

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ «ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ (Պ-311-08.10.2019-ՏՏԳԲ-011/0) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը ներկայացված օրենքի նախագծերի վերաբերյալ ներկայացնում է հետևյալ դիտարկումները՝

Նախագծերով առաջարկվող՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից կատարվող վճարների անկանխիկ եղանակին անցնելու հետ կապված հարցը խիստ կարևորվում և դիտարկվում է որպես բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման գործառույթների իրականացման կայուն և թափանցիկ մեխանիզմների արմատավորմանը նպաստող գործոններից մեկը՝ ինչպես Հայաստանի Հանրապետության 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 պատասխանավորության 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 Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2019 թվականի օգոս-

տոսի 20-ի N 1160-Ա որոշմամբ ստեղծված միջգերատեսչական աշխատանքային խմբի 2019 թվականի սեպտեմբերի 17-ին կայացած նիստում:

Քննարկման արդյունքների հիման վրա որոշվել է նշված խնդիրների կանոնակարգման նպատակով փուլային եղանակով մշակել բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառը կանոնակարգող իրավական ակտերի վերանայման վերաբերյալ 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 օրենքներում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու վերաբերյալ օրենսդրական փաթեթի նախագիծ (այսուհետ՝ նախագիծ), որում արտացոլվել են նաև պատգամավորի կողմից ներկայացված նախագծերով առաջարկվող կարգավորումները: Ընդ որում, մշակված նախագիծը նախատեսվում է քննարկել նշված աշխատանքային խմբի առաջիկա նիստում, որից հետո այն արդեն սահմանված կարգով կանցնի քննարկման փուլ և կներկայացվի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քննարկմանը:

Ելնելով 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 նախա-
ձեռնությունների դեպքում համագործակցել 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 մարմնի, այլ շենքի համար
բացելու հնարավորության հարցը, ինչը կապահովի հավաքագրված վճարների հասցեակա-
նությունը և թափանցիկությունը:

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

3. «Համատիրությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի փոփո-
խությունների նախագծում օգտագործվում է «հատուկ բանկային հաշիվ» հասկացու-
թյունը, նախագծով հիմնավորված չէ, ինչու պետք է բացվի հատուկ բանկային հաշիվ և
դրա վրա տարածվեն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով
սահմանված հատուկ հաշվին բնորոշ առանձնահատկությունները: Հաշվի առնելով շարա-
դրվածը՝ լրացուցիչ քննարկման կարիք ունի նախագծում «հատուկ» բառի կիրառման հարցը:

4. Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկը պաշտոնական շրջանա-
ռության մեջ է դրել «Անկանխիկ գործառնությունների մասին» Հայաստանի Հանրապե-
տության օրենքի նախագիծը, որը համապարփակ կարգավորում է գրեթե բոլոր անկան-
խիկ վճարումների հետ կապված իրավահարաբերությունները: Նախագիծը գտնվում է

լրամշակման փուլում և շուտով ներկայացվելու է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քննարկմանը: Այսպիսով, նախագծերով ներկայացվող կարգավորումները լրացուցիչ քննարկման կարիք ունեն Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի կողմից շրջանառության մեջ դրված՝ «Անկանխիկ գործառնությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի համատեքստում:

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

6. Նկատի ունենալով այն, որ «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության 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» Հայաստանի Հանրապետության 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՝ նկատի ունենալով

«Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 14-րդ հոդվածի պահանջները:

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

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