Համատիրությունները եւ բնակչությանը ծառայությունների մատուցումը

Արդեն բավական երկար տարիներ, պետական եւ ոչ պետական տարբեր կառույցներում քննարկվում է թե ի՞նչ է համատիրությունը, ինչու՞ այն չի զարգանում, ինչպիսի՞ ծառայություններ են անհրաժեշտ մեր քաղաքացիներին, իրականացվու՞մ են արդյոք այդ ծառայությունները, իսկ եթե ո՞չ, ապա ինչու՞, ի՞նչն է պատճառը:

Ընդունված չգրված կարգի համաձայն նոր ընտրված կամ նշանակված բարձրաստիճան պաշտոնյաներն իրենց գործունեության հենց սկզբից սկսում են խոսել հենց այս թեմայից: Բայց միայն սկզբից եւ միայն խոսում են:

Նշված հարցադրումները հրատապ են նաեւ այսօր:

1. Ինչ է համատիրությունը

՞Համատիրությունը ժողովրդավարության դպրոց է՞,
- ասել է փորձագետը:

Որքան էլ տարօրինակ թվա առաջին հայացքից, այսօր խիստ հստակեցում է պահանջում հետևյալ հարցը. ի՞նչ է համատիրությունը, ի՞նչ ֆունկցիաներ են դրված նրա վրա, ի՞նչ ակնկալիքներ կան նրա գործունեությունից: Այս հարցերի պատասխանները միայն կօգնեն գտնել նրա զարգացման ուղին :

Այսօր համատիրության սահմանումը կարելի է ձևակերպել հետեւյալ տեսակետից.

Իրականում. Հաամտիրությունը, դա բազմաբնակարան շենքն է, որտեղ կան մեկից ավելի բնակարանների, կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերեր: Նա սեփականության յուրօրինակ ձև է՝ ընդհանուր սեփականություն է: Այդ սեփականությունը պետք է կառավարվի:

Հայաստանում, ըստ օրենքի. Համատիրությունը հիմնադրվում է՝ մեկ կամ մի քանի շենքերում եւ նպատակ ունի կառավարելու բազմաբնակարան շենքի սեփականնատերերի ընդհանուր սեփական գույքը: Այս ձեւակերպմամբ համատիրությանը տրված է կառավարիչի ֆունկցիա:

2. Ինչպիսին է համատիրությունն այսօր

Վերը նշված երկու մոտեցումներն իրարամերժ են եւ ճշգրտման կարիք ունեն: Այստեղ կա մեծ խառնաշփոթ, որն էլ բնականաբար չի կարող թույլ տալ կառույցի, կամ համակարգի զարգացմանը: Եթե չկա հստակ սահմանված համակարգ, ապա խոսք անգամ չի կարող լինել նրա զարգացման համար:

Նախ և առաջ կուզենաի նշել համատիրության կարգավիճակի հետ կապված խառնաշփոթը: Համատիրությունը նոր հասկացություն է մեր կյանքում և ունի բազմերանգ իմաստներ: Առաջին հերթին դա սեփականության ձև է, որ բովանդակվում է "ընդհանուր բաժնային սեփականություն" հասկացությամբ: Միևնույն ժամանակ համատիրությունը այդ ընդհանուր սեփականության կառավարման ձև է, որ ներառում է շենքի պահպանման, շահագործման խնդիրներ, սակայն դա սոսկ տեխնիկական խնդիրներ լուծելու կառույց չէ, այլ նաև մարդկանց համակեցության ձև է: Ընդհանուր սեփականության կառավարելու անհրաժեշտությունը կազմում է այն հիմքը, որ համախմբում է շենքի բնակիչներին և դարձնում է նրանց համայնք՝ այստեղից բխող բոլոր հետևանքներով: Եթե դա համայնք է, ապա դարձյալ հարց է առաջանում. Արդյոք համատիրությունը պետք է իրականացնի բնակիչներին ծառայությունների մատուցում, թե նա պետք է ձեւավորի ծառայություններ մատուցող ընկերությունների հետ փոխշահավետ համագործակցություն:

3. Համագործակցություն ծառայություններ մատուցող ընկերությունների հետ

Միջազգային պրակտիկայում մեկից ավելի սեփականատերեր ունեցող բազմաբնակարան բնակելի շենքերում ձեւավորվում են սեփականատերերի ասոցիացիաներ, որոնք կառավարում են իրենց սեփական գույքը: **Սա հենց համատիրությունն է:** Սակայն, այդ շենքերում ապրող բնակիչների կոմունալ եւ այլ բնույթի ծառայությունների մատուցումն իրականացվում են պրոֆեսիոնալ կազմակերպությունների միջոցով: Համատիրությունը այդպիսի կառույցների հետ ձեւավորում է փոխշահավետ համագործակցություն:

Սա պետք է դրված լինի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման եւ այդ շենքերի բնակիչներին հանրային ծառայությունների մատուցման բնագավառում պետական քաղաքականության հիմքում:

Գոյություն ունեն հանրային եւ կոմունալ ծառայություններ իրականացնող ընկերություններ, մասնավորապես, ջրամատակարարող, էլեկտրամատակարարող, գազամատակարարող, հեռահաղորդակցության, ինտերնետ կապի, աղբահանության, անվտանգության ապահովման եւ այլ ընկերություններ, որոնք ծառայություններ են մատուցում բնակչությանն առանց հաշվի առնելու շենքերի կառավարման մարմիններին: Սա անհեթեթություն է: Այդ ընկերություններն անօրինական ձեւով օգտագործում են բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր գույքը չունենալով դրա համար որեւէ իրավական հիմք: Չէ որ համատիրության կառավարիչը կարող է ապահովել իրավական հիմքը եւ միեւնույն ժամանակ իրականացնել ծառայությունների մատուցման որակի վերահսկում, լուծում տալով նաեւ բնակիչների դժգոհություններին: Ահա համատիրությունների զարգացման ճանապարհներից մեկը: Սա դուրս է մնացել պետության կառավարման քաղաքականությունից:

Իրականում պետք է արգելել որեւէ գործունեություն կապված շենքի կառավարման, կոմունալ խնդիրների, բնակիչների իրավունքների սահմանափակման հետ առանց շենքի տեղյակության եւ մասնակցության: Սա շենքի կառավարիչի ֆունկցիան է: Որեւէ պետական, ՏԻՄ մարմին, կամ այլ կազմակերպություն, առանց շենքի կառավարիչի թույլտվության, իրավունք չունի իրականացնելու որեւէ գործունեություն շենքի ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող տարածքում կամ գույքի հետ:

Որպես օրինակ ուսումնասիրենք գազի անվտանգության խնդիրը, որը շատ կարեւոր է: Այս խնդիրը կարելի է լուծել գազի անվտանգությունն ապահովող ընկերության եւ համատիրության համագործակցության ճանապարհով:

4. Գազի անվտանգություն-Համատիրություն- «Էյ-Ի-Ջի Սերվիս» ընկերություն

Վերը արդեն նշել ենք թե ինչ է իրենից ներկայացնում համատիրությունը: Այժմ նկարագրենք համատիրության եւ գազի անվտանգությունն ապահովող Հայաստանում միակ ընկերության «Էյ-Ի-Ջի Սերվիս» ՍՊԸ-ի համագործակցության արդյունավետությունը:

«Էյ-Ի-Ջի Սերվիս» ՍՊԸ գործունեության հիմնական նպատակը գազասպառման կենցաղային համակարգերի որակյալ և ժամանակին սպասարկումն ու գազասարքերի անվտանգ շահագործման ապահովումն է:

«Էյ-Ի-Ջի-Սերվիս» ՍՊԸ-ն ստեղծվել է 03.05.2007թ.: Ընկերությունը զբաղվում է նաեւ կենցաղային գազասպառման համակարգերի և սարքավորումների, ինչպես նաև դրանց հավաքակցման հանգույցների և դետալների իրացմամբ:

Հաշվի առնելով արդի տեխնիկական զարգացման արագ տեմպը՝ սպասարկող անձնակազմը պարբերաբար անցնում է ատեստավորում, իսկ անհրաժեշտության դեպքում՝ վերապատրաստման դասընթացներ:

Ահա գոյություն ունեն երկու կառույցներ, որոնց նպատակը տվյալ հարցում բնակիչների անվտանգության ապահովումն է: Սակայն չկա դրա համար ձեւավորված որեւէ համագործակցություն: Իսկ այդպիսի համագործակցությունը կարող է փոխշահավետ լինել: Համատիրությունը կարող է առավել տեղեկատվություն տրամադրել բնակիչների գազից օգտվելու կարողությունների մասին, կամ գազասարքերի խափանման վերաբերյալ, կամ բնակիչների գազի մատակարարմանն առնչվող բողոքների վերաբերյալ, իսկ ընկերությունը կարող է ավելի արագ եւ օպերատիվ կարգավորել իրավիճակը: Ահա համագործակցության էլեմենտներից մեկը:

Սրանից կշահի միայն գազ օգտագործողը՝ **քաղաքացին:**

Աստիճանաբար ծառայություններ մատուցող ընկերությունները կարող են իրականացնել նաեւ սեփականության կառավարման ֆունկցիաներ:

Էյ-Ի-Ջի Սերվիս ընկերությունն ունենալով բնակիչների հետ աշխատող մասնագիտացված աշխատակիցների ցանց, կարող է նաեւ իր վրա վերցնել բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր գույքի կառավարման խնդիրը:

Այս մոտեցումը կապահովի ընդհանուր սեփականության կառավարման եւ բնակիչներին ծառայությունների մատուցման որակի բարձրացման արդյունավետությունը:

Ահա համատիրությունների զարգացման եւ բնակիչներին որակյալ ծառայությունների մատուցման ճանապարհներից մեկը:

Արամ Գրիգորյան
ՀՊՄ գործադիր տնօրեն
091-01.05.83