



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎ
Պ Ա Տ Գ Ա Մ Ա Վ Ո Ր

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ ՆԱԽԱԳԱՀ
ԱՐԱՐԱՏ ՄԻՐԶՈՅԱՆԻՆ

Հարգելի պարոն Միրզոյան,

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 109-րդ հոդվածի և ղեկավարվելով «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական օրենքի 65-րդ և 67-րդ հոդվածներով՝ օրենսդրական նախաձեռնության կարգով Ձեզ ենք ներկայացնում «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություններ կատարելու մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագիծը (այսուհետ՝ Նախագիծ) և

խնդրում ենք

ներկայացված Նախագիծը սահմանված կարգով դնել շրջանառության մեջ:

Համաձայն «Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի աշխատակարգը հաստատելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի որոշման 25-րդ կետի՝ գրությանը կից ներկայացվում են՝

- 1) Նախագիծը (հիմնական զեկուցող՝ Արտակ Մանուկյան),
- 2) Նախագծի ընդունման հիմնավորումը,
- 3) փոփոխվող իրավական ակտերի հոդվածների մասին տեղեկանքը:

Հարգանքներով՝

ՀՀ ԱԺ պատգամավորներ՝

Արտակ Մանուկյան

Նիկոլայ Յու. Բաղդասարյան

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-334 օրենքը (այսուհետ՝ Օրենք) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 10.1-ին հոդվածով.

«Հոդված 10.1. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներն ու միջոցառումները

1. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, բացի սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր նորմերից, կարող են նախատեսվել նաև շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներ և միջոցառումներ. ընդհանուր բաժնային սեփականության և նրա առանձին մասերի նորոգման, վերականգնման, վերակառուցման, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնման, փոխարինման և հարմարավետության բարելավման, էներգախնայողության միջոցառումների իրականացման, էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող այլ աշխատանքներ:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքները կարող են իրականացվել առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձեափոխումների՝ միայն Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ՝ շենքի տեխնիկական վիճակի, կոնստրուկտիվ լուծումների և մաշվածության աստիճանի հաշվառմամբ լիցենզավորված մասնագիտացված կազմակերպության կողմից տրված դրական եզրակացության առկայության պարագայում:

3. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքների դիմաց շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարումների չափը, վճարման կարգը և ժամկետները

սահմանվում են սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

4. Սեփականատերերից մեկի կամ կառավարման մարմնի կամ համայնքի կամ այլ անձանց կողմից առանց սույն օրենքով նախատեսված կարգով սեփականատերերի համաձայնության կատարած ծախսերը սեփականատերերի կողմից չեն հատուցվում:

5. Սույն հոդվածի դրույթները չեն տարածվում քանդման ենթակա վթարային՝ չորրորդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերի վրա:»:

Հոդված 2. Օրենքի 11-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Հոդված 11. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը

1. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմինը շինությունների սեփականատերերի ժողովն է (այսուհետ՝ ժողով), որին պատկանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում ցանկացած հարցի լուծման իրավունքը, բացառությամբ այն հարցերի, որոնք սույն օրենքի համաձայն համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը կամ կապված են սույն օրենքի 31-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին և 2-րդ կետերով նախատեսված աշխատանքների իրականացման հետ:

2. Ժողովը հրավիրվում է ոչ պակաս, քան տարեկան մեկ անգամ: Ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր և շենքի կառավարման մարմինը: Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու կամ լիազորությունները դադարեցնելու համար ժողով հրավիրվում է շինության սեփականատերերի 1/3-ի նախաձեռնությամբ կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարը:

3. Ժողովում որոշումների կայացման ժամանակ յուրաքանչյուր սեփականատեր ունի մեկ ձայնի իրավունք՝ մեկ շինություն մեկ ձայն սկզբունքով:

4. Եթե բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանք իրենց ձայնի իրավունքը իրականացնում են միասին. նրանց անունից հանդես է գալիս սեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ, նրանց կողմից տրված պարզ լիազորագրի հիման վրա:

5. Սեփականատերը չունի ձայնի իրավունք, եթե կայացվելիք որոշումը վերաբերում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանն առնչվող գործարքին, որը կնքվում է իր հետ, կամ եթե այն վերաբերում է իր և մյուս սեփականատերերի միջև առկա վեճին:

6. Ժողովի կողմից սույն օրենքով նախատեսված՝ իր լիազորությունների սահմաններում և համապատասխան ձայների առկայությամբ ընդունված որոշումը պարտադիր է բազմաբնակարան շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերի համար, այդ թվում և նրանց, ովքեր անկախ պատճառներից չեն մասնակցել քվեարկությանը կամ դեմ են քվեարկել որոշմանը:

7. Ժողովի որոշումները կարող են ընդունվել ժողովի գումարման, հարցման (հեռակա կարգով քվեարկության), ինչպես նաև իրազեկման միջոցով: Իրազեկման կարգով որոշումներն ընդունվում են միայն սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում:

8. Ժողովի լիազորություններն են՝

ա) բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևի, կառավարման մարմնի ընտրությունը.

բ) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունների դադարեցումը.

գ) սույն օրենքով նախատեսված պարտադիր նորմերի իրականացումից բացի, կառավարման մարմնին տրվող այլ լիազորությունների ցանկի հաստատումը.

դ) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի օտարման կամ գրավ դնելու մասին որոշումների ընդունումը.

ե) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մի մասի առանձնացման, դրա օտարման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.

զ) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող շարժական գույքի օտարման, օգտագործման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.

է) բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքների և միջոցառումների իրականացման նպատակով փոխառության կամ վարկային պայմանագրերի կնքման, ինչպես նաև խոշոր գործարքների կնքման համաձայնեցումը.

ը) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի անհատույց օգտագործման հանձնելու մասին որոշման ընդունումը.

թ) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի հատուցմամբ օգտագործման տրամադրելու մասին որոշման ընդունումը.

ժ) Բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված անհրաժեշտ աշխատանքների և միջոցառումների իրականացման մասին որոշումների ընդունումը.

ժա) գույքային իրավունքների (օգտագործման, վարձակալության և այլն) ձեռքբերման վերաբերյալ գործարքների մասին որոշումների ընդունումը.

ժբ) ընդհանուր բաժնային սեփականության վրա գովազդ տեղադրելու կամ սեփականությունն այլ կերպ առևտրային նպատակներով օգտագործելու, իրազեկելու և ծանուցելու համար նախատեսված տեղի մասին որոշման ընդունումը.

ժգ) շենքի կառավարման մարմինների կողմից շինությունների սեփականատերերին տեղեկանքներ տալու կամ սույն օրենքով նախատեսված այլ ծառայություններ մատուցելու համար գանձվող գումարի չափի որոշումը, որը չի կարող լինել ավելի, քան տվյալ գործողությունների համար ծախսված գումարի չափը.

ժդ) պարտադիր վճարներից դուրս շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարների չափի, վճարման կարգի և ժամկետների սահմանումը.

ժե) շինության սեփականատերերի և (կամ) շենքի բնակիչների կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելու կարգի սահմանումը.

ժզ) շինության սեփականատերերի և (կամ) շենքի բնակիչների ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգի սահմանումը.

ժէ) Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման տարեկան բյուջեի հաստատումը.

ժը) կառավարման մարմնի գործունեության աուդիտի իրականացումը.

ժթ) ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման հարցերով այլ որոշումների կայացումը, այդ թվում նաև՝ կոմունալ ծառայություններ մատուցողների հետ շենքի կառավարման մարմնի կողմից պայմանագրեր կնքելու հարցերը:

9. Սույն հոդվածի 8-րդ մասի «դ» և «ե» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են սեփականատերերի կողմից միաձայն, իսկ մնացած ենթակետերում նշված հարցերով որոշումները՝ ձայների կեսից ավելիով:

10. Սույն հոդվածի 8-րդ մասով նշված հարցերով որոշումները կարող են ընդունվել գումարման կամ հարցման միջոցով, իսկ «զ», «է», «Ժբ», «Ժգ», «Ժդ», «Ժե» և «Ժզ» ենթակետերով նշվածները՝ նաև իրազեկման միջոցով:

11. Օրենքով նախատեսված դեպքերում պարտադիր նորմերի իրականացումից դուրս հարցերի վերաբերյալ ընդունված որոշումները կամ տրված լիազորագրերը (լիազորությունները) պետք է վավերացվեն նոտարական կարգով:

12. Եթե շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում համապատասխան որոշում ընդունելու համար նախաձեռնողները հավաքել են կեսից ավելի ձայների քանակը, սակայն չեն հավաքել սույն հոդվածով նախատեսված անհրաժեշտ ձայների քանակը, և եթե այդ որոշումն ուղղված է ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանմանը կամ բխում է շինության բոլոր սեփականատերերի շահերից, ապա նախաձեռնողներն իրավունք ունեն հարցը լուծել դատական կարգով:

13. Ժողովի որոշումների փոփոխությունների համաձայնությունները կատարվում են ձայների նույն հարաբերակցությամբ, ինչ որոշումների ընդունումը:

14. Սեփականատերերի կողմից օրենքին հակասող ընդունված որոշումներն ու համաձայնություններն ատոչինչ են:

15. Սեփականատերն ընդհանուր ժողովի որոշումը կարող է վիճարկել դատական կարգով: Ժողովի հրավիրման օրվա, ժամի և վայրի մասին պատշաճ ծանուցված սեփականատերը չի կարող պահանջել անվավեր ճանաչել ժողովի կողմից ընդունված որոշումը՝ անկախ պատճառներից ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեարկելու հիմքով:»:

Հոդված 3. Օրենքի 31-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Հոդված 31. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական կամ համայնքային աջակցության հիմնական ուղղություններն ու նպատակային ծրագրերը

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղություններն են՝

ա) իրավական և հարկային բարենպաստ քաղաքականության իրականացումը.

բ) ֆինանսական և ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը և նպատակային ծրագրերի իրականացումը.

գ) օտարերկրյա պետությունների և միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ բնագավառում դրամաշնորհային և ներդրումային ծրագրերի իրականացմանը նպաստելը.

դ) նորարարական գործունեության և ժամանակակից տեխնոլոգիաների ներդրման նպաստելը.

ե) ինստիտուցիոնալ համակարգի և ենթակառուցվածքների ստեղծմանն ու զարգացմանը նպաստելը.

զ) կադրերի պատրաստման և վերապատրաստման համակարգի ձևավորմանը նպաստելը.

է) վիճակագրական հաշվետվությունների և հաշվապահական հաշվառման պարզեցված համակարգերի ստեղծումը.

ը) տեղեկատվական ու խորհրդատվական օժանդակությունը:

2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության նպատակային ծրագրերն են՝

1) անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացման,

2) համաֆինանսավորման, սուբսիդավորման կամ վարկավորման սկզբունքներով սույն օրենքի 10.1 հոդվածով նախատեսված աշխատանքների իրականացման,

3) սեփականատերերի որոշ խմբերին պարտադիր նորմերի դիմաց կատարվող պարտադիր վճարի մասնակի հատուցման նպատակով բնակարանային նպաստների և փոխառությունների տրամադրման համակարգի ներդրման.

4) բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման և տեղեկատվական համակարգի ներդրման.

5) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման.

6) քանդման ենթակա վթարային բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների վերաբնակեցման.

7) բնագավառում իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկման:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված աջակցության ծրագրերը ենթակա են իրականացման բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի պարտադիր մասնակցության պայմանով:

4. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված աջակցության ծրագրերը, դրանց իրականացման պայմանները, առանձնահատկությունները, կարգը, այդ ծրագրերի ֆինանսավորմանը

պետության (համայնքի), ինչպես նաև շենքի շինությունների սեփականատերերի մասնակցության չափը և եղանակը սահմանում է՝ պետական աջակցության ծրագրերի դեպքում Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն, իսկ համայնքային աջակցության ծրագրերի դեպքում՝ համայնքի ավագանին:

5. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված աջակցության ծրագրերի շրջանակներում կատարված բաժանելի բարելավումները պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունք չեն առաջացնում:»:

Հոդված 4. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՅՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 10.1. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներն ու միջոցառումները

1. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, բացի սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր նորմերից, կարող են նախատեսվել նաև շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներ և միջոցառումներ. ընդհանուր բաժնային սեփականության և նրա առանձին մասերի նորոգման, վերականգնման, վերակառուցման, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնման, փոխարինման և հարմարավետության բարելավման, էներգախնայողության միջոցառումների իրականացման, էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող այլ աշխատանքներ:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքները կարող են իրականացվել առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձևափոխումների՝ միայն Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ՝ շենքի տեխնիկական վիճակի, կոնստրուկտիվ լուծումների և մաշվածության աստիճանի հաշվառմամբ լիցենզավորված մասնագիտացված կազմակերպության կողմից տրված դրական եզրակացության արկայության պարագայում:

3. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքների դիմաց շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարումների չափը, վճարման կարգը և ժամկետները

սահմանվում են սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

4. Սեփականատերերից մեկի կամ կառավարման մարմնի կամ համայնքի կամ այլ անձանց կողմից առանց սույն օրենքով նախատեսված կարգով սեփականատերերի համաձայնության կատարած ծախսերը սեփականատերերի կողմից չեն հատուցվում:

5. Սույն հոդվածի դրույթները չեն տարածվում քանդման ենթակա վթարային՝ չորրորդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերի վրա:

Հոդված 11. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը

1. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմինը շինությունների սեփականատերերի ժողովն է (այսուհետ՝ ժողով), որին պատկանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում ցանկացած հարցի լուծման իրավունքը, բացառությամբ այն հարցերի, որոնք սույն օրենքի համաձայն համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը:

2. Ժողովը հրավիրվում է ոչ պակաս, քան տարեկան մեկ անգամ: Ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր և շենքի կառավարման մարմինը: Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու համար ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարը:

3. Շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր ժողովում օժտված է իր բաժնին հավասար ձայների քանակով:

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

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

5. Ժողովի կողմից սույն օրենքով նախատեսված՝ իր լիազորությունների սահմաններում և համապատասխան ձայների առկայությամբ ընդունված որոշումը պարտադիր է բազմաբնակարան շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերի համար, այդ թվում և նրանց, ովքեր անկախ պատճառներից չեն մասնակցել քվեարկությանը կամ դեմ են քվեարկել որոշմանը:

6. Ժողովի որոշումները կարող են ընդունվել ժողովի գումարման, հարցման (հեռակա կարգով քվեարկության), ինչպես նաև իրազեկման միջոցով:

Իրազեկման կարգով որոշումներն ընդունվում են միայն սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում:

7. Ժողովի լիազորություններն են՝

- ա) բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևի, կառավարման մարմնի ընտրությունը:
- բ) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունների դադարեցումը:
- գ) սույն օրենքով նախատեսված պարտադիր նորմերի իրականացումից բացի, կառավարման մարմնին տրվող այլ լիազորությունների ցանկի հաստատումը:
- դ) ընդհանուր բաժնային սեփականության շարժական գույքի օտարման կամ գրավ դնելու մասին որոշումների ընդունումը:
- ե) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մի մասի առանձնացման, դրա օտարման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը:
- զ) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող շարժական գույքի օտարման, օգտագործման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը:
- է) խոշոր գործարքների կնքման համաձայնեցումը:
- ը) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի անհատույց օգտագործման հանձնելու մասին որոշման ընդունումը:
- թ) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի հատուցմամբ օգտագործման տրամադրելու մասին որոշման ընդունումը:
- ժ) ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ դրա մի մասի կառուցապատման կամ փոփոխման մասին որոշման ընդունումը:
- ժա) գույքային իրավունքների (օգտագործման, վարձակալության և այլն) ձեռքբերման վերաբերյալ գործարքների մասին որոշումների ընդունումը:
- ժբ) ընդհանուր բաժնային սեփականության վրա գովազդ տեղադրելու կամ սեփականությունն այլ կերպ առևտրային նպատակներով օգտագործելու, իրազեկելու և ծանուցելու համար նախատեսված տեղի մասին որոշման ընդունումը:
- ժգ) շենքի կառավարման մարմինների կողմից շինությունների սեփականատերերին տեղեկանքներ տալու կամ սույն օրենքով նախատեսված այլ ծառայություններ մատուցելու համար գանձվող գումարի չափի որոշումը, որը չի կարող լինել ավելի, քան տվյալ գործողությունների համար ծախսված գումարի չափը:
- ժդ) պարտադիր նորմերի գծով շինությունների սեփականատերերից գանձվող պարտադիր վճարների վճարման ժամկետների սահմանումը:
- ժե) պարտադիր վճարներից դուրս շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարների չափի, վճարման կարգի և ժամկետների սահմանումը:
- ժզ) շինության սեփականատերերի և (կամ) շենքի բնակիչների կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելու կարգի սահմանումը:
- ժէ) շինության սեփականատերերի և (կամ) շենքի բնակիչների ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգի սահմանումը:
- ժը) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման տարեկան բյուջեի հաստատումը:
- ժր) կառավարման մարմնի գործունեության վերահսկողության բյուջեի միջոցների հաշվին առույիտի իրականացումը:

ի) ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման հարցերով այլ որոշումների կայացումը, այդ թվում նաև՝ կոմունալ ծառայություններ մատուցողների հետ շենքի կառավարման մարմնի կողմից պայմանագրեր կնքելու հարցերը:

8. Սույն հոդվածի 7-րդ կետի «դ» և «ե» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումները պետք է ընդունվեն բոլոր սեփականատերերի կողմից միաձայն:

9. Սույն հոդվածի 7-րդ կետի «ժ» և «ի» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են շինության սեփականատերերի ձայների առնվազն երկու երրորդով:

10. Սույն հոդվածի 7-րդ կետի «գ» ենթակետում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են շինության սեփականատերերի այնքան ձայների քանակով, որքան նախատեսված է սույն հոդվածով համապատասխան գործառույթների իրականացման համար:

11. Սույն հոդվածի 7-րդ կետի մնացած ենթակետերում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են շինության սեփականատերերի ձայների կեսից ավելիով:

12. Սույն հոդվածի 7-րդ կետով նշված հարցերով որոշումները կարող են ընդունվել գումարման կամ հարցման միջոցով, իսկ «գ», «ե», «ժգ», «ժդ», «ժե», «ժզ», «ժէ» և «ժը» ենթակետերով նշվածները՝ նաև իրազեկման միջոցով: Եթե բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացվում է համատիրության կողմից, ապա սույն հոդվածի 7-րդ կետի «գ», «ժգ», «ժդ», «ժե», «ժզ», «ժէ» և «ժը» ենթակետերով նախատեսված հարցերի վերաբերյալ որոշումներն ընդունվում են համատիրության ժողովի որոշմամբ՝ «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով, եթե ժողովը գումարման կամ հարցման միջոցով տվյալ հարցի վերաբերյալ այլ որոշում չի ընդունել:

13. Օրենքով նախատեսված դեպքերում պարտադիր նորմերի իրականացումից դուրս հարցերի վերաբերյալ ընդունված որոշումները կամ տրված լիազորագրերը (լիազորությունները) պետք է վավերացվեն նոտարական կարգով:

14. Եթե շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում համապատասխան որոշում ընդունելու համար նախաձեռնողները հավաքել են կեսից ավելի ձայների քանակը, սակայն չեն հավաքել սույն հոդվածով նախատեսված անհրաժեշտ ձայների քանակը, և եթե այդ որոշումն ուղղված է ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանմանը կամ բխում է շինության բոլոր սեփականատերերի շահերից, ապա նախաձեռնողներն իրավունք ունեն հարցը լուծել դատական կարգով:

(11-րդ հոդվածը փոփ. 24.01.20 ՀՕ-9 Ն)

Հոդված 11. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը

1. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմինը շինությունների սեփականատերերի ժողովն է (այսուհետ՝ ժողով), որին պատկանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում ցանկացած հարցի լուծման իրավունքը, բացառությամբ այն հարցերի,

որոնք սույն օրենքի համաձայն համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը կամ կապված են սույն օրենքի 31-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին և 2-րդ կետերով նախատեսված աշխատանքների իրականացման հետ:

2. Ժողովը հրավիրվում է ոչ պակաս, քան տարեկան մեկ անգամ: Ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր և շենքի կառավարման մարմինը: Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու կամ լիազորությունները դադարեցնելու համար ժողով հրավիրվում է շինության սեփականատերերի 1/3-ի նախաձեռնությամբ կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարը:

3. Ժողովում որոշումների կայացման Ժամանակ յուրաքանչյուր սեփականատեր ունի մեկ ձայնի իրավունք՝ մեկ շինություն մեկ ձայն սկզբունքով:

4. Եթե բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանք իրենց ձայնի իրավունքը իրականացնում են միասին. նրանց անունից հանդես է գալիս սեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ, նրանց կողմից տրված պարզ լիազորագրի հիման վրա:

5. Սեփականատերը չունի ձայնի իրավունք, եթե կայացվելիք որոշումը վերաբերում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանն առնչվող գործարքին, որը կնքվում է իր հետ, կամ եթե այն վերաբերում է իր և մյուս սեփականատերերի միջև առկա վեճին:

6. Ժողովի կողմից սույն օրենքով նախատեսված՝ իր լիազորությունների սահմաններում և համապատասխան ձայների առկայությամբ ընդունված որոշումը պարտադիր է բազմաբնակարան շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերի համար, այդ թվում և նրանց, ովքեր անկախ պատճառներից չեն մասնակցել քվեարկությանը կամ դեմ են քվեարկել որոշմանը:

7. Ժողովի որոշումները կարող են ընդունվել ժողովի գումարման, հարցման (հեռակա կարգով քվեարկության), ինչպես նաև իրազեկման միջոցով: Իրազեկման կարգով որոշումներն ընդունվում են միայն սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում:

8. Ժողովի լիազորություններն են՝

ա) բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևի, կառավարման մարմնի բնութրությունը.

բ) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունների դադարեցումը.

գ) սույն օրենքով նախատեսված պարտադիր նորմերի իրականացումից բացի, կառավարման մարմնին տրվող այլ լիազորությունների ցանկի հաստատումը.

դ) բնդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի օտարման կամ գրավ դնելու մասին որոշումների բնդունումը.

ե) բնդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մի մասի առանձնացման, դրա օտարման, գրավադրման մասին որոշումների բնդունումը.

զ) բնդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող շարժական գույքի օտարման, օգտագործման, գրավադրման մասին որոշումների բնդունումը.

է) բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքների և միջոցառումների իրականացման նպատակով փոխառության կամ վարկային պայմանագրերի կնքման, ինչպես նաև խոշոր գործարքների կնքման համաձայնեցումը.

ը) բնդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի անհատույց օգտագործման հանձնելու մասին որոշման բնդունումը.

թ) բնդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի հատուցմամբ օգտագործման տրամադրելու մասին որոշման բնդունումը.

ժ) բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված անհրաժեշտ աշխատանքների և միջոցառումների իրականացման մասին որոշումների բնդունումը.

ժա) գույքային իրավունքների (օգտագործման, վարձակալության և այլն) ձեռքբերման վերաբերյալ գործարքների մասին որոշումների բնդունումը.

ժբ) բնդհանուր բաժնային սեփականության վրա գովազդ տեղադրելու կամ սեփականությունն այլ կերպ առևտրային նպատակներով օգտագործելու, իրագեկելու և ծանուցելու համար նախատեսված տեղի մասին որոշման բնդունումը.

ժգ) շենքի կառավարման մարմինների կողմից շինությունների սեփականատերերին տեղեկանքներ տալու կամ սույն օրենքով նախատեսված այլ ծառայություններ

մատուցելու համար գանձվող գումարի չափի որոշումը, որը չի կարող լինել ավելի, քան տվյալ գործողությունների համար ծախսված գումարի չափը.

ժդ) պարտադիր վճարներից դուրս շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարների չափի, վճարման կարգի և ժամկետների սահմանումը.

ժե) շինության սեփականատերերի և (կամ) շենքի բնակիչների կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելու կարգի սահմանումը.

ժզ) շինության սեփականատերերի և (կամ) շենքի բնակիչների ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգի սահմանումը.

ժէ) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման տարեկան բյուջեի հաստատումը.

ժը) կառավարման մարմնի գործունեության աուդիտի իրականացումը.

ժթ) ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման հարցերով այլ որոշումների կայացումը, այդ թվում նաև՝ կոմունալ ծառայություններ մատուցողների հետ շենքի կառավարման մարմնի կողմից պայմանագրեր կնքելու հարցերը:

9. Սույն հոդվածի 8-րդ մասի «դ» և «ե» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են սեփականատերերի կողմից միաձայն, իսկ մնացած ենթակետերում նշված հարցերով որոշումները՝ ձայների կեսից ավելիով:

10. Սույն հոդվածի 8-րդ մասով նշված հարցերով որոշումները կարող են ընդունվել գումարման կամ հարցման միջոցով, իսկ «զ», «է», «ժբ», «ժգ», «ժդ», «ժե» և «ժզ» ենթակետերով նշվածները՝ նաև իրազեկման միջոցով:

11. Օրենքով նախատեսված դեպքերում պարտադիր նորմերի իրականացումից դուրս հարցերի վերաբերյալ ընդունված որոշումները կամ տրված լիազորագրերը (լիազորությունները) պետք է վավերացվեն նոտարական կարգով:

12. Եթե շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում համապատասխան որոշում ընդունելու համար նախաձեռնողները հավաքել են կեսից ավելի ձայների քանակը, սակայն չեն հավաքել սույն հոդվածով նախատեսված անհրաժեշտ ձայների քանակը, և եթե այդ որոշումն ուղղված է ընդհանուր բաժնային

սեփականության պահպանմանը կամ բխում է շինության բոլոր սեփականատերերի շահերից, ապա նախաձեռնողներն իրավունք ունեն հարցը լուծել դատական կարգով:

13. Ժողովի որոշումների փոփոխությունների համաձայնությունները կատարվում են ձայների նույն հարաբերակցությամբ, ինչ որոշումների ընդունումը:

14. Սեփականատերերի կողմից օրենքին հակասող ընդունված որոշումներն ու համաձայնություններն առոչինչ են:

15. Սեփականատերն ընդհանուր ժողովի որոշումը կարող է վիճարկել դատական կարգով: Ժողովի հրավիրման օրվա, ժամի և վայրի մասին պատշաճ ծանուցված սեփականատերը չի կարող պահանջել անվավեր ճանաչել ժողովի կողմից ընդունված որոշումը՝ անկախ պատճառներից ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեարկելու հիմքով:

Հոդված 31. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման պետական-աջակցության հիմնական ուղղությունները

Բազմաբնակարան շենքի — կառավարման — պետական — աջակցության — հիմնական ուղղություններն են՝

ա) իրավական բարենպաստ դաշտի ձևավորումը:

բ) ֆինանսական և ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը:

գ) բազմաբնակարան շենքերն սպասարկող ենթակառուցվածքների ստեղծմանն ու զարգացմանը նպաստելը:

դ) տեղեկատվական ու խորհրդատվական օգնությունը:

ե) նորարարական գործունեության և ժամանակակից տեխնոլոգիաների ներդրման աջակցությունը:

զ) բարենպաստ հարկային քաղաքականության իրականացումը:

է) կադրերի պատրաստումը և վերապատրաստումը:

ը) վիճակագրական հաշվետվությունների և հաշվապահական հաշվառման պարզեցված համակարգերի ստեղծումը:

Հոդված 31. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական կամ համայնքային աջակցության հիմնական ուղղություններն ու նպատակային ծրագրերը

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղություններն են՝

ա) իրավական և հարկային բարենպաստ քաղաքականության իրականացումը.

բ) ֆինանսական և ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը և նպատակային ծրագրերի իրականացումը.

գ) օտարերկրյա պետությունների և միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ բնագավառում դրամաշնորհային և ներդրումային ծրագրերի իրականացմանը նպաստելը.

դ) նորարարական գործունեության և ժամանակակից տեխնոլոգիաների ներդրման նպաստելը.

ե) ինստիտուցիոնալ համակարգի և ենթակառուցվածքների ստեղծմանն ու զարգացմանը նպաստելը.

զ) կադրերի պատրաստման և վերապատրաստման համակարգի ձևավորմանը նպաստելը.

է) վիճակագրական հաշվետվությունների և հաշվապահական հաշվառման պարզեցված համակարգերի ստեղծումը.

ը) տեղեկատվական ու խորհրդատվական օժանդակությունը:

2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության նպատակային ծրագրերն են՝

1) անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացման,

2) համաֆինանսավորման, սուբսիդավորման կամ վարկավորման սկզբունքներով սույն օրենքի 10.1 հոդվածով նախատեսված աշխատանքների իրականացման,

3) սեփականատերերի որոշ խմբերին պարտադիր նորմերի դիմաց կատարվող պարտադիր վճարի մասնակի հատուցման նպատակով բնակարանային նպաստների և փոխառությունների տրամադրման համակարգի ներդրման.

4) բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման և տեղեկատվական համակարգի ներդրման.

5) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման.

6) քանդման ենթակա վթարային բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների վերաբնակեցման.

7) բնագավառում իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկման:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված աջակցության ծրագրերը ենթակա են իրականացման բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի պարտադիր մասնակցության պայմանով:

4. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված աջակցության ծրագրերը, դրանց իրականացման պայմանները, առանձնահատկությունները, կարգը, այդ ծրագրերի ֆինանսավորմանը պետության (համայնքի), ինչպես նաև շենքի շինությունների սեփականատերերի մասնակցության չափը և եղանակը սահմանում է՝ պետական աջակցության ծրագրերի դեպքում Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն, իսկ համայնքային աջակցության ծրագրերի դեպքում՝ համայնքի ավագանին:

5. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված աջակցության ծրագրերի շրջանակներում կատարված բաժանելի բարելավումները պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունք չեն առաջացնում:

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ
«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքն ընդունվել է 2002 թվականի մայիսի 7-ին և դրա կիրառման ժամանակ ակնհայտ է դարձել, որ հնարավոր չէ ապահովել բազմաբնակարան շենքերի 100% սեփականատերերի մասնակցությունն ընդհանուր ժողովին:

Սա պայմանավորված է մի շարք պատճառներով, որոնցից են օրինակ, որ Հայաստանի Հանրապետությունում չկա այնպիսի բազմաբնակարան շենք, որտեղ բոլոր սեփականատերերը բնակվում են, ավելին, բնակիչների մի մասը, ովքեր բնակարան են ժառանգել, չեն ընդունել իրենց ժառանգությունը կամ խնդիր ունեն իրենց փաստաթղթերի հետ և չեն կարող լիազորել որևէ մեկին իրենց փոխարեն քվեարկելու, կամ որն է այդ անձի շահը գումար ծախսել և լիազորել որևէ մեկին իր անունից հանդես գալ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր ժողովին:

Նախագծով առաջարկում ենք վերանայել ընդհանուր ժողովի մասնակիցների համամասնությունը, թե ովքեր ունեն քվեարկելու իրավունք, ինչ կարգով է ընթանում ընդհանուր ժողովի գումարման ընթացակարգը և այդ իրավունքների իրականացման հնարավորությունները:

Ակնկալվող արդյունքը

Մեր կողմից առաջարկվող փոփոխությունները պայմանավորված են առկա պրակտիկայով և միտված են բազմաբնակարան շենքի բնակիչներին կառավարելու և իրենց իրավունքներն իրացնելու մեխանիզմների հստակեցմանը:

Ավելին, կարծում ենք՝ այս կարգավորումը նաև կանխատեսելիություն կտա ներդրումային նախագծերի իրականացման գործընթացներում: