



## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

### ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

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

#### **«ԳԼՈՒԽ 1**

#### ***Ընդհանուր դրույթներ***

#### **Հոդված 1. Կարգավորման առարկան**

Օրենքը կարգավորում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման սկզբունքները, բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի պահպանման, կառավարման հարաբերությունները, սահմանում է բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման կարգը, կառավարման ձևերը, շենքի կառավարման մարմինների կազմավորման, գործունեության կարգը, բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի և կառավարման մարմինների պատասխանատվությունը, փոխհարաբերությունները պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի շինության յուրաքանչյուր սեփականատիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանող գույքի պահպանման հարաբերությունները:



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

1. Բազմաբնակարան շենքի պահպանման և կառավարման հարաբերությունները կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով և սույն օրենքով:

2. Եթե Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով սահմանված են այլ նորմեր, քան նախատեսված են սույն օրենքով, ապա գործում են միջազգային պայմանագրերի նորմերը:

## **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, և որի կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողամասը կամ շենքի ընդհանուր գույքը չի կարող առանձնացվել բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի միջև.

**բազմաբնակարան շենքի բնակարան**՝ բնակության համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված տարածք (շինություն).

**բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածք**՝ բազմաբնակարան շենքում կամ շինությունում բնակության համար չնախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված տարածք (շինություն).

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



**բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն՝** սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող բազմաբնակարան շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, 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 հողամասերը, որոնք չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

**բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ սեփականատիրոջ բաժին՝** սեփականատիրոջը պատկանող՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հողամասում բաժին՝ արտահայտված կոտորակով.

**հողամասի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջ բաժին՝** սեփականատիրոջը պատկանող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի մակերեսի հարաբերությունը այդ շենքի բոլոր բնակարանների ու ոչ բնակելի տարածքների մակերեսներին՝ արտահայտված կոտորակով:

**բազմաբնակարան շենքի շինության և ընդհանուր սեփականության սահման՝**

շինությունը պարփակող պատերի, միջնորմերի, առաստաղների, հատակների և շինության տարածքում առկա կրող կոնստրուկցիաների մակերեսները՝ դրանց հարդարման նյութերի հաստության ներառմամբ.

**բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատիրոջ սեփականություն՝** 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 բաժնային սեփականությունը սահմանազատող պատերի, հատակի ու առաստաղի ներքին մակերեսները՝ հարդարման նյութերի հաստության ներառմամբ.

**բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարում**՝ սեփականատերերի կողմից օրենքով և իրավական այլ ակտերով, ինչպես նաև պայմանագրերով նախատեսված իրենց իրավունքների, պարտականությունների իրագործումը՝ ուղղված շենքի պահպանմանը և շահագործմանը (օգտագործման).

**բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանում**՝ շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության սպասարկման, շահագործման և նորոգման միջոցառումների և աշխատանքների իրականացում՝ օրենսդրությամբ սահմանված սանիտարական, հակահրդեհային, շինարարական և այլ նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ.

**բազմաբնակարան շենքի արդիականացում**՝ շինարարական աշխատանքների և միջոցառումների համալիր՝ ուղղված շենքի անվտանգ շահագործման, հուսալիության և հարմարավետության պայմանների բարելավմանը.

**բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմին**՝ սեփականատերերի կողմից ընտրված կառավարման որևէ ձևի շրջանակներում շենքի կառավարում ապահովող անձը.

**բազմաբնակարան շենքի կառավարիչ**՝ շենքի կառավարման գործառույթներ իրականացնող անձ:

#### **Հոդված 4. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման սկզբունքները**

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման սկզբունքներն են՝



- ա) սեփականատերերի ինքնակառավարում,
- բ) հաշվետվողականություն, թափանցիկություն,
- գ) ընդհանուր սեփականության արդյունավետ կառավարում:

### **Հոդված 5. Բազմաբնակարան շենքում սեփականության իրավունքը**

1. Սեփականատերերը բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը տիրապետում, տնօրինում և օգտագործում են դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի նորմերին համապատասխան:

2. Անմիջականորեն սպառնացող վտանգը կանխելու անհրաժեշտության դեպքում սեփականատերը կարող է միջոցներ ձեռնարկել և հանդես գալ մյուս սեփականատերերի անունից՝ առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության:

3. Բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման օրենսդրությամբ սահմանված կարգով: Սույն օրենքից բխող՝ շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների պետական գրանցում կատարելու համար շինությունների սեփականատերերն ազատվում են պետական տուրքից:

4. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը տնօրինելուց, տիրապետելուց և օգտագործելուց ստացված միջոցները ներառվում են ընդհանուր գույքի կազմում՝ բաժնային սեփականության սեփականատերերի բաժիններին համամասնորեն, որոնք ուղղվում են սույն օրենքի 10-րդ հոդվածի 1-ին մասի դ) կետով սահմանված պարտադիր նորմերի կատարմանը և շենքի կառավարմանը:

Ընդհանուր գույքի կազմի մեջ մտնում են նաև ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող հողամաս, շարժական, անշարժ կամ ցանկացած այլ գույք:



5. Ընդհանուր բաժնային սեփականությունը կարող է օտարվել, տիրապետման կամ օգտագործման հանձնվել կամ դրա նկատմամբ սերվիտուտ սահմանվել, եթե այն օգտագործվելու է իր նպատակային նշանակությանը համապատասխան և չի խոչընդոտելու կամ վնաս պատճառելու շինության սեփականատերերին՝ իրենց շինությունները տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու ժամանակ:

6. Սեփականատերն իրավունք չունի առանձին օտարել ընդհանուր բաժնային սեփականության իր բաժինը, ինչպես նաև կատարել շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքից առանձին այդ բաժինն ուրիշին օտարման հանգեցնող այլ գործողություններ:

7. Սեփականատերն իրավունք չունի պահանջել, որ իր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրվի ընդհանուր գույքի մեջ իր բաժինն համաչափ մաս կամ բաժանվի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը:

#### **Հոդված 6. Սեփականատիրոջ սեփականության նկատմամբ իրականացվող գործողությունները (պահպանումը)**

1. Սեփականատերը կարող է սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականության նկատմամբ իր հայեցողությամբ կատարել օրենքին, սեփականատերերի միջև ձեռք բերված համաձայնություններին և նրանց կայացրած որոշումներին չհակասող, այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն:

2. Սեփականատերն իրավունք ունի 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:

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

4.Եթե բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատիրոջ սեփականության շինարարական բնույթի փոփոխությունները, այդ թվում սույն հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերով նախատեսված գործողությունները, կարող են ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն ազդեցություն ունենալ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքի վրա, ապա այդ փոփոխությունները կարող են կատարվել մյուս սեփականատերերի մեծամասնության համաձայնությամբ: Առանց համաձայնության շինարարական բնույթի աշխատանքները կարող են իրականացվել բացառապես այն դեպքում, երբ դրանք բխում են հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական նորմերի պահպանման պահանջներից կամ չիրականացնելը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել սեփականատերերի գույքի, սեփականատերերի կամ այլ անձանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին:

5. Սեփականատերը սույն հոդվածով նախատեսված գործողությունների իրականացման հետևանքով այլ անձի սեփականությունը հանդիսացող գույքին, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությանը վնաս պատճառելու դեպքում պարտավոր է սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի համաձայն վերականգնել գույքի նախկին վիճակը:



6. Սույն հոդվածի 2-4-րդ մասերում նշված գործողությունները սեփականատերն իրավունք ունի իրականացնել միայն օրենսդրությամբ սահմանված նորմերի ու կանոնների պահպանմամբ՝ նախօրոք իրազեկելով կառավարչին:

### **Հոդված 7. Սեփականատերերի բազմաբնակարան շենքի կառավարման իրավազորությունը**

1. Բազմաբնակարան շենքը կառավարում են սեփականատերերը՝ սույն օրենքի 23-րդ հոդվածով սահմանված ձևերով:

2. Սեփականատերերի բազմաբնակարան շենքի կառավարման իրավազորությունը շինության (բնակարանի, ոչ բնակելի տարածքի) նկատմամբ առաջանում է սեփականության ծագման և ավարտվում՝ դադարման փաստի ուժով:

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

4. Սեփականատերերը կարող են բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման շրջանակում իրավունքներ ձեռք բերել և պարտականություններ ստանձնել միմյանց ու երրորդ անձանց առջև:

5. Օրենքի և գործարքի հիման վրա բազմաբնակարան շենքի կառավարման հետ կապված իրավունքներ ու պարտականություններ առաջանում են անմիջապես սեփականատերերի համար: Սեփականատերերը իրենց իրավունքները ամբողջությամբ կամ մասամբ կարող են փոխանցել կառավարչին:

6. Սեփականատերն իրավունք ունի տեղեկատվություն պահանջել շենքի կառավարման մարմինների գործունեության վերաբերյալ և սահմանված կարգով ստանալ հաշվետվություն:

7. Սեփականատերերը կարող են դատարանում հանդես գալ որպես համահայցվոր և համապատասխանող:





8. Կառավարվող գույքը բաղկացած է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությունից և ընդհանուր սեփականության կառավարման կապակցությամբ օրենքի ու գործարքների հիման վրա ձեռք բերված գույքից ու իրավունքներից, ինչպես նաև կառավարման առնչությամբ ծագող պարտականություններից:

### **Հոդված 8. Սեփականատիրոջ պատշաճ կառավարում պահանջելու իրավունքը**

1. Յուրաքանչյուր սեփականատեր կարող է պահանջել, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացվի սեփականատերերի ընդհանուր օբյեկտիվ շահերին համապատասխան:

2. Սեփականատերերի ընդհանուր օբյեկտիվ շահերից են մասնավորապես՝

ա) բազմաբնակարան շենքում բնակվելու մասին կարգը ժողովի քննարկմանը ներկայացնելը.

բ) ընդհանուր բաժնային սեփականության պատշաճ պահպանումը.

գ) պահպանման համար պահուստային ֆոնդի կազմավորումը.

դ) տնտեսական ծրագրերի կազմումը և իրականացումը.

ե) այնպիսի միջոցառումների իրականացումը, որոնք անհրաժեշտ են հանրային ծառայություններից օգտվելու համար:

3. Սեփականատերերի ընդհանուր օբյեկտիվ շահերից կարող է բխել ընդհանուր բաժնային սեփականության պատշաճ ապահովագրումը:

### **Հոդված 9. Սեփականատերերի կողմից կայացված համաձայնությունները**



1. Սեփականատերերը կարող են սույն օրենքի դրույթներով չնախատեսված համաձայնություններ կայացնել, այդ թվում՝ սեփականության օգտագործման և ծախսերի բաշխման վերաբերյալ:

2. Սեփականատերերը կարող են բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության բարելավման նպատակով վարկեր վերցնել միայն սեփականատերերի միաձայն համաձայնությամբ:

3. Սեփականատերերը կարող են բազմաբնակարան շենքում բնակվելու մասին կարգ ընդունել և կարգավորել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքի օգտագործման եղանակները և սեփականատերերի վարքագծի կանոնները (բազմաբնակարան շենքում աղմուկի, հոտի, մրի, ծխի, ընդհանուր սեփականության տարածքը որոշակի նպատակներով օգտագործելու արգելքի և ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքի օգտագործման այլ եղանակների մասին):

4. Շենքում բնակվելու մասին կարգն ընդունվում է սեփականատերերի կողմից միաձայն:

5. Շենքում բնակվելու մասին կարգը տարածվում է նաև բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփականության տարածք մուտք գործած անձանց վրա:

6. Նոր սեփականատիրոջ (իրավահաջորդի) վրա նման կարգը կարող է տարածվել, եթե այն գրանցված է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրում:

7. Յուրաքանչյուր սեփականատեր կարող է պահանջել սեփականատերերի համաձայնությունների վերացումը կամ փոփոխումը հանգամանքների էական փոփոխության դեպքում:

8. Հանգամանքների էական փոփոխություն է համարվում, եթե՝

1) համաձայնությունները կայացնելու պահին կողմերը ելել են այն բանից, որ հանգամանքների նման փոփոխություն տեղի չի ունենա,



2) այդպիսի փոփոխությունն առաջացել է այնպիսի պատճառներով, որոնք շահագրգիռ կողմը չի կարող հաղթահարել դրանք ծագելուց հետո անհրաժեշտ շրջահայացությամբ.

3) համաձայնության կատարումը կխախտեր սեփականատերերի՝ շահերի հարաբերակցությունը և շահագրգիռ կողմին այնպիսի վնաս կպատճառեր, որը նրան զգալի չափով կզրկեր այն բանից, որին իրավունք ուներ հավակնել համաձայնությունը կայացնելիս:

### **Հոդված 10. Սեփականատերերի պարտականությունները**

1. Սեփականատերը պարտավոր է՝

ա) սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող բազմաբնակարան շենքի շինությունն այնպես պահպանել և օգտագործել, որ չխախտվեն մյուս սեփականատերերի իրավունքները.

բ) իր սեփականությունից օգտվելիս չփոփոխել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության վիճակը (չվնասել ծխատար և օդատար ուղիները, էլեկտրասարքավորումները, ինժեներական կոմունիկացիաները և այլն).

գ) իր իրավունքներից օգտվելիս չխոչընդոտել մյուս սեփականատերերի իրավունքների իրականացմանը.

դ) պահպանել օրենսդրությամբ սահմանված սանիտարական, հակահրդեհային, քաղաքաշինական, շինարարական և այլ նորմերի ու կանոնների պահանջները (պարտադիր նորմեր).

ե) թույլատրել մուտք գործել իր սեփականության ներքո գտնվող տարածք, եթե դա անհրաժեշտ է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը պահպանելու, նորոգելու կամ վտանգը կանխելու համար, ինչպես նաև այլ սեփականատիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանող շինությանը սպառնացող վտանգի դեպքում:



զ) չխոչընդոտել այնպիսի գործողությունների կատարումը, որոնք անհրաժեշտ են ինժեներական կոմունիկացիաների և մատակարարման այլ միջոցներ անցկացնելու համար.

է) մասնակցել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանը.

ը) մասնակցել, օժանդակել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման աշխատանքներին.

թ) կատարել սեփականատերերի ընդհանուր ժողովի կայացրած որոշումները.

2. Սեփականատիրոջ պարտականությունները կրում են նաև սեփականատիրոջ գույքն օգտագործող այլ անձինք:

3. Սեփականատիրոջ կողմից իրեն պատկանող բազմաբնակարան շենքի շինության չօգտագործումը կամ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելուց հրաժարվելը հիմք չէ պարտադիր աշխատանքների իրականացման համար սահմանված ծախսերից լրիվ կամ մասնակիորեն ազատվելու համար:

### **Հոդված 11. Սեփականատիրոջ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը չփոփոխելու պարտականությունը**

1. Սույն օրենքի 10-րդ հոդված 1-ին մասի բ) կետով նախատեսված պարտականությունը խախտելու դեպքում սեփականատերը պարտավոր է իր միջոցների հաշվին վերականգնել գույքի նախկին վիճակը և հատուցել վնասները:

2. Նախկին վիճակը չվերականգնելու դեպքում վնաս կրած սեփականատերը, կառավարիչը կամ համայնքը կարող է իր միջոցների հաշվին վերականգնել գույքի նախկին վիճակը՝ դատական կարգով պահանջելով հատուցել կրած ծախսերը:



## **Հոդված 12. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր աշխատանքները**

1. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման համար ի կատարումն պարտադիր նորմերի մշտապես ու պարբերաբար իրականացվում են հետևյալ աշխատանքները (միջոցառումները)՝

ա) ընդհանուր օգտագործման տարածքների սանիտարական մաքրում, ընդհանուր օգտագործման տարածքների, աղբամուղի ու աղբահավաք խցերի դեզինսեկցիա (պայքար միջատների դեմ) և դեռատիզացիա (պայքար կրծողների դեմ), ծխաօդատար ուղիների մաքրում-կարգաբերում, ինչպես նաև վերելակների և փոստային բաժանորդային պահարանների սպասարկում.

բ) շենքի առանձին տարրերի, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների վնասվածքների ու անսարքությունների վերացում և դրանց մշտապես աշխատունակ վիճակում պահպանման նպատակով անհրաժեշտ նորոգման աշխատանքների իրականացում.

գ) շենքի տեխնիկական վիճակի հետազննություն ու տեխնիկական անձնագրավորում:

2. Պարտադիր աշխատանքների ցանկը, պարտադիր աշխատանքներին ներկայացվող պահանջներն ու իրականացման ժամկետները սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

3. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, բացի սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված պարտադիր աշխատանքներից (միջոցառումներից), կարող են նախատեսվել այլ աշխատանքներ և միջոցառումներ՝ բազմաբնակարան շենքի հիմնական նորոգում, վերակառուցում և արդիականացում՝ բազմաբնակարան շենքի և նրա առանձին մասերի, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնում և հարմարավետության բարելավում՝ էներգախնայողության միջոցառումների իրականացմամբ:



4. Բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են կատարել պարտադիր աշխատանքների իրականացման համար սահմանված վճարները կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով ապահովել դրանց իրականացումը:

**Հոդված 13. Ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր աշխատանքների կատարման ապահովումը**

1. Եթե սեփականատերերի կամ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի (կառավարչի) կողմից պարտադիր աշխատանքները չկատարելու հետևանքով ուղղակի վտանգ է սպառնում անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին, ապա համապատասխան համայնքի ղեկավարը ստուգման կամ ահազանգ ստանալու դեպքում պարտավոր է համայնքի միջոցներով վերացնել այդ վտանգը՝ նախօրոք այդ մասին ծանուցելով սեփականատերերին և բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին (կառավարչին):

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքների կատարման ծախսերը պետք է հատուցվեն սեփականատերերի կողմից՝ յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ բաժնին համաչափ:

3. Ծախսերը հատուցվում են պահանջը ներկայացնելու օրվանից մեկ ամսվա ընթացքում, եթե սեփականատերերի և համայնքի միջև այլ համաձայնություն չկա:

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 14. Բազմաբնակարան շենքում ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտականությունը**



1. Սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման այն պահանջները և պարտադիր միջոցառումներն ու աշխատանքները, որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, սեփականատերերի կամ այլ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին, շրջակա միջավայրին:

Սույն մասի դրույթները չեն տարածվում քանդման ենթակա վթարային 4-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող շենքերի վրա:

2. Բազմաբնակարան շենքում ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտականությունը սեփականատիրոջ համար ծագում է բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը ծագելու և դադարում՝ այդ իրավունքը դադարելու փաստի ուժով:

3. Յուրաքանչյուր սեփականատեր պարտավոր է կրել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքի ծանրաբեռնումները, ինչպես նաև դրա պահպանման ծախսերը՝ սեփականության իր բաժնին համապատասխան չափով:

4. Բազմաբնակարան շենքում հասարակական նշանակության՝ բնակչության սոցիալական սպասարկման, ինչպես նաև վարչական ու հասարակական կազմակերպությունների տեղակայման համար նախատեսված օբյեկտները (տարածքները) զբաղեցնող սեփականատերը կրում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքի ծանրաբեռնումները, ինչպես նաև դրա պահպանման, նորոգման ծախսերը սեփականության իր բաժնի կրկնակիի չափով:

5. Բազմաբնակարան շենքի պահպանման համար անհրաժեշտ այն ծառայություններն ու աշխատանքները (միջոցառումները), ինչպես նաև դրանց վճարները, առանց որոնց հնարավոր չէ իրականացնել բազմաբնակարան շենքի պահպանումը պարտադիր նորմերին համապատասխան, յուրաքանչյուր տարի



սահմանվում են տարեկան տնտեսական ծրագրով, որը հաստատվում է սեփականատերերի 2/3 մեծամասնությամբ: Որոշումը պարտադիր է նաև այն սեփականատերերի համար, ովքեր դեմ են քվեարկել այդ որոշմանը կամ չեն մասնակցել ժողովին:

**Հոդված 15. Բազմաբնակարան շենքի պահպանման համար անհրաժեշտ այլ ծառայությունները ու աշխատանքները (միջոցառումները)**

1. Բազմաբնակարան շենքի պահպանման համար սույն օրենքի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասով չնախատեսված անհրաժեշտ այլ ծառայությունները ու աշխատանքները (միջոցառումները), ինչպես նաև դրանց վճարը սահմանվում է սեփականատերերի կողմից 3/4 մեծամասնությամբ: Որոշումը պարտադիր է նաև այն սեփականատերերի համար, ովքեր դեմ են քվեարկել այդ որոշմանը կամ չեն մասնակցել ժողովին:

2. Այն դեպքում, երբ բազմաբնակարան շենքի պահպանմանն ուղղված բարելավումները ընդհանուր են բոլոր սեփականատերերի համար, որոշումները ընդունվում են սեփականատերերի կողմից միաձայն:

3. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության բաժանելի բարելավումներն անցնում են այն սեփականատիրոջ սեփականությանը, որը դրանք կատարել է, եթե այլ բան նախատեսված չէ սեփականատերերի ժողովի կողմից:

4. Բազմաբնակարան շենքի արժեքը նշանակալի չափով ավելացնող և տևականորեն բարելավող աշխատանքներն իրականացնելու որոշումները կարող են ընդունվել սեփականատերերի 3/4 մեծամասնությամբ:

5. Բազմաբնակարան շենքի արժեքը նշանակալի չափով ավելացնող, բնակության պայմանները տևականորեն բարելավող աշխատանքներ են համարվում՝

ա) «Օրենսդրությամբ սահմանված նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ՝ 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,

բ) էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող աշխատանքները,

գ) բազմաբնակարան շենքի արժեքը նշանակալի չափով ավելացնող այլ աշխատանքներ:

6. Սույն հոդվածի 5-րդ մասում նշված գործողությունները կարող են իրականացվել միայն ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ և այդ աշխատանքների իրականացման համար պարտադիր պահանջ է հանդիսանում շենքի տեխնիկական վիճակի, կոնստրուկտիվ լուծումների և մաշվածության աստիճանի հաշվառմամբ լիցենզավորված մասնագիտացված կազմակերպության կողմից տրված դրական եզրակացության առկայությունը:

7. 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 վերականգնման մասին որոշումը կարող է ընդունվել սեփականատերերի կողմից միաձայն:

8. Այն սեփականատերը, ով չի համաձայնել սույն հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված միջոցառման անցկացմանը, պարտավոր չէ կրել դրանից առաջացած ծախսերը, բացառությամբ այն բարելավումների համար կատարված ծախսերի, որոնցից ինքն օգտվում է: Ծախսերը չկրելու դեպքում նա իրավունք չունի օգտվելու նման միջոցառումից առաջացած օգուտից:

9. Սույն հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված աշխատանքների իրականացման արդյունքում առաջացող նոր շինությունները անցնում են այդ աշխատանքները



իրականացրած սեփականատերերի սեփականությանը, եթե ժողովի որոշմամբ այլ բան նախատեսված չէ:

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

### **Հոդված 16. Բազմաբնակարան շենքի փակ բնակարաններ կամ շինություններ մուտք գործելը**

1. Ծայրահեղ անհրաժեշտության՝ ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջեռուցման, գազամատակարարման, բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր այլ ցանցերի վթարների և օրենքով սահմանված այլ դեպքերում լիազորված անձինք կարող են մուտք գործել բազմաբնակարան շենքի փակ բնակարան կամ 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 բնակարան կամ շինություն մուտք գործելու:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված դեպքերում բազմաբնակարան շենքի փակ բնակարան կամ շինություն մուտք գործելու իրավունք ունեն ոստիկանության աշխատակիցները, կառավարիչը, վթարները վերացնող և շենքի ընդհանուր ցանցերը սպասարկող (այդ ցանցերով ծառայություններ մատուցող) կազմակերպությունների ներկայացուցիչները:

Սույն մասում նշված անձինք փակ բնակարան կամ շինություն կարող են մուտք գործել միայն ոստիկանության աշխատակցի հետ:

3. Փակ բնակարան կամ շինություն մուտք գործելու և համապատասխան գործողություններ իրականացնելու ընթացքում առնվազն երկու ընթերակաների ներկայությունը պարտադիր է:



4. Փակ բնակարան կամ շինություն մուտք գործելուց առաջ և հետո պետք է կատարվի փակ բնակարանի (շինության) այն հատվածի գույքի լրիվ կամ մասնակի գույքագրում, որը կապված է վթարի վերացման հետ: Գույքագրման արդյունքում կազմվում է համապատասխան արձանագրություն, որն ստորագրում են փակ բնակարան կամ շինություն մուտք գործած բոլոր անձինք: Արձանագրությունների պատճենները պետք է հանձնվեն բնակարանի կամ շինության սեփականատիրոջը կամ օգտագործման իրավունք ունեցող այլ անձի:

5. 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 վթարի վերացման անհրաժեշտությամբ:

6. Վթարը վերացնելուց կամ անհրաժեշտ գործողություններն իրականացնելուց հետո բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի ներկայացուցիչն ապահովում է փակ բնակարանի (շինության) մուտքի դռան, վթարների վերացման և փակ բնակարանը (շինությունը) մուտք գործելու նպատակով բնակարանի (շինության) վնասված մասերի վերանորոգումը՝ կատարված ծախսերը բնակարանի (շինության) սեփականատիրոջ (օգտագործման իրավունք ունեցող այլ անձի) կողմից օրենքով սահմանված կարգով փոխհատուցելու պայմանով:

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

8. Փակ բնակարանի (շինության) մուտքի դռան, վթարների վերացման և փակ բնակարան (շինություն) մուտք գործելու նպատակով բնակարանի վնասված մասերի վերանորոգման հետ կապված ծախսերը սեփականատերը (օգտագործման



իրավունք ունեցող այլ անձը) երկամսյա ժամկետում փոխհատուցում է լիազորված անձանց կողմից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմված համապատասխան արձանագրությամբ նախատեսված չափերով: Եթե վթարն առաջացել է այլ անձի մեղքով, ապա փակ բնակարանի (շինության) մուտքի դռան, վթարների վերացման և փակ բնակարան (շինություն) մուտք գործելու նպատակով բնակարանի վնասված մասերի վերանորոգման հետ կապված ծախսերը փոխհատուցում է այդ անձը: Փոխհատուցման չափը կարող է բողոքարկվել դատական կարգով:

9. Բազմաբնակարան շենքի փակ բնակարանում կամ շինությունում վթարների կանխարգելման կամ վերացման, ինչպես նաև փակ բնակարան (շինություն) մուտք գործելու հետևանքով երրորդ անձանց պատճառված վնասները ենթակա են փոխհատուցման վնաս պատճառած անձի կողմից:

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

### **Հոդված 17. Սեփականատիրոջ պատասխանատվությունը**

1. Յուրաքանչյուր սեփականատեր իր բաժնին համաչափ քաղաքացիաիրավական պատասխանատվություն է կրում պարտատերերի առջև բազմաբնակարան շենքի պահպանման և կառավարման կապակցությամբ ծագած պարտավորությունների համար, որոնք առաջացել են նրա սեփականատեր լինելու ժամանակահատվածում, եթե բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքը (դրամական միջոցները) բավարար չէ պարտավորությունները կատարելու համար:



2. Սեփականատերը պատասխանատվություն է կրում իր կատարած գործողությունների արդյունքում թույլատրելի ազդեցությունները չպահպանելու համար՝ սեփականատերերի կողմից սահմանված և պետական գրանցում ստացած բազմաբնակարան շենքում բնակվելու մասին կարգին համապատասխան:

3. Բազմաբնակարան շենքում բնակվելու մասին կարգով պատասխանատվության նորմեր նախատեսված չլինելու դեպքում՝ կարգը խախտող անձը նախազգուշացվում է, իսկ խախտումը կրկնելու դեպքում կառավարիչը կամ յուրաքանչյուր սեփականատեր կարող է իրավունքների պաշտպանությունն իրականացնել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության ցանկացած եղանակով:

4. Սեփականատիրոջ կողմից անձամբ կամ նրա հետ համատեղ ապրող անձանց, ինչպես նաև սեփականատիրոջ գույքը տիրապետող կամ օգտագործող այլ անձանց կողմից այլ շինություններին կամ ընդհանուր բաժնային սեփականությանը վնաս պատճառելու դեպքում սեփականատերը պատասխանատվություն է կրում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

### **Հոդված 18. Բազմաբնակարան շենքի շինության օտարման դեպքում այն ձեռք բերողի իրավունքի պաշտպանությունը**

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

ա) բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևի, առկայության դեպքում բազմաբնակարան շենքում բնակվելու կարգի մասին.

բ) բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում շինությունն օտարողի չկատարված պարտավորությունների մասին.



գ) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման և կառավարման համար նախատեսված պարտադիր վճարների չափի մասին:

2. Շինություն օտարողն օրենքով սահմանված կարգով հատուցում է սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված տեղեկությունները չտրամադրելու կամ շինությունն օտարելու առաջարկում խեղաթյուրումների կամ անճշտությունների հետևանքով գնորդին պատճառած վնասները:

3. Գնորդն իրավունք ունի ծանոթանալ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման համար նախատեսված տարեկան տնտեսական ծրագրին և նախորդ տարվա ֆինանսական հաշվետվությանը, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացնող իրավաբանական անձի կանոնադրությանը, շենքի կառավարման մարմնին տրված լիազորագրին կամ պայմանագրին:

## **ԳԼՈՒԽ 2**

### **ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ**

**Հոդված 19. Բազմաբնակարան շենքում ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր աշխատանքների համար վճարումների կատարման կարգը**

1. Վճարները և կատարման ժամկետները սահմանվում են սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ՝ տարեկան տնտեսական ծրագրով, բացառությամբ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի:

2. Կառավարիչը, կառավարիչ չլինելու դեպքում սեփականատերերը կամ նրանցից յուրաքանչյուրը, տարեկան տնտեսական ծրագիրը ժողովի հաստատմանն է ներակայացնում ընթացիկ տարվան նախորդող տարվա դեկտեմբերին:



3. Տարեկան տնտեսական ծրագիրը ներառում է բազմաբնակարան շենքի պարտադիր աշխատանքների ծախսերը և պահպանման համար այլ ծախսերը, ներառյալ պահուստային ֆոնդի միջոցները: Եթե տվյալ տարում նախատեսված են բազմաբնակարան շենքի բարելավումներ, ապա դրանց ուղղությամբ կատարվող ծախսերը կամ միջոցառումները ներառվում են տարեկան տնտեսական ծրագրում:

4. Եթե տարեկան տնտեսական ծրագիրը չի հաստատվում կամ այլ որոշում չի կայացվում, ապա ծանրաբեռնումների և ծախսերի համար ընթացիկ տարվա վճարումները կատարվում են տասներկու հավասար բաժիններով մինչև յուրաքանչյուր ամսվա 15-ը ներառյալ: Եթե պահպանման և նորոգման ծախսերի վճարման համար պահուստ չկա, ապա կառավարիչը կարող է պատվերներ տալուց առաջ պահանջել կանխավճար:

5. Եթե պարտադիր աշխատանքների համար վճարների չափ չի սահմանվում և ծառայություններ ձեռք չեն բերվում, ապա կառավարիչը հրավիրում է ժողով՝ ժողովին ներկայացնելով ծառայություններ ձեռք բերելու վերաբերյալ առկա առաջարկները: Եթե ժողով չի գումարվում կամ որոշում չի կայացվում, կառավարիչը կնքում է պայմանագիր այն կազմակերպության հետ, որն առաջարկել է նվազագույն գին: Պայմանագրերի գների արդյունքներով կառավարիչը սահմանում է յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ համար պարտադիր վճարների չափը՝ ելնելով շենքի բաժնային սեփականության մեջ նրա բաժնի չափից, և ծանուցում յուրաքանչյուր սեփականատիրոջն այդ մասին:

6. Եթե սեփականատերը չի կատարում պարտադիր աշխատանքների կատարմանն ուղղված վճարները 2 ամիս անընդմեջ, ապա սեփականատերերից յուրաքանչյուրը կամ կառավարիչը, դատարան հայց ներկայացնելով, կարող է պարտադրել նրան կատարել վճարումը:

7. Եթե սեփականատերը չի կատարում իր վճարումը, 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 պահանջելու չվճարած սեփականատիրոջից:

8. Պարտադիր աշխատանքների կատարմանն ուղղված վճարներն ուշացնելու համար սեփականատերը վճարում է տուժանք պարտադիր աշխատանքների կատարմանն ուղղված վճարի 0,1 տոկոսի չափով վճարման օրվան հաջորդող հինգերորդ օրվանից սկսած կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար:

9. Սեփականատերերի կողմից պարտադիր վճարների կատարումը սահմանված ժամկետից ուշացնելը չի կարող բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին (կառավարչին) ազատել պարտադիր աշխատանքների կատարման պարտականություններից:

## **Հոդված 20. Բանկային հաշվի վարման կարգը**

1. Բազմաբնակարան շենքի պահպանումն ու կառավարումն իրականացնելու համար յուրաքանչյուր բազմաբնակարան շենքում վարվում է բանկային հաշիվ:

2. Սեփականատերերի և այլ անձանց բոլոր վճարումները կատարվում են բազմաբնակարան շենքի համար բացված հատուկ բանկային հաշվին: Բանկային հաշվի վարման կարգը սահմանվում են սեփականատերերի ժողովի կողմից ձայների մեծամասնությամբ:

3. Սեփականատերերի կողմից բանկային հաշվի վարման կարգը սահմանված չլինելու դեպքում բանկային հաշիվ վարվում է ՀՀ կառավարության սահմանած բանկային հաշվի վարման օրինակելի կարգին համապատասխան:

4. Բանկային հաշվի վերաբերյալ տեղեկություններ, քաղվածքներ տրամադրում է կառավարիչը:





5.Յուրաքանչյուր սեփականատեր իրավունք ունի կառավարչից, ինչպես նաև համապատասխան բանկից ստանալ տեղեկություններ բանկային հաշվի վերաբերյալ:

6.Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը տնօրինելուց, տիրապետելուց և օգտագործելուց ստացված միջոցները փոխանցվում են բանկային հաշվին: Հաշվում առկա միջոցները ներառվում են ընդհանուր գույքի կազմում՝ սեփականատերերի բաժիններին համամասնորեն, որոնք ուղղվում են պարտադիր աշխատանքների կատարմանը և բազմաբնակարան շենքի պահպանմանն ու կառավարմանը:

### **Հոդված 21. Բազմաբնակարան շենքի պահուստային ֆոնդ**

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 չալանավորված բարձրացումը փոխհատուցելու նպատակով ստեղծվում է պահուստային ֆոնդ:

Այլ նպատակով պահուստային ֆոնդի միջոցները չեն կարող ծախսվել:

2. Պահուստային ֆոնդի չափը սահմանվում է սեփականատերերի ժողովի կողմից տարեկան տնտեսական ծրագրով:

3. Պահուստային ֆոնդը ձևավորվում է սեփականատերերի պարտադիր վճարների 30 տոկոսի չափով գումարները բանկային հաշվում կապիտալացնելու միջոցով: Բանկային տոկոսները ուղղվում են պահուստային ֆոնդի համալրմանը:

4. Պահուստային ֆոնդի միջոցները ձևավորվում են՝

1) սեփականատերերի պարտադիր վճարների տոկոսներից,



2) գույքը վարձակալության տրամադրելու և ձեռնարկատիրական գործունեություն իրականացնելու արդյունքում ստացած միջոցներից,

3) գերահաշվարկներից մնացած միջոցներից,

4) կամավոր վճարներից,

5) օրենքով չարգելված այլ միջոցներից:

5. Պահուստային ֆոնդի միջոցները վարում է կառավարիչը և դրա վերաբերյալ տարեկան հաշվետվություն է ներկայացնում սեփականատերերին, ինչպես նաև սեփականատիրոջ պահանջով ներակայացնում է պահուստային ֆոնդի մասին տեղեկություններ, քաղվածքներ:

6. Կառավարչի կողմից պահուստային ֆոնդի վարման նկատմամբ հսկողություն է իրականացնում կառավարման խորհուրդը՝ առկայության դեպքում:

## **Հոդված 22. Տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից իրականացվող բարելավումների ծրագիրը**

1. Տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բազմաբնակարան շենքերի շինությունների ընդհանուր բարելավումների ծրագիր (այսուհետ՝ Ծրագիր) իրականացնելու դեպքում, սեփականատերերը կարող են մասնակցել Ծրագրին սեփականատերերի ձայների 3/4 մեծամասնությամբ:

2. Ծրագրի բարելավումներից բխող անհրաժեշտ վճարումները և այլ պարտականությունները սեփականատերերը կրում են Ծրագրի պայմաններին համապատասխան:

3. Տեղական ինքնակառավարման մարմինը կարող է Ծրագիր իրականացնել համայնքի զարգացման ծրագրով նախատեսված կարգով և այդ Ծրագրի իրականացման համար սահմանել ժամկետային պարտադիր վճար:

4. Ժամկետային պարտադիր վճար վճարելու ժամկետը, կարգը և չափը սահմանվում է տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշմամբ և չի կարող ավել



լինել բազմաբնակարան շենքերի շինությունների բարելավումների համար կատարված ծախսերի գումարի չափից, իսկ ժամկետը պետք է սկսվի բարելավումներին հաջորդող տարվանից:

5. Ժամկետային պարտադիր վճարը սեփականատերերի կողմից հաստատվում է տարեկան տնտեսական ծրագրով:

6. Տեղական ինքնակառավարման մարմնը իրազեկում է բարելավման Ծրագրերի մասին:

### ԳԼՈՒԽ 3

## ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՁԵՎԵՐԸ

### Հոդված 23. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևերը

1. Սեփականատերերը կարող են ընդհանուր սեփականության կառավարումն իրականացնել հետևյալ ձևերով՝

ա) ինքնակառավարմամբ՝ անձամբ սեփականատերերը.

բ) կառավարիչ նշանակելով.

գ) կառավարման խորհուրդ ձևավորելով՝ ըստ անհրաժեշտության:

2. Կառավարչի նշանակումը պարտադիր է 10 և ավելի սեփականատերերի դեպքում:

### Հոդված 24. Կառավարումն անձամբ սեփականատերերի կողմից



1. Եթե սեփականատերերի քանակը 10-ից պակաս է և նրանց համաձայնությամբ այլ բան չի նախատեսվում, ապա ընդհանուր սեփականության կառավարումն իրականացնում են սեփականատերերը բոլորի համաձայնությամբ:

2. Յուրաքանչյուր սեփականատեր իրավունք ունի, առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության, կատարելու միջոցառումներ, որոնք անհրաժեշտ են անմիջականորեն սպառնացող վտանգը կանխելու համար: Դրա հետևանքով առաջացած ծախսերը նրան պետք է հատուցվեն բազմաբնակարան շենքի պահուստային ֆոնդի միջոցներից:

3. Եթե դեռևս չի նշանակվել կառավարիչ, կամ եթե նա իրավունք չունի կամ ի վիճակի չէ ներկայացնելու սեփականատերերին, ապա շենքի կառավարման նպատակով ծագած իրավահարաբերություններում ներկայանում են բոլոր սեփականատերերը միասին: Այս դեպքում սեփականատերերը կարող են լիազորել մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի՝ իրենց շահերը ներկայացնելու համար :

4. Սեփականատերերը բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացնում են սեփականատերերի ժողով իրավիրելու, հեռակա քվեարկություն կազմակերպելու կամ օրենքով չարգելված այլ միջոցներով:

### **Հոդված 25. Բազմաբնակարան շենքի կառավարիչը**

1. Յուրաքանչյուր բազմաբնակարան շենք կարող է ունենալ միայն մեկ կառավարիչ: Կառավարիչը կարող է իրականացնել մի քանի բազմաբնակարան շենքերի կառավարում, որոնցից յուրաքանչյուրի համար պետք է առանձին փաստաթղթաշրջանառություն և հաշիվ վարի:

2. Կառավարիչ կարող է նշանակվել իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձ, այդ թվում՝ սեփականատերերից որևէ մեկը:

3. Կառավարիչը կարող է նշանակվել ոչ ավելի, քան հինգ տարով:



4. Կառավարչի լիազորությունները կարող են վաղաժամկետ դադարեցվել, եթե կառավարիչը՝

ա) չի հետևում սեփականատերերի ցուցումներին, որոնք ընդունվել են ընդհանուր ժողովում կամ օրենքով կամ սեփականատերերի համաձայնությամբ նախատեսված դեպքերում հեռակա քվեարկությամբ, կամ այդ ցուցումները բխում են սեփականատերերի շահերից.

բ) չի կատարում օրենքով իրեն վերապահված պարտականությունները.

գ) իր պարտականությունների կատարման վերաբերյալ չի իրազեկում սեփականատերերին:

#### **Հոդված 26. Կառավարչի իրավունքներն ու պարտականությունները**

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

ա) կնքել և կատարել պայմանագրեր և այլ գործարքներ, եթե դրանք անհրաժեշտ են ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման համար կամ եթե սեփականատերերը ձայների մեծամասնությամբ կայացված որոշմամբ նրան տվել են համապատասխան լիազորություն.

բ) սեփականատերերի անունից հանդես գալ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում, դատարանում, եթե սեփականատերերի ձայների մեծամասնությամբ կայացված որոշմամբ նրան տվել են համապատասխան լիազորություն.

գ) սեփականատիրոջ կողմից իր սեփականության տարածքում շինարարություն, նորոգում կատարելու մասին կառավարչին չիրազեկելու դեպքում դիմել դատարան մինչև իրավունքի խախտումը եղած դրությունը վերականգնելու պահանջով, եթե այդպիսի խախտում առկա է.

դ) ստանալ ընդհանուր սեփականության կառավարման շրջանակում կնքված գործարքներից գումարներ:



2. Կառավարչի ներկայացուցչական լիազորությունը սահմանափակված է ընդհանուր սեփականության ընթացիկ կառավարման խնդիրներով: Սեփականատերերը կարող են սեփականատերերի ձայների մեծամասնությամբ որոշում կայացնել կառավարչի ներկայացուցչական լիազորություններն ընդլայնելու կամ սահմանափակելու վերաբերյալ:

3. Կառավարիչն իրավունք ունի ստանալ իր ծառայությունների դիմաց վարձատրություն և սեփականատերերից պահանջել իր ներկայացուցչական լիազորությունները հավաստող լիազորագիր:

4. Կառավարիչը պարտավոր է՝

ա) ապահովել ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր աշխատանքների կատարումը,

բ) կատարել սեփականատերերի կողմից ընդունված որոշումները,

գ) սեփականատերերի որոշման առկայության դեպքում ապահովել բազմաբնակարան շենքում բնակվելու մասին կարգի մշակումն ու կատարումը,

դ) ձեռնարկել ընդհանուր բաժնային սեփականությունը պատշաճ պահպանելու ու կառավարելու համար անհրաժեշտ միջոցառումներ.

ե) սեփականատերերին ներկայացնել ամսական, տարեկան և այլ հաշվետվություններ, ծանուցումներ, տեղեկանքներ.

զ) վարել սեփականատերերի՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության բաժնային հաշվառման գրանցամատյանը.

է) ապահովել բազմաբնակարան շենքի անձնագրավորումը, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տարեկան գույքագրումը.

ը) կազմել շինություններին և (կամ) ընդհանուր բաժնային սեփականությանը հասցված վնասների վերաբերյալ արձանագրությունները,

թ) նախագահել սեփականատերերի ժողովը,



ժ) իրեն տրված լիազորությունների շրջանակում սեփականատերերի անունից հանդես գալ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում, դատարանում,

ժա) ստանալ ընդհանուր սեփականության օգտագործումից գոյացած եկամուտները և փոխանցել դրանք՝ ըստ տարեկան տնտեսական ծրագրի,

ժբ) տարեկան տնտեսական ծրագրին կամ սեփականատերերի որոշումներին համապատասխան կառավարել սեփականատերերի ընդհանուր գումարները,

ժգ) տարեկան տնտեսական ծրագրին կամ սեփականատերերի որոշումներին համապատասխան վարել բազմաբնակարան շենքի բանկային հաշիվը և պահուստային ֆոնդը:

### **Հոդված 27. Կառավարչի պատասխանատվությունը**

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

2. Օրենքով նախատեսված պարտադիր պահանջները չկատարելու համար կառավարիչը պատասխանատվություն է կրում Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ ՀՀ օրենսգրքով սահմանված կարգով:

3. Իրավաբանական անձ կառավարիչը պարտավոր է ապահովագրել իր գործունեության հետևանքով ծագող պատասխանատվության ռիսկը առնվազն 6 միլիոն ՀՀ դրամի չափով:

### **Հոդված 28. Կառավարման խորհուրդ**

1. Սեփականատերերը կարող են սեփականատերերի ձայների մեծամասնությամբ որոշում կայացնել կառավարման խորհուրդ կազմելու մասին: Այդ որոշման մեջ պետք է նշվի կառավարման խորհրդի անդամների կառավարման



անհրաժեշտ ծախսերը և անդամների վարձատրության չափը՝ նշելով աշխատանքը հատուցելի կամ անհատույց լինելու մասին:

2. Կառավարման խորհուրդը բաղկացած է նախագահի պաշտոնն ստանձնած սեփականատիրոջից և երկու այլ սեփականատերերից:

3. Կառավարման խորհուրդն օժանդակում է կառավարչին նրա խնդիրներն իրականացնելիս:

4. Տարեկան տնտեսական ծրագիրը, հաշվետվությունները և ծախսերի նախահաշիվները պետք է ստուգվեն կառավարման խորհրդի կողմից և դրանց կցվի կառավարման խորհրդի կարծիքը՝ նախքան սեփականատերերի ժողովի՝ դրանց մասին որոշում կայացնելը:

**Հոդված 29. Կառավարման խորհրդի անդամների պատասխանատվությունը**

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

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

**Հոդված 30. Սեփականատերերի որոշումները**

1. Սեփականատերերի որոշումներն ընդունվում են սեփականատերերի ժողովում: Օրենքով նախատեսված դեպքերում կամ բոլոր սեփականատերերի համաձայնությամբ որոշումները կարող են ընդունվել գրավոր հարցման միջոցով հեռակա քվեարկությամբ:





2. Տարեկան տնտեսական ծրագրերի ընդունման, ինչպես նաև դրանց կատարման համար պատասխանատու անձանց հաշվետվությունների հաստատման վերաբերյալ որոշումներն ընդունվում են սեփականատերերի 3/4 մեծամասնությամբ:

3. Կառավարչի նշանակման և հեռացման, նրա վարձատրության, ինչպես նաև պայմանագրի այլ դրույթների վերաբերյալ որոշումները կայացվում են սեփականատերերի ձայների մեծամասնությամբ:

4. Այն որոշումները, որոնց ընդունման վերաբերյալ սույն օրենքով ձայների հարաբերակցություն չի սահմանվել, ընդունվում են սեփականատերերի ձայների մեծամասնությամբ:

5. Սեփականատերերի օրենքին հակասող որոշումները, համաձայնություններն առոչինչ են:

6. Սեփականատերը կարող է վիճարկել ընդհանուր ժողովի որոշումը դատական կարգով, որոշում կայացնելուց հետո՝ մեկ ամսվա ընթացքում: Սեփականատերը չի կարող պահանջել անվավեր ճանաչել որոշումը ընդհանուր ժողովին իր ջմասնակցելու և չքվեարկելու հիմքով, եթե եղել է պատշաճ ծանուցված:

### **Հոդված 31. Սեփականատերերի ժողովի հրավիրումը և ժողովի արձանագրությունը**

1. Սեփականատերերի ժողովը հրավիրվում է առնվազն տարին մեկ անգամ:

2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարումը կառավարչի միջոցով իրականացնելիս սեփականատերերի ժողովը հրավիրում է կառավարիչը սեփական նախաձեռնությամբ կամ սեփականատերերի 1/4 կողմից ժողով հրավիրելու պահանջ ներկայացնելու դեպքում:

3. Եթե չկա նշանակված կառավարիչ, կամ եթե նա հրաժարվում է ժողով հրավիրելուց, ապա ժողովը հրավիրվում է սեփականատերերի 1/4 կողմից կամ, եթե նշանակված է կառավարման խորհուրդ, ապա դրա անդամներից որևէ մեկի կողմից:



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

5. Քվորումի բացակայության դեպքում ժողով հրավիրողը նույն առարկայով նոր ժողով է հրավիրում: Այդ ժողովը իրավասու է որոշումներ կայացնել՝ անկախ ժողովի քվորումից, որի մասին պետք է նշվի ծանուցման մեջ:

6. Ժողով հրավիրելու մասին սեփականատերերը ծանուցվում են ժողովի անցկացումից առնվազն երկու շաբաթ առաջ: Բացառիկ դեպքերում սեփականատերերը կարող են սահմանել ծանուցման ավելի կարճ ժամկետ:

7. Ժողով հրավիրելու ծանուցման մեջ նշվում են ժողովում քննարկման ենթակա հարցերը: Քննարկման ենթակա հարցը չնշելու դեպքում ժողովում դրանց վերաբերյալ ընդունված որոշումներն առոչինչ են:

8. Ժողովի արձանագրությունը ստորագրվում է կառավարչի և արձանագրողի կողմից: Յուրաքանչյուր սեփականատեր կարող է ծանոթանալ արձանագրությանը: Արձանագրության կազմման համար պատասխանատու է կառավարիչը և արձանագրողը:

9. Ժողովի որոշումները, արձանագրությունները պահվում են կառավարչի մոտ: Ժողովի որոշմամբ կառավարչի բացակայության դեպքում որոշումները պահվում են սեփականատերերից մեկի մոտ:

### **Հոդված 32. Ժողովի որոշումներ կայացնելիս սեփականատիրոջ ձայնի իրավունքը**

1. Որոշումների կայացման ժամանակ յուրաքանչյուր սեփականատեր ունի մեկ ձայնի իրավունք:

2. Եթե բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանք իրենց ձայնի իրավունքը իրականացնում են միասին: Շինության նկատմամբ ընդհանուր



սեփականության մասնակիցներից յուրաքննաչյուրը հանդես է գալիս շինության նկատմամբ ընդհանուր սեփականության մասնակիցների անունից:

3. 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:

### **Հոդված 33. Տնտեսական ծրագիրը, հաշվետվությունը**

1. Կառավարիչը, իսկ կառավարիչ չլինելու դեպքում սեփականատերերը, պարտավոր են մեկ օրացուցային տարվա համար նախապես տարեկան տնտեսական ծրագիր մշակել:

2. Տարեկան տնտեսական ծրագրում պետք է նշվեն՝

ա) ընդհանուր սեփականության կառավարման ընթացքում հնարավոր եկամուտները և ծախսերը.

բ) սեփականատերերի՝ իրենց բաժնին համապատասխան ծանրաբեռնումները և ծախսերը կրելու պարտականությունը.

գ) սեփականատերերի՝ իրենց բաժնին համապատասխան պահուստային ֆոնդ ձևավորելու պարտականությունը: Սեփականատերերը պարտավոր են կառավարչի պահանջով համապատասխան կանխավճարներ կատարել՝ հաստատված տարեկան տնտեսական ծրագրին համապատասխան

դ) սույն օրենքի 19-րդ հոդվածով նախատեսված հարցերը:

3. Կառավարիչը, իսկ կառավարիչ չլինելու դեպքում սեփականատերերը, պարտավոր են օրացուցային տարին լրանալուց հետո կազմել հաշվետվություն, որում պետք է ներկայացվեն կատարված աշխատանքները, կառավարման համար վարձատրությունը և կառավարման ծախսերը:



4. Սեփականատերերը կարող են սեփականատերերի ձայների մեծամասնությամբ ցանկացած ժամանակ հաշվետվություն պահանջել կառավարչից:

#### **Հոդված 34. Խոշոր գործարքները**

1. Խոշոր է համարվում այն գործարքը կամ մի քանի փոխկապակցված գործարքներ, 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 բաժնային սեփականության կառավարման տարեկան տնտեսական ծրագրի 20 տոկոսից ավելին:

2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինը (կառավարիչը) խոշոր գործարքներ կարող է կնքել միայն սեփականատերերի միաձայն համաձայնության առկայության դեպքում կամ եթե ապացուցի, որ այդ գործարքի կնքումը բխում է բոլոր սեփականատերերի շահերից:

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

#### **Հոդված 35. Ծանուցումները**

1. Կառավարիչը, իսկ կառավարիչ չլինելու կամ կառավարչի կողմից ժողով հրավիրելուց հրաժարվելու դեպքում, ժողով հրավիրող սեփականատերերը ժողով հրավիրելու մասին, ինչպես նաև սեփականատերերին ծանուցվող այլ տեղեկատվության մասին, ծանուցում են բոլոր սեփականատերերին՝ բազմաբնակարան շենքի յուրաքանչյուր մուտքի, բազմաբնակարան շենքի յուրաքանչյուր հարկի տեսանելի կամ դրա համար նախատեսված տեղերում կամ հայտարարությունների համար նախատեսված վայր լինելու դեպքում՝ այդ վայրում ծանուցումը փակցնելով և էլեկտրոնային եղանակով :

2. Ծանուցումն իր մեջ ներառում է քննարկվող հարցերի վերաբերյալ նշում:



3. Եթե ծանուցվող տեղեկատվությունը ծավալուն է և հնարավոր չէ սեփականատերերին ծանուցել տեքստը փակցնելու միջոցով, ծանուցման մեջ նշվում է, որ սեփականատերերը կարող են ծանոթանալ տեղեկատվությանը դեպոնացված վայրում կամ էլեկտրոնային եղանակով: Սեփականատիրոջ պահանջով ծանուցումն իրականացվում է էլեկտրոնային:

4. Սեփականատերը էլեկտրոնային եղանակով ծանուցված է համարվում, եթե ծանուցվող տեղեկատվությունն ուղարկվում է սեփականատիրոջ կողմից տրամադրած էլեկտրոնային փոստի հասցեով:

### **Հոդված 36. Սեփականատերերի կողմից իրենց կառավարման պարտականությունը չկատարելը**

1. Եթե սեփականատերերը երկու ամսվա ընթացքում կառավարիչ չեն նշանակում, ապա տեղական ինքնակառավարման մարմինն իրավունք ունի նշանակել արտաքին կառավարիչ, որն իրականացնում է սույն օրենքով սահմանված լիազորությունները, մինչև սեփականատերերի կողմից կառավարիչ նշանակելու մասին որոշում ընդունելը:

2. Տեղական ինքնակառավարման մարմինը կառավարիչ է նշանակում մասնագիտացված գործունեություն իրականացնող ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձի:

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

4. Եթե սեփականատերերը չեն կայացնում օրենքով պահանջվող կամ փաստական հանգամանքների ուժով անհրաժեշտ որոշում, ապա նրանց փոխարեն մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի հայցի հիման վրա որոշում կարող է կայացնել դատարանը՝ օրենքի, սեփականատերերի համաձայնությունների հիման վրա կամ ըստ արդար հայեցողության:



### **Հոդված 37. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման ոլորտում պետության և համայնքի դերակատարումը**

1. Պետությունը և համայնքը ֆինանսապես աջակցում են բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը իրենց կողմից տրված սուբսիդիաների և դոտացիաների միջոցով:

2. Պետությունը և համայնքը ֆինանսական աջակցություն կարող են ցույց տալ նաև փոխառություններ տրամադրելու միջոցով: Սեփականատերերը կարող են դիմել բազմաբնակարան շենքի պահպանման նպատակով երկարաժամկետ փոխառություն ստանալու համար:

3. Պետության կամ համայնքի կողմից կարող են սահմանվել պարտադիր կատարման աշխատանքներ, մասնավորապես բազմաբնակարան շենքերի արտաքին պատերի, տանիքների վերանորոգման, քաղաքաշինական նորմերին համապատասխան:

4. Սեփականատերերի կողմից պարտադիր աշխատանքները չկատարելու դեպքում պետության կամ համայնքի կողմից կարող է իրականացվել համապատասխան աշխատանքները՝ սեփականատերերից պահանջելով փոխատուցում կատարված աշխատանքների դիմաց»:

### **Հոդված 2. Անցումային դրույթներ**

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

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



## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆԱՐՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

### ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՈՒՐՔԻ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

**Հոդված 1.** «Պետական տուրքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության 1997 թվականի դեկտեմբերի 27-ի թիվ ՀՕ-186 օրենքը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 25<sup>1</sup>-րդ հոդվածով.

**«Հոդված 25<sup>1</sup>. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրում պետական տուրքի գծով արտոնությունները**

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրում պետական տուրքի վճարումից ազատվում են բազմաբնակարան շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձինք բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների պետական գրանցում կատարելու համար:»

**Հոդված 38. Անցումային դրույթներ**

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



## ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

### ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ, ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՈՒՐՔԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

#### 1. Իրավական ակտի անհրաժեշտությունը

ՀՀ կառավարության 2016 թվականի հունվարի 14-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2016 թվականի գործունեության միջոցառումների ծրագիրը և գերակա խնդիրները հաստատելու մասին» թիվ N 131-Ն որոշման 2-րդ հավելվածի 98-րդ կետով նախատեսվում է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի մշակման և ՀՀ կառավարությանը ներկայացնելու միջոցառումը: Նախագծի նպատակն է բազմաբնակարան շենքերի սեփականության և կառավարման ոլորտը կարգավորող օրենսդրության համապատասխանեցումը մասնավոր իրավահարաբերությունների ժամանակակից մոտեցումներին և լավագույն միջազգային փորձի ներդրումը ՀՀ օրենսդրությունում (Գերմանիա, Ռուսաստան, Մոլդովա և այլն):

#### 2. Ընթացիկ իրավիճակը և խնդիրները

Ներկայումս բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփականությունը, դրա կառավարումը կարգավորող նորմերը տեղ են գտել առնվազն երեք օրենքներում՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 222-224-րդ հոդվածներում, «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենքում և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքներում: Այսպիսի մոտեցումը դժվարացնում է այդ նորմերի գործնական





կիրառելիությունը, մյուս կողմից անխուսափելի են համըկնումները, կրկնությունները և հակասությունները ու բացակայում է նաև ներքին հավասարակշռությունը:

Միաժամանակ, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» և «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենքները չափազանց բարդեցված են: Բազմաբնակարան շենքի կառավարում իրականացնող համատիրությունները ստեղծվում են իրավաբանական անձի կարգավիճակով՝ իրենց տարբեր գործադիր մարմիններով, միաժամանակ հիմնադրման, վերակազմակերպման և գործունեության իրականացման բարդեցված փուլերով: Այս կարգավորումները կենտրոնացած չեն համատիրության միակ նպատակի վրա, այն է՝ բնակարանների սեփականատերերի համատեղ բաժնային սեփականության կառավարումը: Այն պետք է այնպես կազմակերպված լինի, որ համատիրությունը կարողանա արդյունավետ կերպով հետապնդել և իրականացնել իր խիստ սահմանափակ վերոնշյալ նպատակը:

Սեփականատերերի կողմից բազմաբնակարան շենքի կառավարման սկիզբն ու ավարտը ավտոմատ կերպով պետք է կապվի բնակարանի նկատմամբ սեփականության ծագման հետ: Ինչպես նշվեց, գործող կարգավորմամբ բազմաբնակարան շենքերի կառավարումն իրականացվում է իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող համատիրությունների կողմից: Թեպետ համատիրությունը ենթադրվում է որպես բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի անդամության վրա հիմնված կազմակերպություն, սեփականատերերը մեծամասամբ մեկուսացված են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մասնակցությունից: Մի դեպքում դա պայմանավորված է, որ համատիրության ներկայացուցիչները, պատշաճ չիրականացնելով իրենց իրավասությունները, չեն ապահովում անհրաժեշտ տեղեկատվություն և չեն հրավիրում սեփականատերերի ժողովներ: Մյուս կողմից սեփականատերերն իրենք հաճախ անգործություն են դրսևորում, որովհետև բացակայում է շահագրգռվածությունը մասնակցելու բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանը:



Գործող կարգավորումներով բազմաբնակարան շենքի կառավարումը կարող է իրականացվել նաև համայնքի ղեկավարի կողմից, քանզի բոլոր այն դեպքերում, երբ օրենքի անցումային դրույթների համաձայն՝ օրենքի ուժի մեջ մտնելու օրվանից 6-ամսյա ժամկետում շենքի կառավարման մարմին չի ձևավորվում, շենքի կառավարման մարմնի համապատասխան լիազորություններն անցնում են համայնքի ղեկավարին: Մինչդեռ բազմաբնակարան շենքի կառավարման արդյունավետության բարձրացման, մասնավոր իրավահարաբերությունների զարգացման համար անհրաժեշտ է բազմաբնակարան շենքի կառավարումն ապահովել բացառապես սեփականատերերի ինքնակառավարման միջոցով՝ սեփականատերերի կողմից նշանակված կառավարչի կողմից կամ անձամբ:

### **3. Կարգավորման նպատակը և բնույթը**

Վերոնշյալ խնդիրների լուծման նպատակով նախագծում ամրագրվել են բազմաբնակարան շենքի կառավարման սկզբունքները: Սեփականատերերի ինքնակառավարումը նշանակում է, որ բացառապես սեփականատերերը կարող են իրականացնել շենքի կառավարումը: Իրենք են որոշում կառավարման ձևը, բովանդակությունը: Միաժամանակ կառավարմանը չմասնակցելը նրանց համար առաջացնում է բացասական հետևանքներ, քանի որ մյուս սեփականատերերի կողմից կայացված համաձայնությունները պարտադիր են դառնում իրենց համար: Առանձին գործողություններ չիրականացնելու դեպքում մյուս սեփականատերը կամ կառավարիչը սեփականատերերի անունից կարող է դատական կարգով հարկադրել որոշակի գործողությունների իրականացումը: Հաշվետվողականության և թափանցիկության պահանջը ևս սեփականատերերի կառավարմանը մասնակցելուն ապահովող մեխանիզմ է: Կառավարման մարմինը պարտավոր է գործել այս սկզբունքների շրջանակներում, հակառակ դեպքում նրա գործողությունները ոչ իրավաչափ պետք է որակել: Ընդհանուր սեփականության արդյունավետ կառավարման պահանջը ևս ուղղված է սեփականատերերի շահերի ապահովմանը,



ինչպես նաև երրորդ անձանց իրավունքների պաշտպանությանը: Սեփականատերերի ինքակառավարման դրսևորման կարևոր լծակներից է սեփականատերերի համաձայնություններն ամրագրող հողվածը, որից բխում է, որ սեփականատերերը կարող են նաև այնպիսի կարգավորումներ իրենց համար նախատեսել, որոնք թեև նախատեսված չեն օրենքով, բայց սեփականատերերը նպատակահարմար կգտնեն այդպիսի կարգավորումներ ամրագրել բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացնելու համար:

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման իրավունքն ու պարտականությունը սեփականատիրոջ մոտ ծագում է շինության (բնակարանի) նկատմամբ սեփականություն ձեռք բերելու փաստով: Այսինքն, երբ ծագում է բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունք, դրա հետ միաժամանակ առաջանում է բազմաբնակարան շենքը կառավարելու պարտականություն և իրավունք: Այլ կերպ ասած՝ սեփականատիրոջ կառավարմանը մասնակցելու իրավազորությունը ծագում է ոչ թե կազմակերպության (համատիրության) անդամ դառնալու դեպքում, այլ բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փաստի ուժով:

Նախագծով ամրագրվել է պարտադիր աշխատանքների շրջանակ, ինչը նշանակում է որ սեփականատերերը պարտավոր են այդ աշխատանքները կատարել, ինչպես նաև վճարները վճարել, որոնք ուղղված կլինեն այդ աշխատանքների կատարմանը: Այս կարգավորումներն ուղղված են ապահովելու, որ սեփականատերերը պատշաճ կատարեն բազմաբնակարան շենքի կառավարման պարտականությունը: Սեփականատիրոջ նկատմամբ վերահսկողություն իրականացնող սուբյեկտները մյուս սեփականատերերն են, որոնք պահանջատեր են անգործություն դրսևորող սեփականատիրոջ նկատմամբ: Սակայն դաշտը միայն սեփականատերերի վրա թողնել արդարացված չի լինի, քանի որ անգործություն միաժամանակ կարող են դրսևորել բոլոր սեփականատերերը: Ուստի նախագծով հնարավորություն է տրվում նաև անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին ուղղակի վտանգ սպառնացող դեպքերում համայնքի



ղեկավարը կարողանա միջամտել և կանխել կամ վերացնել վտանգը՝ հետագայում հետադարձ պահանջ ներկայացնելով սեփականատերերին:

Սեփականատերերի ինքնակառավարումը հնարավորություն է տալիս սեփականատերերին, բացի օրենքով և ՀՀ կառավարության որոշմամբ նախատեսված պարտադիր աշխատանքներից, ինքնուրույն սահմանել աշխատանքներ, որոնք իրենք նպատակահարմար կգտնեն իրականացնել իրենց բազմաբնակարան շենքում: Նախագիծը հնարավորություն է տալիս սեփականատերերին ընդունել բնակվելու մասին կարգ: Այն դեպքում, երբ սեփականատերերը ընդունեն նման ակտ, որը ենթակա է լինելու գրանցման, այդ ակտը պարտադիր վարքագծի կանոն է դառնալու բոլոր սեփականատերերի համար, և վերջիններս պարտավոր են լինելու հետևեն բնակվելու մասին կարգով սահմանված կանոններին: Բնակվելու մասին կարգը ենթադրում է որոշակի վարքագծի, համակեցության կանոններ, որոնց նպատակը ավելի լավ բնակվելու պայմաններ ստեղծելն է: Օրինակ, կարող է բնակվելու կարգով սահմանվել հեծանիվները և մեքենաները կայանատեղելու կանոններ: Այս կարգը տարածվելու է նաև ցանկացած անձի վրա, ով մուտք կգործի բազմաբնակարան շենքի տարածք, այս դեպքում ևս պահանջատերերը սեփականատերերն են: Ընդ որում խախտում կատարած անձի պատասխանատվության հարցը ևս կարգավորվում է բնակվելու մասին կարգով:

Բազմաբնակարան շենքում պարտադիր նորմերը պահպանելու, նորոգում կամ այլ աշխատանքներ իրականացնելու համար անհրաժեշտ ծախսերը պետք է նախատեսվեն տվյալ շենքի համար կազմված տարեկան տնտեսական ծրագրով: Ծրագիրը կազմվելու է կառավարչի կողմից և ներկայացվելու է սեփականատերերի հաստատմանը:

Նախագծով նախատեսվում է նաև բազմաբնակարան շենքի բանկային հաշիվ և պահուստային հաշիվ ձևավորելու կարգավորումներ: Բազմաբնակարան շենքում անհրաժեշտ միջոցառումներ իրականացնելու համար անհրաժեշտ են դրամական



միջոցներ: Այդ միջոցների կառավարումը ճիշտ իրականացնելու համար կարևոր է, որ յուրաքանչյուր շենք ունենա իր հաշիվը: Հաշիվը վարելու է կառավարիչը, միաժամանակ հաշվի վերաբերյալ ցանկացած տեղեկատվություն հասանելի է լինելու բոլոր սեփականատերերին, որոնք էլ հսկողություն են իրականացնելու հաշվի վարման նկատմամբ:

Հաշվի առնելով, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարումը շատ հաճախ մասնագիտական գիտելիքներ է պահանջում, այս նախագիծն ուղղված է խթանելու մասնագիտացված անձանց (կառավարիչների) միջև մրցակցային դաշտի ստեղծմանը: Սեփականատերերը ընտրելու են կառավարչին և վերջինիս մատուցած ծառայությունների դիմաց վճարելու են կառավարչի հետ կնքված պայմանագրով սահմանված կարգով և չափով: Կառավարիչն էլ իր հերթին պատասխանատվություն է կրելու բազմաբնակարան շենքի կառավարումը պատշաճ իրականացնելու համար: Նախագծով իրավաբանական անձ կառավարիչների համար իրենց պատասխանատվությունն ապահովագրելու պահանջ է ամրագրված, որը լրացուցիչ երաշխիք է սեփականատերերի համար: Մրցակցությունը խթանող նորմ է նաև այն, որ կառավարչի լիազորությունների ժամկետը չի կարող անսահմանափակ լինել: Կառավարիչը իր լիազորություններն իրականացնելու է պայմանագրով սահմանված ժամկետում, որը չի կարող հինգ տարուց ավելի լինել: Մինևույն ժամանակ սեփականատերերը զրկված չեն ոչ արդյունավետ կառավարում իրականացնելու դեպքում նրա լիազորությունները վաղաժամկետ դադարեցնել: Միաժամանակ, կառավարման նկատմամբ հսկողությունն առավել արդյունավետ իրականացնելու համար նախագծով հնարավորություն է տրվում սեփականատերերին ստեղծել կառավարման խորհուրդ:

Նախագծով բոլոր այն դեպքերում, երբ սեփականատերերը կառավարիչ չեն նշանակում, համայնքն է նշանակում կառավարիչ, որպեսզի առանց կառավարման շենքեր չլինեն: Այս դեպքում կառավարչի վարձատրությունը շատ ավելի բարձր կարող է լինել, քան բոլոր այն դեպքերում, երբ կառավարիչ կընտրեին



սեփականատերերը: Սակայն սա չի սահմանափակում սեփականատերերին ցանկացած ժամանակ ընտրել իրենց համար նախընտրելի կառավարչի:

Նախագծով կարևորվում է նաև ծանուցումների դերակատարումը, որը սեփականատերերի կողմից կառավարմանը մասնակցելու անհրաժեշտ նախապայման է:

Լրացում է կատարվել նաև «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքում նախատեսելով, որ սեփականատերերն ազատվում են իրենց բաժնային ընդհանուր սեփականության նկատմամբ իրավունքը գրանցելիս պետական տուրքի վճարից:

#### **4. Իրավական ակտի կիրարկման դեպքում ակնկալվող արդյունքը**

Նախագծի ընդունումը կբարձրացնի բազմաբնակարան շենքի կառավարման արդյունավետությունը՝ կառավարման իրավասությունը վերապահելով սեփականատերերին կամ մասնագիտացված կառավարիչներին՝ սրանով իսկ հիմք դնելով մասնագիտացված կառավարիչների ձևավորմանը: Կգործեն ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանմանն ու կառավարման ուղղված դրամական միջոցների վարման առավել արդյունավետ մեխանիզմներ:

Նախագծի ընդունումը կնպաստի բազմաբնակարան շենքերի սեփականության և կառավարման ոլորտը կարգավորող օրենսդրության համապատասխանեցումը մասնավոր իրավահարաբերությունների ժամանակակից մոտեցումներին: Նախագծի ընդունումը կպարզեցնի, միևնույն ժամանակ կբարձրացնի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման թափանցիկությունն ու հաշվետվողականությունը:



**ՏԵՂԵԿԱՆՔ**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ  
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ,  
ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՈՒՐՔԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ  
ՀԱՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ  
ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՌՆՉՈՒԹՅԱՄԲ ԱՅԼ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ  
ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՑԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ**

««Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին», «Պետական տուրքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացում կատարելու մասին» Հայաստանի Հարապետության օրենքների նախագծի ընդունմամբ այլ իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտությունն առկա է:



**ՏԵՂԵԿԱՆՔ**

**ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ  
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ,  
ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՈՒՐՔԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ  
ՀԱՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ  
ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՌՆՉՈՒԹՅԱՄԲ ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՏԵՂԱԿԱՆ  
ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԲՅՈՒՋԵՈՒՄ ԾԱԽՍԵՐԻ ԱՎԵԼԱՑՄԱՆ ԿԱՄ  
ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ՆՎԱԶԵՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ**

««Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին», «Պետական տուրքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացում կատարելու մասին» Հայաստանի Հարապետության օրենքների նախագծի ընդունման դեպքում պետական և տեղական ինքնակառավարման բյուջեում ծախսերի ավելացում կամ եկամուտների նվազեցում կարող է նախատեսվել: