ՆԱԽԱԳԻԾ

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ**

**Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ**

\_ հոկտեմբերի 2019 թվականի N - Լ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ «ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՎԵՐԱ­ԲԵՐ­ՅԱԼ ՀԱ­­­ՅԱՍ­­­ՏԱ­ՆԻ ՀԱ­Ն­ՐԱ­ՊԵ­­­ՏՈՒ­ԹՅԱՆ ԿԱՌԱ­ՎԱ­­ՐՈՒ­­ԹՅԱՆ ԱՌԱ­ՋԱՐ­­ԿՈՒ­ԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Հիմք ընդունելով «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» սահ­մանա­դրա­կան օրենքի 77-րդ հոդվածի 1-ին մասը՝ Հայաստանի Հանրա­պե­տու­թյան կառա­վա­րությունը ո ր ո շ ու մ է.

1. Հավանություն տալ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացում եվ փոփոխություններ կատարելու մասին» և «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքների նախագծերի (Պ-311-08.10.2019-ՏՏԳԲ-011/0) վերաբերյալ Հայաս­տա­նի Հան­րա­պե­տու­թյան կա­­ռա­­վա­րու­թյան առաջար­կությանը,

2. Հայաս­տա­նի Հանրապե­տու­թյան կա­­ռա­­վա­րու­թյան առաջար­կությունները սահ­ման­ված կարգով ներկայացնել Հա­յաս­­­տա­նի Հան­րա­պե­տու­թյան Ազգային ժողովի աշխա­տա­կազմ:

Հայաստանի Հանրապետության

ՎԱՐՉԱՊԵՏ Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

2019 թ. հոկտեմբերի

Երևան

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ «ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ (Պ-311-08.10.2019-ՏՏԳԲ-011/0) վերա­բեր­յալ Հա­­­յաս­­­տա­նի Հա­ն­րա­պե­­­տու­թյան կառա­վա­­րու­­թյան առա­ջար­­կու­թյՈՒՆԸ

ՀՀ կառավարությունը ներկայացված օրենքի նախագծերի վերաբերյալ ներկակայացնում է հետևյալ դիտարկումները:

Նախագծերով առաջարկվող՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից կատարվող վճարների անկանխիկ եղանակին անցնելու հարցը խիստ կարևորվում և դիտարկվում է որպես բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման գործառույթների իրականացման կայուն և թափանցիկ մեխանիզմների արմատավորմանը նպաստող գործոններից մեկն՝ ինչպես ՀՀ Կառավարության, այնպես էլ գործընթացի բոլոր մասնակիցների (սեփականատերեր, համայնք և այլն) կողմից:

Հարկ է նշել, որ ի թիվս բազմաբնակարան շենքերի կառավարման համակարգի զարգացման հնարավորությունները խոչընդոտող առկա բազմաթիվ խնդիրների (շենքի կառավարման գործառույթներ իրականացնող անձանց մասնագիտական որակավորում, սեփականատերերի իրազեկում, ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի գրանցման հարցեր, գործընթացին մասնակից բոլոր կողմերի, այդ թվում՝ պետության և համայնքի իրավունքների ու պատասխանավտության հստակեցում, որոշումների ընդունման համար անհրաժեշտ ձայների հարաբերակցության վերանայում և այլն)՝ շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի դիմաց վճարումների կատարման գործընթացի թափանցիկության ապահովման հետ կապված հարցերը քննարկվել են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդիրների կանոնակարգման նպատակով ՀՀ վարչապետի 2019 թվականի օգոստոսի 20-ի N1160-Ա որոշմամբ ստեղծված միջգերատեսչական աշխատանքային խմբի 2019 թվականի սեպտեմբերի 17-ին կայացած նիստում:

Քննարկման արդյունքների հիման վրա որոշվել է վերը նշված խնդիրների կանոնակարգման նպատակով փուլային եղանակով մշակել բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառը կանոնակարգող իրավական ակտերի վերանայման առաջարկություններ:

Մասնավորապես, առաջին փուլով նախատեսվում է կանոնակարգել բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի կողմից կատարվող վճարումների անկանխիկ եղանակին անցնելու, սեփականատերերի կողմից որոշումների կայացման համար անհրաժեշտ ձայների հարաբերակցության վերանայման (թեթևացման) և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի բարելավմանն ուղղված աջակցության ծրագրերի իրականացման համար որոշումների կայացման մասով առանձնահատկությունների սահմանման հետ կապված հարցերը:

Այդ նպատակով մշակվել է բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառը կանոնակարգող օրենքների մեջ փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու օրենսդրական փաթեթի նախագիծ (այսուհետ՝ Նախագիծ), որում արտացոլվել են նաև պատգամավորի կողմից ներկայացված նախագծերով ներկայացված կարգավորումները: Ընդ որում, մշակված Նախագիծը նախատեսվում է քննարկել վերը նշված աշխատանքային խմբի առաջիկա նիստում, որից հետո այն արդեն սահմանված կարգով կանցնի քննարկման փուլ և կներկայացվի ՀՀ կառավարության քննարկմանը:

Ելնելով վերը շարադրվածից, բնագավառում տարվող միասնական և առավել հասցեական քաղաքականություն ապահովելու նպատակով նպատակահարմար ենք գտնում նախագծերով ներկայացված առաջարկությունները և բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառի առաջընթացի հնարավորությունները սահմանափակող այլ խնդիրների կանոնակարգումը դիտարկել մեկ փաթեթով, ուստի առաջարկում ենք բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառը կանոնակարգող օրենսդրության վերանայման նախաձեռնությունների դեպքում համագործակցել վերը նշված աշխատանքային խմբի հետ:

Այնուամենայնիվ օրենքների նախագծերի վերաբերյալ հայտնում ենք հետևյալը.

1. Առաջարկում ենք քննարկման առարկա դարձնել վճարումների կատարման նպատակով բացվող բանկային հաշիվը ոչ թե կառավարման մարնի, այլ շենքի համար բացելու հնարավորության հարցը, ինչը կապահովի հավաքագրված վճարների հասցեականությունը և թափանցիկությունը:

2. Սեփականատերերի կողմից անկանխիկ եղանակով կատարվող վճարման կարգը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանելու դրույթը հակասում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 929-րդ հոդվածի դրույթներին, այդ իսկ պատճառով առաջարկվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանել ոչ թե սեփականատերերի կողմից անկանխիկ եղանակով կատարվող վճարման կարգն, այլ այդ նպատակով բացվող հաշիվների վարման կարգը:

3. <<Համատիրությունների մասին>> ՀՀ օրենքի փոփոխությունների նախագծում օգտագործվում է ՙՙհատուկ բանկային հաշիվ՚՚ հասկացությունը, նախագծով հիմնավորված չէ, ինչու պետք է բացվի հատուկ բանկային հաշիվ և դրա վրա տարածվեն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված սահմանված հատուկ հաշվին բնորոշ առանձնահատկությունները։ Հաշվի առնելով վերոնշվածը, լրացուցիչ քննարկման կարիք ունի նախագծում «հատուկ» բառը կիրառելու հարցը:

4. ՀՀ Կենտրոնական բանկը պաշտոնական շրջանառության մեջ է դրել «Անկանխիկ գործառնությունների մասին» ՀՀ օրենքի նախագիծը, որը համապարփակ կարգավորում է գրեթե բոլոր անկանխիկ վճարումների հետ կապված իրավահարաբերությունները: Նախագիծը գտնվում է լրամշակման փուլում և շուտով ներկայացվելու է ՀՀ Կառավարության քննարկմանը: Այսպիսով, նախագծերով ներկայացվող կարգավորումները լրացուցիչ քննարկման կարիք ունեն Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի կողմից շրջանառության մեջ դրված՝ «Անկանխիկ գործառնությունների մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի համատեքստում:

5. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացում և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի 2-րդ հոդվածում «Օրենքը լրացնել 151 հոդվածով» բառերն անհրաժեշտ է փոխարինել «Օրենքը լրացնել նոր 15.1 հոդվածով՝ հետևյալ բովանդակությամբ» բառերով՝ նկատի ունենալով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 33-րդ հոդվածի պահանջները: Միաժամանակ լրացվող հոդվածի «151» թիվն անհրաժեշտ է փոխարինել «15.1» թվով՝ նկատի ունենալով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 14-րդ հոդվածի 11-րդ մասի պահանջները:

6. Նկատի ունենալով, որ «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի 1-ին հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերով կատարվում է նույն փոփոխությունը՝ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված «7. Համատիրությունը պարտավոր է սահմանված կարգով բացել բանկային հաշիվներ:»: նախադասությունն անհրաժեշտ է հանել:

7. «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի 2-րդ հոդվածում «Օրենքի 28-րդ հոդվածի «ա» կետում» բառերն անհրաժեշտ է փոխարինել « Օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի «ա» կետում» բառերով՝ նկատեի ունենալով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 14-րդ հոդվածի պահանջները:

8. Նախագծի 2-րդ հոդվածի «կետադրական նշանով և» բառերն անհրաժեշտ է հանել՝ նկատի ունենալով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 33-րդ հոդվածի պահանջները:

9. Միաժամանակ, առաջարկում ենք վերանայել նախագծերով ներկայացված օրենքների ուժի մեջ մտնելու ժամկետները՝ նկատի ունենալով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 23-րդ հոդվածի պահանջները:

**ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ**

**«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացում և փոփոխություններ կատարելու մասին» և «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքների նախագծերի ՝ պետական բյուջեի եկամուտների էական նվազեցման կամ ծախսերի ավելացման վերաբերյալ**

Նախա­­գծի ընդու­նումը չի հանգեցնի ՀՀ պետա­­­կան բյու­ջեի եկամուտ­ների նվազեցման, ինչպես նաև ծախսերի ավելացման:



*ՆԱԽԱԳԻԾ*

*Պ-311-08.10.2019-ՏՏԳԲ-011/0*

## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

### ****«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ****

***Հոդված 1.*** «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-334 օրենքի (այսուհետ Օրենք)

1. 11-րդ հոդվածի 7-րդ մասի «ժդ» կետում «կարգի և» բառերը հանել.

2. 11-րդ հոդվածի 7-րդ մասի «ժե» կետում »,վճարման կարգի» բառերը հանել.

***Հոդված 2.*** Օրենքը լրացնել 151 հոդվածով.

*«Հոդված 151 . Շինությունների սեփականատերերից գանձվող պարտադիր և այլ վճարների վճարման կարգը*

1. Շինությունների սեփականատերերը սույն օրենքով սահմանված պարտադիր վճարները, ինչպես նաև սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված այլ վճարները բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին վճարում են անկանխիկ եղանակով՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի բանկային հաշվին:

2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին շինությունների սեփականատերերի կողմից անկանխիկ եղանակով կատարվող վճարման կարգը սահմանում է Կառավարությունը:»:

***Հոդված 3.*** Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2019 թվականի դեկտեմբերի 1-ից:

*ՆԱԽԱԳԻԾ*

*Պ-3111-08.10.2019-ՏՏԳԲ-011/0*

## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

### ****«ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ****

***Հոդված 1.*** «Համատիրության մասին» 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-333-Ն օրենքի (այսուհետ Օրենք) 3-րդ հոդվածի 7-րդ մասում «իրավունք ունի» բառերը փոխարինել «պարտավոր է» բառերով.

«7. Համատիրությունը պարտավոր է սահմանված կարգով բացել բանկային հաշիվներ:»:

***Հոդված 2.*** Օրենքի 28-րդ հոդվածի «ա» կետում «և այլ վճարումներից» բառերից հետո լրացնել «՝ անկանխիկ եղանակով տվյալ համատիրության կողմից բացված հատուկ բանկային հաշվեհամարին փոխանցում կատարելու միջոցով» կետադրական նշանով և բառերով:

***Հոդված 3.*** Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2019 թվականի դեկտեմբերի 1-ից:

**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ «ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՓԱԹԵԹԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ**

**1. Իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը.**

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում լրացում և փոփոխություններ կատարելու մասին» և «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքների նախագծերի փաթեթի ընդունումը բխում է համատիրության պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսերին վերաբերող ողջ տեղեկատվության հասանելիության ապահովման, հնարավոր կոռուպցիոն ռիսկերի կանխարգելման, համատիրության յուրաքանչյուր անդամի կողմից կատարված փայավճարների և այլ վճարների գործընթացի հսկողության և իրենց պատասխանատվության բարձրացման անհրաժեշտությունից:

**2. Առկա իրավիճակը և խնդիրները.**

2002 թվականի մայիսի 7-ին ընդունված և 2002 թվականի հունիսի 6-ին ուժի մեջ մտած «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքը (մասնավորապես՝ 28-րդ հոդվածի «ա» կետը) սահմանում է համատիրության միջոցների գոյացումը հետևյալ կերպ.

Համատիրության միջոցները գոյանում են.

ա) համատիրության անդամների և շենքի այլ շինությունների սեփականատերերի պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարումներից և այլ վճարումներից.

բ) օրենսդրությամբ չարգելված այլ աղբյուրներից:

Հոդվածի առաջին կետը խնդրահարույց է, քանզի չի ներառում միջոցների գոյացման համար նախատեսված պարտադիր վճարումների կատարման կարգը` խոչընդոտելով դրանց արդյունավետ իրականացմանը:

Ինչպես հայտնի է, Հայաստանի Հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքի կառավարումը իրականացնող համատիրությունները ստեղծվում են իրավաբանական անձանց կարգավիճակով ` բաղկացած լինելով տարբեր գործադիր մարմիններից. ընդհանուր ժողով, վարչություն (այսուհետ` վարչություն), նախագահ, կառավարիչ: Համատիրության հիմնական նպատակն է` բնակարանների սեփականատերերի ընդհանուր գույքի, նախատեսված պարտադիր վճարների իրականացումը և կառավարումը: Սակայն համատիրության կառավարման մարմինները միշտ չէ, որ սեփականատերերին պահում են իրազեկված` հանգեցնելով իրենց իրավունքների ոտնահարման: Սեփականատերերի մեծ մասը տեղեկացված չէ, արդյոք իրականացվում է իրենց կողմից կատարված համատիրության պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարների մուտքը բյուջե և այդ գումարների հետագա բաշխումը բյուջեից, ըստ անհրաժեշտության:

Տվյալ իրավիճակը հանգեցնում է մի շարք խնդիրների կապված համատիրության կանոնադրությամբ նախատեսված սահմանված կարգով համատիրության բյուջեի և հաշիվների պլանավաորման և իրականացման, բանկային հաշիվների բացման, տեխնիկական սպասարկման բարեկարգման վերահսկողության հետ` անհրաժեշտություն ստեղծելով պետության կողմից լրացուցիչ վերահսկողություն իրականացնելու և առավել խիստ պահանջներ սահմանելու:

Այսպիսով, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 11-րդ հոդվածի 7-րդ մասի «ժդ», «ժե» կետերը և «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 3-րդ հոդվածի 7-րդ մասը և 28-րդ հոդվածի «ա» կետը չեն համապատասխանում Հայաստանի Հանրապետությունում արդյունավետ ֆինանսական քաղաքականություն վարելու առկա պահանջներին ու կարիքներին:

**3. Կարգավորման նպատակը և բնույթը.**

««Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում լրացում և փոփոխություններ կատարելու մասին» և «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքների նախագծերի փաթեթի ընդունումը նպատակ ունի համատիրությունների անդամների կողմից պարտադիր վճարների անկանխիկ եղանակով տվյալ համատիրության կողմից բացված հատուկ բանկային հաշվեհամարին փոխանցում կատարելու միջոցով ապահովել ողջ գործընթացի թափանցիկություն, այն է՝ տեղեկատվության հասանելիության ապահովման իրավական հնարավորություն:

**4. Ակնկալվող արդյունքը.**

Օրենքների նախագծի փաթեթի ընդունմամբ կապահովվի համատիրության անդամների պատասխանատվության աստիճանի բարձրացումը և հանրային միջոցների արդյունավետ բաշխման համակարգի ստեղծումը, մասնավորապես ՝ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 3-րդ հոդվածի 7-րդ մասով և օրենքի 28-րդ հոդվածի «ա» կետով սահմանված բանկային հիմնարկներում պարտադիր կերպով հաշվարկային հաշիվների բացում դրամական միջոցները պահելու և դրամական բոլոր տեսակի գործառնություններն իրականացնելու համար և համատիրության անդամների և շենքի այլ շինությունների սեփականատերերի պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարումների գործընթացի արդյունավետության և թափանցիկության ապահովում:

Սույն փոփոխությունը չի առաջացնում ֆինանսական հավելյան ծախսեր:

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**ՕՐԵՆՔԸ**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ**

**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 ~~կարգի և~~ 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.

ժթ) կառավարման մարմնի գործունեության վերահսկողության բյուջեի միջոցների հաշվին աուդիտի 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 «զ», «է», «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 «զ», «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:

**Հոդված 15. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ և ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ**

1. Շինության սեփականատերերն իրավունք ունեն`

ա) տեղեկատվություն ստանալ շենքի կառավարման մարմինների գործունեության վերաբերյալ, ինչպես նաև սահմանված կարգով մասնակցել շենքի կառավարման մարմինների կողմից որոշումների ընդունմանը.

բ) ցանկացած պահին լիազորություններ վերապահել շենքի կառավարման մարմնին կամ հետ վերցնել նրան տրված իր լիազորությունները.

գ) ցանկացած պահին կառավարման լիազորություններ վերապահել շենքի կառավարման մարմին չհանդիսացող անձանց (բացառությամբ սույն օրենքով միայն շենքի կառավարման մարմնին վերապահված լիազորությունների) կամ հետ վերցնել նրանց տրված լիազորությունները.

դ) սահմանված կարգով ստանալ հաշվետվություն շենքի կառավարման մարմնի գործունեության վերաբերյալ.

ե) առաջարկություններ ներկայացնել շենքի կառավարման մարմնին ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման վերաբերյալ.

զ) մասնակցել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանը:

2. Շինության սեփականատերերը պարտավոր են`

ա) կատարել սահմանված պարտադիր վճարները, ինչպես նաև սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված այլ վճարները.

բ) պահպանել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության օգտագործման սահմանված կարգի պահանջները.

գ) բարեխղճորեն վերաբերվել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, պահպանել շենքի շահագործման և պահպանման պարտադիր նորմերը.

դ) կատարել սեփականատերերի ժողովի և կառավարման մարմնի որոշումները:

Հոդված 151 . Շինությունների սեփականատերերից գանձվող պարտադիր և այլ վճարների վճարման կարգը

1. Շինությունների սեփականատերերը սույն օրենքով սահմանված պարտադիր վճարները, ինչպես նաև սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված այլ վճարները բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին վճարում են անկանխիկ եղանակով՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի բանկային հաշվին:

2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին շինությունների սեփականատերերի կողմից անկանխիկ եղանակով կատարվող վճարման կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**ՕՐԵՆՔԸ**

**ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ**

**ՀՈԴՎԱԾ 3. ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

1. Համատիրությունը քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց անդամության վրա հիմնված և իր անդամների գույքային փայավճարների միավորման միջոցով ստեղծված շահույթ ստանալու նպատակ չհետապնդող, իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող ոչ առևտրային կոոպերատիվ է, որը հիմնադրվում է բազմաբնակարան շենքի կամ շենքերի (այսուհետ` շենք) բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման նպատակով:

2. Համատիրությունը որպես սեփականություն ունի առանձնացված գույք և իր պարտավորությունների համար պատասխանատու է այդ գույքով, կարող է իր անունից ձեռք բերել և իրականացնել գույքային և անձնական ոչ գույքային իրավունքներ, կրել պարտականություններ, դատարանում հանդես գալ որպես հայցվոր կամ պատասխանող:

3. Համատիրությունն ունի անվանում, որը պետք է ներառի «համատիրություն» բառը:

4. Համատիրության գտնվելու վայրը դրա մշտական գործող մարմնի գտնվելու վայրն է:

5. ***(նախադասությունը հանվել է 19.03.12 ՀՕ-80-Ն)*** Համատիրությունը կարող է ունենալ իր անվանումը պարունակող ձևաթղթեր, խորհրդանիշ և անհատականացման այլ միջոցներ:

6. Համատիրությունը պետք է ունենա ինքնուրույն հաշվեկշիռ:

7. Համատիրությունն ~~իրավունք ունի~~ պարտավոր է սահմանված կարգով բացել բանկային հաշիվներ:

***(3-րդ հոդվածը փոփ. 13.04.11 ՀՕ-109-Ն, 19.03.12 ՀՕ-80-Ն)***

**ՀՈԴՎԱԾ 28. ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ**

Համատիրության միջոցները գոյանում են`

ա) համատիրության անդամների և շենքի այլ շինությունների սեփականատերերի պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարումներից և այլ վճարումներից՝ անկանխիկ եղանակով տվյալ համատիրության կողմից բացված հատուկ բանկային հաշվեհամարին փոխանցում կատարելու միջոցով.

բ) օրենսդրությամբ չարգելված այլ աղբյուրներից: