

Կ-738-01.12.2023-SSԳՇ-011

**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) 1-ին հոդվածում «դրանց փոխհարաբերությունները պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ» բառերը փոխարինել «քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման մարմնի (այսուհետ՝ լիազոր մարմին), մարզպետների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները, շենքերի կառավարման մարմինների փոխհարաբերությունները լիազոր մարմնի, մարզպետների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ, նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառուցապատողի պարտականությունները» բառերով:

Հոդված 2. Օրենքի 4-րդ հոդվածը «սեփականատերերի» բառից հետո լրացնել «, շենքերի կառավարման մարմինների, լիազոր մարմնի, մարզպետների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների և կառուցապատողների» բառերով:

Հոդված 3. Օրենքի 6-րդ հոդվածը «տարածքները,» բառից հետո լրացնել «շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը,» բառերով:

Հոդված 4. Օրենքի 17-րդ հոդվածի՝

1. 1-ին մասում «սեփականատերերը կարող են ընտրվել» բառերը փոխարինել «սեփականատերերն, իսկ սույն օրենքի 28.1-ին հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված դեպքում՝ սեփականատերերի անունից շենքի կառուցապատողը, ընտրում են» բառերով,

2. 2-րդ մասում «սեփականատերերն իրավունք ունեն» բառերը փոխարինել «սեփականատերերն, իսկ սույն օրենքի 28.1-ին հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված դեպքում՝ սեփականատերերի անունից շենքի կառուցապատողն, իրավունք ունեն» բառերով,

3. 3-րդ մասի «ա)» կետում «շինության սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձի համատիրության միջոցով» բառերը փոխարինել «համատիրության միջոցով» բառերով:

Հոդված 5. Օրենքի 21-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

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

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում պետական քաղաքականությունն իրականացնում է լիազոր մարմինը, 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 մարմինին,

3) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քաղաքականության իրագործման ընթացքի վերաբերյալ՝ լիազոր մարմնի կողմից կատարված հարցումների հիման վրա, տեղեկատվության տրամադրումը լիազոր մարմինին:

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 մարզպետին,

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 մարմինին,

գ. «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 մարզպետին,

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,

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

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

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

Հոդված 6. Օրենքը լրացնելի հետևյալ բովանդակությամբ 28.1-ին հոդվածով.

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

1. Նոր 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. Նոր կառուցված և շահագործման հանձնված բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից կամ սույն հոդվածի 1-ին մասի համաձայն 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. Նոր 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 բաժնեմասի 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:»:

Հոդված 7.

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2026 թվականի հունվարի 1-ից:

Տեղեկանք
փոփոխվող հոդվածների
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԸ

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

Հոդված 1. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-334 օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 1-ին հոդվածում «դրանց փոխհարաբերությունները պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ» բառերը փոխարինել «քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման մարմնի (այսուհետ՝ **լիազոր մարմին**), մարզպետների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները, շենքերի կառավարման մարմինների փոխհարաբերությունները ~~քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման~~ **լիազոր** մարմնի, մարզպետների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ, նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառուցապատողի պարտականությունները» բառերով:

Հոդված 2. Օրենքի 4-րդ հոդվածը «սեփականատերերի» բառից հետո լրացնել «, շենքերի կառավարման մարմինների, ~~քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման~~ **լիազոր** մարմնի, մարզպետների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների և կառուցապատողների» բառերով:

Հոդված 3. Օրենքի 6-րդ հոդվածը «տարածքները,» բառից հետո լրացնել «շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը,» բառերով:

Հոդված 4. Օրենքի 17-րդ հոդվածի՝

1. 1-ին մասում «սեփականատերերը կարող են ընտրվել» բառերը փոխարինել «սեփականատերերն, իսկ սույն օրենքի 28.1-ին հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված դեպքում՝ սեփականատերերի անունից շենքի կառուցապատողը, ընտրում են» բառերով,

2. 2-րդ մասում «սեփականատերերն իրավունք ունեն» բառերը փոխարինել «սեփականատերերն, իսկ սույն օրենքի 28.1-ին հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված դեպքում՝ սեփականատերերի անունից շենքի կառուցապատողն, իրավունք ունեն» բառերով,

3. 3-րդ մասի «ա)» կետում «շինության սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձի համատիրության միջոցով» բառերը փոխարինել «համատիրության միջոցով» բառերով:

Հոդված 5. Օրենքի 21-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

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

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում պետական քաղաքականությունն իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման **լիազոր** 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~~ **մարզպետին,**

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 մարմին,

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 մարմնի~~ **մարզպետին,**

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,

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

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

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

Հոդված 6. Օրենքը լրացնելի հետևյալ բովանդակությամբ 28.1-ին հոդվածով.

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

1. Նոր 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. Նոր կառուցված և շահագործման հանձնված բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից **կամ սույն հոդվածի 1-ին մասի համաձայն** 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. Նոր 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 բաժնեմասի 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:»:

Հոդված 7. Եզրափակիչ մաս

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2026 թվականի հունվարի 1-ից:

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ԵՎ «ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱԽԱԽՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-738-01.12.2023-ՏՏԳԾ-011/1) ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՓԱԹԵԹԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՌԱՋԱՐԿՆԵՐԻ

| № | Առաջարկության (փոփոխության, լրացման) հեղինակը | Հոդվածը, կետը, որին վերաբերում է առաջարկությունը | Առաջարկություն (փոփոխություն, լրացում) | Առաջարկության վերաբերյալ հեղինակի (հիմնական զեկուցողի) եզրակացությունը | Առաջարկություններն ընդունելու կամ մերժելու վերաբերյալ հանձնաժողովի որոշումը |
|---|---|--|--|--|---|
| «ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» | | | | | |
| 1. | Կառավարություն | 1-ին հոդված | 1-ին հոդվածում «քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման մարմին» ձևակերպումից հետո փակագծերում նշել կրճատ՝ «լիազոր մարմին» տարբերակը, և «փոխհարաբերությունները» բառից հետո՝ «քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման» բառերի փոխարեն լրացնել «լիազոր» բառը: | Ընդունվել է: | Ընդունվել է: |
| 2. | Կառավարություն | 2-րդ հոդված | հանել «քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման մարմին» բառերը, փոխարենը լրացնել «լիազոր» բառը: | Ընդունվել է: | Ընդունվել է: |
| 3. | Կառավարություն | 5-րդ հոդված | 1. 5-րդ հոդվածի 1-ին մասից հանել «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման» բառերը, | Ընդունվել է: | Ընդունվել է: |

| | | | | | |
|----|-----------------------|--------------------|--|--------------|--------------|
| | | | <p>փոխարենը լրացնել «լիազոր» բառը, ինչպես նաև հանել «(այսուհետ՝ լիազոր մարմին)» բառերը՝ նկատի ունենալով, որ Նախագծի 1-ին հոդվածում արդեն իսկ նախատեսվում է կիրառել «(այսուհետ՝ լիազոր մարմին)» ձևակերպումը:</p> <p>2. Նախագծի 5-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 21-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 1-ին կետի «բ» ենթակետում «տարածքային կառավարման մարմին» և նույն հոդվածի 3-րդ մասի 2-րդ կետի «բ» ենթակետում «տարածքային լիազոր մարմին» բառերը փոխարինել «մարզպետին» բառով՝ հիմք ընդունելով «Տարածքային կառավարման մասին» օրենքի 5-րդ հոդվածի 1-ին մասը:</p> | | |
| 4. | Կառավարություն | 6-րդ հոդված | <p>Նախագծի 6-րդ հոդվածով լրացվող 28.1 հոդվածի 2-րդ մասում «սեփականատերերի կողմից» բառերից հետո լրացնել «կամ սույն հոդվածի 1-ին մասի համաձայն» բառերով, ինչը հնարավորություն կտա կառուցապատողի կողմից փաստաթղթեր փոխանցելու պարտականություն ամրագրել ոչ միայն սեփականատերերի, այլ կառուցապատողի կողմից սեփականատերերի անունից</p> | Ընդունվել է: | Ընդունվել է: |

| | | | | | |
|--|-----------------------|--------------------|---|--------------|--------------|
| | | | ձևավորված կառավարման մարմինների նկատմամբ: | | |
| 4. | Կառավարություն | 7-րդ հոդված | Նախագծի 7-րդ հոդվածի վերնագիրը հանել՝ հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 14-րդ հոդվածի 8-րդ մասը: | Ընդունվել է: | Ընդունվել է: |
| «ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱԽԱՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» | | | | | |
| 1. | Կառավարություն | 1-ին հոդված | Նախագծի 1-ին հոդվածով լրացվող նոր՝ 152.3-րդ հոդվածի 1-ին մասում՝ «չփոխանցելը» բառից հետո լրացնել «,ինչպես նաև այդ փաստաթղթերի հանձնման - ընդունման ակտի օրինակը օրենքով սահմանված ժամկետում համայնքի ղեկավարին չներկայացնելը» բառերով, նկատի ունենալով որ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծի 6-րդ հոդվածով լրացվող 28.1 հոդվածի 2-րդ մասով՝ բացի կառուցապատողի կողմից հանձնման-ընդունման ակտով շենքի կառավարման մարմին փաստաթղթեր հանձնելու պահանջից՝ սահմանված է նաև այդ ակտի օրինակը համայնքի ղեկավարին ներկայացնելու պահանջ: | Ընդունվել է: | Ընդունվել է: |
| 2. | Կառավարություն | 2-րդ հոդված | Նախագծի 2-րդ հոդվածում «2-րդ մասում» բառերը փոխարինել «2-րդ | Ընդունվել է: | Ընդունվել է: |

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | | | <p>պարբերությունում» բառերով, հաշվի առնելով, որ հողվածի մաս է համարվում համարակալված պարբերությունը, իսկ «152.3-րդ հողվածի 1-ին և 2-րդ մասերով» բառերը փոխարինել «152.3-րդ հողվածով» բառերով, հաշվի առնելով, որ նշված հողվածը բաղկացած է երկու մասից և հողվածի մասերի առանձին նշման անհրաժեշտությունը բացակայում է:</p> | | |
|--|--|--|---|--|--|