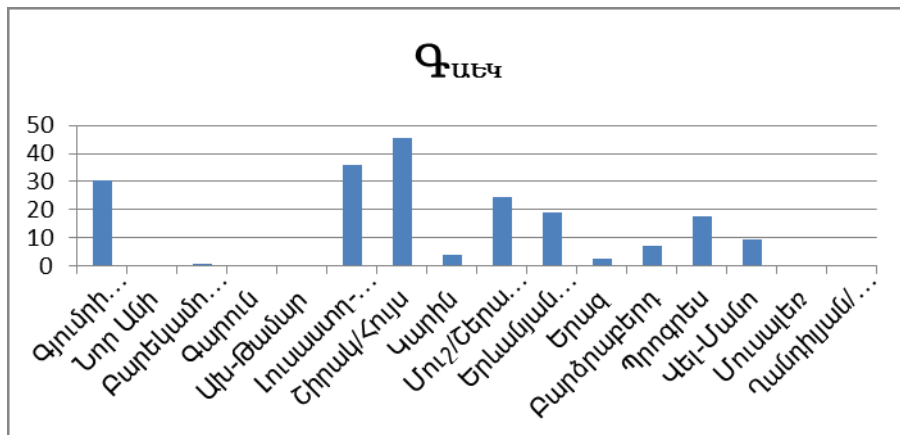
Հավաքագրված այլ եկամուտներ / Ընդհանուր հավաքագրված եկամուտ

$$Q_{\text{ԱԵԿ}} = \text{ՀԵԱ} / \text{ՀԵԸ}$$

Այս գործակիցը ցույց է տալիս այլ աղբյուրներից ստացված եկամուտների տեսակարար կշիռը ընդհանուր հավաքագրված եկամուտների մեջ: Այս ցուցանիշի օգնությամբ հնարավոր է հասկանալ համատիրությունների այլ աղբյուրներից եկամուտներ ներգրավելու ունակությունը, միջոցների հայթհայթման կարողությունը, համատիրության միջոցների հաշվին հավելյալ եկամուտներ գոյացնելու հնարավորությունը: Համատիրություններում այլ եկամուտների առկայությունը լրացուցիչ հնարավորություն է ընձեռում դրա հետագա զարգացման համար, սակայն այստեղ պետք է նշել, որ այլ եկամուտների տեսակարար կշռի մեծ լինելը միշտ չէ որ դիտվում է դրական, քանի որ դրանով իսկ ձևավորվում է ծախսերի կախվածություն այդ միջոցներից, բացի այդ խիստ էական է այլ եկամուտների կազմի ու կառուցվածքի գնահատումը: Օրինակ, դրանք

գոյանում են պարտքերից, որոնք հետագայում պետք է վճարել, դրամաշնորհներից, ընդհանուր բաժնային սեփականության վարձակալությամբ տրամադրումից և այլ:

Քժ. 5. Այլ եկամուտների կենտրոնացվածության գործակիցը Գյումրու համատիրություններում



Ինչպես երևում է Քժ. 5-ից, այլ եկամուտների ամենամեծ տեսակարար կշիռ ունի «Շիրակ/Հույս» համատիրությունը, որի ընդհանուր հավաքագրված եկամուտների գրեթե կեսը՝ 45.48 %-ը, հավաքագրված այլ եկամուտներն են: Ամենացածր ցուցանիշն ունեն «Նոր Անի», «Գարուն», «Մուսլեռ», «Ղանդույան/Գորկի 104/Երազանք» համատիրությունները, որոնք ընդհանրապես մուտքեր չունեն այլ աղբյուրներից:

Համատիրությունների եկամուտներում այլ եկամուտների տեսակարար կշիռը միջազգային պրակտիկայում կազմում է 12.3%-18.7%: Այս ցուցանիշով Գյումրու համատիրությունները էականորեն չեն տարբերվում միջազգային պրակտիկայում դիտարկված համատիրություններից՝ արձանագրելով 16.83% ցուցանիշ:

Ընտրանքային 3 համատիրություններում պատկերն այսպիսին է.

«Նոր Անի» 0 %, «Կարին» 3.77%, «Շիրակ/Հույս» 45.48% :

«Կարին» համատիրությունում այլ եկամուտների մակարդակը ցածր է, բայց ընդհանուր հավաքագրված եկամուտները գերազանցում են

հաշվարկվածի շեմը: Բացի այդ, համատիրությունը գրեթե կախվածություն չունի այլ եկամուտներից, որովհետև այն շատ փոքր մաս է կազմում:

«Շիրակ/Հույս» համատիրությունում այլ եկամուտների տեսակարար կշիռը բավականին մեծ է, ինչը խոսում է համատիրության այլ եկամուտներից կախվածության մասին: Այս համատիրությունում, եթե չլինեն այլ եկամուտները, ապա համատիրությունը սեփական միջոցներով թերևս միայն աշխատավարձ կկարողանա վճարել:

6. Ծախսերի երաշխավորվածության գործակից

Ընդհանուր հավաքագրված եկամուտ / Հաշվարկված եկամուտ

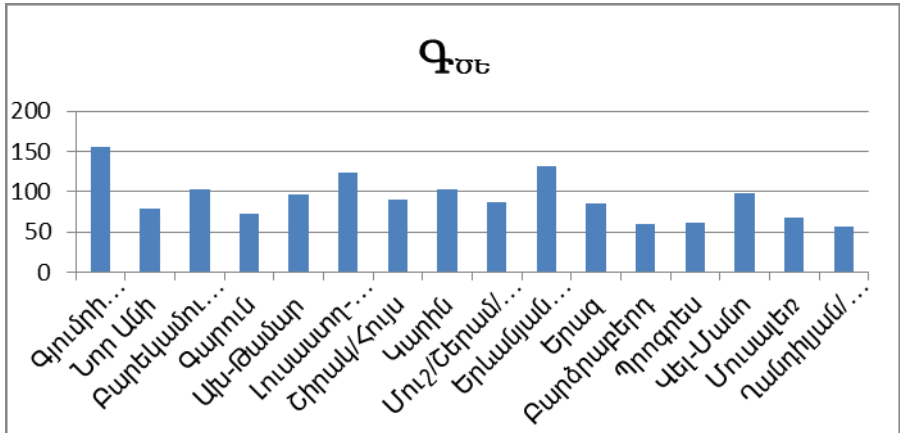
$$Q_{\Sigma\Gamma} = \frac{Z_{\Gamma}}{Z_{\Sigma}}$$

Քանի որ Գյումրու համատիրություններում եկամուտների և ծախսերի պլանավորումը գրեթե բացակայում է, համատիրությունների համար ուղենշային է դառնում հաշվարկված եկամտի ցուցանիշը, ուստի անհրաժեշտ է հասկանալ, թե փաստացի մուտքերը ինչ համեմատականության մեջ են վերը նշված ցուցանիշի հետ: Հաշվարկված եկամուտը պլանային ցուցանիշ է, և անհրաժեշտ է հասկանալ, թե ընդհանուր հավաքագրված եկամուտը ապահովում է հաշվարկված եկամուտը:

Չնայած, Գյումրիում այս վճարը կազմում է 1մ^2 դիմաց 10 դրամ, մինչդեռ մեր կողմից ուսումնասիրված երկրներում այդ թիվ հասնում է մինչև նույնիսկ մի քանի տասնյակ եվրո:

Այս ցուցանիշը կօգնի հասկանալ, թե պլանավորվածից ինչքան ավել կամ ինչքան պակաս եկամուտ է հավաքագրել համատիրությունը:

ՊՃ. 6. Ծախսերի երաշխավորվածության գործակիցը Գյումրու համատիրություններում



Ամենաբարձրը «Գյումրի Կենտրոն» համատիրության ցուցանիշն է՝ 155.12%, իսկ ամենացածրը՝ «Բարձրաբերդ» 59.03 %, իսկ միջին արժեքը Գյումրիում կազմում է 106.2%:

Դիտարկենք ընտրանքային 3 համատիրությունները.

«Նոր Անի» 78.67%, «Կարին» 102.29%, «Շիրակ/Հույս» 90.84% :

Վատ ցուցանիշ է, երբ նույնիսկ այլ միջոցների հաշվին համատիրությունը չի կարողանում ապահովել հաշվարկված եկամտի չափը: Այս դեպքում միայն «Կարին» համատիրությունն է կարողացել ապահովել հաշվարկվածից բարձր արդյունք: Ուշագրավ է «Շիրակ/Հույս» համատիրության ցուցանիշները: Այս համատիրությունը իր եկամուտները չի կարողացել հավաքագրել գոնե հաշվարկածի չափով:

7. Եկամտի ներուժի գործակից

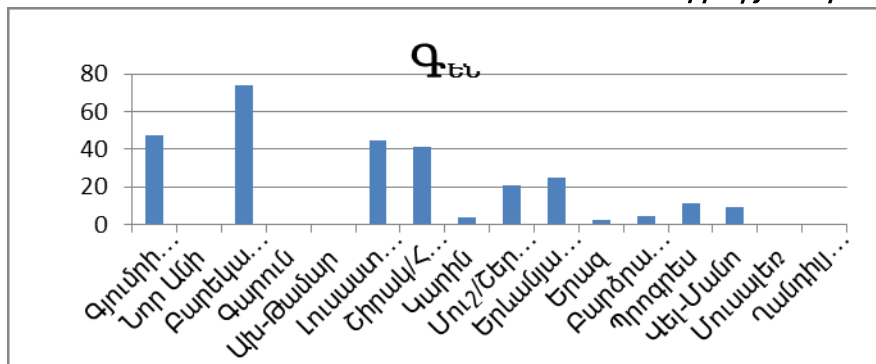
Հավաքագրված այլ եկամուտներ / Հաշվարկված եկամուտ

$$Q_{ԵՆ} = \frac{Է_{ԵՆ}}{Է_{ՀԵ}}$$

Այլ միջոցների ներգրավումը համատիրությունների համար ունի կարևոր նշանակություն համատիրությունների գործունեության բարելավման համար: Համաշխարհային փորձը ցույց է տալիս, որ համատիրությունները ուղղակի կամ ասոցիացիաների միջոցով ներգրավում են այլընտրանքային միջոցներ: Այլ եկամուտներին

դասվում են համատիրությունների ընդհանուր սեփականություն համարվող տարածքների օգտագործումից եկամուտները, դոտացիաները և այլ դրամաշնորհները:

Պժ. 7. Եկամտի ներուժի գործակիցը Գյումրու համատիրություններում



Ամենաբարձր արդյունքը ապահովել է «Բարեկամություն» համատիրությունը, և ինչպես արդեն նշվել է մի շարք համատիրություններ ընդհանրապես չունեն այլ եկամուտներ: Եկամտի ներուժի միջին գործակիցը Գյումրիում 17.9% է:

Ընտրանքային 3 համատիրություններում պատկերն այսպիսին է.

«Նոր Անի» 0 %, «Կարին» 3.86 %, «Շիրակ/Հույս» 41.31 %:

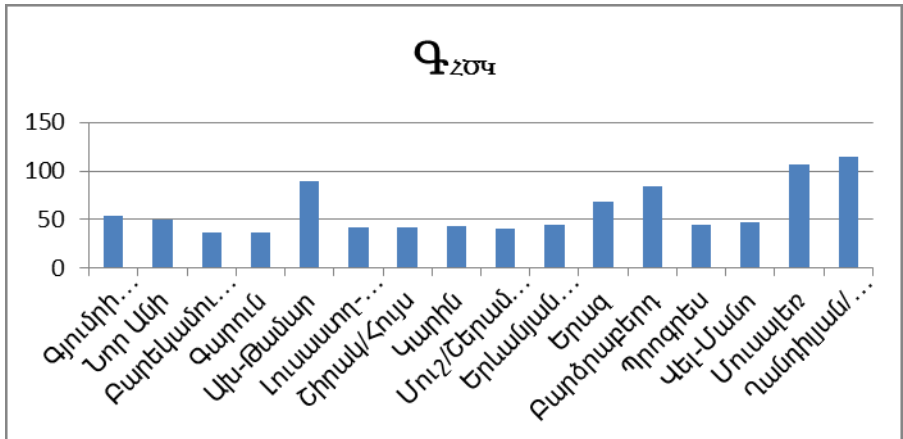
8. Համախառը ծախսերի կայունության գործակից

Հավաքագրված եկամուտ ըստ հաշվարկածի /Համախառը ծախսեր

$$Q_{ՀԾԿ} = ՀԵ / ՀԾ$$

Քանի որ հաշվարկված հավաքագրված եկամուտը համարվում է երաշխավորված մուտքեր, անհրաժեշտ է հասկանալ, թե միավոր ծախսի համար անհրաժեշտ ինչքան երաշխավորված միջոցներ կան: Այլ կերպ ասած այս ցուցանիշի օգնությամբ կարող ենք բացահայտել, թե համախառը ծախսերի որ մասը կարելի է իրականացնել բնակիչների տարեկան ֆինանսական պարտավորությունների կատարման դեպքում առանց դեբիտորական պարտքերից գանձումների:

Պճ. 8. Համախառը ծախսերի կայունության գործակիցը Գյումրու համատիրություններում



Ինչպես երևում է զճ. 8-ից, Գյումրու համատիրություններում ծախսերի երաշխավորվածության մակարդակը բավականին թույլ է՝ 16 համատիրություններից 10-ում եկամուտները չի գերազանցում ծախսերի 50 տոկոսը, իսկ միջին ցուցանիշը կազմում է 50.5%: Մեր դիտարկած 3 համատիրությունները նույնպես այս 10-ի շարքում են: Հատկանշական է, որ 14 համատիրություններ առանց դեբիտորական պարտքերից վճարումների և այլ եկամուտների չեն կարողանա ասպահովել իրենց բնականոն գործունեությունը:

9. Աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի կենտրոնացվածության գործակից

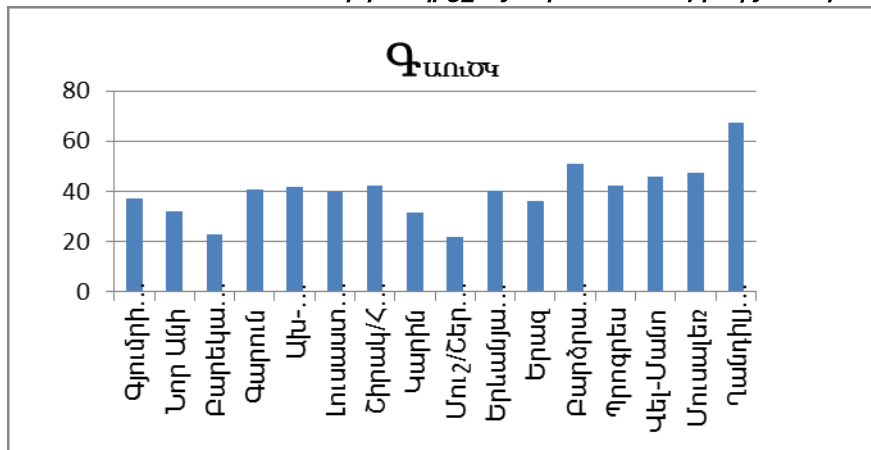
Աշխատավարձին ուղղվող ծախսեր / Համախառը ծախսեր

$$Q_{\text{ուղծ}} = \text{ԱՈԻԾ} / \text{ՀԾ}$$

Աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի տեսակարար կշիռը համախառն ծախսերի մեջ բացահայտելիս, կարելի է պատկերացում կազմել համատիրության գործունեության արդյունավետության մասին: Միջազգային փորձը ցույց է տալիս, որ աշխատավարձին ուղղվող ծախսերը ընդհանուր ծախսերի կազմում չեն գերազանցում 15 տոկոսը: Հատկանշական է, որ Գյումրու բոլոր 16 համատիրություններում այդ ցուցանիշը 20 տոկոսից բարձր է: Աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի խիստ բարձր լինելը նվազեցնում

է օրենքով սահմանված պարտադիր նորմերի իրականացման համտիրության կարողությունը քանի որ ռեսուրսների մեծ մասը օգտագործվում է կառավարման համար:

ՊՃ. 9. Աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի կենտրոնացվածության գործակիցը Գյումրու համատիրություններում



Ամենաբարձր մակարդակը «Ղանդիլյան/Գորկի 104/Երազանք» համատիրությունում է: Այստեղ աշխատավարձին ուղղվող ծախսերը հասնում են 67.39%-ի: Ստացվում է, որ ընդհանուր եկամուտների շատ չնչին մասն է տրամադրվում աշխատանքների կատարմանը: Իսկ ամենացածր մակարդակը ապահովել է «Մուշ/Շերամ/Գոռ-Արա» համատիրությունը՝ 22.05% ցուցանիշով:

Պարզվում է, որ Գյումրու համատիրությունները կառավարման համար կատարում են համեմատական կարգով ավելի շատ ծախսեր, քան ընդունված է միջազգային պրակտիկայում: Մեր ուսումնասիրած երկրներում այս ցուցանիշը տատանվում է 7.4%-12%-ի սահմաններում, ինչը անհամեմատելի է Գյումրու համատիրությունների աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի հետ, որը միջինում կազմում է 38.97%:

Ընտրանքային 3 համատիրություններում պատկերն այսպիսին է.

«Նոր Անի» 32%, «Կարին» 31.83%, «Շիրակ/Հույս» 42.28% :

«Նոր Անի» և «Կարին» համատիրություններում արդյունքը բավականին լավ է և չի գերազանցում սահմանված նորման, իսկ «Շիրակ/Հույս» համատիրությունում գերազանցում է 2.28% -ով:

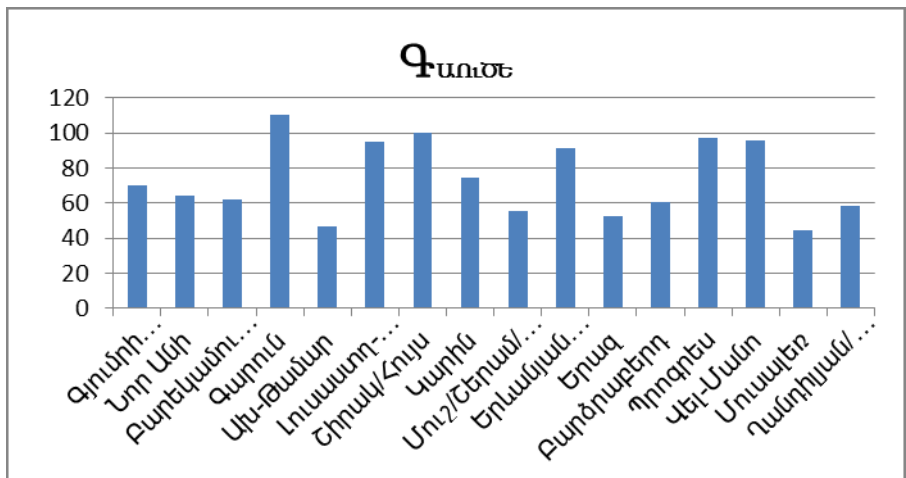
10. Աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի երաշխավորվածության գործակից

Աշխատավարձին ուղղվող ծախսեր / Հավաքագրված եկամուտ ըստ հաշվարկածի

$$Q_{\text{առօժ}} = \text{ԱՌԻԾ} / \text{ՀԵՀ}$$

Քանի որ արդեն նշվեց, որ հաշվարկված հավաքագրված եկամուտները համատիրությունների համար հիմնականում հանդիսանում են երաշխավորված մուտքեր, այս ցուցանիշը կօգնի հասկանալ, թե աշխատավարձին ուղղվող ծախսերը այդ եկամտի որ մասն են կազմում, կամ երաշխավորված եկամտի որ մասն է օգտագործվում աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի համար:

Գծ. 10. Աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի երաշխավորվածության գործակիցը Գյումրու համատիրություններում



Պատկերը բավականին հուսահատեցնող է: Պարզվում է կան համատիրություններ, որոնք իրենց հաշվարկված հավաքագրված եկամուտն ամբողջությամբ կամ նույնիսկ ավելին, ուղղում են աշխատավարձին ուղղվող ծախսերին:

«Գարուն» համատիրությունում կառավարման ծախսերը ըստ հաշվարկվածի հավաքագրված եկամուտների 110.32%-ն են կազմում: Օրինակ՝ եթե այս համատիրությունում դեբիտորական պարտքերից

գումար չհավաքագրվի կնշանակի, որ այն չի կարողանա ծածկել նույնիսկ աշխատավարձին ուղղվող ծախսերը, այստեղ այլևս խոսք գնալ չի կարող պարտադիր նորմերի իրականացման մասին: Իսկ ամենացածր մակարդակը «Մուսալեռ» համատիրությունում է 44.2%:

Միջազգային պրակտիկան հուշում է, որ աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի ընդունելի մասնաբաժինը 8.4%-14.7% է: Ինչպես տեսնում ենք, Գյումրիում այս ցուցանիշին մոտ ցուցանիշ արձանագրած որևէ համատիրություն չկա, իսկ միջին ցուցանիշը՝ 71.20%, ցույց է տալիս, որ այս մասով դեռ ահեղի աշխատանք կա կատարելու: Ընդ որում, ավելի բարձր աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի պարագայում էլ կառավարման արդյունավետությունը չի բարձրանում:

Դիտարկենք ընտրանքային 3 համատիրությունները.

«Նոր Անի» 64.61%, «Կարին» 74.24%, «Շիրակ/Հույս» 100.17% :

«Նոր Անի» և «Կարին» համատիրություններում այս ցուցանիշը արդարացվում է դեբիտորական պարտքերից վճարումների հաշվին, իսկ «Շիրակ/Հույս» համատիրությունում՝ այլ եկամուտների հաշվին: Ստացվում է, որ այս համատիրություններում հատկապես «Շիրակ/Հույս» համատիրությունում պարտադիր նորմերի իրականացում մնում է միայն դեբիտորական պարտքերի հավաքագրման կամ այլ եկամուտների հաշվին:

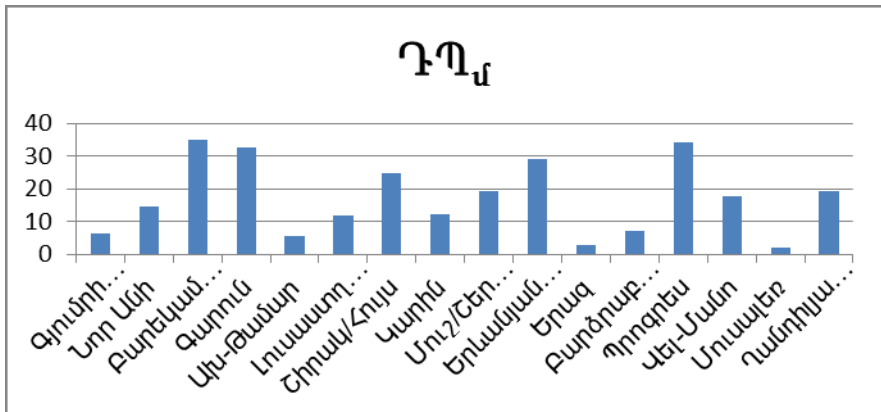
11. Միավոր դեբիտորական պարտքի գործակից

Դեբիտորական պարտքեր / Բնական կերեսի ընդհանուր չափը

$$\Gamma_{\text{դ}} = \Gamma_{\text{դ}} / \text{ԲՄ}$$

Քանի որ Գյումրու համատիրությունների կազմում գտնվող բազմաբանակարանային շենքերի քանակը տարբեր է անհրաժեշտություն է առաջանում բազային ցուցանիշները ուսումնասիրել ոչ թե իրենց բացարձակ արժեքով այլ այն հարաբերելով սպասարկվող ընդհանուր մակերեսին ստանալով 1մ^2 բաժին ընկնող ցուցանիշի արժեքը: Այս ցուցանիշի օգնությամբ կարելի է հասկանալ, համատիրության 1մ^2 -ին բաժին ընկնող դեբիտորական պարտքը: Հատկանշական է, որ այս ցուցանիշը ունի հակադարձ համեմատական կապ ըստ հաշվարկվածի հավաքագրված եկամտի կենսոնացվածության գործակցի հետ: Մի տարվա հաշվարկված հավաքագրված եկամուտները ինչքան մոտ են հաշվարկված ցուցանիշին, այսինքն գործակիցը մեծ է, այնքան 1մ^2 դեբիտորական պարտքի ցուցանիշը ավելի փոքր է:

**Պճ. 11. Միավոր դեբիտորական պարտքը Պյունիում
համատիրություններում**



Ամենաշատ դեբիտորական պարտքը կուտակել է «Բարեկամություն» համատիրությունը, այստեղ մեկ քառ. մետրին ընկած պարտքը կազմում է 35.1 դրամ, այսինքն մոտ 3.5 անգամ ավել քան մեկ տարում գանձվող 1մ² վճարը: Ամենաքիչ պարտքը ունի «Մուսաբե» համատիրությունը, այստեղ մեկ քառ. մետրի պարտքը կազմում է 1.9 դրամ: Պյունիում միջինը յուրաքանչյուր 1 քմ բնակատարածքի հաշվով առկա է 15.5 դրամ պարտք, 1.5 անգամ ավելի, քան տարեկան գանձվող վճարն է:

Ընտրանքային համատիրություններում պատկերն այսպիսին է.

«Սուր Անի» 14.4դ, «Կարին» 12.3դ, «Շիրակ/Հույս» 24.7դ:

Համեմատական առումով այս ցուցանիշները կարելի է համարել միջին: Սակայն ուշագրավ է այն, որ «Կարին» համատիրությունում 2015թ-ին այս ցուցանիշը էապես կփոխվի, քանի որ 2014թ-ին համատիրությունը հավաքագրել է իր դեբիտորական պարտքերի գրեթե կեսը:

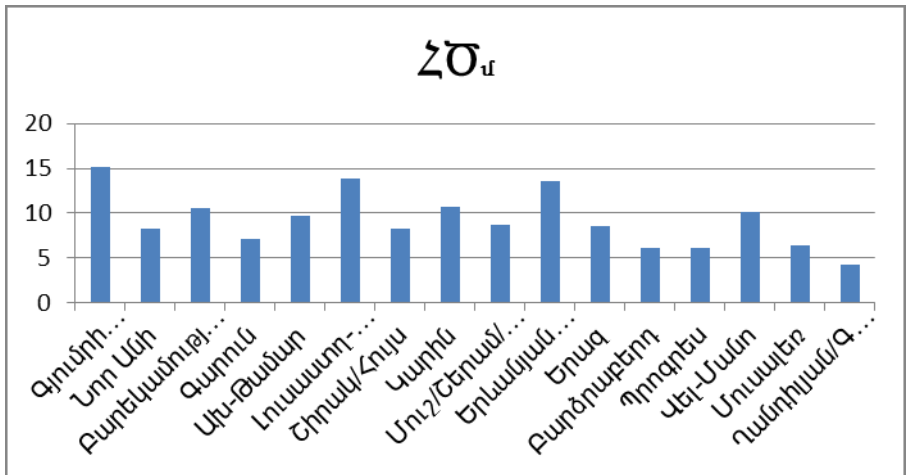
12. Միավոր համախառն ծախսեր

Համախառն ծախսեր / Բնակմակերեսի ընդհանուր չափը

$$ՀԾ_{\delta} = ՀԾ / ԲՄ$$

Այս ցուցանիշը կօգնի պարզել, թե 1մ²-ի վրա քանի դրամ ծախս է կատարվել:

Գծ. 12. Միավոր համախառն ծախսերը Գյումրու համատիրություններում



Գծ. 12-ից երևում է, որ Գյումրու 6 համատիրություններում $1մ^2$ -ին բաժին ընկնող ծախսերը գերազանցում են սահմանված $1մ^2$ 10 ՀՀ դրամ համատիրության վճարը, սա նշանակում է, որ այս համատիրություններում ծախսերը գերազանցում են հաշվարկված եկամտի գումարը, որը իր հերթին հնարավորություն է տալիս հաշվարկված եկամտի ցուցանիշի հենքի վրա կատարված պլանավորման դեպքում չունենալ պլանի թերակատարում: Գյումրիում այս ցուցանիշը 10.6 դրամ է: Մեր կողմից ուսումնասիրվող երեք համատիրություններում ցուցանիշները այսպիսին են՝ «Նոր Անի» 8.27դ., «Կարին» 10.64 դ., «Շիրակ/Հույս» 8.24 դ. :

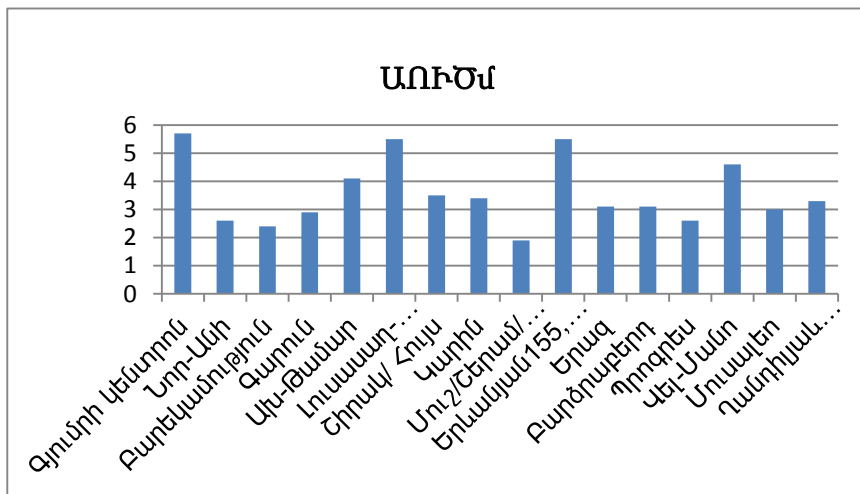
13. Միավոր աշխատավարձին ուղղվող ծախսեր

Աշխատավարձին ուղղվող ծախսեր / Բնական կերտեսի ընդհանուր չափ

$$ԱՌԻԾ_{\delta} = ԱՌԻԾ / ԲՄ$$

Այս ցուցանիշից պարզ է դառնում $1մ^2$ -ին բաժին ընկնող աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի չափը:

Գծ. 13. Միավոր աշխատավարձին ուղղվող ծախսերը Գյումրու համատիրություններում



Գծ. 13-ից երևում է, որ 3 համատիրություններ $1մ^2$ կառավարման վրա ծախսում են բնական կերպի համար $1մ^2$ օրենքով սահմանված վճարի կեսից ավելին, որը ըստ էության շատ մեծ ցուցանիշ է: Ամենաշատը աշխատավարձին ուղղվող ծախսերին միջոցներ է ուղղում «Գյումրի կենտրոն» համատիրությունը՝ 5.7 դրամ, իսկ ամենաքիչը՝ «Մուշ/Շերամ/ Գոռ-Արա» 1.9 դրամ: Գյումրու բազմաբնակարան շենքերի յուրաքանչյուր $1մ^2$ -ի սպասարկման կառավարչական ծախսը կազմում 3.8 դրամ: Ընտրանքային 3 համատիրություններում պատկերն այսպիսին է.

«Նոր Անի» 2.6 դրամ, «Կարին» 3.4 դրամ, «Շիրակ/Հույս» 3.5 դրամ:

Եզրակացություն և առաջարկություններ

Գյումրիում գործող 16 համատիրությունների գործունեության ուսումնասիրությունը և միջազգային փորձի հետ դրա համադրումը վեր է հանում ոլորտում առկա մի շարք խնդիրներ: Համատիրությունների՝ որպես բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի ֆինանսատնտեսական գործունեության ամբողջական տարեկան շրջափուլը, սկսած տարեկան բյուջեի մշակումից մինչև դրա կատարումը և հաշվետվությունների ներկայացումը, Գյումրիում խախտված է, իրականացվում է թերի և ողջ ամբողջական: Խնդրի պատճառները բազմազան են. բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների հետաքրքրվածության և վստահության ցածր մակարդակ, ներքին և արտաքին թույլ վերահսկողություն, ֆինանսավորման կայունության բացակայություն, ոչ արհեստավարժ կառավարում և այլն: Այս խնդիրը, լինելով հետևանք, նաև առաջ է բերում մի շարք այլ խնդիրներ, որոնք արգելակում են համատիրությունների ինստիտուտի կայացմանը որպես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմին:

Այսպես, Գյումրու համատիրությունները հիմնականում որոշակի ժամանակահատվածի համար ֆինանսական պլանավորման որևէ հաստատված փաստաթուղթ չունեն՝ չնայած այն հանգամանքին, որ «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենքի 27-րդ հոդվածը պահանջում է բազմաբնակարան շենքի տարեկան բյուջեի հաստատում ընդհանուր ժողովի կողմից: Ներկայումս համատիրությունները ծախսերն իրականացնում են՝ ելնելով ընթացիկ անհրաժեշտություններից, կառավարչի հայեցողությամբ: Ծախսերի դասակարգում ևս չի իրականացվում, ինչը նույնպես կարող էր նպաստել ծախսերի արդյունավետության բարձրացմանը: Հավաքագրված եկամուտները ուղղվում են կառավարիչների գնահատմամբ առաջնահերթ համարված խնդիրների լուծմանը, իսկ պարտադիր նորմերի կատարման ապահովման համար անհրաժեշտ կապիտալ և ընթացիկ ծախսերի իրականացումը ֆինանսների ոչ բավարար ապահովվածության պայմաններում մնում է երկրորդ պլանում: Այնինչ, տարեկան ֆինանսական պլանը և դրա հիման վրա մշակված գործողությունների ծրագիրը համատիրությունների համար

կապահովելին ոչ միայն առավել կարգավորված ու արդյունավետ ծախսերի կատարում, այլև բնակիչների մոտ հստակ սպասելիքների ու հաշվետվողականության մեխանիզմների ձևավորում, ինչը կբերեր նաև վստահության մակարդակի բարձրացման:

Գյումրիում գործող համատիրությունները փաստաթղթային գրանցում իրականացնում են գործարքների ու գործառնությունների կնքման ժամանակ: Թե եկամուտների, թե ծախսերի գծով գործառնությունների փաստաթղթավորում իրականացվում է, սակայն դրանց հետագա վերլուծություն, արդյունավետության ու շեղումների մակարդակի գնահատում չի իրականացվում: Ընդհանրապես, համատիրությունների ֆինանսական հաշվետվողականությունը թույլ մակարդակի վրա է: Այն իրականացվում է ընդամենը հարկային մարմինների և Գյումրու քաղաքապետարանի համատիրությունների մոնիթորինգի բաժնի կողմից պահանջվող տեղեկատվությունն ապահովելու համար, իսկ հրապարակային, մասնավորապես՝ համատիրության անդամների համար նախատեսված հաշվետվողականության մեխանիզմներ գոյություն չունեն: Հաշվետվողականության նման մեխանիզմների ձևավորումը կարող է էապես նպաստել համատիրությունների նկատմամբ՝ ներքին (բնակիչներ) ու արտաքին (պետական մարմիններ, դոնորներ, այլ) վստահության և որպես հետևանք՝ սեփական և այլ եկամուտների աճին: Միջազգային պրակտիկայում կիրառվում են հաշվետվողականության բավականին պարզ ու հստակ մեխանիզմներ, որոնք միանգամայն կիրառելի են նաև Գյումրու համատիրությունների համար: Հարկ ենք համարում փաստել նաև, որ փաստաթղթավորման ներկա իրավիճակում նկատելի է առաջընթացը, որին համատիրությունները հասել են միայն վերջին 2-3 տարիների ընթացքում, իսկ մինչ այդ արձանագրվել է փաստաթղթավորման ու հաշվետվողականության գրեթե իսպառ բացակայություն:

Գյումրիում գործող 3 համատիրությունների մոնիթորինգի արդյունքները ցույց տվեցին, որ պարտադիր նորմերի ուղղությամբ համակարգված աշխատանք համատիրությունների կողմից դեռևս չի իրականացվում: Կառավարության որոշմամբ սահմանվում են բավականին համապարփակ պահանջներ բազմաբնակարան շենքերի պահպանման վերաբերյալ, սակայն Գյումրիում համատիրությունները դեռ չունեն համապատասխան ֆինանսական և կառավարչական

կարողություններ դրանք ամբողջությամբ կյանքի կոչելու համար: Համատիրությունները չեն իրականացնում պարտադիր նորմերի ապահովմանն ուղղված աշխատանքների համապատասխան պլանավորում, ինչի արդյունքում դրանց իրականացումը ունի մասնակի բնույթ և կատարվում է հրատապության սկզբունքով: Սակայն, բազմաբնակարան շենքերում միշտ առկա են այնպիսի խնդիրներ, որոնք պահանջում են կապիտալ վերանորոգում կամ կառուցում, այլ ոչ թե ժամանակավոր շտկման աշխատանքներ: Մինչդեռ, համատիրությունների կողմից նման աշխատանքներ մեծ մասամբ չեն պլանավորվում ու չեն իրականացվում: Հարկ է նշել, որ համատիրությունների մոտ կարիք է զգացվում նաև այս ոլորտում աշխատանքների իրականացման մեթոդական օգնության: Այս խնդիրը հայտնի է եղել նաև ՀՀ Կառավարությանը, որը նախապես պլանավորել է մշակել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման սահմանված նորմերի շրջանակներում պարտադիր իրականացման ենթակա միջոցառումների և աշխատանքների համար անհրաժեշտ խոշորացված ծախսերի հաշվարկման մեթոդական ցուցումներ, սակայն ինչ-ինչ պատճառներով դա առայժմ չի իրականացվել:

Բնակիչների շրջանում անցկացված հարցումները ցույց տվեցին, որ շենքի խնդիրներով բնակիչների հետաքրքրվածության մակարդակը բավականին բարձր է, ինչը նշանակում է, որ այստեղ աշխատանք կատարելու լուրջ դաշտ կա: Մյուս կողմից, իրազեկվածության ցածր մակարդակի պատճառով պարտադիր նորմերի ընկալումը բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների մոտ առկա չէ, ինչը խնդիրներ է առաջացնում նրանց ու համատիրության փոխգործակցության հարցում: Համատիրությունները ևս հիմնականում համապատասխան քայլեր չեն ձեռնարկում այդ հետաքրքրվածությունը իրենց և բնակիչների միջև համագործակցության հիմքում դնելու համար, այլ բավարարվում են ներկա վիճակով: Այս պայմաններում բնակիչները մեծ մասամբ անտեղյակ են բազմաբնակարան շենքի պահպանման պարտադիր նորմերից, ինչպես նաև այս մասով օրենքով իրենց և համատիրություններին վերապահված պարտավորություններից:

Բազմաբնակարան շենքերում բնակիչների և համատիրությունների միջև պատշաճ մակարդակի ներքին հաղորդակցություն չկա: Համատիրությունների կողմից չի իրականացվում նաև

կառավարության որոշմամբ սահմանված պարբերական տեսողական զննումներ շենքերում, իսկ ընթացիկ խնդիրների մասին համատիրությունները տեղեկանում են միայն բնակիչների ահազանգերից: Խնդիրն այն է, որ բնակիչներից շատերը բավարար տեղեկացված չեն, թե ում կարելի է դիմել և ինչ հարցերով, ուստի շատ խնդիրներ ուղղակի չեն տեղեկացվում համատիրությունների կառավարիչներին:

Ֆինանսատնտեսական կառավարման վերոնշյալ, ինչպես նաև ոլորտում առկա այլ խնդիրները հանգեցրել են մի շարք բացասական հետևանքների, որոնք հանգամանորեն հետազոտվել և ներկայացվել է մշակված մի շարք ցուցանիշների ու գործակիցների օգնությամբ: Դրանք ոչ միայն գնահատում են առանձին համատիրություններում կառավարման արդյունավետությունը, այլև բացահայտում են Գյումրիում համատիրությունների կառավարման ոլորտում առկա մի շարք հիմնախնդիրներ:

Հիմնախնդիրներից մեկը Գյումրու համատիրություններում եկամուտների հավաքագրման ցածր մակարդակն է: Համատիրությունների կողմից հաշվարկված եկամուտի տարեկան հավաքագրումը կատարվում է մոտ կիսով չափ՝ 53.87%-ով: Հաշվի առնելով, որ սա համատիրության եկամուտների հիմնական աղբյուրն է, ցուցանիշը շատ մտահոգիչ է: Դա հատկապես վառ արտահայտվում է միջազգային պրակտիկայում ընդունված ցուցանիշի հետ համեմատելիս՝ 81.2%- 87.7%: Գյումրու կշռված միջին 53.87% ցուցանիշը ունի օբյեկտիվ պատճառներ, որոնցից կարևորագույնը բազմաբնակարան շենքերի բնակեցվածության ցածր մակարդակն է, համատիրությունների ղեկավարների ընդհանուր գնահատականով՝ ընդամենը 60-70%: Հաջորդ օբյեկտիվ պատճառը բնակչության սոցիալական վիճակն է: Սակայն Գյումրու 16 համատիրությունների ցուցանիշները դիտարկելիս տեսնում ենք միջին կշռված ցուցանիշից մինչև 30%-ի հասնող շեղումներ, ինչը արդեն սուբյեկտիվ գործոնների հետևանք է, մասնավորապես՝ համատիրության հանդեպ վստահության և տեղեկացվածության պակաս, համատիրության կողմից հավաքագրման աշխատանքներում առկա թերություններ:

Համատիրությունների ճնշող մեծամասնության մոտ հավաքագրված եկամուտի միայն կեսն է կազմում տվյալ տարվա համար հաշվարկված եկամուտը, իսկ մնացածը դեբիտորական պարտքերից վճարներն են և

այլ եկամուտները: Գյումրու բազմաբնակարան շենքերի յուրաքանչյուր 1քմ-ի հաշվով 2014թ. առկա է եղել մոտ 15 դրամ դեբիտորական պարտք: Դեբիտորական պարտքերից մեծ կախվածությունը համատիրություններին թույլ չի տալիս եկամուտների պլանավորում կատարել, արգելակում է դրանց բնականոն աշխատանքը: 2014թ. ընթացքում դեբիտորական պարտքերի հավաքագրման մեծ աշխատանքներ է կատարել «Երազ» համատիրությունը /գրեթե 90%/, որոշակիորեն հավաքագրել է նաև «Կարին» և «Գյումրի Կենտրոն» համատիրությունները /մոտ 40%/, իսկ մյուս համատիրություններում այս ուղղությամբ էական առաջընթաց չի դիտարկվել:

Դեբիտորական պարտքերի բավական բարձր մակարդակի պայմաններում Գյումրու համատիրությունները հայտնվել են արտասովոր ժամանակահատվածում, երբ չհավաքագրելով տվյալ տարվա համար հաշվարկված եկամուտի չափը՝ նրանք կարող են, այնուամենայնիվ, դեբիտորական պարտքերի վերադարձի հաշվին ապահովել ավելի բարձր եկամուտների հաշվարկվածի նկատմամբ: Նման պատկեր 2014թ-ին դիտվում է 5 համատիրություններում, իսկ «Գյումրի Կենտրոն» համատիրությունում ծախսերի երաշխավորվածության գործակիցն ավելի քան 150% է: Այսպիսի բարձր մակարդակը փաստում է, որ գոնե այս անցումային ժամանակահատվածում համատիրությունները կարող էին պլանավորել տարեկան բյուջեն և կատարել այն առանց մեծ շեղումների, իսկ դա կնպաստեր բնակչության կողմից վստահության բարձրացմանը և դեբիտորական պարտքերի հետագա կրճատման կրթեր:

Սակայն, պետք է ընդունել, որ սա ընդամենը ժամանակավոր միտում է: Իսկ բնականոն ու կայուն աշխատանք ապահովելու համար անհրաժեշտ է բոլոր ծախսերը ֆինանսավորել տվյալ տարվա համար հաշվարկված եկամտի հավաքագրման միջոցով: Ցավոք, այս հարցում համատիրությունների թերացումն ակնհայտ է: Այսպես, համախառն ծախսերի կայունության գործակցի հաշվարկը ցույց է տալիս, որ Գյումրու 16 համատիրություններից 14-ը չեն կարողացել 2014թ. ապահովել իրենց ծախսերը՝ զուտ հաշվարկված եկամուտների հավաքագրման հաշվին:

Համատիրությունների գործունեության արդյունավետության մասին շատ կարևոր պատկերացում է տալիս աշխատավարձին

ուղղվող աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի մակարդակը: Համաշխարհային պրակտիկայում աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի մասնաբաժինը չի անցնում 15%-ը, մինչդեռ Գյումրիում չկա որևէ համատիրություն, որի ծախսերի գոնե 20%-ը չկազմեն այդ ծախսերը, իսկ միջին ցուցանիշը 16 համատիրությունների համար կազմում է 38.97%: Այնինչ, աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի բարձր մակարդակը ոչ մի կերպ հնարավոր չէ հիմնավորել իրականացված կառավարման որակով: Որոշ համատիրություններում աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի կենտրոնացվածության գործակիցը հասնում է գրեթե 70%-ի: Այս պարագայում համատիրությունը կորցնում է իր գործունեության տրամաբանությունը՝ դառնալով բազմաբնակարան շենքերի բնակիչներից ուղղակի գումարներ հավաքագրող և այդ գումարները ինչ-որ կերպ աշխույժ համակարգի: Ընդհանուր առմամբ՝ համատիրությունների աշխատավարձին ուղղվող ծախսերը տատանվում են 40 տոկոսի շրջակայքում, ինչը վերջին տարիներին ոլորտի կարգավորմանն ուղղված որոշակի քայլերի արդյունք է՝ իրականացված Գյումրու քաղաքապետարանի և համատիրությունների կողմից: Սակայն, փաստ է, որ կառավարման նման որակի պայմաններում այս ծախսերի մասնաբաժինը պետք է էականորեն կրճատել: Սա հատկապես հիմնավորվում է, երբ ուսումնասիրում ենք աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի երաշխավորվածության գործակիցն ըստ համատիրությունների: Պարզվում է՝ կան համատիրություններ, որոնք իրենց հաշվարկված հավաքագրած եկամուտն ամբողջությամբ, կամ նույնիսկ ավելին, ուղղում են աշխատավարձին ուղղվող ծախսերին:

Հետազոտական աշխատանքների ընթացքում Գյումրու համատիրություններում վեր հանված խնդիրները, նրանց գործունեության ներքին և արտաքին առանձնահատկությունները հաշվի առնելով՝ առաջարկում ենք իրականացնել հետևյալ քայլերը, որոնք կարող են էապես նպաստել ոլորտի բարելավմանը.

- **Տարեկան բյուջեի՝ որպես տարեկան ֆինանսատնտեսական պլանի կազմում:** Համատիրությունների համար առաջնային կարևորություն է ներկայացնում յուրաքանչյուր տարվա համար տարեկան բյուջեի կազմումը և գործունեության ֆինանսական պլանավորումը: Թեև համատիրության՝ պատշաճ մակարդակի

ընդհանուր ժողով կազմակերպելը դժվար է բազմաբնակարան շենքի բնակիչների հետաքրքրվածության պակասի պատճառով, սակայն տարեկան ֆինանսատնտեսական պլանը առանցքային դեր կարող է խաղալ համատիրությունների գործունեության արդյունավետության բարձրացման գործում՝ դարձնելով ծախսերն ավելի նպատակաուղղված, հիմնված կարիքների և առաջնահերթությունների վրա, ավելի տեսանելի, չափելի ու համակարգված: Սա նաև կնվազեցնի կոռուպցիոն ռիսկերը և անձնական շահի գործոնը:

• **Պարտադիր նորմերի գաղափարի ամրագրում որպես գործունեության գլխավոր ուղենիշ:** Համատիրությունների հետ աշխատանքի ընթացքում պարզ է դառնում, որ դրա գործունեության գլխավոր ուղղություններն ու նպատակները շատ հաճախ աղոտ են ոչ միայն բնակիչների, այլև դրանց ղեկավարների համար: «Բազմաբնակարան շենքերի մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված են բազմաբնակարան շենքերի պահպանման պարտադիր նորմեր, սակայն դրանց ապահովումը Գյումրիում համատիրությունների կողմից չի ընկալվում որպես իրենց գործունեության հիմնական ուղղություն: Սրա արդյունքում շատ հաճախ համատիրությունների կատարած ծախսերը շեղվում են այս նպատակներից և ծառայում այլ խնդիրների լուծմանը, մինչդեռ կատարված մոնիթորինգը փաստում է, որ պարտադիր նորմերի կատարման մակարդակը Գյումրիում բավարար չէ: Ավելին, համատիրությունները շատ հաճախ չունեն համապատասխան կարողություններ՝ ոչ միայն ֆինանսական, այլև մասնագիտական և ենթակառուցվածքային, պարտադիր նորմերի կատարումն ապահովելու համար:

• **Ծախսերի դասակարգում:** Տարեկան ֆինանսատնտեսական պլանի մեջ կատարել ծախսերի դասակարգում՝ առանձնացնելով պահպանման, բարեկարգումների, կապիտալ նորոգումների և ծառայությունների ծախսեր: Պահպանման ու ծառայությունների ծախսերը փաստացի սպառում են Գյումրու համատիրությունների գրեթե ողջ բյուջեն, սակայն անչափ կարևոր է նաև տարեկան կտրվածքով որոշակի կապիտալ աշխատանքների կատարումը, որը կնվազեցնի հաջորդող ժամանակաշրջանի համար անհրաժեշտ պահպանման ծախսերը:

• **Հաշվետվողականության մեխանիզմների ստեղծում և ներդրում:**

Համատիրությունները Գյումրիում գործում են որպես բավական «փակ» կառույցներ, որի աշխատանքը ոչ միշտ է թափանցիկ և հասանելի լայն հանրությանը, նույնիսկ՝ համատիրության անդամներին: Սա անընդունելի է մի կառույցի համար, որի բյուջեն ձևավորվում է մասնակիցների պարտադիր վճարներից: Գյումրու քաղաքապետարանի համատիրությունների մոնիթորինգի բաժնի աշխատանքը բավական մեծ առաջընթաց է հաղորդել այս հարցում, սակայն տվյալ կառույցը իր առջև դրված խնդիրներից ավելին անելու իրավասություն և նպատակ չունի, ուստի համատիրություններն իրենք պետք է զբաղվեն թե՛ ներքին, թե՛ արտաքին հաշվետվողականության մեխանիզմների ձևավորման գործով:

• **Վստահության բարձրացման համալիր գործողություններ:**

Համատիրությունների և բնակիչների միջև անմիջական կապի և հաղորդակցության լուրջ պակաս կա, ինչը բացասաբար է ազդում ոչ միայն համատիրությունների եկամուտների հավաքագրման, այլև կողմերի արդյունավետ փոխգործակցության հարցում: Վերը նշված երեք կետերի ներդրումից հետո անհրաժեշտ է համալիր միջոցառումներ անել՝ համատիրությունների վերաբերյալ բնակիչների տեղեկացվածության բարձրացման, նրանց տարեկան ծրագրով նախատեսված գործողությունների մասին իրազեկման, հաշվետվողականության և տեսանելի արդյունքների շնորհիվ համատիրությունների հանդեպ վստահության բարձրացման, ինչպես նաև այս ամենի արդյունքում բնակիչների մասնակցության ապահովման ուղղություններով: Բոլոր այս գործողություններն ուղղակիորեն կբերեն հավաքագրված եկամուտների աճի:

• **Աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի տարանջատում և առավելագույն նորմայի սահմանում համատիրության ընդհանուր ժողովի կողմից:**

Համատիրություններում կառավարման վարչական ծախսերը Գյումրիում էապես գերազանցում են միջազգային ցուցանիշը, մինչդեռ կառավարման որակը էապես զիջում է միջազգային մակարդակին: Արդյունքում, որոշ համատիրություններ ուղղակի գումար են հավաքում մասնակիցներից և վճարում մի քանի աշխատողների աշխատավարձերը միայն: Սակայն, խնդիրը

նաև մեթոդական է, քանզի համատիրություններում վարձու աշխատանքների հետ կապված բոլոր ծախսերը ներառվում են աշխատավարձին ուղղվող ծախսեր հոդվածում, որը մեխանիկորեն բերում է դրա բարձր մակարդակի: Անհրաժեշտ է առանձնացնել համատիրության աշխատավարձին ուղղվող ծախսերը վարձու աշխատողների կողմից ծառայությունների մատուցման ու աշխատանքների կատարման ծախսերից և սահմանել որպես առանձին ծախսային հոդված՝ 3 տարվա ընթացքում տվյալ ծախսերի նորման նվազեցնելով մինչև 20% հաշվարկված հավաքագրված եկամտի նկատմամբ:

- **Կուտակված դեբիտորական պարտքերի բեռից ձերբազատում:** Տարիներ շարունակ եկամուտների հավաքագրման գործընթացում թույլ տված բարձիթողի վիճակը գրեթե բոլոր համատիրություններում հանգեցրել է դեբիտորական պարտքերի մեծ չափաբաժնի, որը էական խնդիրներ է ստեղծում դրանց բնականոն աշխատանքի համար: 2014/15թթ. բավականին աշխատանքներ են տարվել դրանց նվազեցման ուղղությամբ, սակայն աշխատանքները պետք է տանել մինչև մի կետի, երբ առկա դեբիտորական պարտքերը ունենան մասնակի բնույթ ու չարգելակեն համատիրության բնականոն աշխատանքը: Այդ փուլից հետո անհրաժեշտ է ձևավորել մեխանիզմ՝ դրանց հետագա ավելացումը թույլ չտալու համար, մասնավորապես՝ համատիրություններին կարելի է ավելի ազդեցիկ լծակներ տրամադրել՝ եկամուտների հավաքագրման ապահովման համար:

Օգտագործված գրականության ցանկ

1. «Գյումրիում գործող համատիրությունների ցանկ» տեղեկատվական թերթիկ, Գյումրու քաղաքապետարանի «Համատիրությունների մոնիթորինգի բաժին», 2015:
2. Գյումրի համայնքի քառամյա զարգացման ծրագիր 2013-2015 թթ., www.gyumricity.am:
3. ««Կոմպասս» գիտահետազոտական, կրթական և խորհրդատվական կենտրոն» ՀԿ, «Գյումրիում գործող համատիրությունների ֆինանսատնտեսական վերլուծություն» Գյումրի 2014 , 44 էջ:
4. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք 05.05.1998:
5. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենք, 07.05.2002:
6. «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենք, 07.05.2002:
7. «Իրավաբանական անձանց պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենք, 19.03.2012:
8. «Հանրային ծառայությունները կարգավորող մարմնի մասին» ՀՀ օրենք, 25.12.2003:
9. ՀՀ Կառավարության 2015 թ. Հունվ. 15-ի «Բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների վերակառուցման, նորոգման ուղղությամբ համակարգված մեխանիզմների ներդրման վերաբերյալ» առաջարկությունների փաթեթ, N111-Ն որոշում:
10. www.parliament.am` ՀՀ Ազգային ժողովի պաշտոնական կայք:
11. www.minurban.am/am ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության պաշտոնական կայք:
12. www.gov.am ՀՀ կառավարության պաշտոնական կայք:
13. www.psrc.am ՀՀ հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողովի պաշտոնական կայք:
14. www.armstat.am ՀՀ Ազգային վիճակագրական ծառայության պաշտոնական կայք:
15. www.gyumricity.am Գյումրու քաղաքապետարանի պաշտոնական կայք:

16. www.habitat.am՝ «Հաբիթաթֆոր Հյունենիթի Արմենիա» հիմնադրամի պաշտոնական կայք:
17. www.gyumribudget.am՝ Գյումրու վիզուալ բյուջեի կայք:
18. www.compass-center.org՝ «Կոմպասս» կենտրոնի պաշտոնական կայք:
19. United Nations "Guidelines On Condominium Ownership Of Housing For Countries In Transition" ECE/HBP/123.
20. 20. United Nations "Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transition", New York 2014.
21. E3 International "Comparative Analysis of Housing Legislation of Czech and Slovak Republic, Romania, Lithuania and Moldova", 2013, 47 pg.
22. United Nations "World Economic Situation and Prospects 2016" 209 pg.

Իրազեկ քաղաքացին համատեր է - 2

Սույն հետազոտությունն իրականացվել է «Կոմպասս» գիտահետազոտական, կրթական և խորհրդատվական կենտրոնի կողմից «Իրազեկ քաղաքացին համատեր է-2» ծրագրի շրջանակներում, որը ֆինանսավորվել է Ա.Դ.Սախարովի անվան մարդու իրավունքների պաշտպանության հայկական կենտրոնի կողմից տրամադրված ենթադրամաշնորհի միջոցներով:

The logo for COMPASS features the word "COMPASS" in a teal, sans-serif font. The letter "O" is replaced by a yellow diamond shape with a black outline, containing a stylized white flame or torch. The background of the entire page is a light teal color with a faint, white line-art map of Yerevan, Armenia, showing streets and building footprints.

Real Path to Changes

Հասցե՝ ք. Գյումրի, Անկախության
հրապարակ 9 ա շ.,

3-րդ հարկ, 1-2 սենյակ

Էլ. Կայք: www.compass-center.org

Էլ. Փոստ: compassgyumri@gmail.com

Հեռ.՝ (+374 312) 6 01 00

(+374 95) 16 01 00