



ՀՀ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ, ԳԵՏՈՒԹՅԱՆ,
ՄՇԱԿՈՒՅՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՍՊՈՐՏԻ
ՆԵՐԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ



ԱՐՅԱՆԻ ԵՐԻՏԱՎԱՐՆ
ԳԵՏՆԱԿԱՆՆԵՐԻ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԵՏՆԵՐԻ
ՄԵՍՆԱԿՐՈՒԹՅՈՒՆ (ԱՆԿԱՄՈՒ)



ԵՐԵՎԱՆԻ
ԳԵՏԱԿԱՆ
ՀԱՄԱԼՍՏՐԱՆ



«ՉԱՆԳՆՉՈՒԹՅՈՒՆ»
ԳՆԱԶԱՐՄԱՆ ԵՎ ԳԵՏՆԱԿԱՆ
ԿՈՄՔԵՆԱՏ» ՓԲԸ



ԳԻՏԱԿԱՆ ԱՐՅԱՆ



**SCIENTIFIC
ARTSAKH**

**НАУЧНЫЙ
АРЦАХ**

№ 2(3), 2019

Հիմնադիր – Founder – Учредитель:
ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ (ԵՊՀ)
YEREVAN STATE UNIVERSITY (YSU)
ЕРЕВАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (ЕГУ)
www.ysu.am

Հրատարակիչ – Publisher - Издатель:
ԱՐՅԱԽԻ ԵՐԻՏԱՍԱՐԴ ԳԻՏԱԿԱՆՆԵՐԻ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԵՏՆԵՐԻ ՄԻԱԿՈՐՈՒՄ (ԱԵԳՄՍ)
UNION OF YOUNG SCIENTISTS AND SPECIALISTS OF ARTSAKH (UYSSA)
ОБЪЕДИНЕНИЕ МОЛОДЫХ УЧЁНЫХ И СПЕЦИАЛИСТОВ АРЦАХА (ОМУСА)
www.aegmm.org

ԳԻՏԱԿԱՆ ԱՐՅԱԽ
SCIENTIFIC ARTSAKH
НАУЧНЫЙ АРЦАХ

№ 2(3), 2019

«Գիտական Արցախ» պարբերականն ընդգրկված է Հայաստանի Հանրապետության Բարձրագույն որակավորման կոմիտեի (ՀՀ ԲՈԿ) սահմանած դոկտորական և թեկնածուական ատենախոսությունների հիմնական արդյունքների ու դրույթների հրատարակման համար ընդունելի գիտական պարբերականների ցանկում:

The «Scientific Artsakh» journal is included in the list of scientific periodicals acceptable for publication of the main results and provisions of doctoral and candidate theses established by the Higher Attestation Committee of the Republic of Armenia (HAC RA).

Журнал «Научный Арцах» включен в список научных периодических изданий, приемлемых для публикации основных результатов и положений докторских и кандидатских диссертаций, установленных Высшим аттестационным комитетом Республики Армения (ВАК РА).

ԱԵԳՄՍ – UYSSA – ОМУСА
ԵՐԵՎԱՆ – YEREVAN – ЕРЕВАН
2019

Տպագրվում է Երևանի պետական համալսարանի գիտական խորհրդի որոշմամբ

Համարը հրատարակության է երաշխավորել «Գիտական Արցախ» պարբերականի խմբագրական խորհուրդը

**Նվիրվում է Երևանի պետական համալսարանի
հիմնադրման 100-ամյակին**

ԽՄԲԱԳՐԱԿԱՆ ԽՈՐՀՈՒՐԴ

Նախագահ՝ Արամ ՄԻՍՈՆՅԱՆ, ԵՊՀ հայագիտական հետազոտությունների ինստիտուտի տնօրեն,
ՀՀ ԳԱԱ թղթակից անդամ, պատմական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր

Գլխավոր խմբագիր՝ Ավետիք ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ, իրավաբանական գիտությունների թեկնածու, դոցենտ
Գլխավոր խմբագրի տեղակալ՝ Թեմինա ՍԱՐՈՒԹՅԱՆ, բանասիրական գիտությունների թեկնածու,
դոցենտ

Անդամներ՝

Արծրուն ԱՎԱԳՅԱՆ, բանասիրական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Հրանտ ԱՎԱՆԵՍՅԱՆ, հոգեբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Դավիթ ԲԱԲԱՅԱՆ, պատմական գիտությունների դոկտոր, դոցենտ
Վահրամ ԲԱՆԱՅԱՆ, պատմական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Խաչիկ ԳԱԼՍՏՅԱՆ, քաղաքական գիտությունների դոկտոր, դոցենտ
Ջուլիետա ԳՅՈՒԼԱՄԻՐՅԱՆ, մանկավարժական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Վլադիսլավ ԳՐՈՒԶԴԵՎ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Կոստրոմա, ՌԴ)
Գևորգ ԴԱՆԻԵԼՅԱՆ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Արման ԵՂԻԱԶԱՐՅԱՆ, պատմական գիտությունների դոկտոր, դոցենտ
Մարեկ ԺԵՅՄՈ, քաղաքական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Օլշտին, Լեհաստան)
Վալենտինա ԼԱՊԱՆԿՎԱ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Մոսկվա, ՌԴ)
Օտտո ԼՈՒԻՏՏԵՐՅԱՆԴՏ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Համբուրգ, Գերմանիա)
Ռուզաննա ՀԱՎՈՐՅԱՆ, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, դոցենտ
Նազիկ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ, մանկավարժական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Մուշեղ ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ, բանասիրական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Գագիկ ԴԱԶԻՆՅԱՆ, ՀՀ ԳԱԱ ակադեմիկոս, իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Աշոտ ՍԱՐԿՈՍՅԱՆ, տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Էդիկ ՄԻՆԱՍՅԱՆ, պատմական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Կարեն ՆԵՐՍԻՍՅԱՆ, տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ
Հայկ ՍԱՐԳՍՅԱՆ, տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Յուրի ՍՈՒՎԱՐՅԱՆ, ՀՀ ԳԱԱ ակադեմիկոս, տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Մաքսիմ ՎԱՍԿՈՎ, սոցիոլոգիական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր (Դոնի Ռոստով, ՌԴ)
Գարիկ ԶԵՌՅԱՆ, քաղաքական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Տիգրան ԶՈՂԱՐՅԱՆ, քաղաքական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր

Գիտական Արցախ, № 2(3), 2019, Երևան, ԱԵԳՄՄ հրատ., 2019, 472 էջ:

«Գիտական Արցախ» պարբերականի 2019թ. 2-րդ համարում տեղ են գտել հասարակական գիտությունների արդի հիմնախնդիրների վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետությունը, Արցախի Հանրապետությունը, Գերմանիան, Իրանի Իսլամական Հանրապետությունը, Լեհաստանը, Հարավային Օսեթիան, Ռուսաստանի Դաշնությունը և Ուկրաինան ներկայացնող մոտ հինգ տասնյակ անվանի ու երիտասարդ գիտնականների աշխատանքները:

Գիտական պարբերականում զետեղված են նաև Արցախի երիտասարդ գիտնականների և մասնագետների միավորման ու Երևանի պետական համալսարանի կողմից 2019թ. սեպտեմբերի 12-15-ը Ստեփանակերտում համատեղ կազմակերպված «Հայոց պետականության անցյալը, ներկան ու ապագան» միջազգային երիտասարդական 4-րդ գիտաժողովի լավագույն գիտական հոդվածները:

*Dedicated to the 100th Anniversary
of Yerevan State University*

EDITORIAL COUNCIL

Chairman: Aram SIMONYAN, Director of Institute for Armenian Studies of YSU, NAS RA Associate Member, Doctor of History, Professor

Editor-in-Chief: Avetik HARUTYUNYAN, Ph.D in Law, Associate Professor

Deputy Editor-in-Chief: Tehmina MARUTYAN, Ph.D in Philology, Associate Professor

Members:

Artsrun AVAGYAN, Doctor of Philology, Professor

Hrant AVANESYAN, Doctor of Psychology, Professor

David BABAYAN, Doctor of History, Associate Professor

Vahram BALAYAN, Doctor of History, Professor

Gevorg DANIELYAN, Doctor of Law, Professor

Khachik GALSTYAN, Doctor of Political Sciences, Associate Professor

Gagik GHAZINYAN, Academician of NAS RA, Doctor of Law, Professor

Vladislav GRUZDEV, Doctor of Law, Professor (Kostroma, Russia)

Julieta GYULAMIRYAN, Doctor of Pedagogical Sciences, Professor

Ruzanna HAKOBYAN, Doctor of Law, Associate Professor

Nazik HARUTYUNYAN, Doctor of Pedagogical Sciences, Professor

Moushegh HOVSEPYAN, Doctor of Philology, Professor

Garik KERYAN, Doctor of Political Sciences, Professor

Tigran KOCHARYAN, Doctor of Political Sciences, Professor

Valentina LAPAEVA, Doctor of Law, Professor (Moscow, Russia)

Otto LUCHTERHANDT, Doctor of Law, Professor (Hamburg, Germany)

Ashot MARKOSYAN, Doctor of Economic Sciences, Professor

Edik MINASYAN, Doctor of History, Professor

Karen NERSISYAN, Ph.D in Economic Sciences, Associate Professor

Hayk SARGSYAN, Doctor of Economic Sciences, Professor

Yuri SUVARYAN, Academician of NAS RA, Doctor of Economic Sciences, Professor

Maksim VASKOV, Doctor of Sociology, Professor (Rostov-on-Don, Russia)

Arman YEGHIAZARYAN, Doctor of History, Associate Professor

Marek ZEJMO, Doctor of Political Sciences, Professor (Olsztyn, Poland)

Scientific Artsakh, № 2(3), 2019, Yerevan, UYSSA publ., 2019, 472 pages.

The second issue of «Scientific Artsakh» journal 2019 comprises the scientific works of approximately 50 prominent and young scientists from Armenia, Artsakh, Germany, Islamic Republic of Iran, Poland, South Ossetia, Russia and Ukraine on the topical issues of social sciences.

The publication also contains the best scientific articles of the 4th international youth scientific conference «The past, present and future of the Armenian statehood», jointly organized by the Union of Young Scientists and Specialists of Artsakh and Yerevan State University on September 12-15, 2019 in Stepanakert

Издаётся решением учёного совета Ереванского государственного университета

Номер рекомендован к публикации редакционным советом журнала «Научный Арцах»

*Посвящается 100-летию основания
Ереванского государственного университета*

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Председатель: Арам СИМОНЯН, директор Института арменоведческих исследований ЕГУ, член-корреспондент НАН Республики Армения, доктор исторических наук, профессор

Главный редактор: Аветик АРУТЮНЯН, кандидат юридических наук, доцент

Заместитель главного редактора: Теймина МАРУТЯН, кандидат филологических наук, доцент

Члены:

Арцрун АВАГЯН, доктор филологических наук, профессор

Грант АВАНЕСЯН, доктор психологических наук, профессор

Рузанна АКОПЯН, доктор юридических наук, доцент

Назик АРУТЮНЯН, доктор педагогических наук, профессор

Давид БАБАЯН, доктор исторических наук, доцент

Ваграм БАЛАЯН, доктор исторических наук, профессор

Максим ВАСЬКОВ, доктор социологических наук, профессор (Ростов-на-Дону, Россия)

Хачик ГАЛСТЯН, доктор политических наук, доцент

Владислав ГРУЗДЕВ, доктор юридических наук, профессор (Кострома, Россия)

Джюльетта ГЮЛАМИРЯН, доктор педагогических наук, профессор

Геворг ДАНИЕЛЯН, доктор юридических наук, профессор

Арман ЕГИАЗАРЯН, доктор исторических наук, доцент

Марек ЖЕЙМО, доктор политических наук, профессор (Ольштын, Польша)

Гагик КАЗИНЯН, академик НАН РА, доктор юридических наук, профессор

Гарик КЕРЯН, доктор политических наук, профессор

Тигран КОЧАРЯН, доктор политических наук, профессор

Валентина ЛАПАЕВА, доктор юридических наук, профессор (Москва, Россия)

Отто ЛЮХТЕРХАНДТ, доктор юридических наук, профессор (Гамбург, Германия)

Ашот МАРКОСЯН, доктор экономических наук, профессор

Эдик МИНАСЯН, доктор исторических наук, профессор

Карен НЕРСИСЯН, кандидат экономических наук, доцент

Мушег ОВСЕПЯН, доктор филологических наук, профессор

Гайк САРГСЯН, доктор экономических наук, профессор

Юрий СУВАРЯН, академик НАН РА, доктор экономических наук, профессор

Научный Арцах, № 2(3), 2019, Ереван, Изд. ОМУСА, 2019, 472 страниц.

В втором номере 2019 г. журнала «Научный Арцах» нашли место научные работы выдающихся и молодых ученых из Армении, Арцаха, Германии, Исламской Республики Иран, Польши, Южной Осетии, России и Украины, исследующие актуальные вопросы общественных наук.

В издании размещены также лучшие научные статьи 4-ой международной молодежной научной конференции «Прошлое, настоящее и будущее Армянской государственности», совместно организованной Объединением молодых учёных и специалистов Арцаха и Ереванским государственным университетом 12-15 сентября 2019 года в Степанакерте.

SՏԵՍԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ, ECONOMICS, ЭКОНОМИКА

- Արման Ասրյան.** Համատիրությունների գործունեության խոչընդոտները և դրանց հաղթահարման ուղիները ՀՀ-ում..... 148
Arman Asryan. The Barriers to the Operation of Condominiums and the Ways to Overcome them in the RA
Арман Асрян. Препятствия деятельности кондоминиумов и пути их преодоления в РА
- Մարինե Ավետիսյան.** Բանկային ճգնաժամերը պայմանավորող գործոնների համեմատական վերլուծություն հայաստանի և Արցախի տնտեսությունների համար..... 163
Marine Avetisyan. Comparative Analysis of the Factors of Banking Crises for the Economies of Armenia and Artsakh
Марине Аветисян. Сравнительный анализ факторов банковского кризиса для экономики Армении и Арцаха
- Նադեժդա Աֆյան.** Հայաստանի հանքավայրերի շահագործման շահագրգիռ կողմերի հակասությունները..... 176
Nadezdha Afyan. Conflicts of Stakeholders of Armenian Mining
Надежда Афян. Противоречия заинтересованных сторон по эксплуатации месторождений армении
- Ճաննա Բազիյան.** Տեխնոպարկերի ստեղծումը՝ որպես գիտելիքահեղձ տնտեսության զարգացման գործիք. օտարերկրյա փորձը և դասեր Հայաստանի համար..... 184
Zhanna Baziyan. Formation of Technoparks as an Instrument of Development of the Knowledge Economy: Foreign Experience and Lessons for Armenia
Жанна Базиян. Создание технопарков как инструмент развития экономики знаний: зарубежный опыт и уроки для Армении
- Տիգրան Բեգլարյան.** ՀՀ սոցիալական հիփոթեքի, բնակարանաշինության և հիփոթեքային շուկայի ֆինանսական խթանման միջոցները ՀՀ-ում..... 193
Tigran Beglaryan. Financial Measures of State Incentives for Social Mortgage, Housing Construction and Mortgage Market in RA
Тигран Бегларян. Финансовые меры государственного стимулирования социальной ипотеки, жилищного строительства и ипотечного рынка в РА
- Սամսոն Դավոյան, Լուսյա Գալոյան.** Երկրների իրականացրած բազմաբնույթ վերափոխումների ընդհանրական գնահատումը. փաստեր և վերլուծություններ..... 204
Samson Davoyan, Lusya Galoyan. Intergral Assessment of Various Reforms Implemented in Countries: Facts and Analysis
Самсон Давоян, Люся Галоян. Всеобщая оценка разнородных преобразований, осуществленных странами: факты и анализы
- Հայկարամ Դրմեյան.** Հայաստանի և Արցախի Հանրապետությունների համայնքների զարգացման հիմնախնդիրներն ու մարտահրավերները..... 219
Haykaram Drmeyan. Problems and Challenges of Community Development in Armenia and Artsakh
Айкаррам Дрмеян. Проблемы и вызовы развития общин в Армении и Арцахе

ՏՆՏԵՍԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ, ECONOMICS, ЭКОНОМИКА

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԽՈՉԸՆԴՈՏՆԵՐԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՀԱՂԹԱՀԱՐՄԱՆ ՈՒՂԻՆԵՐԸ ՀՀ-ՈՒՄ*

ԱՐՄԱՆ ԱՍՐՅԱՆ

*Երևանի պետական համալսարան,
տնտեսագիտության և կառավարման ֆակուլտետի ասպիրանտ,
ք.Երևան, Հայաստանի Հանրապետություն
arman.asryan@yahoo.com*

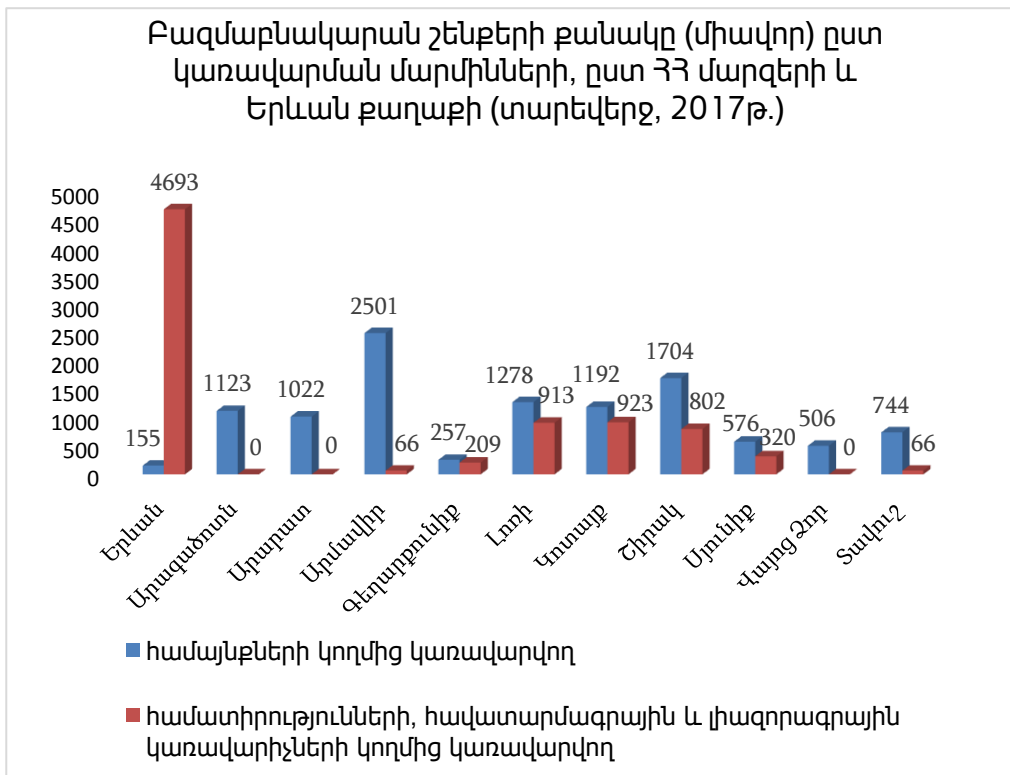
Հոդվածի նպատակն է բարելավել Հայաստանի Հանրապետությունում համատիրությունների գործունեությունը: Աշխատանքի արդիականությունը պայմանավորված է ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդրի համատեքստում համատիրությունների գործունեության բարելավման անհրաժեշտությամբ: Հոդվածի նպատակից բխում են հետևյալ խնդիրները՝ հետապնդել համատիրությունների գործունեության տարաբնույթ խոչընդոտները, իրականացնել դրանց պատճառային դասակարգում և առաջադրել համապատասխան լուծումներ:

Համակարգային և իրավական մեթոդներով սահմանվում է համատիրությունը՝ որպես բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերի կամավոր միություն, ներկայացվում են այդ ինստիտուտի առանցքային նպատակներն ու ընձեռած հնարավորությունները: Վերլուծական ու համեմատական մեթոդների կիրառությամբ ՀՀ-ում համատիրությունների արդյունավետ գործունեության խոչընդոտները դասակարգվում են երեք խմբի՝ ա) կազմակերպա-կառավարչական, որի մեջ մտնում են համատիրությունների պարտականությունների թերակատարումները, դրանց գործունեության հաշվետվողականության ու թափանցիկության ցածր մակարդակը և ղեկավար անձնակազմերի շրջանում կառավարչական հմտությունների բացակայությունը, բ) ֆինանսատնտեսական, որի մեջ մտնում են համատիրությունների ֆինանսական պլանավորման թերացումները, վճարների հավաքագրման ցածր արդյունավետությունը և կուտակված դեֆիտորական պարտքերը, վարչական անձնակազմերի աշխատավարձերին ուղղվող ծախսերի բարձր մակարդակն ու վերստուգիչ հանձնաժողովների անգործությունը, գ) սոցիալ-հոգեբանական, որի մեջ մտնում են սեփականատերերի շրջանում նախաձեռնողականության բացակայությունը և նրանց ու համատիրությունների միջև փոխըմբռնման պակասը: Առաջարկվում են համատիրությունների գործունեության խոչընդոտները հաղթահարելուն ուղղված համակարգային լուծումներ:

Հիմնաբառեր՝ համատիրություն, բնակելի շինությունների սեփականատերերի ժողով, բազմաբնակարան շենքի կառավարում, ընդհանուր բաժնային սեփականություն, բազմաբնակարան շենքի տարեկան բյուջե, համատիրության կանոնադրություն, պարտադիր նորմեր:

** Հոդվածը ներկայացվել է 27.09.2019թ., գրախոսվել՝ 30.10.2019թ., տպագրության ընդունվել՝ 12.12.2019թ.:*

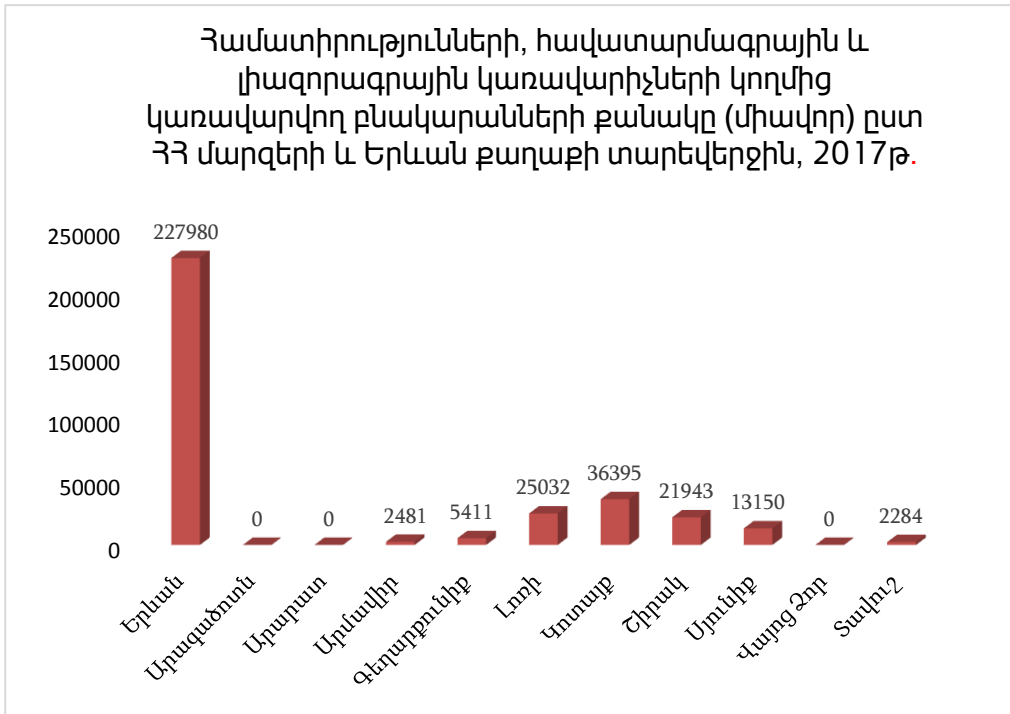
ՀՀ տնտեսության զարգացումը սերտորեն կապված է քաղաքացիների կենսամակարդակի բարձրացման հետ, ինչն էլ մեծապես կախված է բնակարանային-կոմունալ հատվածի զարգացման մակարդակից և քաղաքացիների կենսապայմանների բարելավումից: Վերոնշյալ երկու միջանկյալ նպատակներն իրենց հերթին կախված են բազմաբնակարան շենքերի բնակարանային ֆոնդի պահպանման և օգտագործման արդյունավետության մեծացումից, կոմունալ ծառայությունների մատուցման որակի բարձրացումից, առկա ենթակառուցվածքների թարմացումից և բնակֆոնդի կառավարման համակարգում ժամանակակից տեխնոլոգիաների ներդրումից: «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: «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի հիման վրա ՀՀ կառավարությունը 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի համար 1161-Ն որոշմամբ սահմանել է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը: Դրանց մեջ ներառվում են հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման և այլ միջոցառումներ: Օրենքը սահմանում է նաև, որ շինության բոլոր սեփականատերերը



Գծապատկեր 1. Բազմաբնակարան շենքերի քանակն ըստ կառավարման մարմինների (աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ)

պարտավոր են տվյալ նորմերի պահպանման համար կատարել համապատասխան վճարումներ կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները: «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 18-րդ, 19-րդ և 20-րդ հոդվածներով սահմանվում է բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի՝ ընդհանուր բաժնային գույքի պարտադիր նորմերի մասով կառավարման երեք եղանակ՝ «Համատիրություն», «Լիազորագրային կառավարում» և «Հավատարմագրային կառավարում»: Այն համայնքներում, որտեղ չեն գործում վերոնշյալ կառավարման ձևերից և ոչ մեկը, բազմաբնակարան շենքի կառավարումն, ըստ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 37-րդ հոդվածի 15-րդ և 16-րդ կետերի, իրականացվում է տվյալ համայնքի ղեկավարի կողմից: Հարկ է նշել, որ ՀՀ մարզերում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի և բնակարանների գերակշիռ մասը կառավարվում է համայնքների, իսկ Երևանում՝ համատիրությունների, հավատարմագրային կառավարիչների կամ լիազորագրային կառավարիչների կողմից (տե՛ս Գծապատկեր 1 և Գծապատկեր 2):

Համատիրությունը քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց անդամության վրա հիմնված և իր անդամների գույքային փայավճարների միավորման միջոցով ստեղծված, շահույթ ստանալու նպատակ չիետապնդող, իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող ոչ առևտրային կոոպերատիվ է, որը հիմնադրվում է բազմաբնակարան շենքի կամ շենքերի բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման նպատակով²⁷⁸: Ներկայումս համատիրությունների



Գծապատկեր 2. Համատիրությունների, հավատարմագրային և լիազորագրային կառավարիչների կողմից կառավարվող բնակարանների քանակը (աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ)

²⁷⁸ Տե՛ս «Համատիրությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը:

գործունեությունը կարգավորող Նորմերը տեղ են գտել երեք օրենքներում՝ Քաղաքացիական օրենսգրքի 222-224-րդ հոդվածներում, «Համատիրությունների մասին» օրենքում և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում:

Համատիրության գործունեության հիմնական նպատակներն են՝

1. բազմաբնակարան բնակելի շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը,
2. պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման, դատական և այլ իրավասու մարմիններում բնակարանների սեփականատերերի ընդհանուր շահերի ներկայացումը և պաշտպանությունը:

Համատիրության՝ որպես բազմաբնակարան շենքի կառավարման եղանակի ընձեռած հիմնական հնարավորություններն են.

1. Բազմաբնակարան շենքի բնակարանների սեփականատերերի շահերի պաշտպանությունը: Համատիրությունը բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերին միավորվելու հնարավորություն է ընձեռում՝ համակարգելու ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման, շահագործման, տնօրինման, օգտագործման և օտարման հետ կապված աշխատանքները: Համատիրությունների ղեկավար մարմնի նպատակները համընկնում են բնակելի շինությունների սեփականատերերի շահերին:

2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը վերաբերող հարցերին անմիջական մասնակցությունը: Համատիրությունը թույլ է տալիս բազմաբնակարան շենքի կառավարմամբ շահագրգռված բոլոր սեփականատերերին անմիջականորեն մասնակցել ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարմանը վերաբերող որոշումների կայացմանը:

3. Բազմաբնակարան շենք(եր)ի կառավարչի (կառավարող կազմակերպության) քաղաքականության վրա ներազդելու հնարավորությունը: Բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերը, միավորվելով և կազմելով համատիրություններ, հնարավորություն են ստանում ներազդելու կառավարչի ընտրության և նրա վարած քաղաքականության վրա: Բնակարանների սեփականատերերի (կամ նրանց կողմից հանդես եկող լիազորված բնակիչների) ամբողջությունը կարող է ինքնուրույն ընտրել կառավարչին և հետևել նրա կողմից իրականացվող աշխատանքների որակին: Եթե կառավարչի գործունեությունը չի բավարարում համատիրության անդամներին (յուրաքանչյուր սեփականատեր կարող է դառնալ համատիրության անդամ), համատիրությունը կարող է խզել գործող կառավարչի հետ պայմանագիրը և ներգրավել այնպիսի կառավարչի (կառավարող կազմակերպության), որի կողմից իրականացված աշխատանքների որակը և գինը համապատասխանում են համատիրության անդամների պատկերացումներին ու շահերին: Ի հավելումս՝ համատիրությունը կարող է խուսափել կառավարչի նշանակումից և դրա փոխարեն վարձել իր սեփական վարչական աշխատակազմը:

4. Բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ծախսերի հնարավոր կրճատումը: Համաձայն «Համատիրությունների մասին» օրենքի՝ համատիրությունն ունի օրենքով և իր կանոնադրությամբ չարգելված քաղաքացիական այնպիսի իրավունքներ, որոնք անհրաժեշտ են գործունեություն իրականացնելու համար, եթե այն չի հակասում կանոնադրությամբ սահմանված գործունեության առարկային ու նպատակներին: Համատիրության գործունեության ընթացքում առաջացած միջոցներն օգտագործվում են կանոնադրությամբ նախատեսված նպատակների իրականացման համար: Այստեղից բխում է, որ համատիրության բյուջե հավելյալ մուտքեր ապահովելու նպատակով համատիրությունը կարող է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող տարածքները

(սկուղները, ձեղնահարկերը և այլն) վարձակալական հիմունքներով տրամադրել երրորդ կողմի: Ի հավելումս՝ բազմաբնակարան շենքի արտաքին պատերը կարող են օգտագործվել գովազդի (տարատեսակ գովազդային վահանակների տեղադրման) նպատակով²⁷⁹: Հարկ է նշել սակայն, որ սույն կետում նշված քայլերը հնարավոր են միայն նշված գույքը որպես համատիրության սեփականություն գրանցելու կամ բնակելի շինությունների սեփականատերերի ժողովի հաստատման պարագայում: Համատիրության բոլոր եկամուտներն ուղղվում են ընդհանուր ծախսերի մարմանը (կամ կարող են ուղղվել տարբեր ֆոնդերի, եթե կանոնադրությամբ այդպես է պահանջվում): Հաշվարկային տարում համատիրության բյուջեի հավելյալ (չծախսված) միջոցները մնում են համատիրության հաշվին և ծախսվում բազմաբնակարան շենքի հետագա կարիքների համար:

5. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող մասերի վերանորոգման աշխատանքների ինքնուրույն պլանավորումը: Համատիրության ընդհանուր ժողովի ընթացքում հաստատվում է անհրաժեշտ վերանորոգման աշխատանքների ցանկը, որոնք պետք է իրականացվեն՝ համաձայն առաջնահերթության:

6. Բազմաբնակարան շենքում աշխատանքներ իրականացնող կազմակերպությունների հետ պայմանագրային հարաբերությունների և մատուցվող ծառայությունների մշտադիտարկման հնարավորությունը²⁸⁰: Համատիրությունը վերահսկում է ինչպես կապալառուների կողմից պայմանագրային պարտավորությունների կատարումը, այնպես էլ դրանց շրջանակներում իրականացվող աշխատանքների որակը և ժամկետները: Գործնականում դա նշանակում է, որ սեփականատերերն իրենք հնարավորություն ունեն վերահսկելու մատուցվող ծառայությունների որակը:

7. Բազմաբնակարան շենքի բնակարանների շուկայական արժեքի բարձրացման հնարավորությունը²⁸¹: Համատիրությունը կարող է էապես մեծացնել կառավարվող շենքի բնակելի և ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հատվածների շուկայական արժեքը: Բարեկարգ, լավ պահպանված բակերի ապահովումը, մանկական խաղահրապարակների ու սիզամարզերի կառուցումը, ինտերկոմների և անվտանգության աշխատակիցների առկայությունը, վերանորոգված վերելակները, մաքուր սանիտոլոքներն էապես բարձրացնում են ինչպես բազմաբնակարան շենքի բնակիչների բարեկեցության մակարդակը, այնպես էլ շենքի բնակարանների շուկայական արժեքը:

Համատիրությունը քաղաքացիական հասարակության ձևավորման սկզբնական քիչն է: Այն բազմաբնակարան շենքերում, որտեղ լիարժեք գործում են համատիրություններ, զգալիորեն բարձր է բնակիչների (սեփականատերերի) իրավագիտակցության մակարդակը և պատասխանատվության զգացումը: Բացի այդ, համատիրության անդամները գիտակցում են, որ ընդհանուր բաժնային սեփականության վնասման դեպքում նրանք ստիպված են լինելու միջոցներ հատկացնել վերանորոգման նպատակով, ուստի ավելի հետևողական են դառնում: Համատիրությունների զարգացումը հնարավորություն է տալիս մարդկանց շրջանում արմատավորելու իսկական, սրտացավ սեփականատիրոջ ու բնակչի մոդելը, որն իր հերթին երկրում քաղաքացիական հասարակության զարգացման կարևոր նախադրյալներից է:

²⁷⁹ **Алферина, О. Н.**, Развитие товариществ собственников жилья в России: проблемы и перспективы, Современные проблемы науки и образования, (6), 2014, стр. 541.

²⁸⁰ **Валиев, Ш. З., Гавриленко, И. Г.**, Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития. Вестник Томского государственного университета, (350), 2011, стр.146-151.

²⁸¹ **United Nations**, "Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transition", New York 2014, p. 10.

Համատիրությունների աշխատանքների խոչընդոտները ՀՀ-ում: ՀՀ-ում համատիրությունների՝ որպես բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կառավարչական, կազմակերպական և ֆինանսատնտեսական գործունեության ամբողջական տարեկան շրջափուլը, սկսած տարեկան բյուջեի մշակումից մինչև դրա կատարումը և հաշվետվությունների ներկայացումը, խախտված է, իրականացվում է թերի և ոչ ամբողջական: Այդ ամենի պատճառները բազմազան են՝ բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների հետաքրքրվածության ու վստահության ցածր մակարդակ, ներքին ու արտաքին թույլ վերահսկողություն, սոցիալական հաշվետվողականության բացակայություն, ֆինանսավորման աղբյուրների անկայունություն, ոչ արհեստավարժ կառավարում և այլն: Հայաստանում համատիրությունների՝ որպես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմնի կայացումն արգելակող խոչընդոտները դասակարգվում են կազմակերպ-կառավարչական, ֆինանսատնտեսական և սոցիալ-հոգեբանական խմբերի (տե՛ս Գծապատկեր 3):

Կազմակերպ-կառավարչական խոչընդոտներ: Համատիրությունների գործունեության առանցքային կազմակերպ-կառավարչական խոչընդոտներն են.

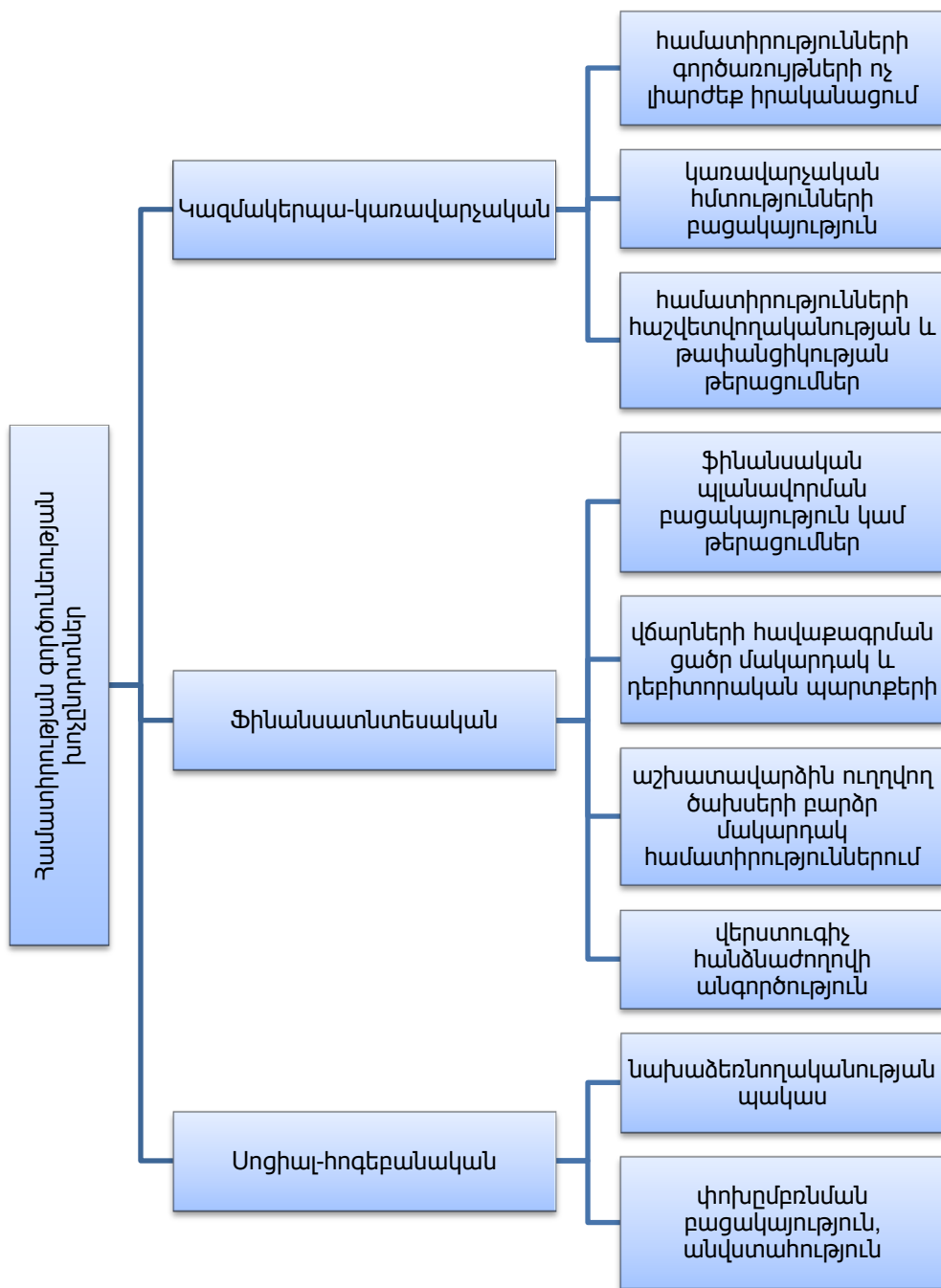
1. Համատիրության գործառույթների ոչ լիարժեք իրականացումը

Խնդիրների այս ենթախմբի մեջ մտնում են՝

- ոչ բավարար մարդկային ու նյութական ռեսուրսների առկայությունը,
- բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հատվածների՝ բնակարանային ֆոնդի շահագործման կանոններին ու պարտադիր նորմերին համապատասխանող բարեկարգ վիճակի բերելը,
- բազմաբնակարան բնակելի շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքագրման և վավերացման աշխատանքների թերակատարումը²⁸²:

Համատիրությունները պարտաճանաչ ու կանոնավոր կերպով չեն իրականացնում ՀՀ կառավարության 2007թ.-ի հոկտեմբերի 4-ի համար 1161-Ն որոշման 2-րդ կետի 6-րդ ենթակետով սահմանված տեսողական զննումները: Համատիրությունները պետք է տարեկան առնվազն երկու անգամ տեսողական զննում անցկացնեն և արդյունքները գրանցեն համապատասխան մատյանում, ինչն էլ պիտի հիմք հանդիսանա հետագա վերանորոգման աշխատանքների համար: Սակայն իրականությունն այլ է. բազմաբնակարան շենքերում առաջացած խնդիրների ու նորմերի չպահպանման մասին տեղեկատվությունը համատիրությունները ստանում են միայն բնակիչների ահազանգերի շնորհիվ: Այդ ամենի արդյունքում պարտադիր նորմերի բազմաթիվ պահանջներ բնակիչների անտեղյակության արդյունքում անտեսվում են համատիրությունների կողմից:

²⁸² «Երիտասարդ ժուռնալիստների ասոցիացիա» ՀԿ, Կոտայքի, Արարատի, Արմավիրի և Արագածոտնի մարզերի քաղաքային համայնքների բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության մոնիտորինգի զեկույց, Արմվյան, 2018, էջեր 9-10:



Գծապատկեր 3. Համատիրությունների գործունեության խոչընդոտները ՀՀ-ում

2. Համատիրության անդամների կառավարչական հստությունների ցածր մակարդակը/բացակայությունը

ՀՀ-ում համատիրությունների գերակշիռ մասի անդամները չունեն բազմաբնակարան բնակելի շենք(եր)ի պատշաճ կառավարման համար անհրաժեշտ հստություններ, ինչը հանգեցնում է ոչ գրագետ կառավարման և գործունեության թերացումների: Հարկ է նշել, որ մինչ այժմ երբևէ չեն կազմակերպվել համատիրությունների անդամների կամ ղեկավար անձնակազմերի կառավարչական կարողությունների զարգացմանն ուղղված լայնամասշտաբ նախաձեռնություններ:

3. Համատիրությունների գործունեության թափանցիկության և հաշվետվողականությանը վերաբերող թերացումները

Համատիրությունների գործունեության հաշվետվողականության և թափանցիկության ապահովման խնդիրը դիտարկելիս հարկ է հաշվի առնել հարցի երկկողմ բնույթը. մի կողմից՝ համատիրությունները շահագրգռված չեն հաշվետվողականությամբ, մյուս կողմից՝ բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերը պահանջկոտ ու հետևողական չեն: Այս տեսակետից կարևոր է նաև արդյունավետ տեղեկատվական մեխանիզմի բացակայությունը, որի միջոցով համատիրությունները կարող են իրենց գործունեության արդյունքները հասանելի դարձնել սեփականատերերին:

Ֆինանսատնտեսական խոչընդոտներ: Համատիրությունների գործունեության առանցքային ֆինանսատնտեսական խոչընդոտներն են՝

1. Ֆինանսական պլանավորման բացակայությունը կամ թերացումները.

Համատիրությունների մի մասը հաշվետու ժամանակահատվածի համար պարտադիր նորմերի պահպանման ուղղությամբ կատարվելիք աշխատանքների հստակ պլանավորում ու նախահաշիվներ չունի՝ 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: Հավաքագրված եկամուտներն ուղղվում են կառավարիչների գնահատմամբ առաջնահերթ համարված խնդիրների լուծմանը, իսկ պարտադիր նորմերի կատարման ապահովման համար անհրաժեշտ կապիտալ ու ընթացիկ ծախսերի իրականացումը ֆինանսների ոչ բավարար ապահովվածության պայմաններում մնում է երկրորդ պլանում²⁸³:

Համատիրությունները ֆինանսական պլանավորման փուլում չեն իրականացնում ծախսերի դասակարգում: Արդյունքում շենքի պատշաճ կառավարման համատեքստում բացակայում են հստակ սահմանված առաջնահերթությունները: Որոշ դեպքերում սահմանափակ ֆինանսական միջոցների բաշխումը կատարվում է՝ ելնելով տեղային տեսանելի խնդիրների լուծման և/կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանության պարտադիր նորմերի իրականացման կարճաժամկետ առաջնահերթություններից, ինչը կարող է շենքի պահպանման ավելի երկարատև կարիքները դնել խտրական վիճակի մեջ:

2. Համատիրություններում եկամուտների հավաքագրման ցածր մակարդակը

²⁸³ ««Կոմպաս» գիտահետազոտական, կրթական և խորհրդատվական կենտրոն» ՀԿ, Համատիրությունների կառավարման արդյունավետությունը Գյումրիում, Գյումրի, 2016, էջեր 64-72:

Համատիրությունների կողմից պարտադիր նորմերի պահպանմանն ուղղված վճարների տարեկան հավաքագրումը գրեթե միշտ թերակատարվում է՝ երբեմն գրանցելով պլանավորվածի կեսը չզերազանցող մակարդակ: Հաշվի առնելով, որ սա համատիրության եկամուտների հիմնական աղբյուրն է, ցուցանիշը շատ մտահոգիչ է: Խնդիրը հատկապես վառ արտահայտվում է միջազգային պրակտիկայում ընդունված ցուցանիշի²⁸⁴ (81.2%-87.7%) հետ համեմատելիս: Եկամուտների հավաքագրման նման ցածր ցուցանիշներն ունեն օբյեկտիվ պատճառներ, որոնցից կարևորագույնը բազմաբնակարան շենքերի բնակեցվածության ցածր մակարդակն է: Հաջորդ օբյեկտիվ պատճառը բնակչության սոցիալական վիճակն է: Բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների որոշ սեփականատերեր կարող են համատիրությունների վճարները կատարելու համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցներ ունենալ, մյուսները՝ ոչ: Նկատենք, որ սեփականատերերի մի ստվար զանգված բնակարանների նկատմամբ սեփականության իրավունքը ստացել է խորհրդային տարիներին սոցիալական պայմանագրով զբաղեցրած բնակարանների մասնավորեցման արդյունքում և դժվարությամբ է կատարում վճարումները: Միևնույն ժամանակ բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի շրջանում կան նաև այնպիսիք, ովքեր կարող են հավելյալ միջոցներ տրամադրել ընդհանուր բաժնային սեփականության բարեկարգման նպատակով: Այդպիսի սոցիալական-ունեցվածքային անհավասարությունը և դրանից բխող վճարունակության տարբերություններն էլ ավելի են բարդացնում վճարների հավաքագրման գործընթացը: Սակայն հարկ է նշել, որ Հայաստանում համատիրությունների՝ եկամուտների հավաքագրման ցածր ցուցանիշները հետևանք են նաև սուբյեկտիվ գործոնների, որոնցից են համատիրության հանդեպ վստահության և տեղեկացվածության պակասը, համատիրության կողմից հավաքագրման աշխատանքներում թույլ տրվող թերությունները և այլն:

Համատիրությունների զգալի մասի շրջանում հավաքագրված եկամուտի միայն կեսն է կազմում տվյալ տարվա համար հաշվարկված եկամուտը, իսկ մնացածը դեբիտորական պարտքերից վճարներն են և այլ եկամուտները: Դեբիտորական պարտքերից մեծ կախվածությունը համատիրություններին թույլ չի տալիս եկամուտների պլանավորում կատարել, արգելակում է դրանց բնականոն աշխատանքը: Ի հավելումս՝ դեբիտորական պարտքերի պատճառով համատիրությունները հայտնվում են արտասովոր իրավիճակում, երբ չհավաքագրելով տվյալ տարվա համար պլանավորված եկամուտի չափը՝ նրանք կարող են, այնուամենայնիվ, դեբիտորական պարտքերի վերադարձի հաշվին ապահովել ավելի բարձր եկամուտներ պլանավորվածի նկատմամբ: Սակայն պետք է ընդունել, որ սա ընդամենը ժամանակավոր միտում է: Բնականոն ու կայուն աշխատանք ապահովելու համար համատիրություններին անհրաժեշտ է ծախսերի ֆինանսավորումը հնարավորին չափով իրականացնել տվյալ տարվա համար հաշվարկված եկամտի հավաքագրման միջոցով:

Համատիրությունների մի զգալի մաս ունի դեբիտորական զգալի պարտքեր: Հարկ է նշել, որ այս համատիրությունները պարբերաբար իրականացնում են դեբիտորական պարտքերի հավաքագրման աշխատանքներ (անգամ դատական կարգով), սակայն սրանով խնդիրը չի լուծվում: Անհրաժեշտ է՝ ա) բարելավել պարտքերի հավաքագրման մեխանիզմները, բ) մեծացնել գործունեության թափանցիկությունը և հանրության շրջանում վստահությունն ձևավորել՝ եկամուտների հավաքագրման կանոնավոր մակարդակ ապահովելու և դեբիտորական պարտքերից խուսափելու նպատակով:

²⁸⁴ United Nations, “World Economic Situation and Prospects 2016”, p. 209.

3. Վարչական անձնակազմի աշխատավարձերին ուղղվող ծախսերի բարձր մակարդակը համատիրություններում

Համատիրությունների գործունեության արդյունավետության մասին շատ կարևոր պատկերացում է տալիս վարչական անձնակազմի աշխատավարձերին ուղղվող ծախսերի մակարդակը: Համաշխարհային պրակտիկայում աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի մասնաբաժինը համատիրություններում չի անցնում 15%-ը²⁸⁵, մինչդեռ Հայաստանում միջին ցուցանիշը տատանվում է 30-50%-ի սահմաններում՝ որոշ համատիրություններում՝ նույնիսկ հասնելով 70%-ի: Ավելին՝ կան համատիրություններ, որոնք հավաքագրած եկամուտն ամբողջությամբ ուղղում են աշխատավարձին: Այս իրավիճակի պատճառներից են համատիրության կողմից ուճաճցված աշխատակազմի (հաշվապահ, քարտուղար, աշխատակազմի ղեկավար, համատիրության նախագահ և այլն) պահպանումը, համատիրության չափը²⁸⁶ և այլն: Ակներև է, որ աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի մեծ մասնաբաժինը ոչ մի կերպ հնարավոր չէ հիմնավորել իրականացրած կառավարման որակով: Արդյունքում համատիրությունը կորցնում է իր գործունեության տրամաբանությունը՝ դառնալով բազմաբնակարան շենքերի բնակիչներից ուղղակի գումարներ հավաքագրող և այդ գումարները ինչ-որ կերպ բաշխող համակարգի:

4. Վերստուգիչ հանձնաժողովի անգործությունը²⁸⁷:

Համաձայն «Համատիրությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի՝ վերստուգիչ հանձնաժողովը պատասխանատու է համատիրության ֆինանսական գործունեության վերահսկման և բազմաբնակարան շենքի նախորդ տարվա բյուջեի կատարման, ինչպես նաև ընթացիկ տարվա բյուջեի նախագծի վերաբերյալ եզրակացության տրամադրման համար: Սակայն համատիրությունների մեծ մասում վերստուգիչ հանձնաժողովը անգործության է մատնված, ինչը համարժեք է համատիրության ներքին հաշվետվողականության բացակայության:

Սոցիալ-հոգեբանական խոչընդոտներ: Համատիրությունների գործունեության հիմնական սոցիալ-հոգեբանական խոչընդոտներն են՝

1. *Բազմաբնակարան բնակելի շենքի սեփականատերերի շրջանում նախաձեռնողականության բացակայությունը,*
2. *Բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների ու համատիրությունների միջև փոխըմբռնման պակասը:*

Բազմաբնակարան շենքի բնակելի շինությունների սեփականատերերը, չնայած իրենց՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված պարտավորություններին, պասիվ դիրքորոշում են որդեգրել բազմաբնակարան շենքի կառավարման գործում իրենց մասնակցության վերաբերյալ: Ինքնակազմակերպման մոտիվացիայի պակասը սեփականատերերի շրջանում պայմանավորված է անվստահությամբ և ոչ բավարար տեղեկացվածությամբ: Այս ամենն 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 պահանջներին (բնակիչները

²⁸⁵ **United Nations**, "Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transition", New York 2014, p. 36.

²⁸⁶ Համատիրության մեջ մտնող բազմաբնակարան շենքերի (բնակարանների) թիվը փոքր է, ինչի արդյունքում աշխատավարձի մասնաբաժինը մեծ է ծախսերի մեջ:

²⁸⁷ «Լոռու մարզի համատիրությունների կենտրոն» ՀԿ, «Վանաձորի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման գործընթացների մոնիթորինգ» ծրագրի զեկույց, Վանաձոր, 2016, էջ 2:

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 առնչվող խնդիրներով:

Համատիրությունների գործունեության խոչընդոտների հաղթահարման ուղիները: ՀՀ-ում համատիրությունների գործունեությունը կարգավորելու և նկարագրված խոչընդոտները հաղթահարելու նպատակով անհրաժեշտ է իրականացնել մի շարք քայլեր:

1. *Պարտադիր նորմերի ամրագրում որպես համատիրությունների գործունեության գլխավոր կողմնորոշիչ:* Համատիրությունների աշխատանքի ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ դրանց գործունեության ուղղություններն ու նպատակները շատ հաճախ աղոտ ու անորոշ են ոչ միայն սեփականատերերի, այլև դրանց անդամների ու ղեկավարների համար: «Բազմաբնակարան շենքերի մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված են բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմեր, սակայն դրանց ապահովումը համատիրությունների կողմից չի ընկալվում որպես իրենց գործունեության հիմնական ուղղություն: Արդյունքում համատիրությունների կատարած ծախսերը հաճախ շեղվում են հիշյալ նպատակներից և ծառայում այլ խնդիրների լուծմանը: Այս հարցում անհրաժեշտ է համատիրությունների աշխատանքը տեղեկատվական նախաձեռնությունների միջոցով ուղղորդել դեպի պարտադիր նորմերի ապահովումը՝ հարկ եղած դեպքում համատիրության գործունեության տարեկան ծրագրում պարտադիր նորմերի կատարմանը վերաբերող առանձին հատվածի մշակման պահանջ ավելացնելով ՀՀ կառավարության՝ համատիրության օրինակելի կանոնադրությունը հաստատելու որոշման²⁸⁸ մեջ:

2. *Տարեկան բյուջեի՝ որպես տարեկան ֆինանսատնտեսական պլանի պատշաճ կազմում և իրականացում:* Համատիրությունների համար առաջնային կարևորություն է ներկայացնում յուրաքանչյուր տարվա համար տարեկան բյուջեի կազմումը և գործունեության ֆինանսական պլանավորումը: Թեև համատիրության համար ընդհանուր ժողով կազմակերպելը (ինչն անհրաժեշտ է բյուջեն հաստատելու համար) դժվար է բազմաբնակարան շենքի բնակիչների շրջանում հետաքրքրվածության պակասի պատճառով, սակայն տարեկան ֆինանսական պլանի պատշաճ կազմումն ու հրապարակումը առանցքային դեր կարող են խաղալ համատիրությունների գործունեության արդյունավետության բարձրացման գործում՝ դարձնելով ծախսերն ավելի նպատակաուղղված, տեսանելի, չափելի ու համակարգված:

Համատիրություններում տարեկան հաշվեկշռին վերաբերող հարցերում ներքին հաշվետվողականություն ձևավորելու նպատակով անհրաժեշտ է խթանել վերստուգիչ հանձնաժողովների գործունեությունը: Այդ նպատակով տեղական ինքնակառավարման մարմինների՝ համատիրությունների աշխատանքի կարգավորմամբ զբաղվող բաժինները կարող են պարբերաբար հանդիպումներ կազմակերպել համատիրությունների վերստուգիչ հանձնաժողովների հետ՝ ծանոթանալու համատիրությունների կողմից իրականացվող աշխատանքներին:

3. *Ծախսերի դասակարգում:* Համատիրություններին անհրաժեշտ է տարեկան ֆինանսատնտեսական պլանի մեջ կատարել ծախսերի դասակարգում

²⁸⁸ Տե՛ս ՀՀ կառավարության 1997 թվականի N 49 որոշումը համատիրության օրինակելի կանոնադրությունը հաստատելու մասին:

առանձնացնելով պահպանման, բարեկարգումների, կապիտալ նորոգումների և ծառայությունների ծախսեր: Ներկայումս պահպանման ու ծառայությունների ծախսերը սպառում են պատշաճ գործող համատիրությունների գրեթե ողջ բյուջեն, սակայն անչափ կարևոր է նաև տարեկան կտրվածքով որոշակի կապիտալ աշխատանքների կատարումը, ինչն էապես կնվազեցնի հաջորդող ժամանակաշրջանների համար անհրաժեշտ պահպանման ծախսերը: Հարկ եղած դեպքում անհրաժեշտ է օրենսդրորեն ամրագրել համատիրության բյուջեի նախագծում ծախսերի դասակարգման անհրաժեշտությունը:

4. Աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի տարանջատում և առավելագույն նորմայի սահմանում համատիրության ընդհանուր ժողովի կողմից: Հայաստանում համատիրությունների գործունեության վարչական ծախսերն 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: Սակայն հարկ է նկատել, որ խնդիրը նաև մեթոդական է. համատիրություններում վարձու աշխատանքների հետ կապված բոլոր ծախսերը ևս ներառվում են «Աշխատավարձին ուղղվող ծախսեր» հոդվածում, որը մեխանիկորեն բերում է դրա բարձր մակարդակին: Անհրաժեշտ է առանձնացնել համատիրության վարչական անձնակազմի աշխատավարձերին ուղղվող ծախսերը վարձու աշխատողների կողմից ծառայությունների մատուցման ու աշխատանքների կատարման ծախսերից և սահմանել դրանք որպես առանձին ծախսային հոդված՝ փորձելով նվազեցնել տվյալ ծախսերի նորման հաշվարկված եկամտի նկատմամբ:

5. Կուտակված դեբիտորական պարտքերի բեռից ձերբազատում և եկամուտների հավաքագրման գործընթացի արդյունավետության բարձրացում: Տարիներ շարունակ եկամուտների հավաքագրման գործընթացում թույլ տված բարձիթողի վիճակը գրեթե բոլոր համատիրություններում հանգեցրել է դեբիտորական պարտքերի մեծ չափաբաժնի, ինչն էական խնդիրներ է ստեղծում դրանց բնականոն աշխատանքի համար: Թեպետ համատիրությունների կողմից պարբերաբար աշխատանքներ են տարվում դեբիտորական պարտքերի հավաքագրման ուղղությամբ, սակայն դրանք միայն ժամանակավոր լուծումներ են: Համատիրություններն այս հարցում պետք է համեն մի կետի, երբ առկա դեբիտորական պարտքերը կունենան մասնակի բնույթ ու չեն արգելակի համատիրության բնականոն աշխատանքը: Որպես համատիրությունների ներկայիս դեբիտորական պարտքերի նվազեցման/վերացման եղանակ՝ կարելի է դիտարկել Վանաձոր համայնքում լայն տարածում գտած մեխանիզմը, որի համաձայն՝ սեփականատերերին առաջարկվում է սեփական միջոցներով ձեռք բերել ընդհանուր օգտագործման տարածքների/գույքի սպասարկման և վերանորոգման համար անհրաժեշտ նյութերը և կատարել համապատասխան աշխատանքները, որից հետո կատարվում է սպասարկման վարձավճարների վերահաշվարկ:

Եկամուտների հավաքագրման արդյունավետությունը բարձրացնելու և դեբիտորական պարտքերի հետագա ավելացումը թույլ չտալու նպատակով անհրաժեշտ է մշակել ու կատարելագործել վճարների հավաքագրման կիրարկման մեխանիզմները, որ կանոնավոր վճարողները չտուժեն չվճարողների վարքից, իսկ եկամուտների հավաքագրումը դադարի համատիրության կառավարման մարմնի համար մեծ բեռ լինել: Այդ բարեփոխումները կարող են ներառել այնպիսի լուծումներ, ինչպիսիք են, օրինակ, պարզեցված դատական ընթացակարգերը, առանց դատարանի ներգրավվածության գանձող ծառայություններից օգտվելու իրավունքը և այլն: Ինչ վերաբերում է վճարումներ կատարելու համար բավարար ֆինանսական միջոցներ չունեցող սեփականատերերին, ապա նրանց դեպքում կարելի է դիտարկել ոչ

դրամական հատուցման տարբերակների կիրարկումը (օրինակ՝ անվճար աշխատանքների կատարումը):

6. Համատիրության անդամների և ղեկավար անձնակազմի կառավարչական հմտությունների պարզացմանն ուղղված լայնամասշտաբ միջոցառումների իրականացում: Համատիրությունների գործունեության արդյունավետությունը բարձրացնելու նպատակով անհրաժեշտ է պետական մակարդակով իրականացնել համատիրությունների արդյունավետ կառավարման թեմայով դասընթացներ, որոնք մասնակիցներին կտան անհրաժեշտ կիրառական գիտելիքներ համատիրության գործունեության բոլոր ասպեկտների վերաբերյալ:

7. Արտաքին հաշվետվողականության մեխանիզմների ստեղծում, վստահության բարձրացման համալիր գործողությունների իրականացում: Համատիրությունները ՀՀ-ում գործում են որպես բավական փակ կառույցներ, որոնց աշխատանքը ոչ միշտ է թափանցիկ ու հասանելի շահառուներին: Սա անընդունելի է մի կառույցի համար, որի բյուջեն ձևավորվում է մասնակիցների պարտադիր վճարներից: Համատիրությունների ու բնակիչների միջև անմիջական կապի ու հաղորդակցության լուրջ պակաս կա, ինչը բացասաբար է ազդում ոչ միայն համատիրությունների եկամուտների հավաքագրման, այլև կողմերի արդյունավետ փոխգործակցության վրա: Արտաքին հաշվետվողականության համատեքստում նպատակահարմար է համապատասխան տեղեկատվական համակարգի ներդրումը, ինչը թույլ կտա համատիրություններին խելամիտ ժամկետներում բազմաբնակարան շենքի բնակելի շինությունների սեփականատերերին տրամադրելու ինչպես համատիրություն գործունեությանը վերաբերող ընթացիկ հաշվետվություններ, այնպես էլ սեփական գույքի առավել արդյունավետ կառավարմանն ուղղված ցուցումներ: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են ձևավորել առցանց համակարգ²⁸⁹, որում համատիրությունները կունենան սեփական տարածք, որտեղ կիրապարակվեն գործունեության արդյունքները և տարեկան հաշվետվությունները, իսկ բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերը կունենան անձնական գրասենյակներ, որոնց միջոցով կկարողանան ծանոթանալ համատիրության աշխատանքներին և անհրաժեշտ տեղեկություններ փոխանակել:

Համատիրությունների գործունեության կանոնակարգմանն ուղղված միջոցառումների իրականացմանը զուգահեռ պետք է տեղեկատվական արշավներ իրականացնել բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերի շրջանում նախաձեռնողականությունը խթանելու նպատակով: Ի վերջո, չպետք է մոռանալ, որ համատիրությունը մասնակցային կառավարման ձև է, ինչը նշանակում է, որ դրա գործունեության արդյունավետությունը առավելապես կախված է բնակիչների ակտիվությունից ու հետևողականությունից:

²⁸⁹ Հարկ է նշել, որ այսպիսի տեղեկատվական համակարգի ձևավորման մի փորձ արդեն արվել է. «ԱՅՖիքս Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից ստեղծվել է www.hamatirutyun.am կայքը, որը, սակայն, պատշաճ չի գործում՝ վճարովի լինելու (վճարը պետք է տրամադրվի համատիրության կողմից) և համապատասխան պետական մարմինների կողմից չկոորդինացվելու պատճառով:

THE BARRIERS TO THE OPERATION OF CONDOMINIUMS AND THE WAYS TO OVERCOME THEM IN THE RA

ARMAN ASRYAN

Yerevan State University, Faculty of Economics and Management, Ph.D. student, Yerevan, Republic of Armenia

The purpose of this article is to improve the operation of condominiums in the Republic of Armenia. The relevance of the work is conditioned upon the need to improve the operation of condominiums in the context of increasing the efficiency of the housing fund management in the RA. The problems stemming from the purpose of the article are as follows: to investigate the various barriers to the operation of condominiums, to conduct a causal classification of the obstacles and to propose pertinent solutions.

Using the systems approach and the legal method, the condominium is defined as a voluntary union of the owners of residential dwellings of a multi-apartment building, the key objectives and the opportunities of this institute are presented. By employing the analytical and the comparative methods, the barriers to the effective operation of condominiums in the RA are classified into three groups: a) organizational-managerial, which includes the poor execution of the responsibilities by condominiums, the low level of accountability and transparency and the lack of managerial skills among the managerial personnel; b) financial-economic, which includes the shortcomings in the financial planning of condominiums, the inefficiencies in the debt collection activities and the resulting accumulation of the accounts receivable, the excessive expenditure on the salaries of the administrative personnel and the inactivity of the supervisory committees; and c) socio-psychological, which includes the lack of initiative among the apartment owners and the misapprehension of the relationship between the dwelling owners and condominiums. Systemic solutions are proposed for overcoming the barriers to the operation of condominiums.

Keywords: *condominium, apartment owners' assembly, multi-apartment building management, common equity ownership, annual budget of a multi-apartment building, condominium charter, mandatory norms.*

ПРЕПЯТСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОНДОМИНИУМОВ И ПУТИ ИХ ПРЕОДОЛЕНИЯ В РА

АРМАН АСРЯН

Ереванский государственный университет, факультет экономики и менеджмента, аспирант, Ереван, Республика Армения

Целью данной статьи является улучшение деятельности кондоминиумов в Республике Армения. Актуальность работы обусловлена необходимостью улучшения деятельности кондоминиумов в контексте повышения эффективности управления жилищным фондом в РА. Из цели статьи вытекают следующие задачи: исследовать различные препятствия для деятельности кондоминиумов, провести их причинную классификацию и предложить соответствующие решения.

С помощью систематических и правовых методов определен кондоминиум как добровольный союз владельцев многоквартирных домов, представлены основные цели и возможности этого института. Используя аналитические и сравнительные методы,

препятствия на пути эффективного функционирования кондоминиумов в РА подразделены на три группы: а) организационно-управленческая, которая включает в себя невыполнение обязанностей кондоминиумами, низкий уровень подотчетности и прозрачности в их работе и отсутствие управленческих навыков среди управленческого персонала; б) финансово-экономическая, которая включает в себя недостатки финансового планирования кондоминиумов, низкую эффективность сбора платежей и накопленную дебиторскую задолженность, высокий уровень затрат на заработные платы административного персонала и бездействие комитетов по надзору; в) социально-психологическая, которая включает в себя отсутствие инициативы среди владельцев и нехватку взаимопонимания между ними и кондоминиумами. Предложены системные решения, направленные на преодоление барьеров в деятельности кондоминиумов.

Ключевые слова: *кондоминиум, собрание владельцев жилых помещений, управление многоквартирным домом, общее долевое владение, годовой бюджет многоквартирного дома, устав товарищества собственников жилья, обязательные нормы*