

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

Սույն օրենքը կարգավորում է բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման հարաբերությունները և սահմանում է բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման կարգը, կառավարման ձևերը, շենքի կառավարման մարմինների իրավասությունները, դրանց կազմավորման, գործունեության, գործունեության դադարման կարգը, ինչպես նաև ~~դրանց փոխհարաբերությունները պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ~~ բաղաբաշխության բնագավառի պետական կառավարման մարմնի, մարզպետների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները, շենքերի կառավարման մարմինների փոխհարաբերությունները բաղաբաշխության բնագավառի պետական կառավարման մարմնի, մարզպետների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ, նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառուցապատողի պարտականությունները:

Հոդված 4. Սույն օրենքի գործողության ոլորտը

Օրենքի գործողությունը տարածվում է բազմաբնակարան շենքերի շինությունների սեփականատերերի, շենքերի կառավարման մարմինների, բաղաբաշխության բնագավառի պետական կառավարման մարմնի, մարզպետների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների և կառուցապատողների վրա:

Հոդված 6. Բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը

Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են 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 օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել նաև տվյալ կամ այլ շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք, ինչպես նաև հողամաս, շարժական, անշարժ կամ ցանկացած այլ գույք:

Հողված 17. Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմինների ձևերը

1. Պարտադիր նորմերի պահպանման հարցերում ընդհանուր բաժնային գույքի կառավարման համար շինության սեփականատերերը կարող են ընտրել սեփականատերերն, իսկ սույն օրենքի 28.1-ին հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված դեպքում՝ սեփականատերերի անունից շենքի կառուցապատողը, ընտրում են շենքի կառավարման մարմին: Մինչև 4 սեփականատեր ունեցող շենքերում պարտադիր նորմերի ապահովումը կարող է իրականացվել նաև ժողովի միջոցով:

2. Շինությունների սեփականատերերն ~~իրավունք ունեն~~ սեփականատերերն, իսկ սույն օրենքի 28.1-ին հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված դեպքում՝ սեփականատերերի անունից շենքի կառուցապատողն, իրավունք ունեն ինքնուրույն ընտրել ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևը:

3. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը կարող է իրականացվել հետևյալ ձևերով՝

ա) շինության սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձի համատիրության միջոցով.

բ) լիազորագրային կառավարչի (ներկայացուցչության) միջոցով.

գ) հավատարմագրային կառավարչի միջոցով:

Մեկ շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը պարտադիր նորմերի կատարման մասով կարող է իրականացնել միայն մեկ կառավարման մարմին:

4. Պարտադիր նորմերի պահպանման բնագավառում ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման խնդրից բացի, բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման այլ խնդիրները լուծելու համար շինության սեփականատերը դրանց իրականացման լիազորությունը կարող են սույն օրենքով սահմանված կարգով վերապահել թե ընտրված շենքի կառավարման մարմնին, և թե այլ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց: Այլ խնդիրների իրականացման լիազորությունները կարող են վերապահվել միայն օրենքով նախատեսված փաստաթղթեր (պայմանագրեր, լիազորագրեր և այլն) կազմելու միջոցով:

5. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրավունք ունեն իրականացնել միայն սույն օրենքով նրանց վերապահված լիազորություններ:

6. Լիազորագրային կառավարիչ, հավատարմագրային կառավարիչ կարող է լինել ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձը:

Կառավարչի լիազորություններ իրականացնող այն ֆիզիկական անձը, որն այդ գործառույթներն իրականացնում է որպես ձեռնարկատիրական գործունեություն, պարտավոր է սահմանված կարգով գրանցվել որպես անհատ ձեռնարկատեր:

7. Շենքի կառավարման մարմինը կարող է ունենալ ձևաթղթեր: Համատիրություն ձևավորած շենքի կառավարման գործառույթներն իրականացվում են համատիրության ձևաթղթերով:

8. Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու մասին որոշմամբ պետք է սահմանվեն կառավարման մարմնի լիազորությունները, իրավունքները, պարտականությունները, պատասխանատվությունը, գործունեության ժամկետը:

9. Նոր ընտրված շենքի կառավարման մարմինը պարտավոր է այդ մասին երկու օրվա ընթացքում գրավոր տեղեկացնել համապատասխան համայնքի ղեկավարին:

Շենքի կառավարման մարմինը հաղորդմանը կից ներկայացնում է շենքի կառավարման մարմին ընտրելու մասին ժողովի որոշման և համապատասխան պայմանագրի կամ լիազորագրի պատճենը:

Համայնքի ղեկավարը շենքի կառավարման մարմնի՝ սույն կետով նշված փաստաթղթերի համաձայն վարում է տվյալ համայնքի բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային կառավարման մարմինների գրանցամատյան:

Հոդված 21. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմնի իրավասությունները

1. Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից իրականացվում է սույն օրենքով սահմանված դեպքերում և կարգով:
2. Տեղական ինքնակառավարման մարմինն իր լիազորություններն իրականացնում և գործարքներ է կնքում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ իր անունից:
3. Օրենքի կամ սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կնքած գործարքները համարվում են անվավեր:

Հոդված 21. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում պետական կառավարման մարմնի, մարզպետների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում պետական քաղաքականություն իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման մարմինը (այսուհետ՝ լիազոր մարմին), որի իրավասություններն են՝
 - 1) բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառի օրենսդրական դաշտի բարելավմանն ուղղված առաջարկների մշակումը,
 - 2) «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով ստեղծված բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի վարումը,
 - 3) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների համար խորհրդատվական նյութերի՝ մեթոդական ցուցումների, ուղեցույցների, տիպային ձևաթղթերի մշակումը և հաստատումը,
 - 4) օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ:
2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում մարզպետների իրավասություններն են տվյալ մարզի կտրվածքով՝
 - 1) օրենքով վերապահված լիազորությունների շրջանակներում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառի օրենսդրական դաշտի բարելավմանն ուղղված առաջարկների ներկայացումը՝ լիազոր մարմնի քննարկմանը,
 - 2) բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից հաստատված պետական ծրագրերի մշտադիտարկումը և դրանց ընթացքի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը լիազոր մարմնին,
 - 3) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քաղաքականության իրագործման ընթացքի վերաբերյալ՝ լիազոր մարմնի կողմից կատարված հարցումների հիման վրա, տեղեկատվության տրամադրումը լիազոր մարմնին:

3. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասություններն են՝

1) համայնքների ղեկավարների կողմից՝ տվյալ համայնքի կտրվածքով.

ա. «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով ստեղծված բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգ համայնքի կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքերի վերաբերյալ տվյալների մուտքագրումը.

բ. բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից հաստատված պետական ծրագրերի շրջանակներում տվյալ համայնքի կտրվածքով նախատեսված աշխատանքների իրականացումը և ընթացքի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը տարածքային կառավարման մարմնին.

գ. սույն օրենքով սահմանված դեպքերում և կարգով ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը.

դ. սույն կետի «գ» ենթակետում նշված՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման դեպքում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում իր անունից Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով գործարքների կնքումը.

ե. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քաղաքականության իրագործման ընթացքի վերաբերյալ՝ լիազոր մարմնի կողմից կատարված հարցումների հիման վրա, տեղեկատվության տրամադրումը լիազոր մարմնին.

զ. «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքով և սույն օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ:

2) Երևանի քաղաքապետի կողմից՝ Երևան քաղաքի կտրվածքով.

ա. «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով ստեղծված բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգ համայնքի կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքերի վերաբերյալ տվյալների մուտքագրումը.

բ. բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից հաստատված պետական ծրագրերի շրջանակներում Երևան քաղաքի կտրվածքով նախատեսված աշխատանքների իրականացումը և ընթացքի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը տարածքային լիազոր մարմնին.

գ. սույն օրենքով սահմանված դեպքերում և կարգով ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը.

դ. սույն կետի «գ» ենթակետում նշված՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման դեպքում՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում իր անունից Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով գործարքների կնքումը.

ե. Երևան քաղաքում Կառավարության քաղաքականության իրագործման ընթացքի վերաբերյալ՝ լիազոր մարմնի կողմից կատարված հարցումների հիման վրա, տեղեկատվության տրամադրումը լիազոր մարմնին.

գ. օրենքով իրեն վերապահված լիազորությունների շրջանակներում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառի օրենսդրական դաշտի բարելավմանն ուղղված առաջարկների ներկայացում՝ լիազոր մարմնի քննարկմանը.

է. «Երևան քաղաքում տեղական հնրնակառավարման մասին» օրենքով և սույն օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ:

3) Համայնքի ավագանու կողմից՝ «Տեղական հնրնակառավարման մասին» օրենքով, «Երևան քաղաքում տեղական հնրնակառավարման մասին» օրենքով և սույն օրենքով սահմանված լիազորություններ:

Հոդված 28.1. Լոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառուցապատողի պարտականությունները բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում

1. Լոր կառուցված բազմաբնակարան շենքը շահագործման հանձնելուց հետո՝ մինչև շինության սեփականատերերի կողմից կառավարման մարմնի ընտրությունը, կառուցապատողը սույն օրենքով նախատեսված կարգով սեփականատերերի անունից ընտրում է սույն օրենքի 17-րդ հոդվածով նախատեսված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևերից մեկը:

2. Լոր կառուցված և շահագործման հանձնված բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից շենքի կառավարման մարմին ընտրելուն հաջորդող հինգ օրվա ընթացքում կառուցապատողը հանձնման - ընդունման ակտով շենքի կառավարման մարմնին է փոխանցում շենքի նախագծային փաստաթղթերը՝ շինարարական նորմերով սահմանված նախագծային փաստաթղթերի կազմին համապատասխան, իսկ հանձնման - ընդունման ակտի օրինակը՝ ակտն ստորագրվելուց հետո երկու օրվա ընթացքում, ներկայացնում է համայնքի ղեկավարին:

3. Լոր կառուցված բազմաբնակարան շենքի շինությունը կառուցապատողի կողմից օտարվելու դեպքում այդ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի հետ միասին ձեռք բերողին օրենքի ուժով փոխանցված է համարվում նաև ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկատմամբ իրավունքը՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված բաժնեմասով, իսկ նոր կառուցվող բազմաբնակարան շենքի շինությունը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքով ծանրաբեռնելու դեպքում այդ իրավունքը տարածվում է նաև կառուցվող բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների, այդ թվում՝ այդ շենքի համար առանձնացված հողամասի, համապատասխան բաժնային մասի վրա:

4. Սույն հոդվածի 3-րդ մասում նշված իրավունքի ձեռքբերման պայմանագրի կնքումից հետո ընդհանուր բաժնային գույքի բաժնեմասի նվազեցումը կարող է իրականացվել այդ պահին շենքի շինության գնման իրավունք կամ շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերած անձանց գրավոր համաձայնությամբ՝ հաշվի առնելով սույն հոդվածի 5-րդ մասում նշված սահմանափակումը: Ընդ որում, սույն մասով նշված՝ շենքի շինության գնման իրավունք կամ շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերած անձինք գրավոր համաձայնությունը կարող են հայտնել առանձին համաձայնությամբ կամ կառուցապատողի հետ պայմանագրի կնքման փուլում՝ այն պայմանագրում ամրագրելով որպես առանձին դրույթ: Սույն մասով սահմանված համաձայնությունների հիման վրա

բաժնեմասերի փոփոխությունները վերագրանցման պարտավորություն չեն առաջացնում և այդ փոփոխություններից հետո իրականացվող գրանցումները կատարվում են փոփոխված բաժնեմասերով:

5. Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի նախագծային փաստաթղթերով նախատեսված՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կազմում ընդգրկված և մեկից ավելի շինությունների կամ շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու դրանց տեղադրման տարածքները կառուցապատողի կողմից չեն կարող առանձնացվել և օտարվել ինչպես շենքի կառուցման ընթացքում, այնպես էլ շենքը շահագործման հանձնելուց հետո: Բացառություն են կազմում այն դեպքերը, երբ սույն մասում նշված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումները նախատեսված են շենքի կոնկրետ շինության սպասարկման համար, ինչի պարագայում դրանց տեղադրման տարածքները կարող են օտարվել միայն տվյալ շինության սեփականատիրոջը՝ շինության հետ միասին: