

Ա Ռ Ա Ջ Ա Ր Կ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն Ն Ե Ր

Բազմաբնակարան շենքերի ներքին ցանցերի հետագա շահագործման վերաբերյալ

Ջրամատակարարման և ջրահեռացման ոլորտում առկա հիմնախնդիրներից դեռևս մնում է բազմաբնակարան շենքերի մուտքագծերից մինչև ներտնային հատված մուտք գործող ջրագծի և կոյուղու ջրատարի սպասարկման իրականացումը: Չնայած «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն բնակիչները կամ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինները պարտավոր են սահմանված նորմերին համապատասխան իրականացնելու բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի (այդ թվում նաև ջրագծերի և կոյուղագծերի) պահպանման, շահագործման և վերանորոգման աշխատանքները, սակայն շատ հաճախ, վերջիններիս կողմից դրանք պատշաճ կերպով չեն իրականացվում: «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 10-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված է, որ շինության սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման այն պահանջները և պարտադիր միջոցառումներն ու աշխատանքները (պարտադիր նորմերը), որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին: Բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի կողմից ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի վրա էական ոչ մի ներդրում գրեթե չի կատարվել, որի արդյունքում այդ համակարգերը ներկայումս հիմնականում գտնվում են անմխիթար վիճակում, որոնք էլ իրենց հերթին բերում են բազմաթիվ վթարների, հատկապես ծնռան ժամանակահատվածում: Վթարների ժամանակին չհայտնաբերման և դրանց վերացման հետ կապված բնակչության և ջրամատակարար կազմակերպությունների միջև շատ հաճախ լինում են տարակարծություններ՝ վթարների վերացման պատասխանատվության առումով: Անհրաժեշտ է նշել, որ միայն շենքի մուտքագծից մինչև սպառողների հատվածը կորուստների չափը կազմում է շուրջ 40%:

Վերը նշված փաստերի հետևանքով դժգոհություններ են առաջանում թե ջրամատակարար կազմակերպության և թե բնակիչների մոտ: Ընդ որում, ջրամատակարար կազմակերպության դժգոհությունը կայանում է հոսակորուստների ժամանակին չհայտնաբերման հետևանքով մեծ չափերի ջրակորուստներ ունենալու հետ, որի արդյունքում վերջինս, կատարելով լրացուցիչ ծախսեր (ջրաղբյուրներից լրացուցիչ ջրառի, էլ.էներգիայի, քլորի և այլ ծախսերի իրականացում), ջրաղբյուրներից մինչև բաժանորդների ծորակները պետք է տեղափոխի լրացուցիչ ջրաքանակ: Ինչ վերաբերում է բնակիչներին, ապա վերջիններս էլ իրենց հերթին նշված վթարների հետևանքով չեն կարողանում ստանալ համապատասխան ճնշման և որակի խմելու ջուր, իսկ որոշակի դեպքերում էլ մինչև վթարների վերացումը զրկվում են կայուն ջրամատակարարումից:

ՀՀ օրենսդրության համաձայն բազմաբնակարան շենքերի կառավարումն իրականացվում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի /համատիրություն և այլն/, իսկ դրա բացակայության դեպքում պարտադիր նորմերի իրականացման ապահովման մասով՝ համապատասխան համայնքի կողմից: Հանրապետության տարածքում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմնի ձևի

առունով գերակշռում են համատիրությունները, որոնց կողմից սպասարկվում է բնակարանային ֆոնդի շուրջ 10%-ը: Դրանց շուրջ կեսն էլ փաստորեն չեն գործում կամ աշխատանքների արդյունավետությունը բարձր չէ: Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման և շահագործման տեսանկյունից ավելի վատթար վիճակում են գտնվում մնացած շենքերը:

Ճապոնական կառավարության կողմից տրված դրամաշնորհի շրջանակներում ք. Երևանի մի շարք բազմաբնակարան շենքերի ներքին ցանցերի վրա կատարվել են կապիտալ վերանորոգման և/կամ ներքին ցանցերի փոփոխման աշխատանքներ, սակայն դրանք բավարար չեն խնդրին ամբողջական լուծում տալու համար: Ներկայումս աշխատանքներ են տարվում նաև այլ դոնոր կազմակերպություններից դրամական միջոցներ հայթայթելու ուղղությամբ, որոնց շնորհիվ լրացուցիչ հնարավորություն կստեղծվի իրականացնել մնացած բազմաբնակարան շենքերի ներքին ցանցերի հիմնանորոգման աշխատանքներն իրականացնելու համար:

Անհրաժեշտ է նշել, որ ի տարբերություն ջրամատակարար կազմակերպությունների, մինչև հաշվառքի սարքը գտնվող բոլոր սարքավորումները (այդ թվում նաև հաշվարկի սարքերը) և համակարգերը հիմնականում շահագործվում ու պահպանվում են էլեկտրոգիայի և բնական գազի մատակարարման ծառայություններ մատուցող կազմակերպությունների (որոնք նույնպես ընդգրկված են հանրային ծառայությունների մատուցման ոլորտում) կողմից, իսկ հաշվառքի սարքերից հետո էլ մալուխի կամ գազի խողովակների պահպանության և շահագործման համար պատասխանատու է սպառողը (բաժանորդը):

Հաշվի առնելով վերոհիշյալը՝ նպատակահարմար է քննարկել բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի /բացառությամբ բնակարանների ներսում գտնվող կանգնակների, խողովակների և կոյուղագծերի, որոնց սպասարկումը նպատակահարմար է թողնել համապատասխան բնակարանի սեփականատերի վրա/, հետագա շահագործումն ու սպասարկումը կամավորության հիմունքներով հանձնել ջրամատակարար կազմակերպություններին՝ կապիտալ բնույթի ծախսերը թողնելով բնակարանների սեփականատերերի վրա: Ընդ որում, նշված խնդիրն արժարժվել է նաև ՀՀ տարածքային կառավարման նախարարության ջրային տնտեսության պետական կոմիտեի և «Երևան Ջուր» ՓԲԸ-ի միջև կնքված վարձակալության պայմանագրի հավելված N 2-ի 7.1-րդ կետի 3-րդ պարբերությունում, որտեղ նշված է՝ «Վարձակալը պատասխանատու է նաև բազմաբնակարան շենքերի նկուղներում և ձեղնահարկերում տեղակայված ջրի խողովակների պահպանման և նորոգման համար: Վարձատուն դեռևս պետք է հստակեցնի դրա հետ կապված իրավաբանական խնդիրները, քանի որ այդ խողովակները չեն վարձակալվելու Վարձակալի կողմից: Նշված պարտականությունը կծագի այն պահից, երբ Վարձատուն կլուծի նշված իրավական ձևակերպման խնդիրները:»:

Ջրամատակարար կազմակերպության կողմից բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի շահագործումն ու սպասարկումն իրականացնելու դեպքում նպատակահարմար է սահմանել բաժանորդային վճար՝ ջրամատակարարի կողմից նշված համակարգերը շահագործելու արդյունքում կատարվելիք ծախսերը փոխհատուցելու համար, որը

պետք է առնչություն չունենա բաժանորդների կողմից օգտագործվելիք ջրաքանակի չափաքանակների հետ:

Վերը նշված գործընթացն իրականացնելու համար առաջարկվում է.

1. բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինը՝ ջրամատակարար կազմակերպության հետ համայնեցված կարգով բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերին «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով՝ իրազեկման /գումարման, հարցման/ միջոցով տեղեկացնում է շենքի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի բնակարաններից դուրս գտնվող հատվածների հետագա պահպանման և շահագործման գործառույթները ջրամատակարար կազմակերպություններին հանձնման վերաբերյալ,

2. օրենսդրությամբ սահմանված կարգով բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի կողմից իրենց ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի հետագա շահագործումն ու պահպանումը ջրամատակարարին հանձնելու վերաբերյալ որոշում կայացնելու դեպքում ջրամատակարար կազմակերպությունը պարտավոր է այն ստանձնելու: Ընդ որում, նշված համակարգերի շահագործումն ու սպասարկումը ջրամատակարարի կողմից վերադարձվում է բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերին, եթե դրա վերաբերյալ վերջիններիս կողմից՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, ընդունվում է համապատասխան որոշում, պայմանով, որ ընդունված որոշման կողմ ձայների քանակը պետք է գերազանցի նախկինում ընդունված համապատասխան որոշման համար կողմ քվեարկած սեփականատերերի ձայների քանակից,

3. ապահովել ջրամատակարար կազմակերպությունների կողմից ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ՀՀ հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով դիմելու գործընթաց, որի արդյունքում վերջինիս կողմից կսահմանվի բաժանորդային վճար, որի հաշվին ջրամատակարար կազմակերպությունները պետք է իրականացնեն բազմաբնակարան շենքերի ներքին ցանցերի ջրագծերի և կոյուղագծերի սպասարկումն ու շահագործումը, ինչպես նաև բաժանորդների կողմից ստացվելիք ահազանգերի գրանցման և ջրամատակարարի կողմից դրանց հնարավորինս արագ վերացման արձագանքումը: Ծառայությունների դիմաց վճարումը նպատակահարմար է նախատեսել ամսական կտրվածքով՝ համամասնորեն չափաքանակներով,

4. կատարել փոփոխություններ և լրացումներ համապատասխան օրենքներում և ՀՀ կառավարության որոշումներում:

Գործընթացը սկսելու համար անհրաժեշտ է զանգվածային լրատվական միջոցներով լուրջ քարոզչություն իրականացնել, պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների, հասարակական կազմակերպությունների, ջրամատակարար կազմակերպությունների և բազմաբնակարան շենքի բնակիչների հետ կազմակերպել համատեղ հանդիպումներ և քննարկումներ:

Միաժամանակ, որպես տարբերակ կարելի է քննարկել նաև այն բազմաբնակարան շենքերում ջրամատակարարման և/կամ ջրահեռացման ներքին ցանցերում տեղի ունեցող վթարների վերացման ուղղությամբ ջրամատակարարի կողմից իրականացվելիք միջոցառումների խնդիրը, որոնք իրենց ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերը չեն ցանկանա հանձնել ջրամատակարար

կազմակերպությանը: Ըստ էության, դրանք պետք է իրականացվեն ոչ մշտապես, ահազանգի պարագայում՝ յուրաքանչյուր կոնկրետ դեպքում: Նմանատիպ խնդիր կարելի է դնել, եթե ահազանգողը շենքի կառավարման մարմնի հետ համատեղ վերցնի աշխատանքների դիմաց վճարման պատասխանատվությունը: Տվյալ պարագայում ՀՀ հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողովը կարող է սահմանել նաև վճարի չափի հաշվարկման սկզբունքները /առավելագույն շահույթի մակարդակ և այլն/:

Վերը նշված կարգով աշխատանքներն իրականացնող ջրամատակարար կազմակերպությունը պետք է առաջնորդվի ՀՀ կառավարության 26.06.2003թ. «Բնակարաններում ջրամատակարարման ներքին ցանցերի վթարների և անսարքությունների վերացման կարգը հաստատելու մասին» N 886-Ն որոշմամբ սահմանված կարգով:

Բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի
շահագործման վերաբերյալ առկա առանցքային հարցադրումները

1. Բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի հետագա շահագործման ու պահպանման գործառույթները.

1.1. շարունակել թողնել բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի (համատիրությունների կամ շենքերի կառավարման այլ մարմինների) վրա,

1.2. հանձնել համապատասխան ջրամատակարար կազմակերպությանը.

/համատիրությունների սպասարկման տակ գտնվում է բազմաբնակարան շենքերի մոտ 10%, որոնց շուրջ կեսը չեն գործում կամ աշխատանքների կատարման արդյունավետությունը բարձր չէ/

2. Բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի շահագործման ու պահպանման գործառույթների փոխանցման իրականացումը.

2.1. կամավոր,

2.2. պարտադիր (օրենքով),

/ներկայումս հանրապետության կտրվածքով բազմաբնակարան շենքերի բաժանորդների քանակը մոտավոր հաշվարկներով կազմում է 400 հազ., իսկ շենքերի թվաքանակը մոտ 9 հազ. /

3. Բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի որ հատվածների շահագործման ու պահպանման գործառույթներն են փոխանցվելու.

3.1. վերցնել ամբողջ համակարգը (ներառյալ բնակարանների միջով բարձրացող կանգնակները), բացառությամբ բնակարանի (տան) բաշխման ցանցերը,

3.2. բազմաբնակարան շենքի ներանցման խողովակից մինչև նկուղային և տանիքային հատվածները, բացառությամբ ներտնային հատվածների.

4. Ջրամատակարար կազմակերպությունը պետք է ստանձնի բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի շահագործման ու պահպանման ծախսերն.

4.1. կատարի միայն ընթացիկ շահագործման ու պահպանման ծախսերը (ջրագծերում տեղի ունեցող վթարների վերացում, խցանումների բացում և այլն),

4.2. ամբողջովին՝ կատարելով նաև ներքին ցանցի կապիտալ նորոգումը.

5. Ինչպես է փոխհատուցվելու ջրամատակարար կազմակերպության կողմից բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի շահագործման ու պահպանման վրա կատարված ծախսերը.

5.1. ջրամատակարարման և/կամ ջրահեռացման ծառայությունների մատուցման սակագնում համապատասխան փոփոխության կատարման միջոցով,

5.2. հաստատագրված վճարի ձևով,

5.3. այլ.

6. Բաժնաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ներքին ցանցերի վերանորոգման և/կամ փոխարինման համար անհրաժեշտ աջակցության ուղղությունները.

6.1. ներքին ցանցերի կապիտալ, բացառությամբ տնային հատվածի, վերանորոգում,

6.2. ինստիտուցիոնալ /օրենսդրական լուծումների առաջարկում և համապատասխան նախագծերի մշակում/,

6.3. զանգվածային լրատվամիջոցներով քարազրության իրականացում (ջրամատակարար կազմակերպության կողմից ներքին ցանցերում իրականացվելիք միջոցառումների խնդիրը),

6.4. գործընթացի իրականացման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի տպագրության կազմակերպում.

/Ճապոնիայի կառավարության կողմից տրամադրված դրամաշնորհի միջոցներով 2003-2006թթ. ընթացքում «Համատիրությունների վրա հիմնված բաժնաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման կառավարման ծրագիր» (1.9 մլն. ԱՄՆ դոլլար) իրականացվել է մոտ 1800 բազմաբնակարան շենքերի ջրամատակարարման ներքին ցանցերի վերանորոգում, ինչպես նաև անապահով խավի բնակարաններում տեղադրվել են մոտ 4000 հատ անհատական ջրաչափեր/.