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

ՆԱԽԱԳԻԾ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

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

Հոդված 1. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-334 օրենքի (այսուհետ՝ օրենք) 2-րդ հոդվածը լրացնել նոր պարբերություններով՝ հետևյալ խմբագրությամբ.

«**բազմաբնակարան շենքի արդիականացում՝** շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կամ դրա առանձին մասերի հուսալիության, գործող նորմատիվային պահանջների և հարմարավետության պայմանների ապահովմանն ուղղված շինարարական աշխատանքների և այլ միջոցառումների համալիր (նորոգում, վերականգնում, վերակառուցում, փոխարինում).

պարտադիր վճար՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի պահպանմանն ու անվտանգ շահագործմանը ներկայացվող պահանջների ապահովմանն ուղղված կազմակերպական և տեխնիկական համալիր միջոցառումների և աշխատանքների իրականացման համար շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր կատարման ենթակա վճար:»:

Հոդված 2. Օրենքի 4-րդ հոդվածը «սեփականատերերի» բառից հետո լրացնել «, շենքի կառավարումն իրականացնող մարմինների, պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների» բառերով:

Հոդված 3. Օրենքի 4-րդ հոդվածից հետո լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 4.1, 4.2, 4.3 հոդվածներով.

«Հոդված 4.1 Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում պետական կառավարման լիազոր մարմնի իրավասությունները

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում պետական կառավարման լիազոր մարմնի իրավասություններն են՝

1) պետական քաղաքականության մշակումը և իրականացումը.

2) կառավարման մարմինների ստեղծմանը և կայացմանը նպաստելը.

3) բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված պետական աջակցության նպատակային ծրագրերի մշակումը, համակարգումը, դրանց ընթացքի մոնիթորինգի իրականացումը և թափանցիկության ապահովումը.

4) օտարերկրյա պետությունների, միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ բնագավառում իրականացվող ծրագրերին աջակցելը.

5) բնագավառը կարգավորող իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ վերահսկողության ապահովումը.

6) բազմաբնակարան շենքերի միասնական համակարգված տեղեկատվական բազայի ձևավորումը և վարումը.

7) բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման գործընթացների կարգավորմանն ուղղված անհրաժեշտ մեթոդական ցուցումների, ուղեցույցների և տիպային ձևերի մշակումը և սահմանված կարգով գործողության մեջ դնելը.

8) բնագավառում առկա հիմնախնդիրների լուծման գործընթացում հասարակության մասնակցության ապահովումը.

9) օրենսդրությամբ սահմանված այլ լիազորություններ:

Հոդված 4.2 Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում տարածքային կառավարման մարմինների իրավասությունները

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում տարածքային կառավարման մարմինների իրավասություններն են՝

1) պետական քաղաքականության մշակմանը և իրականացմանը մասնակցելը.

2) առկա հիմնախնդիրների լուծման ուղղությամբ բնակագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմնին առաջարկություններ ներկայացնելը.

3) բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված պետական աջակցության նպատակային ծրագրերի և դրանց ընթացքի մոնիթորինգի իրականացմանը մասնակցելը, ինչպես նաև օտարերկրյա պետությունների ու միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ իրականացվող ծրագրերին աջակցելը.

4) բազմաբնակարան շենքերի միասնական համակարգված տեղեկատվական բազայի ձևավորման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրումը համայնքներից և ներկայացումը պետական կառավարման լիազոր մարմին.

5) օրենսդրությամբ սահմանված այլ լիազորություններ:

Հոդված 4.3 Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունները

1. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրականացնում են «Տեղական ինքնակառավարման մասին» և «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով սահմանված, ինչպես նաև հետևյալ լիազորությունները՝

1) բազմաբնակարան շենքերի միասնական համակարգված տեղեկատվական բազայի ձևավորման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության տրամադրումը տարածքային կառավարման մարմիններին.

2) համայնքում բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված պետական աջակցությամբ իրականացվող նպատակային ծրագրերին մասնակցելը, ինչպես նաև օտարերկրյա պետությունների ու միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ իրականացվող ծրագրերին աջակցելը, այդ թվում վարկային միջոցների ներգրավմամբ իրականացվող ծրագրերի շրջանակներում երաշխիքների տրամադրումը.

3) բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողություն իրականացնելը:

2. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմինն իր լիազորություններն իրականացնում և գործարքներ է կնքում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ իր անունից:

3. Տեղական ինքնակառավարմանմարմինների կողմից օրենքի կամ սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ կնքած գործարքները համարվում են անվավեր:»:

Հոդված 4. Օրենքի 6-րդ հոդվածի՝

1) 1-ին պարբերության «Բազմաբնակարան» բառից առաջ լրացնել «1.» բառով, «նկուղներում» բառը փոխարինել «նկուղը» բառով, իսկ նույն պարբերության «տարածքները» բառից հետո պարբերությունը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ՝

«շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը, որոնք չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:»,

2) 1-ին պարբերությունից հետո լրացնել հետևյալ խմբագրությամբ նոր կետերով՝

«2. Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող գույքի և դրա կազմում ներառված առանձին մասերի նկարագրությունը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն, իսկ յուրաքանչյուր շենքի մասով

ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող գույքի կազմը հաստատում է բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի ժողովը:

3. Ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

4. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի դեպքում, որպես առանձին գույքային միավոր, ենթակա չեն գրանցման շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող այն տարածքները, որոնցում տեղակայված են շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական սարքավորումները:»

3) 2-րդ պարբերությունը «Բազմաբնակարան» բառից առաջ լրացնել «5.» բառով:

Հոդված 5. Օրենքի 8-րդ հոդվածի`

1) 1-ին մասում «սեփականատերը» բառը փոխարինել «սեփականատերն` իր գույքի սահմանների փոփոխությանը հանգեցնող գործողություն իրականացման, այն է`» բառերով,

2) 3-րդ մասում «թուլացնում շենքի կրողականությունը» բառերը փոխարինել «նվազեցնում շենքի նորմատիվային սեյսմակայունությունը և հուսալիությունը» բառերով,

3) 5-րդ մասն ուժը կորցրած ճանաչել

4) 6-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«6. Սույն հոդվածի 1-4-րդ կետերում նշված գործողությունների հետևանքով այլ անձանց սեփականությունը հանդիսացող գույքին, ինչպես նաև ընդհանուր բաժնային սեփականությանը վնաս պատճառելու դեպքում վնաս պատճառած սեփականատերը պարտավոր է իր միջոցների հաշվին վերականգնել վնասված գույքի նախկին վիճակը կամ հատուցել վնասները:»,

5) հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 7-րդ, 8-րդ, 9-րդ և 10-րդ կետերով`

«7. Գույքի` նախքան վնասվելու պահի վիճակը չվերականգնելու դեպքում վնաս կրած սեփականատերը, կառավարման մարմինը կամ համայնքը կարող է իր միջոցների հաշվին վերականգնել այդ վիճակը` վնաս պատճառած սեփականատիրոջից պահանջելով հատուցել կրած վնասը:

8. Սույն հոդվածի 5 և 6 կետերում նշված հարցերի շուրջ կողմերի միջև ծագած վեճերը փոխադարձ համաձայնությամբ չլուծվելու դեպքում` դրանք լուծվում են դատական կարգով:

9. Շենքում անշարժ գույքի և ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի սահմանները կարող են փոփոխվել սույն օրենքով սահմանված կարգով շինությունների սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքների շրջանակներում՝ շենքի վերնահարկի (մանսարդային հարկի), լրացուցիչ հարկերի, կցակառույցների կառուցման դեպքում:

10. Սույն հոդվածի 1-4 և 8-րդ կետերում նշված գործողությունները կարող են իրականացվել միայն շենքի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ լիցենզավորված մասնագիտացված կազմակերպության կողմից տրված դրական եզրակացության առկայության պարագայում՝ օրենսդրությամբ սահմանված նորմերի և կանոնների պահանջների պահպանմամբ:»:

Հոդված 6. Օրենքի 9-րդ հոդվածի՝

1) 4-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«4. Սեփականատիրոջ կողմից իրեն պատկանող շինության չօգտագործումը կամ ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելուց հրաժարվելը հիմք չի հանդիսանում պարտադիր նորմերի, ինչպես նաև շենքի տարեկան բյուջեով սույն օրենքի 10.1 հոդվածով նախատեսված աշխատանքների իրականացման համար սահմանված ծախսերին ու վճարներին նրա մասնակցելուց լրիվ կամ մասնակիորեն ազատվելու համար, բացառությամբ այն ծախսերի, որոնք ուղղված չեն ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքի բարելավմանը:»,

2) հոդվածը 4-րդ մասից հետո լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 5-րդ և 6-րդ մասերով.

«5. Սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված սեփականատիրոջ պարտականությունները կրում են նաև սեփականատիրոջ գույքն օրենքով սահմանված կարգով տիրապետող և օգտագործող անձինք:

6. Շինության սեփականատերը պարտավոր է չխոչընդոտել և թույլատրել լիազորված անձանց (բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմին, վթարները վերացնող և շենքի ընդհանուր ցանցերը սպասարկող և այդ ցանցերով ծառայություններ մատուցող կազմակերպությունների ներկայացուցիչներ) մուտք գործել իր շինություն և կատարել շինության տարածքում գտնվող ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի հետ կապված այնպիսի գործողություններ, որոնք անհրաժեշտ են ինժեներական համակարգեր և սարքավորումներ տեղադրելու ու անցկացնելու, գույքը պահպանելու, նորոգելու կամ առաջացած վթարը վերացնելու համար, ինչպես նաև վթարի դեպքում այլ սեփականատիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանող շինությանը սպառնացող վտանգը կանխելու համար: Այդ գործողությունները կարող են իրականացվել միայն տվյալ սեփականատիրոջ կամ նրա գույքն օրենքով սահմանված կարգով տիրապետող և օգտագործող անձանց ներկայությամբ:»:

Հոդված 7. Օրենքի 10-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Հոդված 10. Ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր աշխատանքները և միջոցառումները

1. Շինությունների սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման այն պահանջները և պարտադիր միջոցառումներն ու աշխատանքները (այսուհետ` պարտադիր նորմեր), որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին:

2. Պարտադիր նորմերի մեջ ներառվող միջոցառումների ու աշխատանքների ցանկը, դրանց ներկայացվող պահանջները, իրականացման պարբերականությունը և ժամկետները սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

3. Շինության բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են, շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված պարտադիր նորմերից ելնելով, կատարել վճարումներ (այսուհետ` պարտադիր վճարներ) կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները: Պարտադիր վճարների չափը սահմանվում է տվյալ շենքի տարեկան բյուջեով` սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, իսկ վճարները կատարվում են սույն օրենքի 10.2 հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերի դրույթներին համապատասխան:

4. Սույն հոդվածով նախատեսված աշխատանքների իրականացման համար պարտադիր վճարի չափը շինության սեփականատիրոջ համար սահմանվում է` ելնելով շենքի բաժնային սեփականության մեջ նրա բաժնի չափից:

5. Պարտադիր վճարման ենթակա գումարի չափի, ժամկետների և կարգի մասին շենքի կառավարման մարմինը նախօրոք ծանուցում է շինության սեփականատերերին` սույն օրենքով սահմանված կարգով:

6. Եթե շինությունների սեփականատերերի կամ շինության կառավարման մարմնի կողմից պարտադիր նորմերը չկատարելու հետևանքով ուղղակի վտանգ է սպառնում անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին, ապա համապատասխան համայնքի ղեկավարն ստուգման կամ ահազանգ ստանալու դեպքում պարտավոր է համայնքի միջոցներով վերացնել այդ վտանգը` նախօրոք այդ մասին ծանուցելով շինության սեփականատերերին և շենքի կառավարման մարմնին: Ուղղակի վտանգի փաստը պետք է հաստատի տվյալ բնագավառում պետական լիազորված մարմինը:

7. Սույն հոդվածի 6-րդ կետով նշված աշխատանքների կատարման ծախսերը պետք է հատուցվեն շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից` յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ բաժնին համաչափ և պետք է լինեն հիմնավորված, համաչափ ու չգերազանցեն ողջամիտ աշխատանքների կատարման ծախսերը: Ծախսերը հատուցվում են պահանջը ներկայացնելու օրվանից մեկ ամսվա ընթացքում, եթե սեփականատերերի ժողովի և համայնքի միջև այլ համաձայնություն ձեռք չի բերվում: Սույն կետով նախատեսված

հատուցման չափի և ժամկետների հետ կապված հարցերի շուրջ անհամաձայնությունները և վեճերը լուծվում են դատական կարգով:

8. Շենքում պարտադիր նորմերի պահպանման ընդհանուր վերահսկողությունն իրականացնում է տվյալ համայնքի ղեկավարը՝ ավագանու որոշմամբ սահմանված կարգով:»:

Հոդված 8. Օրենքը լրացնել հետևյալ խմագրությամբ 10.1 և 10.2 հոդվածներով.

«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 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 10.2 Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային

սեփականության պահպանման աշխատանքների իրականացման համար վճարումների կատարման կարգը

1. Սեփականատերերի ժողովի կողմից հաստատված՝ շենքի տարեկան բյուջեով նախատեսված աշխատանքների և միջոցառումների իրականացման համար բոլոր վճարումները կատարվում են սույն օրենքի 15.1 հոդվածով նախատեսված կարգով:

2. Ընթացիկ տարվա համար պարտադիր վճարները կատարվում են տասներկու հավասար բաժիններով մինչև տվյալ ամսվան հաջորդող ամսվա 15-ը ներառյալ: Վճարներն ուշացնելու դեպքում ժամկետի ավարտման օրվան հաջորդող օրվանից սկսած, յուրաքանչյուր ժամկետանց օրվա համար գանձվում է տույժ՝ չկատարած պարտավորության 0.05 տոկոսի չափով, դրանց վճարման ժամկետից անցած ամբողջ ժամանակահատվածի համար, բայց ոչ ավելի քան 180 օրվա համար:

3. Շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի իրականացման համար պարտադիր վճարման ենթակա գումարի վճարումը սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ժամկետում չկատարելու, ինչպես նաև պարտադիր վճարներից դուրս սույն օրենքի 10.1 հոդվածով նախատեսված աշխատանքների համար սեփականատերերի ժողովի կողմից որոշված ժամկետում գանձվող վճարները երկու անգամ չկատարելու կամ ուշացնելու դեպքում շենքի կառավարման մարմինն իրավունք ունի դրա բռնագանձման համար դիմել դատարան՝ մինչ այդ գրավոր նախազգուշացնելով պարտապանին:

4. Սույն օրենքի 15.1 հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված կարգով բանկային հաշվին ենթակա են փոխանցման նաև բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը տնօրինելուց, տիրապետելուց և օգտագործելուց ստացված միջոցները:**»:**

Հոդված 9. 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 կետով նախատեսված աշխատանքերի 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 հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր 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 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 10. Օրենքի 12-րդ հոդվածում՝

1) 6-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«6. Ժողովն իրավազոր է, եթե ժողովին մասնակցում է սեփականատերերի ընդհանուր ձայների թվի կեսից ավելին, որոնց պատկանում է ընդհանուր բաժնային սեփականության բաժնի կեսից ավելին:

2) Լրացնել հետևյալ խմբագրությամբ 6.1 մասով.

«6.1 Ժողովն իրավազոր չլինելու դեպքում ժողով հրավիրողը ժողովում քննարկման ենթակա նույն հարցերով նոր ժողով է հրավիրում: Նոր ժողովն իրավասու է որոշումներ կայացնել՝ անկախ ժողովի քվորումից, որի մասին պետք է նշվի ծանուցման մեջ: Այս դեպքում որոշումներն ընդունվում է ժողովին մասնակցած սեփականատերերի ձայների մեծամասնությամբ:»,

3) 7-րդ մասի «կառավարիչը» բառը փոխարինել «ներկայացուցիչ» բառով:

Հոդված 11. Օրենքի 16-րդ հոդվածի 1-ին մասի «օրենքով նախատեսված պատասխանատվություն» փոխարինել «պատասխանատվություն՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով»

բառերով:

Հոդված 12. Օրենքի 22-րդ հոդվածում՝

1) 1-ին մասի «ա» կետի «պահպանում» բառը փոխարինել «ապահովում» բառով,

2) 1-ին մասը լրացնել հետևյալ բովադակությամբ «ա1)» և ա2) կետերով.

«ա1) իր կամ շինության սեփականատերերի անունից տրված լիազորությունների սահմաններում ապահովում է սեփականատերերի ժողովի ընդունված որոշումների կատարումը.

ա2) բացում է սույն օրենքի 15.1 հոդվածով նախատեսված բանկային հաշիվը»,

3) 1-ին մասի «ե)» կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«ե) կազմում և շինության սեփականատերերի ժողովի քննարկմանն է ներկայացնում տվյալ բազմաբնակարան շենքի պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների նախահաշիվ և տարեկան բյուջեի նախագիծը.»:

4) հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 11 և 12 մասերով.

«11. Շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր վճարների կատարումը սույն օրենքի 10-րդ հոդվածի 5 մասով սահմանված ժամկետից ուշացնելը չի կարող կառավարման մարմնին ազատել պարտադիր նորմերը կատարելու պարտավորությունից:

12. Շենքի կառավարման մարմինը իրավունք ունի պատադիր նորմերի կատարումն ապահովել այլ միջոցների հաշվին՝ չվճարողներից պահանջելով հատուցել դրա հետևանքով իրեն և շինությունների այլ սեփականատերերին պատճառված վնասները:»:

Հոդված 13. Օրենքի 29-րդ հոդվածում՝

1) 3-րդ մասի «ա» կետում «վճարումներից և այլ վճարումներից» բառերը փոխարինել «պարտադիր վճարներից և օրենքով սահմանված այլ վճարներից»,

2) 4-րդ մասի՝

ա. «գ» կետի «պիտույքներով ապահովման» բառերը հանել,

բ. «դ» կետի «վերակառուցման ու վերանորոգման» բառերը փոխարինել «արդիականացման» բառով,

գ. «ե» կետը «ընդհանուր» բառից առաջ լրացնել «շենքի, այդ թվում» բառերով,

3) «ե» կետից հետո լրացնել հետևյալ խմբագրությամբ «ե1)» կետով.

«ե1) կառավարման մարմնի գործունեության աուդիտի իրականացման ծախսեր,»:

Հոդված 14. 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. Բազմաբնակարանշենքիկառավարման 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. Բազմաբնակարանշենքիկառավարման 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 15. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ՆԱԽԱԳԻԾ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

«ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. «Համատիրության մասին» 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-333 օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 14-րդ հոդվածի՝

1) 5-րդ կետն ուժը կորցրած ճանաչել.

2) 8-րդ կետի «և 5-րդ կետում» բառերը հանել:

Հոդված 2. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ՆԱԽԱԳԻԾ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

«ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱԽԱԽՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ» ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության 1985 թվականի դեկտեմբերի 6-ի օրենսգրքի 152.1 հոդվածում կատարել հետևյալ լրացումները՝

1. հոդվածը՝ 1-ին պարբերությունից հետո, լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր պարբերությամբ.

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքով սահմանված պարտադիր վճարների և այլ վճարների կատարման նպատակով բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների կողմից բանկային հաշիվ չբացելը՝

առաջացնում է տուգանքի նշանակում ֆիզիկական անձ կառավարման մարմնի կամ իրավաբանական անձ կառավարման մարմնի պատասխանատու պաշտոնատար անձի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի տասնապատիկի չափով:»:

2. 4-րդ պարբերությունը՝ «չտրամադրելը» բառից հետո, լրացնել «կամ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքով սահմանված պարտադիր վճարների և այլ վճարների կատարման նպատակով բանկային հաշիվ չբացելը» բառերով:

Հոդված 2. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը: