**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություն և լրացումներ կատարելու մասին» և «Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին» օրենքների նախագծերի ընդունման**

**1. Կարգավորման ենթակա ոլորտի կամ խնդրի սահմանումը**

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություն և լրացումներ կատարելու մասին» և **«**Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին» օրենքների նախագծերի ընդունման հիմնական նպատակը՝

- «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) վերանայման միջոցով բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում պետական, տարածքային, տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունների, ինչպես նաև նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառուցապատողի պարտականությունների սահմանումն է,

- տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունների, ինչպես նաև նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառուցապատողի մասով սահմանված պարտականությունների չկատարման համար պատասխանատվության նախատեսումն է:

**2. Առկա իրավիճակը**

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդիրների կանոնակարգման նպատակով ՀՀ Վարչապետի 2019 թվականի օգոստոսի 20-ի N1160-Ա որոշմամբ ստեղծվել է միջգերատեսչական աշխատանքային խումբ, որի կողմից վերհանվել են ոլորտի մի շարք խնդիրներ, կարգավորման ենթակա հարցեր:

Այս խնդիրների կանոնակարգումը տեղ է գտել ՀՀ կառավարության գործունեության միջոցառումների ծրագրում, որով նախատեսված են բազմաբնակարան շենքի կառավարման համակարգի բարելավմանն ուղղված մի շարք միջոցառումներ:

Ի թիվս բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդրիների՝ վերհանվել են նաև հետևյալ խնդիրները.

- տարանջատված չեն պետական կառավարման լիազոր մարմնի, տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունները,

- կարգավորված չեն բազմաբնակարան շենքի կառուցումից հետո կառուցապատողի կողմից շենքի կառավարման մարմնին փաստաթղթերի փոխանցման,

- բազմաբնակարան շենքի կառուցումից և բնակարանների վաճառքից հետո ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքը կառուցապատողի կողմից շենքի սեփականատերերին փոխանցում,

- բազմաբնակարան շենքի կառուցման մեկնարկից մինչև կառավարման մարմնի ձևավորում ընկած ժամանակահատվածում հաճախ կառուցապատողի կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի մասն առանձնացվում և օտարվում է ըստ հայեցողության, ինչի արդյունքում Շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված ինժեներական ենթակառուցվածքների, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումները հայտնվում են այլ անձանց սեփականություն հանդիսացող տարածքում և անհնար է դառնում դրանց շահագործումը,

- Օրենքի 2-րդ հոդվածի համաձայն օրենքի գործողության ոլորտը տարածվում է սեփականատերերի վրա, այնինչ օրենքով կարգավորված են, ինչպես նաև սույն նախագծով կարգավորման են առաջարկվում բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների, պետական, տարածքային և տեղական ինքնակառավարման մարմինների, կառուցապատողների հետ կապված հարաբերությունները,

- Օրենքի 6-րդ հոդվածը համապատասխանեցման կարիք ունի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 1-ին մասի դրույթներին (շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերի մասով):

**3. Կարգավորման նպատակները, ակնկալվող արդյունքը**

Նախագծի ընդունմամբ ակնկալվում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման ոլորտում`

- պետական կառավարման լիազոր մարմնի, տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունների սահմանում և տարանջատում,

- բազմաբնակարան շենքի կառուցումից հետո կառուցապատողի կողմից շենքի կառավարման մարմնին փոխանցվող փաստաթղթերի շրջանակի սահմանում,

- բազմաբնակարան շենքի կառուցումից և բնակարանների վաճառքից հետո ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքը կառուցապատողի կողմից շենքի սեփականատերերին փոխանցման հետ կապված հարցերի կանոնակարգում,

- բազմաբնակարան շենքի կառուցման մեկնարկից մինչև կառավարման մարմնի ձևավորում ընկած ժամանակահատվածում ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի (հատկապես՝ Շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված ինժեներական ենթակառուցվածքների, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումների տեղադրման տարածքների) տնօրինման առանձնահատկությունների և սահմանափակումների սահմանում,

- պատասխանատվության նախատեսում՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունների, ինչպես նաև նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառուցապատողի մասով սահմանված պարտականությունների չկատարման համար:

**4. Իրավական ակտի նախագիծը մշակող պատասխանատու մարմինը, ինչպես նաև, անհրաժեշտության դեպքում, նախաձեռնողի, հեղինակների և մշակմանը մասնակցող անձանց մասին տեղեկություններ**

Նախագիծը մշակվել է ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի կողմից:

**5. Իրավական ակտի՝ նորմատիվ բնույթի հիմնավորվածությունը**

Իրավական ակտի նորմատիվ բնույթը հիմնավորվում է «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին ենթակետի դրույթներով:

**6. Ներկայացվող հարցի կապակցությամբ լրացուցիչ ֆինանսական միջոցների պահանջի անհրաժեշտությունը, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեի եկամուտներում և ծախսերում սպասվելիք փոփոխությունների մասին**

ՀՀ պետական բյուջեի եկամուտներում և ծախսերում փոփոխություններ չեն սպասվում:

**7. Կապը ռազմավարական փաստաթղթերի հետ. Հայաստանի վերափոխման ռազմավարություն 2050, Կառավարության 2021-2026թթ. ծրագիր, ոլորտային և/կամ այլ ռազմավարություններ**

Նախագծի անհրաժեշտությունն ուղղակիորեն բխում է ռազմավարական փաստաթղթերից, մասնավորապես.

* ՀՀ Ագգային ժողովի 2021 թվականի օգոստոսի 26-ի N ԱԺՈ-002-Ն որոշմամբ հավանության արժանացած ՀՀ կառավարության ծրագրի «2.7 Քաղաքաշինություն» բաժնի 2-րդ պարբերության 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետից, որով նախատեսված է, որ բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման գործառույթների իրականացման կայուն մեխանիզմների արմատավորմանը նպաստելու նպատակով ՀՀ կառավարության ջանքերն ուղղված են լինելու բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդիրների կանոնակարգման և հետագա զարգացումներն ապահովելու նպատակով օրենսդրության շարունակական բարելավմանը,
* ՀՀ կառավարության 2021 թվականի նոյեմբերի 18-ի N 1902-Լ որոշմամբ հաստատված ՀՀ կառավարության 2021-2026 թվականների գործունեության միջոցառումների ծրագրի «Քաղաքաշինության կոմիտե» բաժնի 13.2 կետից, որով նախատեսվում է սույն նախագծի ներկայացումը ՀՀ վարչապետի աշխատակազմ,
* ՀՀ կառավարության 2021 թվականի ապրիլի 8-ի N 531-Լ որոշման՝

- N 1 հավելվածի 95-րդ կետից, որով ամրագրված է, որ երկրի համար առանցքային նշանակություն ունեցող ակտիվի` բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի պահպանումն ու անվտանգ շահագործումն ապահովելու նպատակով բարեփոխման կարիք ունի բազմաբնակարան շենքերի կառավարման համակարգը, որի զարգացման հնարավորությունները խոչընդոտող գործոնները մեղմելու և բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման գործառույթների իրականացման կայուն մեխանիզմների արմատավորմանը նպաստելու նպատակով նախատեսվում է գործող օրենսդրության վերանայման միջոցով կանոնակարգել մի շարք հարցեր, ի թիվս որոնց՝ հստակեցնել մասնակից կողմերի (այդ թվում՝ պետության և համայնքի) դերերի բաշխումը, իրավունքների, պարտավորությունների միջոցները,

- N 1 հավելվածի 18.1.2 կետից, որով նախատեսվում է, որ Օրենքի վերանայման միջոցով կկարգավորվեն մի շարք հարցեր, այդ թվում՝ պետական կառավարման լիազոր մարմնի, տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունների տարանջատում: