**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**ՕՐԵՆՔԸ**

**«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԵՎ «ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆ ՈՒԺԸ ԿՈՐՑՐԱԾ ՃԱՆԱՉԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

**Հոդված 1. «**Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-334 օրենքը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«**ԱՌԱՋԻՆ ԲԱԺԻՆ**

**ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

**ԳԼՈՒԽ 1**

 **ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

**Հոդված 1. Կարգավորման առարկան և գործողության ոլորտը**

1. Սույն օրենքը կարգավորում է բազմաբնակարան շենքի պահպանման և կառավարման հետ կապված հարաբերությունները:

2. Առանձնատների սեփականատերերի որոշմամբ սույն օրենքի համապատասխան դրույթները կարող են կիրառվել որոշումն ընդունած առանձնատների սեփականատերերի միջև հարաբերությունները կարգավորելիս:

**Հոդված 2.** **Բազմաբնակարան շենքի կառավարման ոլորտը կարգավորող օրենսդրությունը**

 Բազմաբնակարան շենքի պահպանման և կառավարման հարաբերությունները կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենքով, իսկ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ այլ իրավական ակտերով։

**Հոդված 3. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները**

Օրենքում օգտագործվում են հետևյալ հիմնական հասկացությունները`

***բազմաբնակարան շենք`*** շենք, որում մեկից ավելի սեփականատերերին սեփականության իրավունքով պատկանում է բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք.

***բնակարան`*** բազմաբնակարան շենքում բնակության համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված տարածք.

***ոչ բնակելի տարածք՝*** բազմաբնակարանշենքում բնակության համար չնախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված տարածք.

***շինություն*՝** բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք.

***սեփականատեր՝*** շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձ.

***սեփականատերերի հանրություն****՝* բոլոր սեփականատերերը, որոնք հանդես են գալիս միասին առանց իրավաբանական անձ ստեղծելու.

***սեփականատիրոջ բաժին`*** ընդհանուր գույքի մեջ սեփականատիրոջը պատկանող շինության մակերեսի հարաբերությունը այդ շենքի բոլոր շինությունների մակերեսներին՝ արտահայտված կոտորակով.

 ***կառավարում`*** ընդհանուր գույքի վերաբերյալ որոշումների ընդունում և իրականացում.

***պահպանում`*** ընդհանուրգույքիսպասարկման և նորոգման աշխատանքների իրականացում` օրենսդրությամբ սահմանված սանիտարական, հակահրդեհային, քաղաքաշինական, շինարարական և այլ նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ.

***պարտադիր նորմեր՝*** Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ սահմանված սանիտարական, հակահրդեհային, քաղաքաշինական, շինարարական և այլ պարտադիր նորմեր ու կանոններ.

***պարտադիր աշխատանքներ՝*** պարտադիր նորմերի իրականացումն ապահովող աշխատանքներ.

***պարտադիր վճար՝*** պարտադիր աշխատանքների կատարմանն ուղղված վճար.

***կառավարման մարմին՝*** կառավարիչ կամ սեփականատերերի կառավարման խորհուրդ (այսուհետ՝ կառավարման խորհուրդ),

 ***կառավարիչ****`* բազմաբնակարան շենքի կառավարման գործառույթներ իրականացնող իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր:

**Հոդված 4. Սեփականատիրոջ սեփականությունը հանդիսացող գույքը**

Սեփականատիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանում է շինության ամբողջ ներքին տարածքը, դռները, պատուհանները, կրող կառույց չհանդիսացող ներքին կոնստրուկցիաները, միայն տվյալ շինության սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումները, ինչպես նաև շինության և շենքի ընդհանուր գույքը սահմանազատողպատերի, հատակի ու առաստաղի ներքին մակերեսները` հարդարման նյութերի հաստության ներառմամբ, ինչպես նաև ընդհանուր գույքում սեփականատիրոջ բաժինը:

**Հոդված 5. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքը**

1. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքը բազմաբնակարան շենքի կրող կառուցվածքներն, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղը, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերն են (այսուհետ՝ ընդհանուր գույք), որոնք չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն, և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում գրանցված և համարակալված են առանձին ծածկագրով:

2. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքն իր մեջ ներառում է ընդհանուր սեփականության իրավունքով սեփականատերերին պատկանող անշարժ կամ շարժական համարվող ցանկացած գույք:

3. Ընդհանուր գույքի կազմում ներառվում են բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքը տնօրինելուց, տիրապետելուց և օգտագործելուց ստացված միջոցները:

**ԵՐԿՐՈՐԴ ԲԱԺԻՆ**

**ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ՀԱՆՐՈՒԹՅՈՒՆ**

**ԳԼՈՒԽ 2**

**ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ՀԱՆՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

**Հոդված 6. Սեփականատերերի հանրության իրավասությունը**

1. Յուրաքանչյուր սեփականատեր մասնակցում է բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը, որից հրաժարումը (չմասնակցելը) համարվում է կառավարմանն ուղղված որոշումներին համաձայնություն:

2. Օրենքի կամ պայմանագրի հիման վրա բազմաբնակարան շենքի կառավարման հետ կապված իրավունքներ ու պարտականություններ առաջանում են սեփականատերերի հանրության համար:

3. Սեփականատերերի հանրությունը կարող է դատարանում հանդես գալ որպես հայցվոր կամ պատասխանող՝ կառավարման մարմնի կամ լիազորված անձի միջոցով:

**Հոդված 7.** **Սեփականատերերի ժողովը**

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարումը իրականացվում է սեփականատերերի հանրության կողմից սեփականատերերի ժողովի միջոցով, որը բազմաբնակարան շենքի բարձրագույն կառավարման մարմինն է:

2. Սեփականատերերի ժողովի լիազորություններն են`

1) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի ընտրությունը կամ նրա լիազորությունների դադարեցումը,

 2) պարտադիր աշխատանքների իրականացումից բացի, կառավարման մարմնին տրվող այլ լիազորությունների հաստատումը,

3) տարեկան տնտեսական ծրագրի հաստատումը,

4) ընդհանուր գույքից մասի առանձնացման, գույքի կամ դրա մի մասի օտարման, անհատույց կամ հատուցմամբ օգտագործման հանձնելու, գրավադրման, մասին որոշումների ընդունումը,

5) բազմաբնակարան շենքի բարելավման նպատակով փոխառության և վարկային պայմանագրերի կնքումը,

6) բազմաբնակարան շենքի արժեքը նշանակալի չափով ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող աշխատանքներն իրականացնելու որոշումները,

7) խոշոր գործարքների կնքման մասին որոշման ընդունումը,

8) ընդհանուր գույքն առևտրային նպատակներով օգտագործելու կամ դրա վրա տեղադրվող գովազդի տեղի մասին որոշման ընդունումը,

9) աուդիտի իրականացման մասին որոշման ընդունումը,

10) կառավարման մարմնի աշխատավարձի չափի սահմանումը,

11) կառավարման մարմնի կողմից պահուստային ֆոնդի վարման նկատմամբ հսկողության իրականացումը,

12) սույն օրենքով և այլ օրենքներով սահմանված՝ իր լիազորություններից բխող հարցերի վերաբերյալ որոշումներ ընդունումը:

**Հոդված 8.** **Սեփականատերերի Ժողովի հրավիրումը և ժողովի արձանագրությունը**

1. Սեփականատերերի ժողովը հրավիրվում է առնվազն տարին մեկ անգամ:

2. Սեփականատերերի ժողովը հրավիրում է կառավարման մարմնի կողմից կամ սեփականատերերի 1/4 կողմից:

3. Սեփականատերերի ժողովի նիստը արձանագրվում է: Արձանագրությունում նշվում են`

1) նիստի տարին, ամիսը, ամսաթիվը և վայրը,

2) նիստն սկսելու և ավարտելու ժամը,

3) օրակարգում ներառված հարցերի և դրանց վերաբերյալ քննարկումների բովանդակությունը,

4) քվեարկության արդյունքները՝ ներառյալ կողմ քվեարկած սեփականատերերի անունը և ազգանունը,

5) սեփականատերերի ժողովի որոշումները,

6) նիստին մասնակցող անձանց հայտարարությունները:

4. Ժողովի արձանագրությունը ստորագրվում է կառավարչի կամ սեփականատերերի հանրության կողմից որոշված սեփականատիրոջ, ինչպես նաև արձանագրողի կողմից։

5. Յուրաքանչյուր սեփականատեր կարող է ծանոթանալ արձանագրությանը:

6. Ժողովի որոշումները, արձանագրությունները պահվում են կառավարման մարմնի մոտ։ Ժողովի որոշմամբ կառավարման մարմնի բացակայության դեպքում որոշումները պահվում են սեփականատերերի ժողովի կողմից որոշված սեփականատիրոջ մոտ։

**Հոդված 9.** **Սեփականատերերի ժողովի որոշումների ընդունման կարգը**

1. Սեփականատերերի հանրությանորոշումներն ընդունվում են սեփականատերերի ժողովում, որին պատկանում է կառավարման բնագավառում ցանկացած հարցի լուծման իրավունքը:

2. Սեփականատերերի ժողովի որոշումներն պարտադիր են նաև այն սեփականատերերի համար, ովքեր դեմ են քվեարկել այդ որոշմանը կամ չեն մասնակցել ժողովին:

3. Ժողովի որոշումները ստորագրվում են կառավարման մարմնի կամ սեփականատերերի ժողովի կողմից որոշված սեփականատիրոջ կողմից։

4. Ժողովն իրավասու է որոշումներ ընդունել միայն այն դեպքում, երբ ներկա են ձայնի իրավունք ունեցող սեփականատերերի կեսից ավելին:

5. Սույն հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված սեփականատերերի պահանջվող թվաքանակի բացակայության դեպքում ժողով հրավիրողը ժողովում քննարկման ենթակա նույն հարցերով նոր ժողով է հրավիրում: Նոր ժողովն իրավասու է որոշումներ ընդունել՝ անկախ ժողովի քվորումից, որի մասին պետք է նշվի ծանուցման մեջ։

6. Սեփականատերերի որոշմամբ որոշումները կարող են ընդունվել գրավոր հարցման միջոցով հեռակա քվեարկությամբ։

7. Սեփականատերերի ժողովի կողմից որոշումները ընդունվում են ձայների մեծամասնությամբ, եթե սույն օրենքով այլ ձայների հարաբերակցություն նախատեսված չէ:

8. Սույն օրենքի 16-րդ հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված դեպքում որոշումը ընդունվում է ձայների 2/3 հարաբերակցությամբ:

9. Սույն օրենքի 35-րդ հոդվածի 2-րդ, 38-րդ հոդվածի 1-ին, 46-րդ հոդվածի 1-ին մասերով նախատեսված դեպքերում որոշումը ընդունվում է սեփականատերերի ձայների առնվազն 3/4 հարաբերակցությամբ:

10. Սեփականատերերի ժողովի կողմից սույն օրենքի 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 4-րդ կետում և 17-րդ հոդվածի 5-րդ կետում նշված հարցով որոշումներն ընդունվում են բոլոր սեփականատերերի կողմից միաձայն:

11. Ժողովի որոշումներում փոփոխությունները կատարվում են ձայների նույն հարաբերակցությամբ, ինչ որոշումների ընդունումը:

12. Սեփականատերերի՝ օրենքին հակասող որոշումներն ու համաձայնություններն առոչինչ են:

13. Սեփականատերը կարող է վիճարկել սեփականատերերի ժողովի որոշումը դատական կարգով որոշման ծանուցումը ստանալուց հետո՝ մեկ ամսվա ընթացքում։ Սեփականատերը չի կարող պահանջել անվավեր ճանաչել որոշումը սեփականատերերի ժողովին իր չմասնակցելու և չքվեարկելու հիմքով, եթե եղել է պատշաճ ծանուցված։

14. Եթե 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 գույքի պահպանմանը կամ բխում է շինության բոլոր սեփականատերերի շահերից, ապա նախաձեռնողներն իրավունք ունեն հարցը լուծել դատական կարգով:

**Հոդված 10.** **Ժողովի որոշումներ ընդունելիս սեփականատիրոջ ձայնի իրավունքը**

1. Որոշումների ընդունման ժամանակ սեփականատերն ունի մեկ ձայնի իրավունք՝ մեկ բնակարան մեկ ձայն սկզբունքով: Սեփականատիրոջ անունից կարող է հանդես գալ իր կողմից հասարակ գրավոր ձևով լիազորված անձը:

2. Եթե բազմաբնակարան շենքի բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանք իրենց ձայնի իրավունքը իրականացնում են միասին, որոնց անունից հանդես է գալիս սեփականատերերից մեկը կամ համասեփականատերերի կողմից հասարակ գրավոր ձևով լիազորված անձը:

3. Սեփականատերը չունի ձայնի իրավունք, եթե կայացվելիք որոշումը վերաբերում է կառավարմանն առնչվող գործարքին, որը կնքվում է իր հետ, կամ եթե այն վերաբերում է իր և մյուս սեփականատերերի միջև առկա վեճին:

**Հոդված 11. Ժողով հրավիրելու մասին և այլ ծանուցումները**

1. Ժողով հրավիրելու մասին սեփականատերերը ծանուցվում են ժողովի անցկացումից առնվազն երկու շաբաթ առաջ: Բացառիկ դեպքերում սեփականատերերի մեծամասնության գրավոր համաձայնությամբ կարող է սահմանվել ծանուցման ավելի կարճ ժամկետ։

2. Ժողով հրավիրելու ծանուցման մեջ նշվում են ժողովում քննարկման ենթակա հարցերը։ Քննարկման ենթակա հարցը չնշելու դեպքում հարցի վերաբերյալ ժողովում ընդունված որոշումներն առոչինչ են։

3. Կառավարման մարմինը ծանուցումները հրապարակում է իր պաշտոնական ինտերնետային կայքում՝ առկայության դեպքում, և փակցնում է ծանուցումը բազմաբնակարան շենքի յուրաքանչյուր մուտքի, բազմաբնակարան շենքի յուրաքանչյուր հարկի տեսանելի կամ դրա համար նախատեսված տեղերում կամ հայտարարությունների համար նախատեսված վայր լինելու դեպքում՝ այդ վայրում:

 4. Կառավարման մարմին չլինելու կամ կառավարման մարմնի կողմից ժողով հրավիրելուց հրաժարվելու դեպքում, սեփականատերերը ծանուցումները ուղարկում են բոլոր սեփականատերերի էլեկտրոնային փոստերին և փակցնում են ծանուցումը բազմաբնակարան շենքի յուրաքանչյուր մուտքի, բազմաբնակարան շենքի յուրաքանչյուր հարկի տեսանելի կամ դրա համար նախատեսված տեղերում կամ հայտարարությունների համար նախատեսված վայր լինելու դեպքում՝ այդ վայրում։

5. Եթե ծանուցվող տեղեկատվությունը ծավալուն է և հնարավոր չէ սեփականատերերին ծանուցել սույն հոդվածի 3-րդ կամ 4-րդ մասերով սահմանված ձևերով, ապա ծանուցման մեջ նշվում է, տեղեկատվությանը ծանոթանալու եղանակը:

6. Սեփականատերը էլեկտրոնային փոստով ծանուցված է համարվում, եթե առկա է ծանուցումը կարդալու մասին էլեկտրոնային հավաստում:

7. Ժողովի կողմից ընդունված որոշումները և տարեկան տնտեսական ծրագրի վերաբերյալ հաշվետվությունը ուղարկվում են սեփականատերերին սույն հոդվածի 3-րդ կամ 4-րդ մասերով սահմանված կարգով:

**Հոդված 12. Սեփականատերերի ժողովի կողմից որոշում ընդունելու պարտականությունը չկատարելը**

1. Եթե սեփականատերերի ժողովը չի ընդունում օրենքով պահանջվող կամ փաստական հանգամանքներով պայմանավորված անհրաժեշտ որոշում, ապա նրա փոխարեն այդ որոշումը ընդունում է կառավարման մարմինը:

2. Եթե կառավարման մարմինը չի ընդունում օրենքով պահանջվող կամ փաստական հանգամանքներով պայմանավորված անհրաժեշտ որոշում, ապա նրա փոխարեն մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի հայցի հիման վրա որոշում կարող է ընդունել դատարանը:

**Հոդված 13. Սեփականատերերի հանրության կողմից կառավարիչ ընտրելու որոշման ընդունման պարտականությունը չկատարելը**

1. Եթե սեփականատերերի հանրությունը կառավարիչ չլինելու պահից սկսած երեք ամսվա ընթացքում չի ընտրում կառավարիչ, ապա տեղական ինքնակառավարման մարմինը տվյալ բազմաբնակարան շենքի համար նշանակում է կառավարիչ:

2. Տեղական ինքնակառավարման մարմինը կառավարիչ է նշանակում հրապարակային մրցույթի արդյունքում ընտրված կառավարչին: Մրցույթի արդյունքում ընտրվում է այն կառավարիչը, որը ներկայացրել է կառավարչի ծառայությունների մատուցման և պարտադիր վճարների համար նախատեսված նվազագույն գնային առաջարկ:

3. Տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից նշանակված կառավարիչն իրականացնում է իր լիազորությունները մինչև սեփականատերերի կողմից կառավարիչ նշանակելը:

**Հոդված 14. Սեփականատերերի հանրության համաձայնությունները**

1. Սեփականատերերը կարող են սույն օրենքի դրույթներով չնախատեսված համաձայնություններ ձեռք բերել, այդ թվում՝ ընդհանուր գույքի օգտագործման և ծախսերի բաշխման վերաբերյալ:

2. Համաձայնությունից ծագող իրավունքները և պարտականությունները տարածվում են միայն այդ համաձայնության կողմ հանդիսացող սեփականատերերի վրա և չեն կարող հակասել սեփականատերերի ժողովի կողմից ընդունված որոշումներին:

3. Հանգամանքների էական փոփոխությունը հիմք է սեփականատերերի հանրության համաձայնությունները վերացնելու կամ փոփոխելու համար:

**Հոդված 15.** **Բազմաբնակարան շենքում բնակվելու մասին կարգը**

1. Սեփականատերերի հանրությունը կարող է մշակել բազմաբնակարան շենքում բնակվելու մասին կարգ (այսուհետ՝ Կարգ) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքից օգտվելու և սեփականատերերի վարքագծի կանոնների վերաբերյալ (բազմաբնակարան շենքում աղմուկի, հոտի, մրի, ծխի, ընդհանուր գույքի տարածքը որոշակի նպատակներով օգտագործելու արգելքի և ընդհանուր գույքի օգտագործման այլ եղանակների մասին):

2. Կարգն ընդունվում է Կառավարության կողմից հաստատված օրինակելի ձևին համապատասխան՝ կառավարման մարմնի ներքին իրավական ակտով և տարածվում է նաև բազմաբնակարան շենք մուտք գործած անձանց վրա:

**ԳԼՈՒԽ 3**

**ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ**

**Հոդված 16. Սեփականատիրոջ իրավունքները**

1. Շինության նկատմամբ անձի սեփականության իրավունքի ծագման փաստի ուժով ծագում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման իրավազորությունը:

2. Սեփականատերը կարող է իր շինության նկատմամբ իր հայեցողությամբ կատարել օրենքին և այլ իրավական ակտերի պահանջներին, սեփականատերերի միջև ձեռք բերված համաձայնություններին և նրանց ընդունած որոշումներին, սեփականատերերի հանրության և կառավարման մարմնի միջև կնքված պայմանագրին չհակասող, այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն:

3. Սեփականատերն իրավունք ունի օրենքին և այլ իրավական ակտերի պահանջների պահպանմամբ իր շինության պատերից բացել կամ փակել պատուհաններ, դռներ, մուտքեր, ծխնելույզներ, պատերի այլ բացվածքներ, աստիճանավանդակներ, աստիճաններ, իր շինության ներքին կամ արտաքին պատերի վրա կամ դրանց կից իրականացնել այլ քաղաքաշինական գործունեություն, եթե նման գործողությունները չեն նվազեցնում շենքի նորմատիվային սեյսմակայունությունը և հուսալիությունը, բացառությամբ շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձևափոխումների:

4. Սեփականատերն իրավունք ունի դեպի իր շինությունն անցկացնել մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ կոմունիկացիաներ, եթե նման գործողությունները չեն խոչընդոտում ինժեներական կոմունիկացիաների, շենքի մեխանիկական և այլ սարքավորումների բնականոն գործունեությանը և դրանց հետևանքով չեն խախտվում շինությունների սեփականատերերի` իրենց շինությունները տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու, ինչպես նաև ընդհանուր գույքից օգտվելու իրավունքները:

5. Եթե սեփականատիրոջ շինարարական բնույթի աշխատանքները, այդ թվում սույն հոդվածի 3-րդ և 4-րդ մասերով նախատեսված գործողությունները, կարող են ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն վատթարացնող ազդեցություն ունենալ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի վրա, ապա այդ աշխատանքները կարող են կատարվել սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ:

6. Առանց սեփականատերերի ժողովի որոշման շինարարական բնույթի աշխատանքները կարող են իրականացվել բացառապես այն դեպքում, երբ դրանք բխում են պարտադիր նորմերի պահպանման պահանջներից կամ դրանց չիրականացնելը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել սեփականատերերի գույքի, սեփականատերերի կամ այլ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին, շրջակա միջավայրին:

7. Սույն հոդվածի 2-4-րդ մասերում նշված գործողությունները սեփականատերն իրավունք ունի իրականացնել միայն նախօրոք իրազեկելով կառավարման մարմնին:

8. Յուրաքանչյուր սեփականատեր իրավունք ունի ցանկացած ժամանակ կառավարչից պահանջել հաշվետվություն, ինչպես նաև կառավարչից կամ համապատասխան բանկից ստանալ տեղեկություններ բանկային հաշվի վերաբերյալ:

**Հոդված 17. Ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքի ծագման և դադարման հիմքերը, ընդհանուր գույքի տիրապետումը, օգտագործումը և տնօրինումը**

1. Շինության նկատմամբ անձի սեփականության իրավունքի ծագման փաստի ուժով ծագում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ իրավունքը և ավարտվում՝ շինության նկատմամբ անձի սեփականության իրավունքի դադարման փաստի ուժով:

2.Սեփականատերերը բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքը տիրապետում, տնօրինում և օգտագործում են դրա մասնակիցների համաձայնությամբ՝ սույն օրենքին համապատասխան՝ բացառությամբ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բարելավումների պարտադիր ծրագրերի:

3. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքը տնօրինելուց, տիրապետելուց և օգտագործելուց ստացված միջոցները ուղղվում են շենքի պահպանմանը և կառավարմանը։

4. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքին անմիջականորեն սպառնացող վտանգը կանխելու անհրաժեշտության դեպքում սեփականատերը կարող է միջոցներ ձեռնարկել և հանդես գալ մյուս սեփականատերերի անունից՝ առանց մյուս սեփականատերերի նախնական համաձայնության: Դրա հետևանքով առաջացած ծախսերը նրանց պետք է հատուցվեն բազմաբնակարան շենքի պահուստային ֆոնդի միջոցներից: Պահուստային ֆոնդում միջոցերի բացակայության դեպքում առաջացած ծախսերը հատուցվում են մյուս սեփականատերերի կողմից իրենց բաժնին համաչափ:

5. Ընդհանուր գույքից սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, կարող է մաս առանձնացվել և օտարվել, տիրապետման կամ օգտագործման հանձնվել կամ դրա նկատմամբ սերվիտուտ սահմանվել, եթե այն չի խոչընդոտելու կամ վնաս պատճառելու շինության սեփականատերերին` իրենց շինությունները տիրապետելիս, օգտագործելիս և տնօրինելիս:

**Հոդված 18. Սեփականատիրոջ պատշաճ կառավարում պահանջելու իրավունքը**

1. Յուրաքանչյուր սեփականատեր կարող է պահանջել, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացվի սեփականատերերի ժողովի որոշումներին և սեփականատերերի հանրության ընդհանուր օբյեկտիվ շահին համապատասխան:

2. Սեփականատերերի հանրության ընդհանուր օբյեկտիվ շահերից են մասնավորապես՝

1) ընդհանուր գույքի պատշաճ պահպանումը,

2) բանկային հաշվի պատշաճ վարումը,

3) պահուստային ֆոնդի կազմավորումը,

4) ընդհանուր գույքի ապահովագրումը,

5) տնտեսական ծրագրերի կազմումը և իրականացումը,

6) այնպիսի միջոցառումների իրականացումը, որոնք անհրաժեշտ են հանրային ծառայություններից (ջրամատակարարում, էլեկտրաէներգիա, գազամատակարարում, կապ և այլն) օգտվելու համար:

**ԳԼՈՒԽ 4**

**ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

**Հոդված 19**. **Սեփականատիրոջ պարտականությունները**

1. Բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են իրենց բաժնին համաչափ կատարել պարտադիր վճարները, եթե սեփականատերերի ժողովի կողմից չի որոշվել, որ պարտադիր աշխատանքները իրականացվելու են սեփականատերերի ուժերով ու միջոցներով: Սեփականատերերի որոշմամբ կամ սույն օրենքի 44-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված դեպքում սեփականատերը կարող է ազատվել պարտադիր վճարը վճարելու պարտականությունից:

2. Սեփականատերը, սեփականատիրոջ գույքը տիրապետող և օգտագործող այլ անձինք պարտավոր են՝

1) մասնակցել բազմաբնակարան շենքիընդհանուր գույքի կառավարմանը և պահպանմանը,

2) թույլատրել մուտք գործել շինություն, եթե դա անհրաժեշտ է բազմաբնակարան շենքիընդհանուր գույքը պահպանելու, նորոգելու կամ վտանգը կանխելու համար, ինչպես նաև այլ սեփականատիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանող շինությանը սպառնացող վտանգի դեպքում,

3) չխոչընդոտել այնպիսի գործողությունների կատարումը, որոնք անհրաժեշտ են ինժեներական համակարգերը և սարքավորումները տեղակայելու և անցկացնելու համար,

4) շինությունից օգտվելիս չփոփոխել ընդհանուր գույքի վիճակը (չվնասել ծխատար և օդատար ուղիները, էլեկտրասարքավորումները, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ինժեներական կոմունիկացիաները և այլն),

5) կատարել սեփականատերերի ժողովի ընդունած որոշումները:

3. Սեփականատերը կրում է ընդհանուր գույքի ծանրաբեռնումները:

4. Բազմաբնակարան շենքում հասարակական նշանակության՝ առևտրային, բնակչության սոցիալական սպասարկման, ինչպես նաև վարչական ու հասարակական կազմակերպությունների տեղակայման համար նախատեսված ոչ բնակելի տարածքի սեփականատերը կամ սեփականատիրոջ գույքը տիրապետող և օգտագործող այլ անձինք կրում են բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի պահպանման ծախսերը սեփականության իր բաժնի չափով։

5. Սեփականատիրոջ կողմից իրեն պատկանող շինության չօգտագործելը կամ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքից օգտվելուց հրաժարվելը հիմք չէ պարտադիր վճարներից լրիվ կամ մասնակիորեն ազատվելու համար:

**Հոդված 20.** **Սեփականատիրոջ պատասխանատվությունը**

1. Յուրաքանչյուր սեփականատեր իր բաժնին համաչափ պատասխանատվություն է կրում պարտատերերի առջև պահպանման և կառավարման կապակցությամբ ծագած պարտավորությունների համար, որոնք առաջացել են նրա` սեփականատեր լինելու ժամանակահատվածում, եթե ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող դրամական միջոցները բավարար չեն պարտավորությունները կատարելու համար:

2. Սեփականատիրոջ կողմից անձամբ կամ նրա հետ համատեղ ապրող անձանց, ինչպես նաև սեփականատիրոջ գույքը տիրապետող կամ օգտագործող այլ անձանց կողմից կատարած գործողությունների արդյունքում թույլատրելի ազդեցությունները (գազի, գոլորշու, հոտի, մրի, ծխի, աղմուկի, ջերմության կամ այլ ազդեցություն) չպահպանելու համար սեփականատերը պատասխանատվություն է կրում օրենքով կամ սեփականատերերի հանրության կողմից սահմանված Կարգին համապատասխան:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված խախտումը առաջին անգամ կատարելու դեպքում խախտող անձը նախազգուշացվում է սեփականատիրոջ կամ կառավարման մարմնի կողմից:

4. Սեփականատիրոջ կողմից անձամբ կամ նրա հետ համատեղ ապրող անձանց, ինչպես նաև սեփականատիրոջ գույքը տիրապետող կամ օգտագործող այլ անձանց կողմից ընդհանուր գույքին վնաս պատճառելու դեպքում վնաս պատճառած սեփականատերը պարտավոր է Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով իր միջոցների հաշվին վերականգնել վնասված գույքի նախկին վիճակը կամ հատուցել վնասները։

 5. Գույքի նախկին վիճակը չվերականգնելու դեպքում այլ սեփականատերը, կառավարման մարմինը կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինը կարող են իրենց միջոցների հաշվին վերականգնել գույքի նախկին վիճակը` վնաս պատճառած սեփականատիրոջից դատական կարգով պահանջելով հատուցել իր կրած ծախսերը։

**Հոդված 21.** **Շինության օտարման դեպքում ձեռք բերողի իրավունքի պաշտպանությունը**

1. Բազմաբնակարան շենքի շինության օտարման դեպքում օտարողը գնորդին պետք է օրենքով նախատեսված փաստաթղթերից բացի գրավոր ներկայացնի նաև տեղեկություններ`

1) բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևի, առկայության դեպքում` բազմաբնակարան շենքում բնակվելու կարգի մասին,

2) բազմաբնակարան շենքի կառավարման ոլորտում շինությունն օտարողի չկատարված պարտավորությունների մասին,

3) կոմունալ ծառայությունների դիմաց օտարողի չկատարած պարտավորությունների մասին:

2. Շինությունն օտարողն օրենքով սահմանված կարգով հատուցում է սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված տեղեկությունները չտրամադրելու կամ ոչ հավաստի կամ ոչ ամբողջական տրամադրելու հետևանքով գնորդին պատճառած վնասները:

3. Գնորդն իրավունք ունի ծանոթանալ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի պահպանման և կառավարման համար նախատեսված պարտադիր վճարների չափին, բազմաբնակարան շենքի տարեկան տնտեսական ծրագրին և նախորդ տարվա տարեկան տնտեսական ծրագրի վերաբերյալ հաշվետվությանը, ինչպես նաև կառավարման մարմնի կանոնադրությանը, շենքի կառավարման մարմնի տրված լիազորագրին կամ պայմանագրին:

**ԵՐՐՈՐԴ ԲԱԺԻՆ**

**ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆ**

**ԳԼՈՒԽ 5**

**ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՁԵՎԵՐԸ**

**Հոդված 22.** **Բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևերը**

1. Սեփականատերերի հանրությունը կարող է ընդհանուր գույքի կառավարումն իրականացնել հետևյալ ձևերով՝

1) ինքնակառավարմամբ՝ կառավարման խորհրդի միջոցով,

2) կառավարչի միջոցով:

2. Կառավարչի ընտրությունը պարտադիր է բազմաբնակարան շենքում 10 և ավելի մշտապես բնակեցված բնակարանների առկայության դեպքում:

3. Եթե դեռևս չի ընտրվել կառավարման մարմին, կամ եթե նա իրավունք չունի կամ ի վիճակի չէ ներկայացնելու սեփականատերերին, ապա շենքի կառավարման նպատակով ծագած իրավահարաբերություններում ներկայանում է սեփականատերերի հանրությունը: Այս դեպքում սեփականատերերի հանրությունը կարող է լիազորել մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի՝ իր շահերը ներկայացնելու համար:

**ԳԼՈՒԽ 6**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄՆ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԽՈՐՀՐԴԻ ԿՈՂՄԻՑ**

**Հոդված 23. Կառավարման խորհուրդը**

1. Եթե մշտապես բնակեցված բնակարանների թիվը 10-ից պակաս է և նրանց համաձայնությամբ այլ բան չի նախատեսվում, ապա ընդհանուր գույքի կառավարումն կարող է իրականացվել սեփականատերերի կողմից ընտրված կառավարման խորհրդի կողմից:

2. Կառավարման խորհուրդը կազմված է 1-ից մինչև 3 անդամից:

3. Կառավարման խորհուրդը իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող ոչ առևտրային կոոպերատիվ է:

4. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ սեփականատերերից ընտրվում են կառավարման խորհրդի անդամները՝ ոչ ավել, քան հինգ տարով: Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ կառավարման խորհրդի անդամներից ընտրվում է կառավարման խորհրդի նախագահը: Եթե կառավարման խորհուրդը կազմված է 1 անդամից, ապա կառավարման խորհրդի նախագահ չի ընտրվում:

5. Խորհրդի ծառայությունների հատուցելի լինելու դեպքում սեփականատերերի ժողովը որոշվում է դրա անդամների վարձատրության չափը:

6. Սույն օրենքի 27-րդ և 28-րդ հոդվածները կիրառվում են կառավարման խորհրդի նկատմամբ, բացառությամբ սույն օրենքի 27-րդ հոդվածի 3-րդ մասի և 28-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերի:

**Հոդված 24. Կառավարման խորհրդի պատասխանատվությունը**

1. Կառավարման խորհրդի սեփականատերերի հանրության առջև պատասխանատվություն են կրում իրենց պարտականությունների խախտման համար՝ համաձայն Քաղաքացիական օրենսգրքի 26-րդ գլխի դրույթների:

2. Կառավարման խորհրդի անդամների պատասխանատվությունն առաջանում է միայն դիտավորությամբ կամ կոպիտ անզգուշությամբ վնաս պատճառելու դեպքում:

**Հոդված 25. Ընդհանուրի գույքի գրանցումը կառավարման խորհրդի կողմից**

Կառավարման խորհուրդը՝ ձևավորվելու պահից մեկ ամսվա ընթացքում պարտավոր է ընդհանուր գույքը գրանցել օրենքով սահմանված կարգով: Ընդհանուր գույքի պետական գրանցում կատարելու համար պետական տուրք չի գանձվում:

**ԳԼՈՒԽ 7**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ ԿԱՌԱՎԱՐՉԻ ԿՈՂՄԻՑ**

**Հոդված 26.** **Բազմաբնակարան շենքի կառավարիչը**

1. Յուրաքանչյուր բազմաբնակարան շենք կարող է ունենալ միայն մեկ կառավարիչ: Կառավարիչը կարող է իրականացնել մի քանի բազմաբնակարան շենքերի կառավարում:

2. Կառավարիչ կարող է ընտրվել իրավաբանական անձը կամ անհատ ձեռնարկատերը:

3. Կառավարիչը կարող է ընտրվել ոչ ավել, քան հինգ տարով:

4. Կառավարիչն իր գործունեությունն իրականացնում է սեփականատերերի հանրության հետ կնքված պայմանագրի հիման վրա: Սեփականատերերի հանրության անունից պայմանագիրը կնքում է ժողովի որոշմամբ նախատեսված անձը: Պայմանագրի օրինակելի ձևը սահմանում է Կառավարությունը:

5. Կառավարիչը պայմանագրի օրինակը ներկայացնում է բազմաբնակարան շենքի գտնվելու վայրի համայնքի ղեկավարին։

**Հոդված 27. Կառավարչի իրավունքները**

1. Կառավարիչն իրավունք ունի սեփականատերերի հանրության անունից, ի շահ նրանց ու նրանց նկատմամբ կատարել հետևյալ գործողությունները`

1) կնքել և կատարել պայմանագրեր և այլ գործարքներ, եթե դրանք անհրաժեշտ են ընդհանուր գույքի կառավարման համար կամ եթե սեփականատերերի ժողովի ընդունած որոշմամբ նրան տրվել է համապատասխան լիազորություն,

2) սեփականատիրոջ կողմից իր սեփականության տարածքում շինարարական բնույթի աշխատանքներ կատարելու մասին կառավարչին չիրազեկելու դեպքում դիմել դատարան մինչև իրավունքի խախտումը եղած դրությունը վերականգնելու պահանջով, եթե այդպիսի խախտում առկա է,

3) ստանալ ընդհանուր գույքի կառավարման շրջանակում կնքված գործարքներից գումարներ:

2. Կառավարչի ներկայացուցչական լիազորությունը սահմանափակված է ընդհանուր գույքի ընթացիկ կառավարման խնդիրներով: Սեփականատերերը կարող են որոշում ընդունել կառավարչի ներկայացուցչական լիազորություններն ընդլայնելու կամ սահմանափակելու վերաբերյալ:

3. Կառավարիչն ստանում է իր ծառայությունների դիմաց վարձատրություն և սեփականատերերի հանրությունից կարող է պահանջել իր ներկայացուցչական լիազորությունները հավաստող լիազորագիր։ Կառավարչի ներկայացուցչական լիազորությունները հավաստող լիազորագիրը հաստատվում է ժողովի որոշմամբ և ստորագրվում է այդ որոշմամբ նախատեսված անձի կողմից։ Կառավարչի ներկայացուցչական լիազորությունները հավաստող լիազորագրին կցվում է ժողովի որոշման օրինակը։

**Հոդված 28. Կառավարչի պարտականությունները**

1. Կառավարիչը պարտավոր է՝

1) ապահովել պարտադիր աշխատանքների կատարումը,

2) ձեռնարկել ընդհանուր գույքը պատշաճ պահպանելու ու կառավարելու համար անհրաժեշտ միջոցառումներ,

3) կատարել սեփականատերերի ժողովի կողմից ընդունված որոշումները,

4) կազմել տվյալ բազմաբնակարան շենքի տարեկան տնտեսական ծրագիրը և ներկայացնել սեփականատերերի ժողովի քննարկմանը,

5) կազմել և սեփականատերերի քննարկմանը ներկայացնել պարտադիր աշխատանքների կատարման, բանկային հաշվից կամ պահուստային ֆոնդից կատարվող ելքերի նախահաշիվ,

6) ընդհանուր գույքի օգտագործումից գոյացած եկամուտները բաշխել՝ ըստ տարեկան տնտեսական ծրագրի,

7) տարեկան տնտեսական ծրագրին կամ սեփականատերերի ժողովի որոշումներին համապատասխան կառավարել սեփականատերերի ընդհանուր ֆինանսական միջոցները,

8) տարեկան տնտեսական ծրագրին կամ սեփականատերերի ժողովի որոշումներին համապատասխան վարել բազմաբնակարան շենքի բանկային հաշիվը և պահուստային ֆոնդը,

9) վարել բազմաբնակարան շենքի համար առանձին փաստաթղթաշրջանառություն,

10) սեփականատերերի ժողովի որոշման հիման վրա իրականացնել բազմաբնակարան շենքում բնակվելու մասին կարգի մշակումն ու կատարումը,

11) սեփականատերերին ներկայացնել ամսական, տարեկան և այլ հաշվետվություններ, ծանուցումներ,

12) վարել սեփականատերերի՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի բաժնային հաշվառման գրանցամատյանը,

13) ապահովել բազմաբնակարան շենքի անձնագրավորումը, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի տարեկան գույքագրումը,

14) կազմել շինություններին կամ ընդհանուր գույքին հասցված վնասների վերաբերյալ արձանագրությունները,

15) նախապատրաստել, հրավիրել և նախագահել սեփականատերերի ժողովը,

16) սեփականատերերի հանրության անունից հանդես գալ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում, դատարանում,

17) շինությունների սեփականատերերին, շենքում բնակվող կամ գործունեություն իրականացնող անձանց տրամադրել տեղեկանքներ՝

ա) կառավարման ձևի մասին,

բ) սեփականատիրոջ ընդհանուր գույքի կառավարման բնագավառում չկատարված պարտավորությունների մասին,

գ) պարտադիր վճարների չափի մասին,

դ) ընդհանուր գույքում սեփականատիրոջ բաժնի մասին,

ե) շենքում բնակվելու, նրանց ընտանիքի կազմի կամ շենքում գործունեություն իրականացնելու մասին,

զ) շինության տիրապետման կամ օգտագործման մասին,

է) բազմաբնակարան շենքում սեփականատեր հանդիսանալու փաստից բխող այլ տեղեկությունների մասին,

18) իրականացնել պայմանագրից բխող այլ պարտականություններ:

2. Կառավարիչը՝ նշանակվելու պահից մեկ ամսվա ընթացքում պարտավոր է ընդհանուր գույքը գրանցել օրենքով սահմանված կարգով: Ընդհանուր գույքի պետական գրանցում կատարելու համար պետական տուրք չի գանձվում:

3. Կառավարիչը պարտավոր է ապահովագրել իր գործունեության հետևանքով ծագող պատասխանատվության ռիսկը առնվազն 10 միլիոն Հայաստանի Հանրապետության դրամի չափով:

**Հոդված 29.** **Կառավարչի հետ կնքված պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցում**

1. Կառավարչի հետ կնքված պայմանագիրը կարող է վաղաժամկետ դադարեցվել, եթե կառավարիչը`

1) չի կատաում սեփականատերերի ժողովի որոշումները,

2) չի կատարում օրենքով և պայմանագրով իրեն վերապահված պարտականությունները,

3) օրենքով նախատեսված դեպքում իր պարտականությունների կատարման վերաբերյալ չի իրազեկում սեփականատերերին,

4) ճանաչվել է սնանկ, լուծարվել է կամ դադարեցվել են բազմաբնակարան շենքի կառավարման ոլորտում գործունեություն իրականացնելու իրավասությունները:

**Հոդված 30. Կառավարչի պատասխանատվությունը**

1. Կառավարիչն իր պարտականությունների խախտման համար պատասխանատվություն է կրում սեփականատերերի հանրության առջև պայմանագրով և Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

2. Պարտադիր նորմերի կատարումն ապահովվելու նպատակով իրենից կախված բոլոր պատշաճ գործողությունները չկատարելու համար կառավարիչը կրում է պատասխանատվություն «Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ» օրենսգրքով սահմանված կարգով:

**ՉՈՐՐՈՐԴ ԲԱԺԻՆ**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ**

**ԳԼՈՒԽ 8**

**ՏԱՐԵԿԱՆ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԾՐԱԳԻՐԸ, ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ, ԲԱՆԿԱՅԻՆ ՀԱՇՎԻ ՎԱՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ԵՎ ԽՈՇՈՐ ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐԸ**

**Հոդված 31. Տնտեսական ծրագիրը, վճարները և հաշվետվությունը**

1. Կառավարման մարմինը, իսկ կառավարման մարմին չլինելու դեպքում սեփականատերերը պարտավոր են մեկ օրացուցային տարվա համար նախապես մշակել տարեկան տնտեսական ծրագիր և ժողովի հաստատմանը ներկայացնել ընթացիկ տարվան նախորդող տարվա դեկտեմբերին:

2. Տարեկան տնտեսական ծրագրում պետք է նշվեն՝

1) ընդհանուր գույքի կառավարման ընթացքում հնարավոր ծախսերը՝ ներառյալ պարտադիր աշխատանքների ծախսերը, կառավարման մարմնի վարձատրությունը և եթե տվյալ տարում նախատեսված են բազմաբնակարան շենքի պահպանման համար իրականացվող անհրաժեշտ այլ ծառայություններ ու աշխատանքներ կամ սույն օրենքի 46-րդ հոդվածով նախատեսված ժամկետային պարտադիր վճարներ, ապա դրանց ուղղությամբ կատարվող ծախսերը,

2) ընդհանուր գույքի կառավարման ընթացքում հնարավոր եկամուտները,

3) պահուստային ֆոնդի չափը,

4) սեփականատերերի՝ իրենց բաժնին համաչափ վճարները և դրանց կատարման ժամկետները:

3. Պահուստային ֆոնդում միջոցների բացակայության դեպքում սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ սեփականատերերը կարող են պատվերներ տալուց առաջ կանխավճար հավաքագրել:

4. Եթե սույն հոդվածով նախատեսված տարեկան տնտեսական ծրագիրը չի հաստատվում, ապա կառավարման մարմինը հրավիրում է ժողով՝ ժողովին ներկայացնելով ծառայություններ ձեռք բերելու վերաբերյալ առկա առաջարկները։ Եթե ժողով չի գումարվում կամ որոշում չի ընդունվում, կառավարիչը կնքում է պայմանագիր այն կազմակերպության հետ, որն առաջարկել է նվազագույն գին։

5. Պայմանագրերի գների արդյունքներով կառավարման մարմինը սահմանում է յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ համար վճարների չափը և դրանց կատարման ժամկետները` ելնելով սեփականատիրոջ բաժնի չափից, և ծանուցում յուրաքանչյուր սեփականատիրոջին այդ մասին:

6. Տարեկան տնտեսական ծրագիրը չհաստատվելու կամ այլ որոշում չընդունելու դեպքում պարտադիր աշխատանքների ծախսերի համար ընթացիկ տարվա վճարումները կատարվում են տասներկու հավասար բաժիններով մինչև յուրաքանչյուր ամսվա 15-ը ներառյալ:

7. Եթե տարեկան տնտեսական ծրագիրը չի ապահովում բազմաբնակարան շենքի պատշաճ կառավարումը, ապա կառավարման մարմինը նախապատրաստում է տարեկան տնտեսական ծրագրում փոփոխություններ և հրավիրում սեփականատերերի ժողով տարեկան տնտեսական ծրագրում փոփոխությունները հաստատելու նպատակով:

8. Կառավարման մարմինը պարտավոր է օրացուցային տարին լրանալուց հետո մեկ ամսվա ընթացքում կազմել հաշվետվություն, որում պետք է ներկայացվեն կատարված աշխատանքները, կառավարման համար վարձատրությունը և կառավարման ծախսերը, եկամուտները և բանկային հաշվում առկա միջոցները։

9. Պարտադիր աշխատանքների համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկման մեթոդական ցուցումները սահմանվում են Կառավարության կողմից:

**Հոդված 32.Պարտադիր վճարները չկատարելը**

1. Եթե սեփականատերը չի կատարում պարտադիր վճարները 3 ամիս անընդմեջ, ապա սեփականատերերից յուրաքանչյուրը կամ կառավարման մարմինը, դատարան հայց ներկայացնելով, կարող է պարտադրել նրան կատարել վճարումը:

2. Պարտադիր վճարներն ուշացնելու համար սեփականատերը վճարում է տուժանք Քաղաքացիական օրենսգրքի 411-րդ հոդվածին համապատասխան:

3. Եթե սեփականատերը չի կատարում իր վճարման պարտականությունը, և այդ պատճառով խոչընդոտում է աշխատանքների կատարումը կամ պարտքերի վճարումը, ապա չվճարած սեփականատիրոջ փոխարեն այդ վճարումը կարող է կատարել մյուս սեփականատերերից յուրաքանչյուրը: Վճարումը կատարած սեփականատերն իրավունք ունի, դատարան հայց ներկայացնելով, վճարված գումարը պահանջել չվճարած սեփականատիրոջից:

4. Պարտադիր վճարներն կատարված չլինելու դեպքում Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն չի կատարում սեփականատիրոջ դիմումի հիման վրա անշարժ գույքի միավորի կամ դրա մասի նկատմամբ որևէ իրավունքի գրանցում:

**Հոդված 33. Բանկային հաշվի վարման կարգը**

1. Յուրաքանչյուր բազմաբնակարան շենքում վարվում է առանձին բանկային հաշիվ, որին կատարվում են սեփականատերերի և այլ անձանց բոլոր վճարումները:

2. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքը տնօրինելուց, տիրապետելուց և օգտագործելուց ստացված միջոցները փոխանցվում են բանկային հաշվին:

3. Հաշվում առկա միջոցները սեփականատերերի ընդհանուր սեփականությունն են` սեփականատերերի բաժիններին համամասնորեն, որոնք ուղղվում են կառավարման մարմնի վարձատրությանը, պարտադիր աշխատանքների կատարմանը, սույն օրենքի 46-րդ հոդվածով նախատեսված ժամկետային պարտադիր վճարներին և այլ ծառայությունների և աշխատանքների իրականացմանը:

4. Բանկային հաշիվը բացվում է կառավարման մարմնի կողմից:

5. Բանկային հաշվի վարման կարգը սահմանվում է սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ:

6. Բազմաբնակարան շենքի համար բացված բանկային հաշվի վարման օրինակելի կարգը հաստատում է Կառավարությունը:

7. Սեփականատերը չի կարող պահանջել առանձնացնել իր բաժինը հաշվում առկա միջոցներից:

**Հոդված 34. Բազմաբնակարան շենքի պահուստային ֆոնդը**

1. Բազմաբնակարան շենքը պահպանելու և կառավարելու կապակցությամբ առաջացող վնասները և այլ անկանխատեսելի ծախսերը, մասնավորապես վթարները կանխելու և վերացնելու, անհետաձգելի, կապիտալ նորոգումների, տուգանքների, երրորդ անձանց նկատմամբ պարտավորությունը վաղաժամկետ մարելու, արժեքների և սակագների չպլանավորված բարձրացումը փոխհատուցելու նպատակով ստեղծվում է պահուստային ֆոնդ: Պահուստային ֆոնդի միջոցները չեն կարող ծախսվել այլ նպատակով:

2. Պահուստային ֆոնդի միջոցները ձևավորվում են բազմաբնակարան շենքի բանկային հաշվին սույն հոդվածով սահմանված կարգով փոխանցված միջոցներից:

3. Պահուստային ֆոնդի միջոցները ձևավորվում են՝

1) սեփականատերերի կողմից պահուստային ֆոնդում կապիտալացնելու նպատակով վճարվող գումարից, որը չի կարող պակաս լինել պարտադիր վճարների առնվազն 30 տոկոսից,

2) սեփականատերերի պարտադիր վճարների տոկոսներից,

3) ընդհանուր գույքը տնօրինելուց, տիրապետելուց և օգտագործելուց ստացված միջոցներից,

4) գերհաշվարկներից մնացած միջոցներից,

5) կամավոր վճարներից,

6) օրենքով չարգելված այլ միջոցներից:

**Հոդված 35**. **Խոշոր գործարքները**

1. Խոշոր է համարվում այն գործարքը կամ մի քանի փոխկապակցված գործարքները, որոնք կապված են շենքի կառավարման մարմնի կողմից ուղղակիորեն կամ անուղղակիորեն գույք ձեռք բերելու, օտարելու կամ օտարելու հնարավորության հետ, որի արժեքը կազմում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի կառավարման տարեկան տնտեսական ծրագրի 20 տոկոսից ավելին:

2. Խոշոր գործարքները կնքվում են կառավարման մարմնի կողմից՝ սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ:

3. Սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ կնքված խոշոր գործարքը կարող է ճանաչվել անվավեր` սեփականատիրոջ հայցով:

**ՀԻՆԳԵՐՈՐԴ ԲԱԺԻՆ**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐ**

**ԳԼՈՒԽ 9**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ**

**Հոդված 36. Բազմաբնակարան շենքի արժեքը նշանակալի չափով ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող աշխատանքներ**

1. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ կարող են նախատեսվել բազմաբնակարան շենքի արժեքը նշանակալի չափով ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող աշխատանքներ՝ բազմաբնակարան շենքի հիմնական նորոգում, վերակառուցում և արդիականացում (այսուհետ՝ այլ ծառայություններ և աշխատանքներ):

2. Այլ ծառայություններ և աշխատանքներ են համարվում՝

1) բազմաբնակարան շենքի և նրա առանձին մասերի, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնումը և հարմարավետության բարելավումը,

2) բազմաբնակարան շենքի հուսալիության ապահովման, հարմարավետության բարձրացման ու արդիականացման նպատակով բազմաբնակարան շենքի հիմնական նորոգման և վերակառուցման (այդ թվում շենքի վերնահարկի (մանսարդային հարկի), լրացուցիչ հարկերի, կցակառույցների կառուցում և այլ) ուղղված աշխատանքները,

3) էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող աշխատանքները,

4) բնակության պայմանները տևականորեն բարելավող այլ աշխատանքները,

5) բազմաբնակարան շենքի արժեքը նշանակալի չափով ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող և պարտադիր աշխատանքներ չհամարվող այլ աշխատանքները:

**Հոդված 37. Բազմաբնակարան շենքի արժեքը նշանակալի չափով ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող աշխատանքներին ներկայացվող պահանջները**

1. Սույն օրենքի 36-րդ հոդվածի 1-ին մասում նշված գործողությունները կարող են իրականացվել միայն շենքի տեխնիկական վիճակի, կոնստրուկտիվ լուծումների և մաշվածության աստիճանի հաշվառմամբ լիցենզավորված մասնագիտացված կազմակերպության կողմից տրված դրական եզրակացության առկայության դեպքում:

2. Այն սեփականատերը, ով չի համաձայնել սույն օրենքի 36-րդ հոդվածի 1-ին մասում հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված ծառայության կամ աշխատանքի իրականացմանը, պարտավոր չէ կրել դրանից առաջացած ծախսերը, բացառությամբ այն բարելավումների համար կատարված ծախսերի, որոնցից ինքն օգտվում է: Ծախսերը չկրելու դեպքում նա իրավունք չունի օգտվելու նման ծառայությունից կամ աշխատանքից առաջացած օգուտից:

3. Սույն օրենքի 36-րդ 1-ին մասով նախատեսված աշխատանքների իրականացման արդյունքում առաջացող նոր շինություններն անցնում են այդ շինության համար ծախսերը կրած անձանց ընդհանուր սեփականությանը:

4. Սեփականատերերից մեկի կամ կառավարման մարմնի կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի կամ այլ անձի կողմից առանց սեփականատերերի որոշման սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված ծառայությունների և աշխատանքների համար կատարված ծախսերը սեփականատերերի կողմից չեն հատուցվում:

**Հոդված 38. Բազմաբնակարան շենքի վերականգնում**

1. Եթե մասնագիտացված կազմակերպության կողմից շենքի տեխնիկական վիճակի հետազննության արդյունքում տրված եզրակացության համաձայն շենքի տեխնիկական վիճակը գնահատվել է 3-րդ աստիճանի վնասվածության և ենթակա է վերականգնման և եթե վնասը չի հատուցվում ապահովագրությամբ կամ որևէ այլ եղանակով, ապա սեփականատերերի ժողովը կարող է ընդունվել վերականգնման մասին որոշում:

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

**ՎԵՑԵՐՈՐԴ ԲԱԺԻՆ**

 **ՓԱԿ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆ ՄՈՒՏՔ ԳՈՐԾԵԼԸ**

**ԳԼՈՒԽ 10**

**ՓԱԿ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆ ՄՈՒՏՔ ԳՈՐԾԵԼԸ**

 **Հոդված 39**. **Փակ շինություն մուտք գործելու իրավասությունը**

1. Ծայրահեղ անհրաժեշտության` ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջեռուցման, գազամատակարարման, բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր այլ ցանցերի վթարների և օրենքով սահմանված այլ դեպքերում սույն հոդվածով սահմանված անձինք կարող են մուտք գործել բազմաբնակարան շենքի փակ շինություն, եթե վթարների անհապաղ չվերացումը կարող է վնաս պատճառել այլ անձանց կյանքին, առողջությանը և գույքին, իսկ վթարների կանխումը և վերացումն անհնար է իրականացնել առանց փակ շինություն մուտք գործելու:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված դեպքերում բազմաբնակարան շենքի փակ շինություն մուտք գործելու իրավունք ունեն ոստիկանության աշխատակիցները: Վթարները վերացնող և շենքի ընդհանուր ցանցերը սպասարկող (այդ ցանցերով ծառայություններ մատուցող) կազմակերպությունների ներկայացուցիչները, կառավարման մարմնի ներկայացուցիչը փակ շինություն կարող են մուտք գործել միայն ոստիկանության աշխատակցի հետ: Սույն մասով փակ շինություն մուտք գործելու իրավունք ունեցող անձանց հետ կարող են փակ շինություն մուտք գործել նաև ընթերակաները:

3. Արգելվում է մուտք գործել բնակարանի կամ շինության այլ հատվածներ, օգտվել բնակարանում կամ շինությունում գտնվող գույքից, կապի և այլ միջոցներից, էլեկտրաէներգիայի սնուցման կետերից, եթե դա պայմանավորված չէ ծայրահեղ անհրաժեշտությամբ:

4. Փակ շինություն մուտք գործող անձինք շինություն մուտք գործելիս և համապատասխան գործողություններ կատարելիս պարտավոր են պաշտպանել սեփականատիրոջ (օգտագործման իրավունք ունեցող այլ անձի) օրինաչափ շահերը և գույքի հետ վարվել զգուշությամբ:

 **Հոդված 40. Փակ շինություն մուտք գործելու դեպքում կազմվող արձանագրությունը**

1. Փակ շինություն մուտք գործելու և համապատասխան գործողություններ իրականացնելու ընթացքն արձանագրվում է:

2. Արձանագրություն կազմելու դեպքում պարտադիր է առնվազն երկու ընթերակաների ներկայությունը:

3. Փակ շինություն մուտք գործելուց առաջ և հետո պետք է կատարվի փակ շինության այն հատվածի գույքի լրիվ կամ մասնակի գույքագրում, որը կապված է վթարի վերացման հետ: Գույքագրման արդյունքները ներառվում են արձանագրության մեջ:

4. Արձանագրությունը ստորագրում են փակ շինություն մուտք գործած բոլոր անձինք:

5. Արձանագրությունների պատճենները պետք է հանձնվեն շինության սեփականատիրոջը կամ օգտագործման իրավունք ունեցող այլ անձի կամ վերջիններիս բացակայության դեպքում կառավարման մարմնին:

6. Սույն հոդվածով նախատեսված արձանագրություն կազմելու պահանջը համարվում է կատարված, եթե տեսանկարահանվել են բոլոր անհրաժեշտ գործողությունները և տեսագրությունից հնարավոր է այդ մասին ստույգ հետևության հանգել։

 **Հոդված 41**. **Փակ շինություն մուտք գործելու արդյունքում պատճառված վնասների հատուցումը**

1. Վթարը վերացնելուց կամ անհրաժեշտ գործողություններն իրականացնելուց հետո անմիջապես բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինը ապահովում է փակ շինության մուտքի դռան, վթարների վերացման և փակ շինությունը մուտք գործելու նպատակով շինության վնասված մասերի վերանորոգումը` կատարված ծախսերը շինության սեփականատիրոջ կողմից օրենքով սահմանված կարգով հատուցելու պայմանով:

2. Վթարները վերացնելուց (վերանորոգումից) հետո շինության բանալիներն ի պահ են տրվում բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի ներկայացուցչին` ոստիկանության կնիքով կնքված փակ ծրարով, որն առաջին իսկ հնարավորության դեպքում հանձնվում է փակ շինության սեփականատիրոջը կամ շինության օգտագործման իրավունք ունեցող այլ անձի:

3. Փակ շինության մուտքի դռան, վթարների վերացման և փակ շինություն մուտք գործելու նպատակով բնակարանի վնասված մասերի վերանորոգման հետ կապված ծախսերը սեփականատերը երկամսյա ժամկետում փոխհատուցում է լիազորված անձանց կողմից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմված համապատասխան արձանագրությամբ նախատեսված չափերով:

4. Եթե վթարն առաջացել է այլ անձի մեղքով, ապա փակ շինության մուտքի դռան, վթարների վերացման և փակ շինություն մուտք գործելու նպատակով բնակարանի վնասված մասերի վերանորոգման հետ կապված ծախսերը փոխհատուցում է այդ անձը: Փոխհատուցման չափի հետ կապված վեճերը կարող են լուծվել դատական կարգով:

5. Փակ շինությունում վթարների կանխարգելման կամ վերացման, ինչպես նաև փակ շինություն մուտք գործելու հետևանքով երրորդ անձանց պատճառված վնասները ենթակա են փոխհատուցման վնաս պատճառած անձի կողմից:

**ՅՈԹԵՐՈՐԴ ԲԱԺԻՆ**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՈԼՈՐՏՈՒՄ ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԴԵՐԱԿԱՏԱՐՈՒՄԸ**

**ԳԼՈՒԽ 11**

 **ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՈԼՈՐՏՈՒՄ ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԼԻԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

**Հոդված 42. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման ոլորտում տեղական ինքնակառավարման մարմնի պարտականությունները**

1. Տեղական ինքնակառավարման մարմինը`

1) վարում է բազմաբնակարան շենքի՝ կառավարչի ծառայություններ մատուցող կազմակերպությունների հաշվառում՝ հրապարակային դարձնելով կազմակերպությունների անվանումը, գործունեության իրականացման վայրը և կապի միջոցները,

2) հրապարակում է բազմաբնակարան շենքի կառավարչի ծառայություններ մատուցող կազմակերպությունների ցանկը,

3) վարում է կառավարիչ չունեցող 10 և ավելի մշտապես բնակեցված բնակարաններ ունեցող բազմաբնակարան շենքերի գրանցամատյան,

4) 3 ամսից ավել կառավարման մարմին չունեցող շենքում նշանակում է կառավարիչ,

5) իրականացնում է վերահսկողություն պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ,

6) մշակում և իրականացնում է վերանորոգման և էներգախնայողության բարձրացման ծրագրեր,

7) մշակում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման ծառայություններ իրականացնող կազմակերպությունների շուկայի զարգացման ծրագրեր։

**Հոդված 43. Պարտադիր աշխատանքների կատարումը տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից**

1. Եթե պարտադիր աշխատանքները չկատարելու հետևանքով ուղղակի վտանգ է սպառնում անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին, ապա համապատասխան տեղական ինքնակառավարման մարմինը պարտավոր է իր միջոցներով վերացնել այդ վտանգը` նախօրոք այդ մասին ծանուցելով սեփականատերերի հանրությանը և կառավարչին:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքների կատարման ծախսերը պետք է հատուցվեն սեփականատերերի հանրության կողմից՝ յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ բաժնին համաչափ, իսկ պահուստային ֆոնդում միջոցների առկայության դեպքում՝ պահուստային ֆոնդի միջոցների հաշվին:

3. Ծախսերը հատուցվում են պահանջը ներկայացնելու օրվանից մեկ ամսվա ընթացքում, եթե սեփականատերերի և տեղական ինքնակառավարման մարմնի միջև այլ համաձայնություն ձեռք չի բերվում:

4. Ծախսերը պետք է լինեն հիմնավորված, համաչափ և չգերազանցեն ողջամիտ աշխատանքների կատարման ծախսերը:

5. Սույն հոդվածով նախատեսված հատուցման հետ կապված վեճերը լուծվում են դատական կարգով:

**Հոդված 44. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման ոլորտում պետության կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի աջակցությունը**

1. Պետությունը կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինը կարող են ֆինանսապես աջակցել բազմաբնակարան շենքի պահպանմանը և կառավարմանը։

2. Պետությունը կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինը ֆինանսական աջակցություն կարող է տրամադրել նաև փոխառություններ տրամադրելու կամ երաշխիքների տրամադրման միջոցով: Սեփականատերերի հանրությունը կարող է դիմել բազմաբնակարան շենքի պահպանման նպատակով երկարաժամկետ փոխառություն ստանալու համար:

3. Սոցիալապես առավել անապահով ընտանիքներին պարտադիր վճարների կատարման նպատակով պետության կողմից տրվում է աջակցություն:

4. Սույն հոդվածով սահմանված պետության կողմից տրամադրվող աջակցություն ձևը և կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

**Հոդված 45. Պետության և տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից իրականացվող պարտադիր ծրագիրը**

1. Պետության կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից կարող են սահմանվել պարտադիր ծրագրեր, մասնավորապես բազմաբնակարան շենքերի արտաքին պատերի, տանիքների վերանորոգման, քաղաքաշինական նորմերին համապատասխան:

2. Սեփականատերերի կողմից պարտադիր ծրագրով նախատեսված աշխատանքները չկատարելու դեպքում պետության կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից կարող է իր հաշվին իրականացվել համապատասխան աշխատանքները՝ սեփականատերերից պահանջելով կատարված աշխատանքների դիմաց փոխհատուցում:

3. Պետության կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի սույն հոդվածով սահմանված պարտադիր ծրագրերի իրականացման դեպքերը և ցանկը սահմանում է Կառավարությունը:

**Հոդված 46.** **Տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից իրականացվող ոչ պարտադիր բարելավումների ծրագիրը**

1. Սեփականատերերը կարող են մասնակցել տեղական ինքնակառավարման մարմիններիկողմից բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բարելավումների ծրագրին սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ (այսուհետ՝ Ծրագիր):

2. Այն սեփականատերը, ով չի համաձայնել սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված Ծրագրի իրականացմանը, պարտավոր չէ կրել դրանից առաջացած ծախսերը, բացառությամբ այն բարելավումների համար կատարված ծախսերի, որոնցից ինքն օգտվում է: Ծախսերը չկրելու դեպքում նա իրավունք չունի օգտվելու Ծրագրից առաջացած օգուտից:

3. Ծրագրից բխող անհրաժեշտ վճարումները և այլ պարտականությունները սեփականատերերը կրում են Ծրագրի պայմաններին համապատասխան։

4. Տեղական ինքնակառավարման մարմինըկարող է Ծրագիր իրականացնել տեղական ինքնակառավարման մարմնի զարգացման ծրագրին համապատասխան և այդ Ծրագրի իրականացման համար սահմանել ժամկետային պարտադիր վճար։

5. Ժամկետային պարտադիր վճար վճարելու ժամկետը, կարգը և չափը սահմանվում է տեղական ինքնակառավարման մարմնի ղեկավարի որոշմամբ: Ժամկետային պարտադիր վճարի չափը չի կարող ավել լինել շինությունների բարելավումների համար սեփականատերերի կողմից վճարման ենթակա Ծրագրով նախատեսված գումարի չափից և փաստացի կատարված բարելավումների արժեքից իսկ վճարելու ժամկետը պետք է սկսվի բարելավումներին հաջորդող տարվանից։

6. Համայնքի ղեկավարն իրազեկում է բարելավման Ծրագրերի մասին։»:

**Հոդված 2*.* Անցումային դրույթներ**

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2018 թվականի դեկտեմբերի 1-ից, բացառությամբ՝ սույն հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված դրույթի, որը ուժի մեջ է մտնում 2018 թվականի հուլիսի 1-ից:

2. Սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո ուժը կորցրած ճանաչել «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-333 օրենքը:

3. Սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո համատիրությունը լուծարվում է և բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերը դադարում են համատիրության անդամ լինելուց։

4. Սեփականատերերը պարտավոր են կառավարման մարմին ընտրել սույն մասն ուժի մեջ մտնելուց հետո 5 ամսվա ընթացքում:

5. Այն համատիրությունը, որի անդամ է հանդիսացել սեփականատերերի հանրությունը, պարտավոր է սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո 10 օրվա ընթացքում սեփականատերերի հանրության բանկային հաշվին փոխանցել համապատասխան շենքի համար սեփականատերերի կողմից կատարված վճարումների պարտավորություններից ազատ միջոցները։

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**ՕՐԵՆՔԸ**

**«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

**Հոդված 1.** «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության 1999 թվականի ապրիլի 14-ի ՀՕ-295 օրենքի (այսուհետ` Օրենք) 42-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

**«Հոդված 42. Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր գույքի պետական գրանցման առանձնահատկությունները**

1. Բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի ընդհանուր գույքի պետական հաշվառումը իրականացվում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի դիմումի հիման վրա, որին կից գրանցող մարմին պետք է ներկայացվի բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի ընդհանուր գույքի հատակագիծը, ինչպես նաև պետական գույքի կառավարման ոլորտի պետական լիազոր մարմնի և համապատասխան տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից տրամադրված տեղեկատվություն այն մասին, որ ըստ հատակագծի պետական գրանցման ներկայացվող գույքը պետական կամ համայնքային սեփականություն չէ և համապատասխան մարմնի կամ վերջինիս իրավանախորդի կողմից նախկինում հատուցմամբ կամ անհատույց չի մասնավորեցվել:

2. Օրենքով սահմանված կարգով բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր գույքից որևէ մասի առանձնացման դեպքում ընդհանուր գույքի նկատմամբ պետական գրանցումն իրականացվում է սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված կարգով, ընդ որում, ընդհանուր պետական գրանցման դիմումին պետք է կցվի ընդհանուր գույքի մասն առանձնացնելու վերաբերյալ բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ժողովի կողմից օրենքով սահմանված կարգով ընդունված և ձևակերպված որոշումը, իսկ սույն օրենքով սահմանված կարգով չգրանցված ընդհանուր գույքից մաս առանձնացվելու դեպքում՝ նաև սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված փաստաթղթերը:»:

**Հոդված 2.** Օրենքը լրացնել 42.1 հոդվածով հետևյալ բովանդակությամբ.

«**Հոդված 42.1. Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր գույքի սեփականատիրոջ բաժնի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման առանձնահատկությունները**

1. Բնակարանի և ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման դեպքում պետական գրանցում իրականացնող լիազոր մարմինը միաժամանակ գրանցում է սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքը ընդհանուր գույքում իր բաժնի նկատմամբ՝ արտահայտված կոտորակով:

2. Բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը գրանցելիս գրանցման մատյանում և գրանցման վկայականում սեփականության իրավունքի սուբյեկտի անվանման համար նախատեսված դաշտում լրացվում են տվյալ բազմաբնակարան շենքի հասցեն և «բազմաբնակարան շենքի սեփականատերեր» արտահայտությունը:»:

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**ՕՐԵՆՔԸ**

**«ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՈՒՐՔԻ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

**Հոդված 1.** «Պետական տուրքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության 1997 թվականի դեկտեմբերի 27-ի թիվ ՀՕ-186 օրենքի29-րդ հոդվածում լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 11-րդ մաս.

«11. Բազմաբնակարան շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձինք բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների պետական գրանցում կատարելու համար ազատվում են պետականտուրքի վճարումից:»

**Հոդված 2.Անցումային դրույթներ**

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