

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

ԳՈՐԾՈՂ ՕՐԵՆՔԻ ՓՈՓՈԽՎՈՂ ԵՎ ԼՐԱՑՎՈՂ ՀՈԴԿԱԾՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ»

Հոդված 11. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը

1. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմինը շինությունների սեփականատերերի ժողովն է (այսուհետ՝ ժողով), որին պատկանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում ցանկացած հարցի լուծման իրավունքը, բացառությամբ այն հարցերի, որոնք սույն օրենքի համաձայն համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը:

2. Ժողովը հրավիրվում է ոչ պակաս, քան տարեկան մեկ անգամ: Ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր և շենքի կառավարման մարմինը: Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու համար ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարը:

3. Շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր ժողովում օժտված է իր բաժնին հավասար ձայների քանակով:

4. Եթե շինությունն ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ժողովում նրանց անունից պետք է հանդես գա համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ:

Եթե շինությունն ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ժողովում նրանցից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի հանդես գալ իր բաժնին համամասնորեն, կամ նրանց անունից կարող է հանդես գալ համասեփականատերերի կողմից լիազորված անձը:

5. Ժողովի կողմից սույն օրենքով նախատեսված իր լիազորությունների սահմաններում և համապատասխան ձայների առկայությամբ ընդունված որոշումը պարտադիր է բազմաբնակարան շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերի համար, այդ թվում և նրանց, ովքեր անկախ պատճառներից չեն մասնակցել քվեարկությանը կամ դեմ են քվեարկել որոշմանը:

6. Ժողովի որոշումները կարող են ընդունվել ժողովի գումարման, հարցման (հեռակա կարգով քվեարկության), ինչպես նաև իրազեկման միջոցով:

Իրազեկման կարգով որոշումներն ընդունվում են միայն սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում:

7. Ժողովի լիազորություններն են՝

ա) բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևի, կառավարման մարմնի ընտրությունը.

բ) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունների դադարեցումը.

գ) սույն օրենքով նախատեսված պարտադիր նորմերի իրականացումից բացի, կառավարման մարմնին տրվող այլ լիազորությունների ցանկի հաստատումը.

դ) ընդհանուր բաժնային սեփականության շարժական գույքի օտարման կամ գրավ դնելու մասին որոշումների ընդունումը.

ե) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մի մասի առանձնացման, դրա օտարման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.

զ) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող շարժական գույքի օտարման, օգտագործման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.

է) խոշոր գործարքների կնքման համաձայնեցումը.

ը) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի անհատույց օգտագործման հանձնելու մասին որոշման ընդունումը.

թ) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի հատուցմամբ օգտագործման տրամադրելու մասին որոշման ընդունումը.

ժ) ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ դրա մի մասի կառուցապատման կամ փոփոխման մասին որոշման ընդունումը.

ժա) գույքային իրավունքների (օգտագործման, վարձակալության և այլն) ձեռքբերման վերաբերյալ գործարքների մասին որոշումների ընդունումը.

ժբ) ընդհանուր բաժնային սեփականության վրա գովազդ տեղադրելու կամ սեփականությունն այլ կերպ առևտրային նպատակներով օգտագործելու, իրագեկելու և ծանուցելու համար նախատեսված տեղի մասին որոշման ընդունումը.

ժգ) շենքի կառավարման մարմինների կողմից շինությունների սեփականատերերին տեղեկանքներ տալու կամ սույն օրենքով նախատեսված այլ ծառայություններ մատուցելու համար գանձվող գումարի չափի որոշումը, որը չի կարող լինել ավելի, քան տվյալ գործողությունների համար ծախսված գումարի չափը.

ժդ) պարտադիր նորմերի գծով շինությունների սեփականատերերից գանձվող պարտադիր վճարների վճարման կարգի և ժամկետների սահմանումը.

ժե) պարտադիր վճարներից դուրս շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարների չափի, վճարման կարգի և ժամկետների սահմանումը.

ժզ) շինության սեփականատերերի և (կամ) շենքի բնակիչների կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելու կարգի սահմանումը.

ժէ) շինության սեփականատերերի և (կամ) շենքի բնակիչների ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգի սահմանումը.

ժը) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման տարեկան բյուջեի հաստատումը.

ժթ) կառավարման մարմնի գործունեության վերահսկողության բյուջեի միջոցների հաշվին աուդիտի իրականացումը.

ի) ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման հարցերով այլ որոշումների կայացումը, այդ թվում նաև՝ կոմունալ ծառայություններ մատուցողների հետ շենքի կառավարման մարմնի կողմից պայմանագրեր կնքելու հարցերը:

8. Սույն հոդվածի 7-րդ կետի «դ» և «ե» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումները պետք է ընդունվեն բոլոր սեփականատերերի կողմից միաձայն:

9. Սույն հոդվածի 7-րդ կետի «ժ» և «ի» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են շինության սեփականատերերի ձայների առնվազն երկու երրորդով:

10. Սույն հոդվածի 7-րդ կետի «զ» ենթակետում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են շինության սեփականատերերի այնքան ձայների քանակով, որքան նախատեսված է սույն հոդվածով համապատասխան գործառնությունների իրականացման համար:

11. Սույն հոդվածի 7-րդ կետի մնացած ենթակետերում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են շինության սեփականատերերի ձայների կեսից ավելիով:

12. Սույն հոդվածի 7-րդ կետով նշված հարցերով որոշումները կարող են ընդունվել գումարման կամ հարցման միջոցով, իսկ «զ», «է», «ժգ», «ժդ», «ժե», «ժզ», «ժէ» և «ժը» ենթակետերով նշվածները՝ նաև իրագեկման միջոցով: Եթե բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացվում է համատիրության կողմից, ապա սույն հոդվածի 7-րդ կետի «զ», «ժգ», «ժդ», «ժե», «ժզ», «ժէ» և «ժը» ենթակետերով նախատեսված հարցերի վերաբերյալ որոշումներն ընդունվում են համատիրության ժողովի որոշմամբ՝ «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով, եթե ժողովը գումարման կամ հարցման միջոցով տվյալ հարցի վերաբերյալ այլ որոշում չի ընդունել:

13. Օրենքով նախատեսված դեպքերում պարտադիր նորմերի իրականացումից դուրս հարցերի վերաբերյալ ընդունված որոշումները կամ տրված լիազորագրերը (լիազորությունները) պետք է վավերացվեն նոտարական կարգով:

14. Եթե շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում համապատասխան որոշում ընդունելու համար նախաձեռնողները հավաքել են կեսից ավելի ձայների քանակը, սակայն չեն հավաքել սույն հոդվածով նախատեսված անհրաժեշտ ձայների քանակը, և եթե այդ որոշումն ուղղված է ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանմանը կամ բխում է շինության բոլոր սեփականատերերի շահերից, ապա նախաձեռնողներն իրավունք ունեն հարցը լուծել դատական կարգով:

Հոդված 15¹. Շինությունների սեփականատերերից գանձվող պարտադիր և այլ վճարների վճարման կարգը

1.Շինությունների սեփականատերերը սույն օրենքով սահմանված պարտադիր վճարները, ինչպես նաև սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված այլ վճարները բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին վճարում են անկանխիկ եղանակով՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի բանկային հաշվին:

2.Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին շինությունների սեփականատերերի կողմից անկանխիկ եղանակով կատարվող վճարման կարգը սահմանում է Կառավարությունը: