

Պ-961-04.05.2021-ՏՏԳԲ-011

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔ**

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

Հոդված 1 «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-334 օրենքի (այսուհետ Օրենք) 2-րդ հոդվածը լրացնել հետևյալ պարբերությամբ.

«Բազմաբնակարան շենքի արդիականացում՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության և նրա առանձին մասերի նորոգման, վերականգնման, վերակառուցման, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնման, փոխարինման և հարմարավետության բարելավման, էներգախնայողության միջոցառումների իրականացման, էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող այլ աշխատանքներ:»:

Հոդված 2. Օրենքը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 10.1-ին հոդվածով.

«Հոդված 10.1. Բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներն ու միջոցառումները

1. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, բացի սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր նորմերից, կարող են նախատեսվել նաև շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներ և միջոցառումներ:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքներն իրականացվում են առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձևափոխումների՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և նորմերի ու կանոնների

պահանջների պահպանմամբ և չեն կարող հանգեցնել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության նվազեցմանը:

3. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքների դիմաց շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարումների չափը, վճարման կարգը և ժամկետները սահմանվում են սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Ընդ որում, եթե շենքի արդիականացման արդյունքում ստեղծվում է նոր գույքային միավոր, ինչը հանգեցնում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության ավելացման, ապա շինությունների սեփականատերերը պարտավոր չեն կրել դրանից առաջացած լրացուցիչ ծախսերը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ իրենք օգտվելու են այդ բարելավումներից: Մնացած դեպքերում ընդհանուր բաժնային սեփականության ավելացված մասի համար սույն օրենքով սահմանված պարտադիր վճարները կատարվում են շենքի արդիականացման արդյունքում ստեղծված գույքի սեփականատիրոջ միջոցների հաշվին:

4. Եթե սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված աշխատանքներն իրականացվել են առանց սույն օրենքով սահմանված կարգի կամ առանց սեփականատերերի համաձայնության՝ ապա այդ աշխատանքների մասով կատարված ծախսերը սեփականատերերի կողմից չեն հատուցվում:

5. Սույն հոդվածի 1-ին մասի դրույթները չեն տարածվում քանդման ենթակա վթարային՝ չորրորդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերի վրա: Բացառություն կարող են կազմել ճարտարապետական և պատմամշակութային արժեք ներկայացնող շենքերը, որոնց նկատմամբ պետք է ցուցաբերել անհատական մոտեցում:»:

Հոդված 3. Օրենքի 11-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Հոդված 11. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը

1. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմինը շինությունների սեփականատերերի ժողովն է (այսուհետ՝ ժողով), որին պատկանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման

բնագավառում ցանկացած հարցի լուծման իրավունքը, բացառությամբ այն հարցերի, որոնք սույն օրենքի համաձայն համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը:

2. Ժողովը հրավիրվում է ոչ պակաս, քան տարեկան մեկ անգամ: Ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր և շենքի կառավարման մարմինը: Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու կամ լիազորությունները դադարեցնելու համար ժողով հրավիրվում է շենքի շինությունների սեփականատերերի 1/3-ի կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարի նախաձեռնությամբ:

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

4. Եթե բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ ընդհանուր բաժնային կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանց անունից՝ իրենց բաժնին համամասնորեն, կարող է հանդես գալ շինության համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ, վերջիններիս կողմից Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն տրված լիազորագրի հիման վրա:

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, բացառությամբ այն դեպքերի՝ երբ վերջիններս պատշաճ ծանուցված չեն եղել և պատշաճ ծանուցված լինելու դեպքում նրանց քվեարկության արդյունքում կարող էր այդ որոշումը չընդունվել:

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 անշարժ գույքի օտարման կամ գրավ դնելու մասին որոշումների ընդունումը.
- ե) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մի մասի առանձնացման, դրա օտարման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.
- զ) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող շարժական գույքի օտարման, օգտագործման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.
- է) բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքների և միջոցառումների իրականացման նպատակով փոխառության կամ վարկային պայմանագրերի կնքման, ինչպես նաև խոշոր գործարքների կնքման համաձայնեցումը.
- ը) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի անհատույց օգտագործման հանձնելու մասին որոշման ընդունումը.
- թ) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի հատուցմամբ օգտագործման տրամադրելու մասին որոշման ընդունումը.
- ժ) բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված անհրաժեշտ աշխատանքների և միջոցառումների իրականացման մասին որոշումների ընդունումը.
- ժա) գույքային իրավունքների (օգտագործման, վարձակալության և այլն) ձեռքբերման վերաբերյալ գործարքների մասին որոշումների ընդունումը.
- ժբ) ընդհանուր բաժնային սեփականության վրա գովազդ տեղադրելու կամ սեփականությունն այլ կերպ առևտրային նպատակներով օգտագործելու, իրազեկելու և ծանուցելու համար նախատեսված տեղի մասին որոշման ընդունումը.
- ժգ) շենքի կառավարման մարմինների կողմից շինությունների սեփականատերերին տեղեկանքներ տալու կամ սույն օրենքով նախատեսված այլ ծառայություններ

մատուցելու համար գանձվող գումարի չափի որոշումը, որը չի կարող լինել ավելի, քան տվյալ գործողությունների համար ծախսված գումարի չափը.

ժդ) շինությունների սեփականատերերից գանձվող՝ սույն օրենքով սահմանված պարտադիր և այլ վճարների չափի և վճարման ժամկետների սահմանումը.

ժե) շինության սեփականատերերի և շենքի բնակիչների կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելու կարգի սահմանումը.

ժզ) շինության սեփականատերերի և շենքի բնակիչների ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգի սահմանումը.

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

ժլ) բյուջեի միջոցների հաշվին կառավարման մարմնի գործունեության աուդիտի իրականացումը.

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

9. Սույն հոդվածի 8-րդ մասի «դ» և «ե» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են սեփականատերերի կողմից միաձայն, իսկ մնացած ենթակետերում նշված հարցերով որոշումները՝ ձայների կեսից ավելիով:

10. Սույն հոդվածի 8-րդ մասով նշված հարցերով որոշումները կարող են ընդունվել գումարման կամ հարցման միջոցով, իսկ «զ», «է», «ժբ», «ժգ», «ժդ», «ժե» և «ժզ» ենթակետերով նշվածները՝ նաև իրազեկման միջոցով:

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

12. Եթե շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում համապատասխան որոշում ընդունելու համար նախաձեռնողները հավաքել են կեսից ավելի ձայների քանակը, սակայն չեն հավաքել սույն հոդվածով նախատեսված

անհրաժեշտ ձայների քանակը, և եթե այդ որոշումն ուղղված է ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանմանը կամ բխում է շինության բոլոր սեփականատերերի շահերից, ապա նախաձեռնողներն իրավունք ունեն հարցը լուծել դատական կարգով:

13. Ժողովի որոշումների փոփոխությունների համաձայնությունները կատարվում են ձայների նույն հարաբերակցությամբ, ինչ որոշումների ընդունումը:

14. Սեփականատերն ընդհանուր ժողովի որոշումը կարող է վիճարկել դատական կարգով: Ժողովի հրավիրման օրվա, ժամի և վայրի մասին պատշաճ ծանուցված սեփականատերը չի կարող պահանջել անվավեր ճանաչել ժողովի կողմից ընդունված որոշումը՝ անկախ ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեարկելու պատճառներից:»:

Հոդված 4. Օրենքի 22-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «ենթակետերով» բառից հետո լրացնել «, ինչպես նաև սույն օրենքի 31-րդ հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետով նշված՝ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում նախատեսված աշխատանքների իրականացման մասով» բառերով:

Հոդված 5. Օրենքի 31-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Հոդված 31. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական կամ համայնքային աջակցության հիմնական ուղղությունները

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղություններն են՝

ա) իրավական բարենպաստ դաշտի ձևավորումը.

բ) ֆինանսական և ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը և անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի մշակումը.

գ) օտարերկրյա պետությունների և միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ բնագավառում դրամաշնորհային և ներդրումային ծրագրերի իրականացմանը նպաստելը.

դ) նորարարական գործունեության և ժամանակակից տեխնոլոգիաների, բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման և տեղեկատվական համակարգերի ներդրման նպաստելը.

ե) ինստիտուցիոնալ համակարգի և ենթակառուցվածքների ստեղծմանն ու զարգացմանը նպաստելը.

զ) կադրերի պատրաստման և վերապատրաստման համակարգի ձևավորմանը նպաստելը.

է) վիճակագրական հաշվետվությունների և հաշվապահական հաշվառման պարզեցված համակարգերի ստեղծումը.

ը) տեղեկատվական ու խորհրդատվական օժանդակությունը, բնագավառում իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկումը:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում նշված աջակցության ծրագրերը կարող են իրականացվել միայն բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի պարտադիր մասնակցության պայմանով:

3. Սույն հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում նշված նպատակային ծրագրերի իրականացման պայմանները, առանձնահատկությունները, կարգը, այդ ծրագրերի ֆինանսավորմանը պետության (համայնքի), ինչպես նաև շենքի շինությունների սեփականատերերի մասնակցության չափը և եղանակը սահմանում է՝ պետական նպատակային ծրագրերի դեպքում Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն, իսկ համայնքային նպատակային ծրագրերի դեպքում՝ համայնքի ավագանին:

4. Սույն հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում նշված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում կատարված բարելավումները պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունք չեն առաջացնում, բացառությամբ այն դեպքերի,

երբ Հայաստանի Հանրապետությունը կամ համայնքը հանդիսանում են բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատեր:»:

Հոդված 6.

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:
2. Կառավարությունը պարտավոր է մինչև 2022 թվականի հուլիսի 1-ն ապահովել սույն օրենքից բխող Կառավարության որոշման ընդունումը:
3. Սույն օրենքի 5-րդ հոդվածով նախատեսված՝ նոր խմբագրությամբ շարադրվող 31-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված կարգավորումները գործելու են սույն հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված՝ Կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահից:

ԼՐԱՄՇԱԿՎԱԾ ՏԱՐԲԵՐԱԿ

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

1. Կարգավորման ենթակա ոլորտի կամ խնդրի սահմանումը

Նախագծի մշակումը բխում է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի վերանայման, մասնավորապես՝ բազմաբնակարան շենքի արդիականացման աշխատանքների սահմանման, սեփականատերերի կողմից որոշումների ընդունման համար անհրաժեշտ ձայների վերանայման և որոշումների կայացման առանձնահատկությունների սահմանման, բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական կամ համայնքային աջակցության հիմնական ուղղությունների հստակեցման անհրաժեշտությունից:

2. Առկա իրավիճակը

Հայաստանի Հանրապետությունում առկա է շուրջ 19 հազար բազմաբնակարան շենք (մոտ 440 000 բնակարան)՝ 28.0 մլն. քառ.մետր ընդհանուր մակերեսով, որը կազմում է բնակարանային ֆոնդի 29%-ը:

Բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի, կամ նրանց կողմից ընտրված՝ կառավարման գործառույթներ իրականացնող անձանց կողմից այդ շենքերի պահպանման և շահագործման աշխատանքները պատշաճ կարգով չեն կազմակերպվում, չեն իրականացվում արդիականացման աշխատանքներ, ինչը հանգեցնում է դրանց շահագործման ժամկետների կրճատմանը, հուսալիության և սպառողական հատկանիշների նվազեցմանը:

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքն ընդունվել է 2002 թվականին, սակայն բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և պահպանման գործառնությունները լիովին չեն իրականացվել՝ հիմնականում պայմանավորված օրենսդրական և ինստիտուցիոնալ միջավայրի բացերով, ինչպես նաև ֆինանսական ռեսուրսների սահմանափակությամբ:

Այդ իսկ պատճառով, նպատակ ունենալով կարգավորել բնագավառում առկա խնդիրները և իրավահարաբերությունները, անհրաժեշտություն է առաջանում վերանայել ոլորտը կանոնակարգող հիմնական՝ դեռևս 2002 թվականին ընդունված «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքը, անհրաժեշտ լրացումներ կատարելով նաև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում:

3. Կարգավորման նպատակները, ակնկալվող արդյունքը

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդիրներից սույն նախագծով կանոնակարգվել են բազմաբնակարան շենքերի արդիականացման, սեփականատերերի կողմից որոշումների ընդունման համար անհրաժեշտ ձայների վերանայման և որոշումների կայացման առանձնահատկությունների սահմանման, բազմաբնակարան բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական կամ համայնքային աջակցության հիմնական ուղղությունների հստակեցման հետ կապված հարցերը:

Մասնավորապես.

սահմանվել է «Բազմաբնակարան շենքի արդիականացում» հասկացությունը, արդիականացման աշխատանքների ընթացակարգերը, այդ աշխատանքներին սեփականատերերի մասնակցության ձևաչափը:

Հստակ ամրագրվել է նաև, որ այդ աշխատանքները՝

պետք է իրականացվեն առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձևափոխումների, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ և չեն կարող հանգեցնել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության նվազեցմանը,

չեն կարող իրականացվել քանդման ենթակա վթարային՝ չորրորդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերում, հաշվի առնելով ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 2009 թվականի դեկտեմբերի 8-ի N282-Ն հրամանով հաստատված բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումները: Բացառություն կարող են կազմել այն շենքերը, որոնք ներկայացնում են ճարտարապետական և պատմամշակութային արժեք: Այդ շենքերի նկատմամբ պետք է ցուցաբերել անհատական մոտեցում:

Դրա հետ մեկտեղ, ցանկացած բազմաբնակարան շենքում առկա են այսպես կոչված «փակ դռներ», ինչն անհնարին է դարձնում սեփականատերերի կողմից տարբեր որոշումների ընդունումը: Դրա հետ մեկտեղ, բազմաբնակարան շենքի շինությունը հաճախ սեփականության իրավունքով պատկանում է մի քանի անձի՝ ընդհանուր համատեղ կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով, և այս դեպքերում որոշումների կայացման իրավունքն իրացնելու առանձնահատկության սահմանման անհրաժեշտություն կա:

Այդ կապակցությամբ, նախագծով առաջարկվում է վերանայել/ թեթևացնել որոշումների ընդունման համար անհրաժեշտ ձայների հարաբերակցությունը: Մասնավորապես, ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ դրա մի մասի առանձնացման, օտարման, գրավադրման որոշումները կամ այսպես կոչված ընդհանուր բաժնային սեփականության ծավալները նվազեցնող կամ նվազեցման ռիսկեր պարունակող որոշումները կայացվում են ձայների 100 տոկոսով, իսկ մնացած որոշումները՝ ձայների 50 տոկոս+1 հարաբերակցությամբ:

Նախագծով նախատեսվում է նաև, որ եթե բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ ընդհանուր բաժնային կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանց անունից՝ իրենց բաժնին համամասնորեն, կարող է հանդես գալ շինության համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ, վերջիններիս կողմից քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն տրված լիազորագրի հիման վրա:

Նախագծով հստակեցվել են նաև բազմաբնակարան շենքի Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղությունները, սահմանվել են, որ սահմանված ուղղություններով ծրագրեր կարող են իրականացվել միայն բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի պարտադիր մասնակցության պայմանով:

Ընդ որում, նպատակային ծրագրերի իրականացման պայմանները, առանձնահատկությունները, կարգը, այդ ծրագրերի ֆինանսավորմանը պետության (համայնքի), ինչպես նաև շենքի շինությունների սեփականատերերի մասնակցության չափը և եղանակը պետք է սահմանեն՝ պետական նպատակային ծրագրերի դեպքում Կառավարությունն, իսկ համայնքային նպատակային ծրագրերի դեպքում՝ համայնքի ավագանին:

Բացի այդ, սահմանվել է, որ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում նախատեսված աշխատանքների իրականացման մասով նախատեսված լիազորությունները համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը:

Նախագծի անցումային դրույթներով նախատեսված է, որ նախագծի ընդունման դեպքում Կառավարությունը պետք է մինչև 2022 թվականի հուլիսի 1-ն ապահովի օրենքից բխող Կառավարության որոշման ընդունումը:

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

ԼԲԱՄՇԱԿՎԱԾ ՏԱՐԲԵՐԱԿ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ

ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ

ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ

ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

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

«Բազմաբնակարան շենքի արդիականացում՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության և նրա առանձին մասերի նորոգման, վերականգնման, վերակառուցման, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնման, փոխարինման և հարմարավետության բարելավման, էներգախնայողության միջոցառումների իրականացման, էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող այլ աշխատանքներ»:

~~Հոդված 1. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ 334 օրենքը (այսուհետ՝ Օրենք) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 10.1 ին հոդվածով.~~

~~«Հոդված 10.1. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներն ու միջոցառումները~~

~~1. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, բացի սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր նորմերից, կարող են նախատեսվել նաև շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներ և միջոցառումներ. ընդհանուր բաժնային սեփականության և նրա առանձին մասերի նորոգման, վերականգնման, վերակառուցման, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնման, փոխարինման և հարմարավետության բարելավման, էներգախնայողության միջոցառումների իրականացման, էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող այլ աշխատանքներ:~~

~~2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքները կարող են իրականացվել առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձեռափոխումների՝ միայն Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ՝ շենքի տեխնիկական վիճակի, կոնստրուկտիվ լուծումների և~~

~~մաշվածության — աստիճանի — հաշվառմամբ — լիցենզավորված — մասնագիտացված կազմակերպության — կողմից — տրված — դրական — եզրակացության — առկայության պարագայում:~~

~~3. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքների դիմաց շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարումների չափը, վճարման կարգը եւ ժամկետները սահմանվում են սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:~~

~~4. Սեփականատերերից մեկի կամ կառավարման մարմնի կամ համայնքի կամ այլ անձանց կողմից առանց սույն օրենքով նախատեսված կարգով սեփականատերերի համաձայնության կատարած ծախսերը սեփականատերերի կողմից չեն հատուցվում:~~

~~5. Սույն հոդվածի դրույթները չեն տարածվում քանդման ենթակա վթարային՝ չորրորդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերի վրա:»:~~

Հոդված 2. Օրենքը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 10.1-ին հոդվածով.

«Հոդված 10.1. Բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներն ու միջոցառումները

1. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, բացի սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր նորմերից, կարող են նախատեսվել նաև շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներ և միջոցառումներ:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքներն իրականացվում են առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձևափոխումների՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ և չեն կարող հանգեցնել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության նվազեցմանը:

3. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքների դիմաց շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարումների չափը, վճարման կարգը և ժամկետները սահմանվում են սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Ընդ որում, եթե շենքի արդիականացման արդյունքում ստեղծվում է նոր

գույրային միավոր, ինչը հանգեցնում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության ավելացման, ապա շինությունների սեփականատերերը պարտավոր չեն կրել դրանից առաջացած լրացուցիչ ծախսերը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ իրենք օգվելու են այդ բարելավումներից: Մնացած դեպքերում ընդհանուր բաժնային սեփականության ավելացված մասի համար սույն օրենքով սահմանված պարտադիր վճարները կատարվում են շենքի արդիականացման արդյունքում ստեղծված գույքի սեփականատիրոջ միջոցների հաշվին:

4. Եթե սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված աշխատանքներն իրականացվել են առանց սույն օրենքով սահմանված կարգի կամ առանց սեփականատերերի համաձայնության՝ ապա այդ աշխատանքների մասով կատարված ծախսերը սեփականատերերի կողմից չեն հատուցվում:

5. Սույն հոդվածի 1-ին մասի դրույթները չեն տարածվում քանդման ենթակա վթարային՝ չորրորդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերի վրա: Բացառություն կարող են կազմել ճարտարապետական և պատմամշակութային արժեք ներկայացնող շենքերը, որոնց նկատմամբ պետք է ցուցաբերել անհատական մոտեցում:»:

Հոդված 3. Հոդված 2. Օրենքի 11-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Հոդված 11. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը

1. Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմինը շինությունների սեփականատերերի ժողովն է (այսուհետ՝ ժողով), որին պատկանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում ցանկացած հարցի լուծման իրավունքը, բացառությամբ այն հարցերի, որոնք սույն օրենքի համաձայն համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը ~~կամ կապված են սույն օրենքի 31-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին եւ 2-րդ կետերով նախատեսված աշխատանքների իրականացման հետ:~~

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

դադարեցնելու համար ժողով հրավիրվում է շենքի շինությունների սեփականատերերի 1/3-ի կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարի նախաձեռնությամբ: Ժողովը հրավիրվում է ոչ պակաս, քան տարեկան մեկ անգամ: Ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր էւ շենքի կառավարման մարմինը: Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու կամ լիազորությունները դադարեցնելու համար ժողով հրավիրվում է շինության սեփականատերերի 1/3-ի նախաձեռնությամբ կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարը:

3. Շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր ժողովում օժտված է իր բաժնին հավասար ձայների քանակով: Ժողովում որոշումների կայացման ժամանակ յուրաքանչյուր սեփականատեր ունի մեկ ձայնի իրավունք՝ մեկ շինություն մեկ ձայն սկզբունքով:

4. Եթե բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ ընդհանուր բաժնային կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանց անունից՝ իրենց բաժնին համամասնորեն, կարող է հանդես գալ շինության համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ, վերջիններիս կողմից Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն տրված լիազորագրի հիման վրա: Եթե բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանք իրենց ձայնի իրավունքը իրականացնում են միասին. նրանց անունից հանդես է գալիս սեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ, նրանց կողմից տրված պարզ լիազորագրի հիման վրա:

5. Սեփականատերը չունի ձայնի իրավունք, եթե կայացվելիք որոշումը վերաբերում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանն առնչվող գործարքին, որը կնքվում է իր հետ, կամ եթե այն վերաբերում է իր եւ մյուս սեփականատերերի միջեւ առկա վեճին:

6.—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, բացառությամբ այն դեպքերի՝ երբ վերջիններս պատշաճ ծանուցված չեն եղել և պատշաճ ծանուցված լինելու դեպքում նրանց քվեարկության արդյունքում կարող էր այդ որոշումը չընդունվել: Ժողովի կողմից սույն օրենքով նախատեսված՝ իր լիազորությունների սահմաններում եւ համապատասխան ձայների առկայությամբ ընդունված որոշումը պարտադիր է բազմաբնակարան շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերի համար, այդ թվում եւ նրանց, ովքեր անկախ պատճառներից չեն մասնակցել քվեարկությանը կամ դեմ են քվեարկել որոշմանը:

7-6. 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:

78. Ժողովի լիազորություններն են՝

- ա) բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձեւի, կառավարման մարմնի ընտրությունը.
- բ) բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունների դադարեցումը.
- գ) սույն օրենքով նախատեսված պարտադիր նորմերի իրականացումից բացի, կառավարման մարմնին տրվող այլ լիազորությունների ցանկի հաստատումը.
- դ) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի օտարման կամ գրավ դնելու մասին որոշումների ընդունումը.
- ե) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մի մասի առանձնացման, դրա օտարման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.
- զ) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող շարժական գույքի օտարման, օգտագործման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.
- է) բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքների եւ միջոցառումների իրականացման նպատակով փոխառության կամ վարկային պայմանագրերի կնքման, ինչպես նաեւ խոշոր գործարքների կնքման համաձայնեցումը.

- ը) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի անհատույց օգտագործման հանձնելու մասին որոշման ընդունումը.
- թ) ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասի հատուցմամբ օգտագործման տրամադրելու մասին որոշման ընդունումը.
- ժ) բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված անհրաժեշտ աշխատանքների եւ միջոցառումների իրականացման մասին որոշումների ընդունումը.
- ժա) գույքային իրավունքների (օգտագործման, վարձակալության եւ այլն) ձեռքբերման վերաբերյալ գործարքների մասին որոշումների ընդունումը.
- ժբ) ընդհանուր բաժնային սեփականության վրա գովազդ տեղադրելու կամ սեփականությունն այլ կերպ առեւտրային նպատակներով օգտագործելու, իրազեկելու եւ ծանուցելու համար նախատեսված տեղի մասին որոշման ընդունումը.
- ժգ) շենքի կառավարման մարմինների կողմից շինությունների սեփականատերերին տեղեկանքներ տալու կամ սույն օրենքով նախատեսված այլ ծառայություններ մատուցելու համար գանձվող գումարի չափի որոշումը, որը չի կարող լինել ավելի, քան տվյալ գործողությունների համար ծախսված գումարի չափը.
- ժդ) պարտադիր վճարներից դուրս շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարների չափի, վճարման կարգի եւ ժամկետների սահմանումը.
- ժե) շինության սեփականատերերի եւ (կամ) շենքի բնակիչների կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելու կարգի սահմանումը.
- ժզ) շինության սեփականատերերի եւ (կամ) շենքի բնակիչների ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգի սահմանումը.
- ժե) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման տարեկան բյուջեի հաստատումը.
- ժը) կառավարման մարմնի գործունեության աուդիտի իրականացումը.
- ժթ) ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման հարցերով այլ որոշումների կայացումը, այդ թվում նաեւ՝ կոմունալ ծառայություններ մատուցողների հետ շենքի կառավարման մարմնի կողմից պայմանագրեր կնքելու հարցերը:

89. Սույն հոդվածի 8-րդ մասի «դ» եւ «ե» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են սեփականատերերի կողմից միաձայն, իսկ մնացած ենթակետերում նշված հարցերով որոշումները՝ ձայների կեսից ավելիով:

910. Սույն հոդվածի 8-րդ մասով նշված հարցերով որոշումները կարող են ընդունվել գումարման կամ հարցման միջոցով, իսկ «զ», «է», «Ժբ», «Ժգ», «Ժդ», «Ժե» եւ «Ժզ» ենթակետերով նշվածները՝ նաեւ իրազեկման միջոցով:

1011. Օրենքով նախատեսված դեպքերում պարտադիր նորմերի իրականացումից դուրս հարցերի վերաբերյալ ընդունված որոշումները կամ տրված լիազորագրերը (լիազորությունները) պետք է վավերացվեն նոտարական կարգով:

1112. 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:

1213. Ժողովի որոշումների փոփոխությունների համաձայնությունները կատարվում են ձայների նույն հարաբերակցությամբ, ինչ որոշումների ընդունումը:

~~14. Սեփականատերերի կողմից օրենքին հակասող ընդունված որոշումներն ու համաձայնություններն առոչինչ են:~~

1415. Սեփականատերն ընդհանուր ժողովի որոշումը կարող է վիճարկել դատական կարգով: Ժողովի հրավիրման օրվա, ժամի եւ վայրի մասին պատշաճ ծանուցված սեփականատերը չի կարող պահանջել անվավեր ճանաչել ժողովի կողմից ընդունված որոշումը՝ ~~անկախ ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեարկելու պատճառներից անկախ պատճառներից ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեարկելու հիմքով:~~»:

Հոդված 4. ~~Օրենքի 22-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «ենթակետերով» բառից հետո լրացնել «, ինչպես նաև սույն օրենքի 31-րդ հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետով նշված՝ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի~~

վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում նախատեսված աշխատանքների իրականացման մասով» բառերով:

Հոդված 5. Հոդված 3. Օրենքի 31-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Հոդված 31. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման եւ պահպանման բնագավառում պետական կամ համայնքային աջակցության հիմնական ուղղությունները ուղղություններն ու նպատակային ծրագրերը

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման եւ պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղություններն են՝

ա) իրավական բարենպաստ դաշտի ձևավորումը, իրավական եւ հարկային բարենպաստ քաղաքականության իրականացումը.

բ) ֆինանսական և ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը և անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի մշակումը. ֆինանսական եւ ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը եւ նպատակային ծրագրերի իրականացումը.

գ) օտարերկրյա պետությունների եւ միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ բնագավառում դրամաշնորհային եւ ներդրումային ծրագրերի իրականացմանը նպաստելը.

դ) նորարարական գործունեության և ժամանակակից տեխնոլոգիաների, բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման և տեղեկատվական համակարգերի ներդրման նպաստելը. նորարարական գործունեության եւ ժամանակակից տեխնոլոգիաների ներդրման նպաստելը.

ե) ինստիտուցիոնալ համակարգի եւ ենթակառուցվածքների ստեղծմանն ու զարգացմանը նպաստելը.

զ) կադրերի պատրաստման եւ վերապատրաստման համակարգի ձևավորմանը նպաստելը.

է) վիճակագրական հաշվետվությունների եւ հաշվապահական հաշվառման պարզեցված համակարգերի ստեղծումը.

ը) ~~տեղեկատվական ու խորհրդատվական օժանդակությունը, բնագավառում իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկումը:~~ ~~տեղեկատվական ու խորհրդատվական օժանդակությունը:~~

~~2. Սույն հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում նշված աջակցության ծրագրերը կարող են իրականացվել միայն բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի պարտադիր մասնակցության պայմանով:~~

~~3. Սույն հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում նշված նպատակային ծրագրերի իրականացման պայմանները, առանձնահատկությունները, կարգը, այդ ծրագրերի ֆինանսավորմանը պետության (համայնքի), ինչպես նաև շենքի շինությունների սեփականատերերի մասնակցության չափը և եղանակը սահմանում է՝ պետական նպատակային ծրագրերի դեպքում Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն, իսկ համայնքային նպատակային ծրագրերի դեպքում՝ համայնքի ավագանին:~~

~~4. Սույն հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում նշված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում կատարված բարելավումները պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունք չեն առաջացնում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ Հայաստանի Հանրապետությունը կամ համայնքը հանդիսանում են բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատեր:»:~~

~~2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման եւ պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության նպատակային ծրագրերն են՝~~

~~1) անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացման,~~

~~2) համաֆինանսավորման, սուբսիդավորման կամ վարկավորման սկզբունքներով սույն օրենքի 10.1 հոդվածով նախատեսված աշխատանքների իրականացման,~~

~~3) սեփականատերերի որոշ խմբերին պարտադիր նորմերի դիմաց կատարվող պարտադիր վճարի մասնակի հատուցման նպատակով բնակարանային նպաստների եւ փոխառությունների տրամադրման համակարգի ներդրման.~~

~~4) բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման եւ տեղեկատվական համակարգի ներդրման.~~

~~5) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման.~~

~~6) քանդման ենթակա վթարային բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների վերաբնակեցման.~~

~~7) բնագավառում իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկման:~~

~~3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված աջակցության ծրագրերը ենթակա են իրականացման բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի պարտադիր մասնակցության պայմանով:~~

~~4. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված աջակցության ծրագրերը, դրանց իրականացման պայմանները, առանձնահատկությունները, կարգը, այդ ծրագրերի ֆինանսավորմանը պետության (համայնքի), ինչպես նաեւ շենքի շինությունների սեփականատերերի մասնակցության չափը եւ եղանակը սահմանում է՝ պետական աջակցության ծրագրերի դեպքում՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն, իսկ համայնքային աջակցության ծրագրերի դեպքում՝ համայնքի ավագանին:~~

~~5. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված աջակցության ծրագրերի շրջանակներում կատարված բաժանելի բարելավումները պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունք չեն առաջացնում:»:~~

Հոդված 6.

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

2. Կառավարությունը պարտավոր է մինչև 2022 թվականի հուլիսի 1-ն ապահովել սույն օրենքից բխող Կառավարության որոշման քննությունը:

3. Սույն օրենքի 5-րդ հոդվածով նախատեսված՝ նոր խմբագրությամբ շարադրվող 31-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված կարգավորումները գործելու են սույն հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված՝ Կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահից:

Հոդված 4. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

Ա Մ Փ Ո Փ Ա Թ Ե Ր Թ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ և ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ
ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ (Պ-961-04.05.2021-ՏՏԳԲ-011/0) ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՌԱՋԱՐԿՆԵՐԻ
ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

	Առաջարկության (փոփոխության, լրացման) հեղինակը	Հոդվածը, կետը, որին վերաբերում է առաջարկություն ը	Առաջարկություն (փոփոխություն, լրացում)	Առաջարկության վերաբերյալ հեղինակի (հիմնական գեկուցողի) եզրակացությունը	Առաջարկություններ և ընդունելու կամ մերժելու վերաբերյալ հանձնաժողովի որոշումը
--	--------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Պատգամավոր Նիկոլայ Բաղդասարյան</p>	<p>Նախագիծ</p>	<p>Առաջարկվել է նախագծի վերնագիրը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»</p>	<p>Ընդունվել է</p>	<p>Ընդունվել է</p>
-----------------------------------------------	----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

<p>Պատգամավոր Նիկոլայ Բաղդասարյան</p>	<p>Նախագիծ</p>	<p>Առաջարկվել է օրենքի 2-րդ հոդվածը լրացնել հետևյալ պարբերությամբ. «Բազմաբնակարան շենքի արդիականացում՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության և նրա առանձին մասերի նորոգման, վերականգնման, վերակառուցման, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնման, փոխարինման և հարմարավետության բարելավման, էներգախնայողության միջոցառումների իրականացման, էներգիայի կամ ջրի տնական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող և վիճակը տնականորեն բարելավող այլ աշխատանքներ:»:</p>	<p>Ընդունվել է</p>	<p>Ընդունվել է</p>
-----------------------------------------------	----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

<p>Պատգամավոր Նիկոլայ Բաղդասարյան</p>	<p>Նախագիծ</p>	<p>Առաջարկվել է նախագիծը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 2-րդ հոդվածով. «Հոդված 2. Օրենքը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 10.1-ին հոդվածով. «Հոդված 10.1. Բազմաբնակարան շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներն ու միջոցառումները Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, բացի սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր նորմերից, կարող են նախատեսվել նաև շենքի արդիականացմանն ուղղված աշխատանքներ և միջոցառումներ: 2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքներն իրականացվում են առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձևափոխումների՝ Հայաստանի Հանրապետության</p>	<p>Ընդունվել է</p>	<p>Ընդունվել է</p>
-----------------------------------------------	----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

		<p>օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ և չեն կարող հանգեցնել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության նվազեցմանը:</p> <p>3. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքների դիմաց շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարումների չափը, վճարման կարգը և ժամկետները սահմանվում են սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Ընդ որում, եթե շենքի արդիականացման արդյունքում ստեղծվում է նոր գույքային միավոր, ինչը հանգեցնում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության ավելացման, ապա շինությունների սեփականատերերը պարտավոր չեն կրել</p>		
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>դրանից առաջացած լրացուցիչ ծախսերը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ իրենք օգվելու են այդ բարելավումներից: Մնացած դեպքերում ընդհանուր բաժնային սեփականության ավելացված մասի համար սույն օրենքով սահմանված պարտադիր վճարները կատարվում են շենքի արդիականացման արդյունքում ստեղծված գույքի սեփականատիրոջ միջոցների հաշվին:</p> <p>4. Եթե սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված աշխատանքներն իրականացվել են առանց սույն օրենքով սահմանված կարգի կամ առանց սեփականատերերի համաձայնության՝ ապա այդ աշխատանքների մասով կատարված ծախսերը սեփականատերերի կողմից չեն հատուցվում:</p>		
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>5. Սույն հոդվածի 1-ին մասի դրույթները չեն տարածվում քանդման ենթակա վթարային՝ չորրորդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերի վրա: Բացառություն կարող են կազմել ճարտարապետական և պատմամշակութային արժեք ներկայացնող շենքերը, որոնց նկատմամբ պետք է ցուցաբերել անհատական մոտեցում:»:</p>		
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Պատգամավոր Նիկոլայ Բաղդասարյան</p>	<p>Նախագիծ</p>	<p>Առաջարկվել է նախագծի «Հոդված 2» բառերը փոխարինել «Հոդված 3» բառերով: Նույն հոդվածի 1-ին մասից հանել «կամ կապված են սույն օրենքի 31-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին եւ 2-րդ կետերով նախատեսված աշխատանքերի իրականացման հետ» բառերը: Նույն հոդվածի 2-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Ժողովը հրավիրվում է ոչ պակաս, քան տարեկան մեկ անգամ: Ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր և շենքի կառավարման մարմինը: Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու կամ լիազորությունները դադարեցնելու համար ժողով հրավիրվում է շենքի շինությունների սեփականատերերի 1/3-ի կամ համապատասխան համայնքի</p>	<p>Ընդունվել է</p>	<p>Ընդունվել է</p>
-----------------------------------------------	----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

		<p>ղեկավարի նախաձեռնությամբ»:</p> <p>Նույն հոդվածի 3-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.</p> <p>«Շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր ժողովում օժտված է իր բաժնին հավասար ձայների քանակով»:</p> <p>Նույն հոդվածի 4-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.</p> <p>«Եթե բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ ընդհանուր բաժնային կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանց անունից՝ իրենց բաժնին համամասնորեն, կարող է հանդես գալ շինության համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ, վերջիններիս կողմից Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական</p>		
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>օրենսգրքի համաձայն տրված լիազորագրի հիման վրա:»:</p> <p>Նույն հոդվածից հանել 5-րդ մասը:</p> <p>Նույն հոդվածի 6-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.</p> <p>«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, բացառությամբ այն դեպքերի՝ երբ վերջիններս պատշաճ ծանուցված չեն եղել և պատշաճ ծանուցված լինելու դեպքում նրանց քվեարկության</p>		
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>արդյունքում կարող էր այդ որոշումը չընդունվել»:</p> <p>Նույն հոդվածից հանել 14-րդ մասը:</p> <p>Նույն հոդվածի 15-րդ մասի «անկախ պատճառներից ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեարկելու հիմքով» բառերը փոխարինել «անկախ ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեարկելու պատճառներից» բառերով:</p>		
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Պատգամավոր Նիկոլայ Բաղդասարյան</p>	<p>Նախագիծ</p>	<p>Առաջարկվել է նախագծի 4-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Հոդված 4. Օրենքի 22-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «ենթակետերով» բառից հետո լրացնել «, ինչպես նաև սույն օրենքի 31-րդ հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետով նշված՝ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում նախատեսված աշխատանքների իրականացման մասով» բառերով:»:</p>	<p>Ընդունվել է</p>	<p>Ընդունվել է</p>
-----------------------------------------------	----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

<p>Պատգամավոր Նիկոլայ Բաղդասարյան</p>	<p>Նախագիծ</p>	<p>Առաջարկվել է նախագծի «Հոդված 3» բառերը փոխարինել «Հոդված 5» բառերով: Առաջարկվել է նույն հոդվածի վերնագրի «ուղղություններն ու նպատակային ծրագրերը» բառերը փոխարինել «ուղղությունները» բառով: Առաջարկվել է նույն հոդվածի ա) ենթակետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «ա) իրավական բարենպաստ դաշտի ձևավորումը.»: Առաջարկվել է նույն հոդվածի բ) ենթակետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «բ) ֆինանսական և ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը և անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային</p>	<p>Ընդունվել է</p>	<p>Ընդունվել է</p>
-----------------------------------------------	----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

		<p>ծրագրերի մշակումը.»:</p> <p>Առաջարկվել է նույն հոդվածի դ) ենթակետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «դ) նորարարական գործունեության և ժամանակակից տեխնոլոգիաների, բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման և տեղեկատվական համակարգերի ներդրման նպաստելը.»:</p> <p>Առաջարկվել է նույն հոդվածի ը) ենթակետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «ը) տեղեկատվական ու խորհրդատվական օժանդակությունը, բնագավառում իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկումը.»:</p> <p>Առաջարկվել է նույն հոդվածի 2-րդ, 3-րդ և 4-րդ մասերը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.</p> <p>«2. Սույն հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում</p>		
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>նշված աջակցության ծրագրերը կարող են իրականացվել միայն բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի պարտադիր մասնակցության պայմանով:</p> <p>3. Սույն հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում նշված նպատակային ծրագրերի իրականացման պայմանները, առանձնահատկությունները, կարգը, այդ ծրագրերի ֆինանսավորմանը պետության (համայնքի), ինչպես նաև շենքի շինությունների սեփականատերերի մասնակցության չափը և եղանակը սահմանում է՝ պետական նպատակային ծրագրերի դեպքում Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն, իսկ համայնքային նպատակային ծրագրերի դեպքում՝ համայնքի ավագանին:</p> <p>4. Սույն հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում</p>		
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>նշված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում կատարված բարելավումները պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունք չեն առաջացնում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ Հայաստանի Հանրապետությունը կամ համայնքը հանդիսանում են բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատեր:»:</p> <p>Առաջարկվել է նույն հոդվածից հանել 5-րդ մասը:</p>		
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Պատգամավոր Նիկոլայ Բաղդասարյան</p>	<p>Նախագիծ</p>	<p>Առաջարկվել է նախագիծը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 6-րդ հոդվածով. «Հոդված 6. 1.Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը: 2.Կառավարությունը պարտավոր է մինչև 2022 թվականի հուլիսի 1-ն ապահովել սույն օրենքից բխող Կառավարության որոշման ընդունումը: 3. Սույն օրենքի 5-րդ հոդվածով նախատեսված՝ նոր խմբագրությամբ շարադրվող 31-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված կարգավորումները գործելու են սույն հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված՝ Կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահից:»:</p>	<p>Ընդունվել է</p>	<p>Ընդունվել է</p>
-----------------------------------------------	----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

<p>Պատգամավոր Նիկոլայ Բաղդասարյան</p>	<p>Նախագծի հիմնավորում</p>	<p>Առաջարկվել է նախագծի հիմնավորումը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.</p> <p>«1. Կարգավորման ենթակա ոլորտի կամ խնդրի սահմանումը</p> <p>Նախագծի մշակումը բխում է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի վերանայման, մասնավորապես՝ բազմաբնակարան շենքի արդիականացման աշխատանքների սահմանման, սեփականատերերի կողմից որոշումների ընդունման համար անհրաժեշտ ձայների վերանայման և որոշումների կայացման առանձնահատկությունների սահմանման, բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական կամ համայնքային աջակցության հիմնական ուղղությունների հստակեցման անհրաժեշտությունից:</p> <p>2. Առկա իրավիճակը</p> <p>Հայաստանի Հանրապետությունում առկա է շուրջ 19 հազար բազմաբնակարան շենք (մոտ 440 000 բնակարան)՝ 28.0 մլն. քառ.մետր ընդհանուր մակերեսով, որը</p>	<p>Ընդունվել է</p>	<p>Ընդունվել է</p>
-----------------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

		<p>կազմում է բնակարանային ֆոնդի 29%-ը: Բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի, կամ նրանց կողմից ընտրված՝ կառավարման գործառույթներ իրականացնող անձանց կողմից այդ շենքերի պահպանման և շահագործման աշխատանքները պատշաճ կարգով չեն կազմակերպվում, չեն իրականացվում արդիականացման աշխատանքներ, ինչը հանգեցնում է դրանց շահագործման ժամկետների կրճատմանը, հուսալիության և սպառողական հատկանիշների նվազեցմանը:</p> <p>«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքն ընդունվել է 2002 թվականին, սակայն բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և պահպանման գործառույթները լիովին չեն իրականացվել՝ հիմնականում պայմանավորված օրենսդրական և ինստիտուցիոնալ միջավայրի բացերով, ինչպես նաև ֆինանսական ռեսուրսների սահմանափակությամբ:</p> <p>Այդ իսկ պատճառով, նպատակ ունենալով կարգավորել բնագավառում առկա խնդիրները և իրավահարաբերությունները, անհրաժեշտություն է առաջանում վերանայել ոլորտը կանոնակարգող</p>		
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>հիմնական՝ դեռևս 2002 թվականին ընդունված «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքը, անհրաժեշտ լրացումներ կատարելով նաև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում:</p> <p>3. Կարգավորման նպատակները, ակնկալվող արդյունքը</p> <p>Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդիրներից սույն նախագծով կանոնակարգվել են բազմաբնակարան շենքերի արդիականացման, սեփականատերերի կողմից որոշումների ընդունման համար անհրաժեշտ ձայների վերանայման և որոշումների կայացման առանձնահատկությունների սահմանման, բազմաբնակարան բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական կամ համայնքային աջակցության հիմնական ուղղությունների հստակեցման հետ կապված հարցերը:</p> <p>Մասնավորապես.</p> <p>սահմանվել է «Բազմաբնակարան շենքի արդիականացում» հասկացությունը, արդիականացման աշխատանքների</p>		
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>ընթացակարգերը, այդ աշխատանքներին սեփականատերերի մասնակցության ձևաչափը:</p> <p>Հստակ ամրագրվել է նաև, որ այդ աշխատանքները պետք է իրականացվեն առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձևափոխումների, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ և չեն կարող հանգեցնել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության նվազեցմանը,</p> <p>չեն կարող իրականացվել քանդման ենթակա վթարային՝ չորրորդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերում, հաշվի առնելով ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 2009 թվականի դեկտեմբերի 8-ի N282-Ն հրամանով հաստատված՝ բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումները: Բացառություն կարող են կազմել այն շենքերը, որոնք ներկայացնում են ճարտարապետական և պատմամշակութային արժեք: Այդ շենքերի նկատմամբ պետք է ցուցաբերել</p>		
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>անհատական մոտեցում: Դրա հետ մեկտեղ, ցանկացած բազմաբնակարան շենքում առկա են այսպես կոչված «փակ դռներ», ինչն անհնարին է դարձնում սեփականատերերի կողմից տարբեր որոշումների ընդունումը: Դրա հետ մեկտեղ, բազմաբնակարան շենքի շինությունը հաճախ սեփականության իրավունքով պատկանում է մի քանի անձի՝ ընդհանուր համատեղ կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավուքով, և այս դեպքերում որոշումների կայացման իրավունքն իրացնելու առանձնահատկության սահմանման անհրաժեշտություն կա: Այդ կապակցությամբ, նախագծով առաջարկվում է վերանայել/ թեթևացնել որոշումների ընդունման համար անհրաժեշտ ձայների հարաբերակցությունը: Մասնավորապես, ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ դրա մի մասի առանձնացման, օտարման, գրավադրման որոշումները կամ այսպես կոչված ընդհանուր բաժնային սեփականության ծավալները նվազեցնող կամ նվազեցման ռիսկեր պարունակող որոշումները կայացվում են ձայների 100 տոկոսով, իսկ մնացած որոշումները՝</p>		
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>ձայների 50 տոկոս+1 հարաբերակցությամբ: Նախագծով նախատեսվում է նաև, որ եթե Բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ ընդհանուր բաժնային կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա նրանց անունից՝ իրենց բաժնին համամասնորեն, կարող է հանդես գալ շինության համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ, վերջիններիս կողմից քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն տրված լիազորագրի հիման վրա:</p> <p>Նախագծով հստակեցվել են նաև Բազմաբնակարան շենքի Բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղությունները, սահմանվել են, որ սահմանված ուղղություններով ծրագրեր կարող են իրականացվել միայն Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի պարտադիր մասնակցության պայմանով:</p> <p>Ընդ որում, նպատակային ծրագրերի իրականացման պայմանները, առանձնահատկությունները, կարգը, այդ ծրագրերի ֆինանսավորմանը պետության</p>		
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>(համայնքի), ինչպես նաև շենքի շինությունների սեփականատերերի մասնակցության չափը և եղանակը պետք է սահմանեն՝ պետական նպատակային ծրագրերի դեպքում Կառավարությունն, իսկ համայնքային նպատակային ծրագրերի դեպքում՝ համայնքի ավագանին:</p> <p>Բացի այդ, սահմանվել է, որ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում նախատեսված աշխատանքների իրականացման մասով նախատեսված լիազորությունները համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը:</p> <p>Նախագծի անցումային դրույթներով նախատեսված է, որ նախագծի ընդունման դեպքում Կառավարությունը պետք է մինչև 2022 թվականի հուլիսի 1-ն ապահովի օրենքից բխող Կառավարության որոշման ընդունումը:»:</p>		
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Պատգամավոր Նիկոլայ Բաղդասարյան</p>	<p>Նախագիծ</p>	<p>Առաջարկել է Նախագծի փաթեթը լրացնել Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծով</p>	<p>Ընդունվել է</p>	<p>Ընդունվել է</p>
-----------------------------------------------	----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

