

Համարը ՀՕ-334  
Տիպը Օրենք  
Սկզբնաղբյուրը ՀՀՊՏ  
2002.06.20/20(195)  
Հոդ.472

Ընդունող մարմինը ՀՀ Ազգային ժողով  
Ստորագրող մարմինը ՀՀ Նախագահ  
Վավերացնող մարմինը  
Ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը 20.06.2002

Տեսակը Ինկորպորացիա  
Կարգավիճակը Գործում է  
Ընդունման վայրը Երևան

Ընդունման ամսաթիվը 07.05.2002  
Ստորագրման ամսաթիվը 04.06.2002  
Վավերացման ամսաթիվը  
Ուժը կորցնելու ամսաթիվը

☒ Փոփոխոցներ և ինկորպորացիաներ

ՀՀ ՕՐԵՆՔԸ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

Ընդունված է 2002 թվականի մայիսի 7-ին

ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

Սույն օրենքը կարգավորում է բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման հարաբերությունները և սահմանում է բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման կարգը, կառավարման ձևերը, շենքի կառավարման մարմինների իրավասությունները, դրանց կազմավորման, գործունեության, գործունեության դադարման կարգը, ինչպես նաև դրանց փոխհարաբերությունները պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ:

Հոդված 2. Օրենքում օգտագործվող հասկացությունները

Սույն օրենքում օգտագործվում են հետևյալ հիմնական հասկացությունները՝  
**բնակարան**՝ բնակության համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված տարածք (շինություն):

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

**բազմաբնակարան շենք**՝ շենք, որում մեկից ավելի սեփականատերերին սեփականության իրավունքով պատկանում է բնակարան և (կամ) ոչ բնակելի տարածք, և որի կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողամասը կամ շենքի ընդհանուր գույքը չի կարող առանձնացվել բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի միջև:

**բազմաբնակարան բնակելի շենքի շինության սեփականատեր**՝ բազմաբնակարան շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձ (այսուհետ՝ շինության սեփականատեր):

**բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն**՝ հողամասի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջ բաժինը որոշվում է տվյալ սեփականատիրոջը պատկանող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի մակերեսի հարաբերությամբ այդ շենքի բոլոր բնակարանների ու ոչ բնակելի տարածքների մակերեսներին և արտահայտվում է կոտորակով:

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջ բաժինը հավասար է իրեն պատկանող ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հողամասում բաժնին և արտահայտվում է կոտորակով:

**բազմաբնակարան շենքի բաժնային սեփականության մեջ սեփականատիրոջ բաժին**՝ սեփականատիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանող բոլոր շինությունների տարածքների մակերեսի հարաբերությունն է շենքի բոլոր շինությունների տարածքների ընդհանուր մակերեսների գումարին՝ արտահայտված տոկոսով:

**բազմաբնակարան շենքի շինության և ընդհանուր սեփականության սահման**՝ շինության միջհարկային ծածկերի (առաստաղների, հատակների) և կրող կառուցվածքների ներքին մակերեսները՝ հարդարման նյութերի հաստության ներառմամբ:

**բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատիրոջ սեփականություն**՝ շինության ամբողջ ներքին տարածքը, դռները, պատուհանները, կրող կառույց չհանդիսացող ներքին կոնստրուկցիաները, միայն տվյալ շինության սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումները, ինչպես նաև շինության այլ պատերի, հատակի ու առաստաղի ներքին մակերեսները՝ հարդարման նյութերի հաստության ներառմամբ:

**բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարում**՝ բաժնային սեփականության սեփականատերերի կողմից օրենքով և իրավական այլ ակտերով, ինչպես նաև պայմանագրերով նախատեսված իրենց իրավունքների, պարտականությունների և պարտավորությունների իրագործումը:

(2-րդ հոդվածը խմբ. 15.12.05 ՀՕ-239-Ն)

Հոդված 3. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին օրենսդրությունը

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման հարաբերությունները կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության

օրենսդրությամբ, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով:

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

#### **Հոդված 4. Սույն օրենքի գործողության ոլորտը**

Օրենքի գործողությունը տարածվում է բազմաբնակարան շենքերի շինությունների սեփականատերերի վրա:

#### **Հոդված 5. Բազմաբնակարան բնակելի շենքում սեփականության իրավունքները**

1. Բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատեր կարող է լինել ցանկացած ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ, Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները (այսուհետ՝ անձ):

2. Շինությունը սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել մեկ, ինչպես նաև մեկից ավելի անձանց՝ ընդհանուր համատեղ կամ բաժնային սեփականության իրավունքով:

3. Շինությունների սեփականատերերը տիրապետում, տնօրինում և օգտագործում են դրանք քաղաքացիական օրենսդրության նորմերին համապատասխան:

4. Շինության սեփականատիրոջ կողմից շինությունը վաճառելու դեպքում բազմաբնակարան շենքի մյուս շինությունների սեփականատերերը դրա գնման նախապատվության իրավունքը չունեն:

#### **Հոդված 6. Բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը**

Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

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

#### **Հոդված 7. Ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականատերերի իրավունքները**

1. Շինության սեփականատերերն ընդհանուր բաժնային սեփականությունը տիրապետում, օգտագործում և տնօրինում են սույն օրենքով սահմանված կարգով:

2. Շինության սեփականատերերի կողմից սույն օրենքով սահմանված կարգով ընդունված որոշմամբ ընդհանուր սեփականությունից կարող է առանձնացվել բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք կամ դրա մաս, որը սույն օրենքով նախատեսված հարաբերակցությամբ հանդիսանալու է շինության սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն:

Սույն օրենքով սահմանված կարգով շինության սեփականատերերի կողմից ընդունված որոշմամբ կարող է օտարվել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության առանձնացված մասը:

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

Կառուցվող բազմաբնակարան շենքում՝ մինչև սահմանված կարգով շահագործման ակտի ձևակերպումը, սեփականատերն իրավունք ունի վաճառելու, նվիրելու, փոխանակելու, ինչպես նաև գրավ դնելու բնակարանը՝ բաժնային ընդհանուր սեփականության իրավունքում հողամասի համապատասխան բաժնի հետ միասին, ինչպես նաև այն կարող է փոխանցվել համապարփակ իրավահաջորդության կարգով: Ծախագործման ակտի ձևակերպումից հետո հողամասը կարող է օտարվել միայն բնակարանի հետ միասին:

4. Շինության սեփականատերն իրավունք չունի պահանջել, որ իր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրվի ընդհանուր գույքի մեջ իր բաժնին համաչափ մաս կամ բաժանել ընդհանուր բաժնային սեփականությունը:

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

6. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը տնօրինելուց, տիրապետելուց և օգտագործելուց ստացված միջոցները ներառվում են ընդհանուր գույքի կազմում՝ բաժնային սեփականության սեփականատերերի բաժիններին համամասնորեն, որոնք ուղղվում են պարտադիր նորմերի կատարմանը և շենքի կառավարմանը:

7. Ընդհանուր բաժնային սեփականության բաժանելի բարելավումներն անցնում են այն սեփականատիրոջ սեփականությանը, որը դրանք կատարել է, եթե այլ բան նախատեսված չէ բաժնային սեփականության սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ:

8. Շինության սեփականատերն իրավունք ունի սահմանված նորմերի պահպանմամբ, առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության, օգտագործել իր շինության ներքին պատերը:

9. Շինության սեփականատերն իրավունք ունի նախօրոք, սույն օրենքով նախատեսված կարգով, իրազեկելով շենքի կառավարման մարմնին կամ շինության սեփականատերերին, իր ուժերով վերացնել ընդհանուր բաժնային սեփականության այն թերությունները, որոնք անմիջական վտանգ են սպառնում ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ անձանց գույքին, մարդկանց կյանքին, առողջությանը, շրջակա միջավայրին: Նշված թերությունների վերացման ծախսերը պետք է հատուցվեն շինությունների սեփականատերերի կողմից այն չսփով, որքան դրանք կլինեն հիմնավորված, համաչափ և չեն գերազանցի պատճառվելիք վնասի չափը թերությունները չվերացնելու դեպքում:

*(7-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-195-Ն, փոփ. 15.12.05 ՀՕ-239-Ն)*

#### **Հոդված 8. Բազմաբնակարան շենքում անշարժ գույքի կամ դրա սահմանների փոփոխությունները**

1. Շինության սեփականատերերը հարակից շինության կամ հարակից շինության մասի սեփականության իրավունքով ձեռքբերման ժամանակ կամ միայն հարակից շինության սեփականատիրոջ համաձայնությամբ կարող է վերացնել կամ տեղափոխել ցանկացած բաժանիչ միջնապատ կամ դրանց կամ պատերի մեջ բացվածքներ անել (ներառյալ այն դեպքերը, երբ այդ միջնապատերն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն հանդիսանում են ընդհանուր բաժնային սեփականություն):

2. Շինության սեփականատերն իրավունք ունի առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության, ոչ առևտրային նպատակներով, իր շինության պատերից բացել կամ փակել պատուհաններ, դռներ, մուտքեր, ծխելույզներ, պատերի այլ

բացվածքներ, աստիճանավանդակներ, աստիճաններ, իր շինության ներքին կամ արտաքին պատերի վրա կամ դրանց կից իրականացնել այլ քաղաքաշինական գործունեություն (ներառյալ այն դեպքերը, երբ այդ պատերն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն հանդիսանում են ընդհանուր բաժնային սեփականություն):

3. Շինության սեփականատերն իրավունք ունի առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության դեպի իր շինությունն անցկացնել մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ կոմունիկացիաներ (ներառյալ այն դեպքերը, երբ այն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն անցկացվելու է ընդհանուր բաժնային սեփականության միջով կամ վրայով, կամ դրա օգտագործմամբ), եթե նման գործողությունները չեն թուլացնում շենքի կրողունակությունը, չեն խոչընդոտում ինժեներային կոմունիկացիաների, շենքի մեխանիկական և այլ սարքավորումների բնականոն գործունեությանը և դրանց հետևանքով չեն խախտվում շինությունների սեփականատերերի՝ իրենց շինությունները տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու, ինչպես նաև ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելու իրավունքները:

4. Հարակից շինությունների միջև սահմանները կարող են տեղաշարժվել կամ գոյություն ունեցող շինությունները կարող են բաժանվել երկու և ավելի շինությունների՝ առանց մյուս շինությունների սեփականատերերի համաձայնության, եթե նման տեղաշարժերը կամ բաժանումը առաջ չեն բերում շինությունների սեփականատերերի բաժնի փոփոխություն:

5. Սույն հոդվածի 1-4-րդ կետերում նշված գործողությունները շինության սեփականատերն իրավունք ունի իրականացնել միայն օրենսդրությամբ սահմանված նորմերի ու կանոնների պահպանմամբ՝ նախօրոք տեղեկացնելով շենքի կառավարման մարմնին:

6. Եթե սույն հոդվածով նշված գործողություններն իրականացնելու հետևանքով խախտվելու են շինությունների սեփականատերերի՝ իրենց շինությունները տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու, ինչպես նաև ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելու իրավունքները, ապա համապատասխան գործողություններ իրականացնել ցանկացող շինության սեփականատերը կարող է այդ գործողություններն իրականացնել վերջիններիս համաձայնությամբ՝ հատուցելով շինությունների սեփականատերերին պատճառվող վնասները:

Սույն կետով նշված դեպքերում շինության սեփականատերերի կողմից համապատասխան գործունեության իրականացման կամ հատուցվող վնասների չափի հետ անհամաձայնություններ լինելու դեպքում վեճը լուծվում է դատական կարգով:

### **Հոդված 9. Ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականատերերի պարտականությունները**

1. Ընդհանուր բաժնային սեփականության սեփականատերերի պարտականությունը այդ սեփականությունն օրենքով և իրավական այլ ակտերով սահմանված կարգով պահպանելն ու շահագործելն է:

2. Ընդհանուր բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր սեփականատեր պարտավոր է իր բաժնին համաչափորեն մասնակցել պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսերին, հարկերին, տուրքերին և մյուս վճարներին, ինչպես նաև գույքի պահպանման և շահագործման այլ ծախսերին:

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

4. Սեփականատիրոջ կողմից իրեն պատկանող շինության չօգտագործումը կամ ընդհանուր բաժնային սեփականությունից օգտվելուց հրաժարվելը հիմք չի հանդիսանում պարտադիր նորմերի իրականացման համար սահմանված ծախսերին նրա մասնակցելուց լրիվ կամ մասնակիորեն ազատվելու համար:

### **Հոդված 10. Ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանումը**

1. Շինության սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման այն պահանջները և պարտադիր միջոցառումներն ու աշխատանքները (այսուհետ՝ պարտադիր նորմեր), որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին:

2. Պարտադիր նորմերի մեջ ներառվում են հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման, փոստային բաժանորդային պահարանների սպասարկման և այլ միջոցառումներ: Պարտադիր նորմերը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

3. Շինության բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են, շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նորմերից ելնելով, կատարել համապատասխան վճարումներ կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները:

4. Սույն հոդվածով նախատեսված աշխատանքների իրականացման համար վճարի չափը շինության սեփականատիրոջ համար սահմանվում է՝ ելնելով շենքի բաժնային սեփականության մեջ նրա բաժնի չափից:

Վճարման ենթակա գումարի չափի, ժամկետների և կարգի մասին շենքի կառավարման մարմինը նախօրոք ծանուցում է շինության սեփականատերերին՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով:

5. Շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի իրականացման համար նախատեսված վճարման ենթակա գումարի վճարումը երկու անգամ ուշացնելու դեպքում շենքի կառավարման մարմինն իրավունք ունի դրա բռնագանձման համար դիմել դատարան՝ մինչ այդ գրավոր նախազուլացնելով պարտատիրոջը, բացի այդ շենքի կառավարման մարմինն իրավունք ունի պարտադիր նորմերն իրականացնել այլ միջոցներից՝ չվճարողներից պահանջելով հատուցել դրա հետևանքով իրեն և շինության այլ սեփականատերերին պատճառված վնասները:

6. Եթե շինությունների սեփականատերերի կամ շինության կառավարման մարմնի կողմից պարտադիր նորմերը չկատարելու հետևանքով ուղղակի վտանգ է սպառնում անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին, ապա համապատասխան համայնքի ղեկավարն ստուգման կամ ահազանգ ստանալու դեպքում պարտավոր է համայնքի միջոցներով վերացնել այդ վտանգը՝ նախօրոք այդ մասին ծանուցելով շինության սեփականատերերին և շենքի կառավարման մարմնին:

Ուղղակի վտանգի փաստը պետք է հաստատի տվյալ բնագավառում պետական լիազորված մարմինը:

Սույն կետով նշված աշխատանքների կատարման ծախսերը պետք է հատուցվեն շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից այն չափով, որքանով դրանք կլինեն հիմնավորված, համաչափ և չեն գերազանցի թերությունները չվերացնելու դեպքում պատճառվելիք վնասի չափը: Սույն կետով նախատեսված հատուցման չափի հետ կապված վեճերը լուծվում են դատական կարգով:

7. Շենքում պարտադիր նորմերի պահպանման ընդհանուր վերահսկողությունն իրականացնում է տվյալ համայնքի ղեկավարը:

*(10-րդ հոդվածը լրաց. 01.03.11 ՀՕ-62-Ն)*

### **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: Ժողովը հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր և շենքի կառավարման մարմինը: Ենթիվ կառավարման մարմինը ընտրելու համար ժողովը 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՝ նյութների 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 սեփականություն 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 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 (կամ) շենքի բնակիչների ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգի սահմանումը.
- ժզ) բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման տարեկան բյուջեի հաստատումը.
- ժը) 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 «գ» 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 «գ», «է», «ժգ», «ժդ», «ժե», «ժզ», «ժէ», և «ժը» ենթակետերով նշվածները՝ նաև իրազեկման միջոցով: Եթե բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացվում է համատիրության կողմից, ապա սույն հոդվածի 7-րդ կետի «գ», «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 12. Ժողովի գումարման միջոցով որոշումների ընդունման կարգը**

1. Շինության սեփականատերը, շենքի կառավարման մարմինը կամ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ համայնքի ղեկավարը, իրենց առաջարկությունները շինության սեփականատերերի ժողովի քննարկմանն իրավունք ունեն ներկայացնել գումարման միջոցով: Այս դեպքում նախաձեռնողը պարտավոր է ժողովի օրակարգի մասին ծանուցել շինության

սեփականատերերին: Ծանուցումն իրականացվում է ծանուցման տեքստը շենքի յուրաքանչյուր մուտքի առավել տեսանելի կամ դրա համար նախատեսված տեղում փակցնելով կամ անձամբ շինության յուրաքանչյուր սեփականատիրոջը տրամադրելու կամ ուղարկելու միջոցով: Ժողովի օրակարգի տեքստը տրվում է նաև շենքի կառավարման մարմնին:

2. Շինության սեփականատիրոջ պահանջով շենքի կառավարման մարմինը ժողովի օրակարգի տեքստն ուղարկում է նրա կողմից նշված հասցեով: Այս դեպքում օրակարգի տեքստն ուղարկելու համար կառավարման մարմնի կատարված ծախսերը հատուցում է շինության սեփականատերը:

3. Ժողով նախաձեռնողը, իսկ սույն հոդվածի 2-րդ կետով նախատեսված դեպքերում՝ շենքի կառավարման մարմինը, պարտավոր են հատուցել ժողովի օրակարգը շինության սեփականատիրոջը պատշաճ ձևով չտալու կամ չուղարկելու հետևանքով նրան պատճառված վնասները:

4. Ժողովի օրակարգում նշվում են նաև ժողով հրավիրողի անունը (անվանումը), ստորագրությունը (եթե իրավաբանական անձ է կամ շենքի կառավարման մարմին՝ նաև կնիքը (եթե ընկերությունը կնիք ունի)), նրա բնակության կամ գտնվելու վայրը, նրա բաժնի չափը (եթե նա շինության սեփականատեր է), ժողովի հրավիրման օրը, ժամը և վայրը, օրակարգի վերաբերյալ առաջարկությունների ընդունման օրը և վայրը, քննարկման ենթակա հարցերի ցանկը, օրակարգում ընդգրկված հարցերի վերաբերյալ որոշում ընդունելու համար անհրաժեշտ ծայների քանակը, ինչպես նաև այլ անհրաժեշտ տեղեկատվություն:

5. Ժողովի հրավերի մասին ծանուցվում է ոչ ուշ, քան դրա անցկացման օրվանից 7 օր առաջ:

6. Հրավիրված ժողովն իրավասու է, եթե դրան ներկա են այնքան սեփականատերեր կամ նրանց ներկայացուցիչներ, որոնց պատկանում է սեփականատերերի ընդհանուր ծայների թվի կեսից ավելին:

7. Ժողովը վարում է կառավարման մարմնի ներկայացուցիչը (լիազոր կառավարիչը), իսկ նրա բացակայության դեպքում՝ ժողովի նախաձեռնողը: Ժողովի արձանագրությունը կազմում է ժողովի կողմից ընտրված քարտուղարը:

8. Ժողովն իրավունք չունի քննարկման դնել այնպիսի հարցեր, որոնք չեն նշվել օրակարգում: Օրակարգում սույն օրենքով սահմանված կարգով նշված, սակայն ժողովի կողմից քննված հարցերի վերաբերյալ կայացված որոշումներն անվավեր են:

Ժողովը համարվում է անվավեր նաև, եթե դրա օրակարգը պատշաճ ձևով չի ներկայացվել շինության սեփականատերերի 10 տոկոսից ավելիին:

9. Շենքի կառավարման մարմինը, իսկ նրա բացակայության դեպքում՝ ժողովը նախաձեռնողը, պարտավոր են ժողովում ընդունված որոշումների պատճենները, ինչպես նաև ժողովը չկայանալու փաստի մասին տեղեկատվությունը երկու օրվա ընթացքում, սույն հոդվածով սահմանված կարգով, ծանուցել շինությունների սեփականատերերին:

*(12-րդ հոդվածը լրաց. 13.04.11 ՀՕ-112-Ն)*

### **Հոդված 13. Հարցման միջոցով որոշումների ընդունման կարգը**

1. Շինության սեփականատերը, շենքի կառավարման մարմինը կամ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ համայնքի ղեկավարը, իրենց առաջարկությունները շինության սեփականատերերի ժողովի քննարկմանը ներկայացնելու իրավունք ունեն հարցման միջոցով: Նախաձեռնողը պարտավոր է ժողովի որոշման նախագիծը, իսկ կառավարման մարմնին կամ այլ անձանց լիազորությունների վերապահում նախատեսող համապատասխան լիազորագրի կամ պայմանագրի նախագիծը ներկայացնել ստորագրման կամ դրա պատճենն ուղարկել շինության յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ:

Որոշման նախագիծը պետք է կազմվի մեկ միասնական փաստաթղթի ձևով:

Սույն կետում նշված փաստաթղթերի պատճեններն ի գիտություն են հանձնվում նաև շենքի կառավարման մարմնին:

2. Շինության սեփականատիրոջ պահանջով շենքի շինության կառավարման մարմինը սույն հոդվածի 1-ին կետում նշված փաստաթղթերը կամ դրանց պատճեններն ուղարկում է նրա նշած հասցեով: Այս դեպքում օրակարգի տեքստն ուղարկելու համար կառավարման մարմնի կատարած ծախսերը հատուցում է շինության սեփականատերը:

3. Ժողով նախաձեռնողը, իսկ սույն հոդվածի 2-րդ կետով նախատեսված դեպքերում՝ շենքի կառավարման մարմինը, պարտավոր են հատուցել համապատասխան փաստաթղթերը շինության սեփականատիրոջը պատշաճ ձևով չհանձնելու կամ չուղարկելու հետևանքով նրան պատճառված վնասները:

4. Ժողովի որոշման նախագիծում նշվում են նաև ժողով հրավիրողի անունը (անվանումը), ստորագրությունը (եթե իրավաբանական անձ է կամ շենքի կառավարման մարմին՝ նաև կնիքը (եթե ընկերությունը կնիք ունի)), նրա բնակության կամ գտնվելու վայրը, նրա բաժնի չափը (եթե նա շինության սեփականատեր է), ընդունվող որոշումների ցանկը, քվեարկության տեղը, նախագիծում ընդգրկված հարցերի վերաբերյալ որոշում ընդունելու համար անհրաժեշտ ծայների քանակը, քվեարկության համար նախատեսվող ժամկետը, որը չի կարող 5 օրից պակաս լինել, ինչպես նաև այլ անհրաժեշտ տեղեկատվություն:

5. Որոշման նախագծի բնօրինակի վրա, յուրաքանչյուր հարցի վերաբերյալ առանձին, շինության սեփականատերերը պարտավոր են իրենց ստորագրությամբ գրավոր քվեարկել (կողմ, դեմ, ձեռնպահ):

Ընդունված են համարվում որոշման նախագծի այն հարցերը, որոնք հավաքել են սույն օրենքով նախատեսված ծայների համապատասխան քանակ:

6. Որոշման նախագծի քվեարկության ժամանակ արգելվում է լրացումներ կամ փոփոխություններ կատարել դրանում: Եթե քվեարկության ժամանակ անհրաժեշտություն է առաջանում փոփոխել կամ լրացնել որոշման նախագիծը, ապա պետք է կազմվի նոր նախագիծ: Փոփոխություններով կամ լրացումներով ընդունված որոշումներն անվավեր են:

Ընդունված որոշման նախագիծը համարվում է անվավեր նաև, եթե նախագիծը պատշաճ ձևով չի ներկայացվել շինության սեփականատերերի տասը տոկոսից ավելիին:

7. Ժողով նախաձեռնողը պարտավոր է ժողովում ընդունված որոշումների պատճենները՝ ընդունման օրվանը հաջորդող երկու օրվա ընթացքում, ծանուցել շինությունների սեփականատերերին՝ նշելով դեմ քվեարկած սեփականատերերի անունները:

*(13-րդ հոդվածը լրաց. 13.04.11 ՀՕ-112-Ն)*

### **Հոդված 14. Իրազեկման միջոցով որոշումների ընդունման կարգը**

1. Շինության սեփականատերը, շենքի կառավարման մարմինը կամ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ համայնքի ղեկավարը, իրավունք ունեն սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում իրենց նախաձեռնությունը շինության սեփականատերերի քննարկմանը ներկայացնել իրազեկման միջոցով: Այս դեպքում նախաձեռնողը պարտավոր է ժողովի որոշման նախագծի տեքստը փակցնել շենքի յուրաքանչյուր մուտքի առավել տեսանելի կամ դրա համար նախատեսված տեղում:

Որոշման նախագծի վրա նշվում են նաև նախագծի հեղինակի անունը (անվանումը), ստորագրությունը (եթե իրավաբանական անձ է կամ շենքի կառավարման մարմին՝ նաև կնիքը (եթե ընկերությունը կնիք ունի)), նրա բնակության կամ գտնվելու վայրը, նրա բաժնի չափը (եթե նա շինության սեփականատեր է), իրազեկման քննարկման ժամկետը, առաջարկությունների ներկայացման ժամկետը և վայրը, առաջարկությունների քննարկման օրը և ժամը, ինչպես նաև այլ անհրաժեշտ տեղեկատվություն:

2. Շինության սեփականատիրոջ պահանջով նշված իրազեկման տեքստը նրանց տրամադրվում է անձամբ, որի դիմաց կարող են գանձվել միայն բազմացման ծախսերը:

Շինության սեփականատիրոջ պահանջով շենքի շինության կառավարման մարմինն իրազեկումն ուղարկում է նրա կողմից նշված հասցեով: Այս դեպքում իրազեկումն ուղարկելու համար կառավարման մարմնի կատարված ծախսերը հատուցում է

շինության սեփականատերը:

3. Իրազեկումը համարվում է տրված, եթե սույն հոդվածում նշված տեղեկատվության վերջնական տարբերակը փակցված է մնացել ոչ պակաս, քան 7 օր անընդմեջ:

Իրազեկման միջոցով ներկայացված ժողովի որոշման նախագծի քննարկման ժամկետը չի կարող 10 օրից պակաս լինել:

4. Իրազեկման միջոցով ներկայացված ժողովի որոշմանը գրավոր դեմ չքվեարկած կամ դեմ չարտահայտված շինության սեփականատերերը համարվում են կողմ քվեարկած, եթե տվյալ ժամանակամիջոցում գումարման կամ հարցման միջոցով կայացած ժողովում այդ անձինք տվյալ հարցի վերաբերյալ այլ որոշում չեն կայացրել: Վերջին դեպքում գումարման կամ հարցման ձևով կայացված որոշումը կամ դրա պատճենը ոչ ուշ, քան իրազեկման համար նախատեսված ժամկետի ավարտին հաջորդող երկրորդ օրը, հանձնվում է նախածեռնողին:

5. Սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ իրազեկման միջոցով ներկայացված և (կամ) ընդունված ժողովի որոշման նախագիծն անվավեր է:

6. Նախածեռնողը պարտավոր է իրազեկման կարգով որոշումն ընդունելու կամ այն մերժելու դեպքում՝ երկու օրվա ընթացքում, սույն հոդվածով սահմանված կարգով ծանուցել շինությունների սեփականատերերին՝ նշելով դեմ քվեարկած սեփականատերերի անունները:

**(14-րդ հոդվածը լրաց. 13.04.11 ՀՕ-112-Ն)**

**Հոդված 15. Շինությունների սեփականատերերի իրավունքները և պարտականությունները շենքի կառավարման բնագավառում**

1. Շինության սեփականատերերն իրավունք ունեն՝

ա) տեղեկատվություն ստանալ շենքի կառավարման մարմինների գործունեության վերաբերյալ, ինչպես նաև սահմանված կարգով մասնակցել շենքի կառավարման մարմինների կողմից որոշումների ընդունմանը:

բ) ցանկացած պահին լիազորություններ վերապահել շենքի կառավարման մարմնին կամ հետ վերցնել նրան տրված իր լիազորությունները:

գ) ցանկացած պահին կառավարման լիազորություններ վերապահել շենքի կառավարման մարմնի չհանդիսացող անձանց (բացառությամբ սույն օրենքով միայն շենքի կառավարման մարմնին վերապահված լիազորությունների) կամ հետ վերցնել նրանց տրված լիազորությունները:

դ) սահմանված կարգով ստանալ հաշվետվություն շենքի կառավարման մարմնի գործունեության վերաբերյալ:

ե) առաջարկություններ ներկայացնել շենքի կառավարման մարմնին ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման վերաբերյալ:

զ) մասնակցել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանը:

2. Շինության սեփականատերերը պարտավոր են՝

ա) կատարել սահմանված պարտադիր վճարները, ինչպես նաև սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված այլ վճարները:

բ) պահպանել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության օգտագործման սահմանված կարգի պահանջները:

գ) բարեխղճորեն վերաբերվել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, պահպանել շենքի շահագործման և պահպանման պարտադիր նորմերը:

դ) կատարել սեփականատերերի ժողովի և կառավարման մարմնի որոշումները:

**Հոդված 16. Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի պատասխանատվությունը**

1. Շինության սեփականատերը շինության կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության պարտադիր նորմերը խախտելու համար կրում է օրենքով նախատեսված պատասխանատվություն:

2. Շինության սեփականատիրոջ կողմից անձամբ կամ նրա հետ համատեղ ապրող անձանց, ինչպես նաև վարձակալության պայմանագրի համաձայն կամ շինության սեփականատիրոջ կողմից վերապահված այլ որևէ իրավունքով շինությունը զբաղեցնող անձանց կողմից այլ շինություններին կամ ընդհանուր բաժնային սեփականությանը վնաս պատճառելու դեպքում շինության սեփականատերը պարտավոր է իր հաշվին վերացնել հասցված վնասը:

3. Վնաս կրած շինության սեփականատերն օրենքով սահմանված կարգով վնասի հատուցման պահանջի իրավունք ունի:

**Հոդված 17. Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմինների ձևերը**

1. Պարտադիր նորմերի պահպանման հարցերում ընդհանուր բաժնային զույքի կառավարման համար շինության սեփականատերերը կարող են ընտրվել շենքի կառավարման մարմին: Մինչև 4 սեփականատեր ունեցող շենքերում պարտադիր նորմերի ապահովումը կարող է իրականացվել նաև ժողովի միջոցով:

2. Շինությունների սեփականատերերն իրավունք ունեն ինքնուրույն ընտրել ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևը:

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

ա) շինության սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձի համատիրության միջոցով:

բ) լիազորագրային կառավարչի (ներկայացուցչության) միջոցով:

գ) հավատարմագրային կառավարչի միջոցով:

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

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

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

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

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

7. Շենքի կառավարման մարմինը կարող է ունենա կյուր կնիք, որի վրա պետք է նշվեն համապատասխան շենքի հասցեն, «կառավարման մարմին» բառերը, ինչպես նաև կարող է ունենալ դրոշմակնիք և ձևաթղթեր: Համատիրություն ձևավորած շենքի կառավարման գործառույթներն իրականացվում են համատիրության դրոշմակնիքով և ձևաթղթերով:

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

9. Նոր ընտրված շենքի կառավարման մարմինը պարտավոր է այդ մասին երկու օրվա ընթացքում գրավոր տեղեկացնել համապատասխան համայնքի ղեկավարին:  
Շենքի կառավարման մարմինը հաղորդմանը կից ներկայացնում է շենքի կառավարման մարմին ընտրելու մասին ժողովի որոշման և համապատասխան պայմանագրի կամ լիազորագրի պատճենը:  
Համայնքի ղեկավարը շենքի կառավարման մարմին՝ սույն կետով նշված փաստաթղթերի համաձայն վարում է տվյալ համայնքի բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային կառավարման մարմինների գրանցամատյան:  
**(17-րդ հոդվածը փոփ. 13.04.11 ՀՕ-112-Ն)**

**Հոդված 18. Համատիրությունը**

1. Շինության սեփականատերերն ընդհանուր բաժնային գույքի պարտադիր նորմերի մասով կառավարման նպատակով կարող են ստեղծել իրավաբանական անձ՝ համատիրություն:  
2. Համատիրություն ստեղծվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով և «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:  
Համատիրություն ստեղծելու մասին որոշման մեջ պետք է նշվեն համատիրության անդամների անունները, ազգանունները (անվանումները), նրանց բնակության (գտնվելու) վայրը, ընդհանուր գույքում բաժնի չափը, ստորագրությունները, շինության հասցեն, տրվող լիազորությունների հստակ ցանկը, լիազորությունների ժամկետը:  
3. Համատիրության ստեղծման մասին որոշման մեջ պետք է արտացոլվեն պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների ցանկը, ինչպես նաև շինության սեփականատերերի կողմից տրված այլ լիազորություններ:  
4. Համատիրություն իր լիազորություններն իրականացնում և գործարքներ է կնքում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ իր անունից:

**Հոդված 19. Լիազորագրային կառավարիչը (ներկայացուցչությունը)**

1. Լիազորագրային (ներկայացուցչական) կառավարումը, սույն օրենքի համաձայն, ինչպես նաև շինության սեփականատերերի գրավոր լիազորագրի և կնքված լիազորագրային կառավարման պայմանագրի հիման վրա շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման իրականացումն է:  
2. Լիազորագրային կառավարման լիազորագիրը տրվում է, իսկ պայմանագիրը կնքվում է գրավոր ձևով:  
Լիազորագրում և պայմանագրում պետք է նշվեն լիազորողների և պայմանագրի կողմերի անունները, ազգանունները (անվանումները), նրանց բնակության (գտնվելու) վայրը, ընդհանուր գույքում բաժնի չափը, ստորագրությունները, շինության հասցեն, տրվող լիազորությունների հստակ ցանկը, լիազորված անձի անունը, ազգանունը (անվանումները), բնակության (գտնվելու) վայրը, լիազորությունների ժամկետը:  
3. Լիազորագրում և պայմանագրում պետք է արտացոլվեն պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների ցանկը, ինչպես նաև շինության սեփականատերերի կողմից տրված այլ լիազորություններ:  
Նոտարական ձև պահանջող գործարքներ կնքելու համար լիազորագիրը և պայմանագիրը պետք է վերացնի նոտարը, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:  
4. Լիազորագրային կառավարիչն իր լիազորություններն իրականացնում և գործարքներ է կնքում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ շինության սեփականատերերի անունից:  
5. Օրենքի կամ սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ, ինչպես նաև վերապահումով տրված լիազորագիրը կամ կնքված պայմանագիրը համարվում է անվավեր:

**Հոդված 20. Հավատարմագրային կառավարիչը**

1. Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության հավատարմագրային կառավարումն իրականացվում է շինության սեփականատերերի և հավատարմագրային կառավարիչի միջև կնքված գույքի հավատարմագրային կառավարման կամ ծառայությունների վճարովի մատուցման պայմանագրի համաձայն:  
2. Հավատարմագրային կառավարման կամ ծառայությունների վճարովի մատուցման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր ձևով, իսկ օրենքով նախատեսված դեպքերում ենթակա է նոտարական վավերացման:  
3. Շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության հավատարմագրային կառավարման կամ ծառայությունների վճարովի մատուցման պայմանագրում պետք է պարտադիր նշվեն իրենց բաժինը հավատարմագրային կառավարման հանձնող շինության սեփականատերերի անունները, ազգանունները (անվանումները), նրանց բնակության (գտնվելու) վայրը, ընդհանուր գույքում բաժնի, ստորագրությունները, շինության հասցեն, տրվող լիազորությունների հստակ ցանկը, հավատարմագրային կառավարիչի անվանումը (անունը, ազգանունը), գտնվելու (բնակության) վայրը, լիազորությունների ժամկետը:  
Պայմանագրում պետք է արտացոլվեն պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքները, ինչպես նաև շինության սեփականատերերի կողմից տրված այլ լիազորություններ:  
4. Հավատարմագրային կառավարիչն իր լիազորություններն իրականացնում և գործարքներ է կնքում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ իր անունից:  
5. Օրենքի կամ սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ, ինչպես նաև վերապահումով ստորագրված պայմանագիրը համարվում է անվավեր:

**Հոդված 21. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմնի իրավասությունները**

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

**Հոդված 22. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունները**

1. Շենքի կառավարման մարմինը՝  
ա) պահպանում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարումը.  
բ) սույն օրենքով նախատեսված կարգով շինության սեփականատերերից գանձում է պարտադիր վճարները և սահմանված կարգով որոշված այլ վճարներ, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում իրականացնում է անձանցից պարտադիր վճարների գանձման հետ կապված լիազորություններ.  
գ) օրենքով նախատեսված կարգով դիմում է դատարան՝ շինության սեփականատերերի կողմից չվճարված վճարների բռնագանձման համար.

դ) սույն օրենքով նախատեսված կարգով շինության սեփականատերերին ներկայացնում է ամսական, տարեկան և այլ հաշվետվություններ ու ծանուցումներ:

ե) կազմում և շինության սեփականատերերի քննարկմանն է ներկայացնում պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների նախահաշիվ:

զ) իր կամ շինության սեփականատերերի անունից տրված լիազորությունների սահմաններում և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բյուջեի հոդվածներով նախատեսված պայմաններով և չափով կնքում է պայմանագրեր:

է) մասնակցում է շենքում օրենքով սահմանված կարգով անցկացվող ստուգումներին և ստորագրում է ստուգման ակտերը (արձանագրությունները):

ը) մասնակցում է շենքին, դրա հարակից տարածքներին առնչվող հարցերի քննարկմանը պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում:

թ) շենքին վերաբերող քաղաքաշինական և բնապահպանական հարցերով իրապարակային քննարկումների ժամանակ շինության սեփականատերերի անունից տալիս է կարծիք կամ եզրակացություն:

ժ) շինության սեփականատերերի անունից առաջարկություններ է ներկայացնում պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններ՝ նրանց կողմից իրենց շենքի և հարակից տարածքների բարելավագման հարցերով:

Ճա) իր լիազորությունների շրջանակներում պարտավոր է ներկայացնել և (կամ) պաշտպանել շինության սեփականատերերի իրավունքները և օրինական շահերը պետական (այդ թվում՝ դատական) և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում ու կազմակերպություններում:

Ճբ) օրենքով սահմանված կարգով շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ շինության սեփականատերերի վերաբերյալ տալիս է վիճակագրական հաշվետվություններ:

Ճգ) շենքում մահացած անձանց ժառանգների շահերի պաշտպանության նպատակով դիմում է նոտարին՝ ժառանգական գույքի պահպանման համար:

Ճդ) շինության սեփականատերերին, շենքում բնակվող կամ գործունեություն իրականացնող անձանց կամ շահագրգիռ այլ անձանց տալիս է տեղեկանքներ՝

- շենքի բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևի մասին,

- շինության սեփականատիրոջ ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում չկատարված պարտավորությունների մասին,

- շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման համար նախատեսված պարտադիր վճարների չափի մասին,

- շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ շինության սեփականատիրոջ բաժնի մասին,

- շենքում բնակվելու, նրանց ընտանիքի կազմի կամ շենքում գործունեություն իրականացնելու մասին,

- շինության տիրապետման կամ օգտագործման մասին,

- օրենսդրությամբ նախատեսված այլ դեպքերում:

Ճե) վարում է շենքի բաժնային սեփականության մեջ սեփականատերերի բաժնային հաշվառման գրանցամատյանը:

Ճզ) ապահովում է շենքի անձնագրավորման, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տարեկան գույքագրման իրականացումը:

Ճկ) կազմում է շինություններին և (կամ) ընդհանուր բաժնային սեփականությանը հասցրած վնասների վերաբերյալ արձանագրությունները:

Ճլ) իրականացնում է շինության սեփականատերերի կողմից սահմանված կարգով տրված այլ լիազորություններ:

Ճթ) իր նախաձեռնությամբ իրականացնում է օրենքին, շինությունների սեփականատերերի որոշումներին և վերջիններիս իրավունքներին ու օրինական շահերին չհակասող ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանն ուղղված այլ լիազորություններ:

հ) ծայրահեղ անհրաժեշտության դեպքում, սույն օրենքով սահմանված կարգով, ապահովում է լիազորված անձանց մուտքը շենքի փակ բնակարաններ և այդ բնակարաններում առկա գույքի պահպանությունը:

2. Սույն հոդվածի 1-ին կետի «ա»-«զ» և «ժբ»-«ժզ» ենթակետերով նախատեսված լիազորությունները համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորություններ և չեն կարող փոխանցվել այլ անձանց:

Օրենքով կամ իրավական այլ ակտերով այլ բացառիկ լիազորություններ կառավարման մարմնին չեն կարող տրվել: Սույն կետի խախտմամբ տրված լիազորություններն անվավեր են:

3. Շենքի կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորություններ չհանդիսացող գործառույթները կարող են իրականացնել նաև շինության սեփականատերերը:

4. Տեղական ինքնակառավարման մարմինը, որպես շենքի կառավարման մարմին, իրավունք ունի իրականացնելու միայն սույն հոդվածի 1-ին մասի «ա»-«է», «ժա»-«ժէ» և «ի» կետերով նախատեսված լիազորությունները:

5. Սույն հոդվածի 1-ին կետի «զ», «թ», «ժ», «ժա» և «ժէ» ենթակետերով նախատեսված լիազորությունները շենքի կառավարման մարմնին իրականացնում է միայն սույն օրենքով սահմանված կարգով հարցի վերաբերյալ իրազեկում տալուց հետո՝ հաշվի առնելով շինության սեփականատերերի կարծիքը:

6. Սույն հոդվածի 1-ին կետի «բ», «գ», «է», «ժա» և «ժզ» ենթակետերով նախատեսված լիազորություններն իրականացնելուց հետո՝ հինգ օրվա ընթացքում, շենքի կառավարման մարմինը դրանց արդյունքների վերաբերյալ սույն օրենքով սահմանված կարգով ծանուցում է շինության սեփականատերերին:

7. Սույն հոդվածի 1-ին կետի «ժթ» ենթակետով նախատեսված լիազորությունները շենքի կառավարման մարմնին իրականացնում է միայն սույն օրենքով սահմանված կարգով:

8. Օրենքի պահանջների խախտմամբ կամ իր լիազորություններից դուրս շենքի կառավարման մարմնի կողմից կնքված գործարքը կամ իրականացված գործունեությունն անվավեր է:

9. Շենքի կառավարմանն առնչվող փաստաթղթերը պահպանվում են կառավարման մարմնի կողմից օրենսդրությամբ սահմանված ժամկետում, բայց ոչ պակաս, քան 3 տարի:

10. Կառավարման մարմինը պարտավոր է իրեն լիազորություն տված անձանց փոփոխության մասին յուրաքանչյուր փոփոխությունից հետո՝ երկօրյա ժամկետում, ծանուցել շենքի սեփականատերերին՝ նշելով լիազորություն տված սեփականատերերի ծայրերի տոկոսը:

**(22-րդ հոդվածը լրաց., խմբ. 04.11.03 <Օ-25-Ն, լրաց. 23.06.11 <Օ-241-Ն)**

## **Հոդված 22<sup>1</sup>.**

## **Բազմաբնակարան շենքի փակ բնակարաններ մուտք գործելը**

1. Ծայրահեղ անհրաժեշտության՝ ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջեռուցման, գազամատակարարման, շենքի ընդհանուր այլ ցանցերի վթարների և օրենքով սահմանված այլ դեպքերում լիազորված անձինք կարող են մուտք գործել բազմաբնակարան շենքի ժամանակավորապես կամ անորոշ ժամկետով փակ բնակարաններ, եթե վթարների անհապաղ չվերացումը կարող է վնաս պատճառել այլ անձանց կյանքին, առողջությանը և գույքին, իսկ վթարների կանխումը և վերացումն անհնար է իրականացնել առանց փակ բնակարանը մուտք գործելու:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված դեպքերում շենքի փակ բնակարաններ մուտք գործելու իրավունք ունեն (լիազորված անձինք են) ոստիկանության աշխատակիցը (աշխատակիցները), դատախազության աշխատակիցը, բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի, վթարները վերացնող և շենքի ընդհանուր ցանցերը սպասարկող (այդ



ցանցերով ծառայություններ մատուցող) կազմակերպությունների ներկայացուցիչները, ինչպես նաև օրենքով սահմանված այլ ֆիզիկական անձինք:

Սույն մատուցված անձինք փակ բնակարան կարող են մուտք գործել միայն ոստիկանության աշխատակցի (աշխատակիցների) հետ:

Փակ բնակարաններ մուտք գործելու և համապատասխան աշխատանքներ (գործողություններ) իրականացնելու ընթացքում ընթերականների (առնվազն երկուսի) ներկայությունը պարտադիր է:

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

Արգելվում է մուտք գործել բնակարանի այլ հատվածներ, օգտվել բնակարանում գտնվող գույքից, կապի և այլ միջոցներից, էլեկտրաէներգիայի սնուցման կետերից, եթե դա պայմանավորված չէ վթարի վերացման անհրաժեշտությամբ:

3. Վթարների վերացումից և (կամ) անհրաժեշտ գործողությունների իրականացումից հետո բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի ներկայացուցիչն ապահովում է փակ բնակարանի մուտքի դռան, վթարների վերացման և փակ բնակարանը մուտք գործելու նպատակով բնակարանի վնասված մասերի վերանորոգումը՝ կատարված ծախսերը բնակարանի սեփականատիրոջ (վարձակալի) կողմից օրենքով սահմանված կարգով փոխհատուցելու պայմանով: Վթարները վերացնելուց (վերանորոգումից) հետո բնակարանի բանալիներն ի պահ են տրվում բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին՝ ոստիկանության և բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կնիքներով կնքված (բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի ցանկությամբ) փակ ծրարով, որն առաջին իսկ հնարավորության դեպքում հանձնվում է փակ բնակարանի սեփականատիրոջը (վարձակալին) կամ բնակարանի օգտագործման իրավունք ունեցող այլ անձի:

Փակ բնակարանի մուտքի դռան, վթարների վերացման և փակ բնակարան մուտք գործելու նպատակով բնակարանի վնասված մասերի վերանորոգման հետ կապված ծախսերը այդ բնակարանի սեփականատերը (վարձակալը) երկամսյա ժամկետում փոխհատուցում է լիազորված անձանց կողմից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմված համապատասխան արձանագրությամբ նախատեսված չափերով: Եթե վթարի առաջացման մեջ կա այլ մեղավոր անձ, ապա փակ բնակարանի մուտքի դռան, վթարների վերացման և փակ բնակարան մուտք գործելու նպատակով բնակարանի վնասված մասերի վերանորոգման հետ կապված ծախսերը փոխհատուցում է այդ անձը: Փոխհատուցման չափը կարող է բողոքարկվել դատական կարգով:

4. Բազմաբնակարան շենքի փակ բնակարաններում վթարների կանխարգելման կամ վերացման, ինչպես նաև փակ բնակարան մուտք գործելու հետևանքով երրորդ անձանց պատճառված վնասները ենթակա են փոխհատուցման օրենքով սահմանված կարգով:

5. Փակ բնակարաններ մուտք գործող անձինք բնակարան մուտք գործելիս և համապատասխան աշխատանքներ (գործողություններ) կատարելիս պարտավոր են պաշտպանել փակ բնակարանի սեփականատիրոջ (վարձակալի) օրինաչափ շահերը և բնակարանում գտնվող գույքի հետ վարվել անհրաժեշտ հոգատարությամբ ու զգուշությամբ:

*(22<sup>՝</sup> հոդվածը լրաց. 04.11.03 ՀՕ-25-Ն, 13.04.11 ՀՕ-112-Ն)*

### **Հոդված 23. Խոշոր գործարքները**

1. Խոշոր է համարվում այն գործարքը կամ մի քանի փոխկապակցված գործարքներ, որոնք կապված են շենքի կառավարման մարմնի կողմից ուղղակիորեն կամ անուղղակիորեն ձեռք բերելու, օտարելու կամ օտարելու հնարավորության հետ, որի արժեքը կազմում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման տարեկան բյուջեի 20 տոկոսից ավելին:

Շենքի կառավարման մարմինը խոշոր գործարքներ կարող է կնքել միայն սույն օրենքով սահմանված կարգով իրազեկումից 10 օր հետո:

2. Սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ կնքված խոշոր գործարքը կարող է ձանաչվել անվավեր՝ շինության սեփականատիրոջ հայցով:

### **Հոդված 24. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի հաշվետվությունը**

Շենքի կառավարման մարմինը պարտավոր է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բյուջեի հետ մեկտեղ հրապարակել իր տարեկան հաշվետվությունը, որտեղ պետք է բերվի դրա հաշվեկշիռը, հավաքված վճարների չափը՝ ըստ շինության սեփականատերերի, կատարված ծախսերը՝ ըստ ուղղությունների, և այլ տվյալներ:

Հաշվետվությունը հրապարակվում է կամ շինության սեփականատերերին է ուղարկվում սույն օրենքով սահմանված ժամուցման ձևով:

Կառավարչի կողմից յուրաքանչյուր ամսվա համար ոչ ուշ, քան հաջորդ ամսվա 15-ը, պատրաստվում է հաշվետվություն՝ շինությունների սեփականատերերի կողմից անվանական վճարումների, նախատեսված և իրականացված աշխատանքների ընթացքի վերաբերյալ, և ծանուցվում է բնակիչներին: Շինության սեփականատերի պահանջով նշված հաշվետվությունը տրամադրվում է նրան, որի դիմաց գանձվում են միայն հաշվետվության բազմացման ծախսերը:

### **Հոդված 25. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի պատասխանատվությունը**

Շենքի կառավարման մարմինը լրիվ գույքային պատասխանատվություն է կրում իր մեղքով շինության սեփականատերերին պատճառած վնասի համար:

### **Հոդված 26. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունների դադարումը**

1. Շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունները դադարում են՝

ա) շենքի կառավարման մարմնին լիազորագրով կամ պայմանագրով տրված լիազորությունների ժամկետը լրանալու հաջորդ օրվանից.

բ) ժողովի որոշմամբ շենքի այլ կառավարման ձև կամ մարմին ընտրվելու հաջորդ օրվանից.

գ) շենքի կառավարման մարմնի՝ իր լիազորությունները վաղաժամկետ դադարելու մասին ծանուցում տալու օրվանից մեկ ամիս հետո.

դ) օրենքով սահմանված կարգով շենքի կառավարման մասին լիազորագրի կամ պայմանագրի գործողությունը վաղաժամկետ դադարելու օրվանը հաջորդող օրվանից.

ե) ֆիզիկական անձ հանդիսացող շենքի կառավարման մարմնի մահվան կամ իրավաբանական անձ հանդիսացող շենքի կառավարման մարմնի լուծարման օրվանից.

զ) շենքի կառավարման մարմնի կողմից իր լիազորությունները իրականացնելու համար անհրաժեշտ ծայների քանակ չապահովելու օրվանը հաջորդող օրվանից.

է) օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

2. Ընենքի կառավարման մարմնի ընտրությանը կողմ քվեարկած շինության սեփականատերն իրավունք ունի հետագայում ցանկացած ժամանակ չեղյալ համարել իր որոշումը: Այդ նպատակով շինության սեփականատերը գրավոր դիմում է շենքի կառավարման մարմին: Ընենքի սեփականատիրոջ կողմից տրված լիազորությունները չեղյալ են համարվում դիմումը շենքի կառավարման մարմնին հանձնելու հաջորդ օրվանից, եթե դիմումում ավելի ուշ ժամկետ նախատեսված չէ:

Ընենքի կառավարման մարմնին պարտադիր լիազորությունների մատով կողմ քվեարկած շինության սեփականատերն իրավունք չունի կողմ քվեարկել շենքի այլ կառավարման մարմնի ստեղծելու մասին որոշմանը՝ առանց նախորդ իր որոշումը սույն հոդվածով սահմանված կարգով չեղյալ համարելու:

Սույն պահանջի խախտմամբ կատարված քվեարկությունն առ ոչինչ է:

Եթե որոշումները չեղյալ համարելու հետևանքով շենքի կառավարման մարմնին տրված ծայնրի քանակը պակասում է սույն օրենքով սահմանված համապատասխան լիազորություններ ստանալու համար նախատեսված քանակից, ապա շենքի կառավարման մարմնի համապատասխան լիազորությունները համարվում են դադարած, և շենքը համարվում է կառավարում չունեցող: Այդ մասին շենքի կառավարման մարմինը պարտավոր է անմիջապես, սույն օրենքով սահմանված կարգով, ծանուցել շինության սեփականատերերին, ինչպես նաև համապատասխան համայնքի ղեկավարին:

3. Լիազորությունները դադարած շենքի կառավարման մարմինը պարտավոր է իր լիազորությունները դադարելու օրվանից 5 օրվա ընթացքում շենքի կառավարման մարմնի կնիքը (եթե ընկերությունը կնիք ունի), փաստաթղթերը, շենքի կառավարման ընթացքում գոյացած ֆինանսական միջոցները և գույքը անհատույց ի պահ ընդունել և նոր շենքի կառավարման մարմնին ստեղծելու օրվանից երկու օրվա ընթացքում նրան հանձնել համաձայն- ընդունման ակտով: Այդ ընթացքում շենքի կառավարման մարմնի կնիքի, փաստաթղթերի, ֆինանսական միջոցների և գույքի պատահական կորստի ռիսկի կրում է պահառուն:

4. Ընենքի կառավարման մարմնի գործառույթներն իրականացնող ֆիզիկական անձի մահվան կամ իրավաբանական անձի լուծարման դեպքում շենքի կառավարման մարմնի կնիքը (եթե ընկերությունը կնիք ունի), փաստաթղթերը, շենքի կառավարման ընթացքում գոյացած ֆինանսական միջոցները և գույքը, սույն հոդվածով սահմանված կարգով և ժամկետով, ի պահ են հանձնվում նուտարին:

5. Եթե շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունները դադարելու օրվանից երկու ամսվա ընթացքում շենքի կառավարման նախկին մարմինը ձեռք չի բերում համապատասխան լիազորություններ, կամ շինության սեփականատերերը չեն ընտրում շենքի նոր կառավարման մարմին, ապա մինչև շինությունների սեփականատերերի կողմից շենքի կառավարման մարմնի ստեղծումը այդ մարմնի՝ սույն օրենքով նախատեսված բացառիկ լիազորություններն անցնում են համապատասխան համայնքի ղեկավարին, որը շենքի կառավարման մարմնի լիազորություններն իրականացնում է սույն օրենքով նախատեսված կարգով: Ընենքում կառավարման մարմնի ստեղծվելու մասին համայնքի ղեկավարին տեղեկատվություն տալու հաջորդ օրվանից դադարում են համայնքի ղեկավարի՝ սույն կետով նախատեսված լիազորությունները, և նա պարտավոր է եռօրյա ժամկետում հանձնման-ընդունման ակտով շենքի կառավարման մարմնի կնիքը (եթե ընկերությունը կնիք ունի), փաստաթղթերը, ֆինանսական միջոցները և գույքը հանձնել շենքի նոր կառավարման մարմնին:

6. Ընենքի այն սեփականատերերը, որը կողմ չի քվեարկել շենքի կառավարման մարմնին կամ չեղյալ է համարել շենքի կառավարման մարմնին կողմ քվեարկելու իր որոշումները, իրավունք ունի ցանկացած ժամանակ գրավոր համապատասխան լիազորություններ վերապահել կառավարման առկա կամ նոր ստեղծվող մարմնին: Այդ նպատակով շինության սեփականատերը գրավոր դիմում է շենքի կառավարման մարմնին:

Ընենքի սեփականատիրոջ լիազորությունները տրված են համարվում դիմումը շենքի կառավարման մարմնի հանձնելու հաջորդ օրվանից, եթե դիմումում ավելի ուշ ժամկետ նախատեսված չէ:

7. Ընենքի կառավարման մարմնին տրված այլ լիազորությունները դադարեցվում են, կամ նոր լիազորությունները տրվում են օրենքով նախատեսված կարգով:

8. Համատիրության անդամությունից դուրս գալու, ինչպես նաև համատիրության գործունեության դադարման կարգը սահմանվում է «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով:

**(26-րդ հոդվածը լրաց. 13.04.11 ՀՕ-112-Ն)**

**Հոդված 27. Բազմաբնակարան շենքի շինության օտարման դեպքում այն ձեռք բերողի իրավունքի պաշտպանությունը**

1. Բազմաբնակարան շենքի շինության օտարման դեպքում օտարողը գնորդին պետք է օրենքով նախատեսված փաստաթղթերից բացի գրավոր ներկայացնի նաև տեղեկություններ՝
  - ա) շենքի բաժնային սեփականության կառավարման ձևի մասին.
  - բ) ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում շինությունն օտարողի չկատարված պարտավորությունների մասին.
  - գ) շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման համար նախատեսված պարտադիր վճարների չափի մասին.
  - դ) շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ շինությունն օտարող սեփականատիրոջ բաժնի մասին:
2. Ընենքի օտարումն օրենքով սահմանված կարգով պատասխանատվություն է կրում սույն հոդվածի 1-ին կետում նշված տեղեկությունների չտրամադրման կամ շինության օտարման առաջարկում խեղաթյուրումների կամ անձշտությունների հետևանքով գնորդին պատճառած վնասների համար:
3. Գնորդն իրավունք ունի ծանոթանալ շենքի ընդհանուր սեփականության կառավարման համար նախատեսված տարեկան բյուջեին և նախորդ տարվա ֆինանսական հաշվետվությանը, ինչպես նաև շենքի կառավարումն իրականացնող իրավաբանական անձի կանոնադրությանը, շենքի կառավարման մարմնին տրված լիազորագրին կամ պայմանագրին:

**Հոդված 28. Բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռք բերած անձանց պարտականությունները**

Բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերած անձը կրում է նախկին սեփականատիրոջից պարտադիր նորմերի իրականացման, ինչպես նաև սույն օրենքով նախատեսված կամ նրա համաձայնությամբ ստանձնած պարտավորությունները կատարելու պարտականությունը, եթե այդ պարտավորությունների կատարման պարտականությունն իր վրա չի վերցրել տվյալ շինության նախորդ սեփականատերը, բացառությամբ օրենքով սահմանված դեպքերի:

**Հոդված 29. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման տարեկան բյուջեն**

1. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման և պահպանության ծախսերի ֆինանսավորումն իրականացվում է տարեկան բյուջեի միջոցով (այսուհետ՝ բյուջե): Բյուջեն հաստատվում է ժողովում՝ մեկ տարվա համար՝ հունվարի 1-ից մինչև դեկտեմբերի 31-ը, և կարող է տարվա ընթացքում փոխվել միայն ժողովի որոշմամբ:
2. Բյուջեի նախագիծը կազմելիս և հաստատելիս հաշվի են առնվում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման և շահագործման անհրաժեշտությունը, ինչպես նաև շենքի կառավարման մարմնի պահպանման ծախսերը:
3. Բյուջեի եկամուտները գոյանում են՝

ա) շինության սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված վճարումներից և այլ վճարումներից:

բ) ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օտարելու կամ այն վարձակալության (օգտագործման) հանձնելու դիմաց ստացված եկամուտներից:

գ) ընդհանուր բաժնային սեփականության տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման ընթացքում ստացված եկամուտներից:

դ) պետության կամ համայնքի կողմից տրված սուբսիդիաներից և դոտացիաներից:

ե) օրենքով չարգելված այլ աղբյուրներից:

4. Բյուջեով կարող են նախատեսվել հետևյալ ծախսերը՝

ա) պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսեր:

բ) աշխատանքի վարձատրությանն ուղղված ծախսեր:

գ) տնտեսական ծախսեր (փոստային, կապի, տպագրական, գրասենյակային պիտույքներով ապահովման և այլն):

դ) ընդհանուր բաժնային սեփականության գույք հանդիսացող շինության վերակառուցման ու վերանորոգման ծախսեր:

ե) ընդհանուր բաժնային սեփականության արժեքի ավելացմանն ուղղված ծախսեր:

զ) ժողովի կողմից հաստատված այլ ծախսեր:

### **Հոդված 30. Բյուջեի կազմելու և հաստատելու կարգը**

Շենքի կառավարման մարմինն ընթացիկ տարվա բյուջեն կազմում է նախահաշվի հիման վրա: Նորընտիր շենքի կառավարման մարմինը շենքի բյուջեի բացակայության դեպքում ընտրվելուց հետո՝ 20 օրվա ընթացքում, սույն օրենքով սահմանված կարգով, ներկայացնում է ընթացիկ տարվա բյուջեի նախագիծը: Ժողովի կողմից մեկամսյա ժամկետում բյուջեի նախագիծը չընդունվելու դեպքում պարտադիր նորմերի գծով համայնքի ավագանու կողմից տվյալ տարվա համար սահմանված անհրաժեշտ վճարների հիման վրա հաշվարկվում է նոր բյուջե, որը կառավարման մարմնի հաստատելուց հետո համարվում է ընդունված, ինչի վերաբերյալ շենքի կառավարման մարմինը երկօրյա ժամկետում ծանուցվում է շենքի սեփականատերերին:

Պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ վերահսկողությունն իրականացվում է օրենքով սահմանված կարգով՝ պետական լիազորված մարմինների կողմից:

### **Հոդված 31. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման պետական աջակցության հիմնական ուղղությունները**

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման պետական աջակցության հիմնական ուղղություններն են՝

ա) իրավական բարենպաստ դաշտի ձևավորումը:

բ) ֆինանսական և ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը:

գ) բազմաբնակարան շենքերն սպասարկող ենթակառուցվածքների ստեղծմանն ու զարգացմանը նպաստելը:

դ) տեղեկատվական ու խորհրդատվական օգնությունը:

ե) նորարարական գործունեության և ժամանակակից տեխնոլոգիաների ներդրման աջակցությունը:

զ) բարենպաստ հարկային քաղաքականության իրականացումը:

է) կադրերի պատրաստումը և վերապատրաստումը:

ը) վիճակագրական հաշվետվությունների և հաշվապահական հաշվառման պարզեցված համակարգերի ստեղծումը:

### **Հոդված 32. Անցումային դրույթներ**

1. Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելու օրվանից 6-ամսյա ժամկետում շենքի կառավարման մարմին չձևավորվելու դեպքում շենքի կառավարման մարմնի համապատասխան լիազորությունները, սույն օրենքով սահմանված կարգով, անցնում են համայնքի ղեկավարին:

2. Սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վրա կառուցված բազմաբնակարան շենքի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում նաև՝ շենքի տակ գտնվող) հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը մինչև 2008 թվականի հունվարի 1-ը անհատույց փոխանցվում է այդ շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով:

Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի անհատույց փոխանցման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

3. Սույն օրենքից բխող՝ շենքի ընդհանուր օգտագործման գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների պետական գրանցում կատարելու համար շինությունների սեփականատերերն ազատվում են պետական տուրքից:

*(32-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 20.03.07 ՀՕ-141-Ս)*

### **Հոդված 33. Օրենքի ուժի մեջ մտնելը**

Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից:

**Հայաստանի Հանրապետության  
Նախագահ**

**Ռ. Քոչարյան**

Երևան  
4 հունիսի 2002 թ.  
ՀՕ-334