



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ԴԵԿԱՎԱՐ

Օ

0010 ք. Երևան, Կառավարական տուն 1

№ 02/05.1/19203-2021

ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ԴԵԿԱՎԱՐ-ԳԼԽԱՎՈՐ ՔԱՐՏՈՒՂԱՐ
ՊԱՐՈՆ ԱՌՆԱԿ ԱՎԵՏԻՍՅԱՆԻՆ

Հարգելի պարոն Ավետիսյան

Համաձայն «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական օրենքի 66-րդ և 77-րդ հոդվածների՝ Ձեզ ենք ներկայացնում՝

1) «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի (Պ-961-04.05.2021-ՏՏԳԲ-011/0) վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առաջարկությունները,

2) Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2021 թվականի հունիսի 2-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հարակից զեկուցող) նշանակելու մասին» N 596 - Ա որոշումը:

Հարգանքով՝

ԱՐՄԵՆ ԹՈՐՈՍՅԱՆ

Կատարող՝ Պ. Քացախյան

Հեռ. 010515686

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ (Պ-961-04.05.2021-ՏՏԳԲ-011/0) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություններ կատարելու մասին» օրենքի նախագծով (այսուհետ՝ նախագիծ) առաջարկվող փոփոխությունները կարևորվել և առաջնահերթ են դիտարկվել նաև բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում առկա խնդիրների կանոնակարգման նպատակով Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2019 թվականի օգոստոսի 20-ի N 1160-Ա որոշմամբ միջգերատեսչական աշխատանքային խմբի կողմից և այդ խմբի կողմից մշակված և շրջանառության մեջ դրված առաջարկությունների փաթեթի հատվածական մաս են կազմում:

Ստորև ներկայացվում են նախագծի վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության դիտարկումներն ու առաջարկությունները.

1. Նորմատիվ իրավական ակտի ընդունման հիմնավորման ճիշտ կառուցվածքը և բովանդակությունն ունեն առանցքային նշանակություն, հետևաբար իրավական ակտի հիմնավորման մեջ պետք է ներառել իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը, ընթացիկ իրավիճակը և խնդիրները, տվյալ բնագավառում իրականացվող քաղաքականությունը, կարգավորման նպատակը, բնույթը և ակնկալվող արդյունքը:

Մինչդեռ նախագծին կից ներկայացված հիմնավորման մեջ բերված չեն նշված ուղղություններով համապատասխան վերլուծությունները, բացահայտված չեն ոլորտի ընթացիկ իրավիճակը և իրականացվող քաղաքականությունը, խնդիրները, առաջարկվող կարգավորման անհրաժեշտությունը, վերլուծված չեն նախատեսվող կարգավորումների ռիսկային գործոնները, ինչն էական նշանակություն և կարևորություն ունի ներկայացված առաջարկությունների հիմնավորվածությունը լիարժեք ձևով գնահատելու համար:

Նախագծին կից ներկայացված հիմնավորումը նաև չի ընդգրկում և արծարծում նախագծի՝ 1-ին հոդվածով լրացվող 10.1-ին և 3-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 31-րդ հոդվածներով սահմանվող դրույթների ամրագրման ու սահմանման բուն անհրաժեշտությունը, հստակ նպատակները, ինչպես նաև նախագծի 2-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 11-րդ հոդվածի 3-րդ մասով, 8-րդ մասի «դ» և «է» պարբերություններով, 9-րդ մասով նախատեսված կարգավորումների նպատակահարմարությունը, այլ հիմնականում վերաբերում է միայն նախագծի 2-րդ հոդվածով 11-րդ հոդվածում նախատեսվող փոփոխություններին:

Այս առումով Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական դատարանը, 2014 թվականի դեկտեմբերի 2-ի ՍԴՈ-1176 որոշմամբ անդրադառնալով օրենքների հիմնավորվածությանը, արձանագրել է. «(...) օրենսդրությունն ստատիկ երևույթ չէ, այն կարող է և պետք է ենթարկվի դինամիկ փոփոխության՝ մշտապես կատարելագործվելով տնտեսա-

կան զարգացմանը, տեղի ունեցող միջազգային ինտեգրման գործընթացներին, հասարակական հարաբերությունների վերափոխմանն ու մի շարք այլ գործոններին համահունչ: (...) Մինևույն ժամանակ, սահմանադրական դատարանը կարևորում է օրենսդրական փոփոխությունների գործընթացի կայունությունն ու ներդաշնակությունը, օրենքների փոփոխման հիմնավորվածությունն ու օբյեկտիվ անհրաժեշտությունը, ինչը հնարավորություն է ընձեռում իրավունքի սուբյեկտին իր վարքագիծը համապատասխանեցնել փոփոխվող օրենսդրական նորմերին՝ թույլ չտալով իրավակիրատ մարմինների կողմից ցուցաբերված սուբյեկտիվիզմի դրսևորում և հայեցողության ընդլայնում:»:

Ամփոփելով վերոգրյալը՝ գտնում ենք, որ բարձրացված խնդիրների համատեքստում նախագծի ընդունումն ունի լրացուցիչ հիմնավորման կարիք:

2. Նախագծի վերնագրի համաձայն «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում (այսուհետ՝ օրենք) առաջարկվում են փոփոխություններ, մինչդեռ բուն նախագծով նախատեսված է նաև լրացում: Հաշվի առնելով նշվածը և ղեկավարվելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասով՝ առաջարկվում է նախագծի վերնագիրը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին»:

3. Առաջարկում ենք նախագծի 1-ին հոդվածով լրացվող 10.1-ին հոդվածի՝

1) 1-ին մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ՝

«1. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, բացի սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր նորմերից, կարող են նախատեսվել նաև շենքի արդիականացմանն (ընդհանուր բաժնային սեփականության և նրա առանձին մասերի նորոգմանը, վերականգնմանը, վերակառուցմանը, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնմանը, փոխարինման և հարմարավետության բարելավմանը, էներգախնայողության միջոցառումների իրականացմանը, էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող այլ աշխատանքներ) ուղղված աշխատանքներ և միջոցառումներ:»:

2) 2-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ՝

«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:»:

4. Նախագծի 2-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 11-րդ հոդվածի՝

1) 1-ին մասում «2-րդ մասի 1-ին և 2-րդ կետերով նախատեսված աշխատանքների իրականացման հետ» բառերը փոխարինել «1-ին մասի «բ» կետով նշված՝ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում նախատեսված աշխատանքների հետ:» բառերով (հաշվի առնելով նախագծի 3-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 31-րդ հոդվածի վերաբերյալ ներկայացված առաջարկությունների 2-րդ ենթակետի «բ» կետով ներկայացված առաջարկությունը)։

2) 2-րդ մասում «ժողով հրավիրվում է շինության սեփականատերերի 1/3-ի

նախաձեռնությամբ կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարը» բառերը փոխարինել «ժողով հրավիրվում է շենքի շինությունների սեփականատերերի 1/3-ի կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարի նախաձեռնությամբ» բառերով:

3) 4-րդ մասում սահմանել դրույթներ համատեղ սեփականատերերի վերաբերյալ՝ «ընդհանուր բաժնային» բառից հետո լրացնելով «կամ ընդհանուր համատեղ» բառերով:

4) 6-րդ մասի համաձայն՝ ժողովի կողմից սույն օրենքով նախատեսված՝ իր լիազորությունների սահմաններում և համապատասխան ձայների առկայությամբ ընդունված որոշումը պարտադիր է բազմաբնակարան շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերի համար, այդ թվում նրանց, ովքեր անկախ պատճառներից չեն մասնակցել քվեարկությանը կամ դեմ են քվեարկել որոշմանը:

Այս առումով գտնում ենք, որ անհրաժեշտ է որպես բացառություն սահմանել այն դեպքերը, երբ վերջիններս պատշաճ ծանուցված չեն եղել, և նրանց քվեարկության արդյունքում կարող էր կայացվել այլ որոշում:

5) 7-րդ մասում տեղ չեն գտել գործող օրենքի 11-րդ հոդվածի 8-րդ մասի «ժո» կետով նախատեսված դրույթները: Առաջարկում ենք կատարել համապատասխան լրացում՝ կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ՝

«ժո) շինությունների սեփականատերերից գանձվող՝ սույն օրենքով սահմանված պարտադիր և այլ վճարների չափի և վճարման ժամկետների սահմանումը.»:

6) 14-րդ մասում «կողմից օրենքին հակասող ընդունված» բառերն անհրաժեշտ է փոխարինել «կողմից ընդունված՝ օրենքին հակասող» բառերով:

7) 15-րդ մասի համաձայն՝ 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 պատճառներից ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեարկելու հիմքով:

Այս առումով գտնում ենք, որ հիշյալ դրույթներում անհրաժեշտ է սահմանել ժողովին սեփականատերերի բացակայությունը հարգելի համարելու վերաբերյալ կարգավորումներ:

5. Նախագծի 3-րդ հոդվածով նախատեսվում է օրենքի 31-րդ հոդվածը շարադրել նոր խմբագրությամբ՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության նպատակային ծրագրեր սահմանելով՝ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացման, համաֆինանսավորման, սուբսիդավորման կամ վարկավորման սկզբունքներով համապատասխան աշխատանքների իրականացման, բնակարանային նպաստների և փոխառությունների տրամադրման համակարգի ներդրման, բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման և տեղեկատվական համակարգի ներդրման, բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման, քանդման ենթակա վթարային բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների վերաբնակեցման պարտավորությունները:

Այս առումով հարկ ենք համարում ընդգծել, որ նախագծին կից հիմնավորման մեջ որևէ անդրադարձ չի կատարվել կամ փաստարկ չի ներկայացվել քննարկվող կարգավորումների նախատեսման անհրաժեշտության վերաբերյալ՝ նշելով միայն, որ առաջարկ-

վող փոփոխությունները պայմանավորված են առկա պրակտիկայով և միտված են բազմաբնակարան շենքի բնակիչներին կառավարելու և իրենց իրավունքներն իրականացնելու մեխանիզմների հստակեցմանը:

Ուստի, քննարկման առարկա դարձնելով բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության նախատեսվող կարգավորումների հիմնավորվածությունը՝ մասնավորապես, հայտնում ենք՝

Հայեցակարգային դիտարկումներ.

Հայաստանի անկախության հռչակման գործընթացը զուգորդվեց անցումով դեպի ազատ շուկայական տնտեսական համակարգ: Հարկ է նկատել, որ ժողովուրդների պատմության ընթացքում միշտ էլ օրակարգի հարց է եղել, թե պետությունն ի՞նչ ազդեցություն ունի և կարող է ունենալ տնտեսական հարաբերությունների վրա: Համայնավարական տնտեսական հարաբերությունների պայմաններում (ԽՍՀՄ և սոցիալիստական այլ երկրներ) արտադրության միջոցների՝ գլխավորապես պետական սեփականության հիմքի վրա ձևավորվեցին պետության կողմից կենտրոնացված կառավարվող տնտեսական հարաբերություններ, որոնք պատմական կարճ ժամանակահատվածում դրսևորեցին իրենց ոչ կենսունակ լինելը և համակարգային փլուզումների պատճառ դարձան: Պատմության դասերը վկայում են, որ սեփականության բազմաձևության հիմքի վրա խարսխված ազատ շուկայական տնտեսական հարաբերություններն այլընտրանք չունեն: Դրանք հասարակության ակտիվ ու ներդաշնակ զարգացման գլխավոր նախապայմանն են: Սակայն դա չի նշանակում, թե հասարակությունը և պետությունը պասիվ դիտորդի դերում են հանդես գալիս: Պետությունը կարող է և ունի բազմաթիվ տնտեսական լծակներ հասարակական հարաբերությունների այս ոլորտի վրա ներազդելու համար, սակայն այդ ազդեցությունը պետք է լինի օբյեկտիվ տնտեսական օրենքների պահանջների գիտակցմամբ և խելամիտ տնտեսական մրցակցություն երաշխավորելու անհրաժեշտությունից ելնելով: Այն երբևիցե չպետք է փոխակերպվի վարչարարության և պետական իշխանության թելադրանքի, որի պայմաններում տնտեսական հարաբերություններում ի հայտ են գալիս բազմաբնույթ անհամամասնություններ, և իջնում է հասարակական արտադրության արդյունավետությունը:

Հասարակության տնտեսական հարաբերությունների հիմքը սեփականության ձևն է: Սեփականության իրավունքը հանդես է գալիս որպես յուրաքանչյուր տնտեսական ու քաղաքական համակարգի էության, անձի իրական ազատությունների երաշխավորման հիմնական բնութագրիչ: Սեփականությունն ինքնին հարաբերություն է, բնութագրում է արտադրության միջոցի, կոնկրետ գույքի տնօրինման, տիրապետման ու օգտագործման նկատմամբ անձի կամ անձանց խմբի իրավունքն ու պարտականությունը:

Ժողովրդավարական սկզբունքներով առաջնորդվող բոլոր երկրներում սեփականությունը հանդես է գալիս հիմնականում մասնավոր և հանրային սեփականության ձևով: Մնացած բոլոր ձևերը (կոլեկտիվ, նահանգային, համայնքային և այլն) դրանց տարատեսակ դրսևորումներն են:

Հանրային սեփականության իրավունքի սուբյեկտներ կարող են լինել, օրինակ, պետությունը՝ ամբողջապես, նրա ինքնավար սուբյեկտները, տեղական ինքնակառավարման մարմինները:

Մասնավոր սեփականության իրավասուբյեկտ կարող է լինել ցանկացած ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ: Սեփականության այս ձևը կարող է հանդես գալ ինչպես մասնավոր, այնպես էլ կոլեկտիվ, խառը և այլ ենթաձևերով:

ՀՀ Սահմանադրության նորմերի սահմանադրաիրավական բովանդակությունից պարզորոշ ուրվագծվում են հանրապետությունում ձևավորվող տնտեսական հարաբերությունների հիմնական սկզբունքները.

առաջին՝ պետությունը ճանաչում է սեփականության իրավունքը՝ առանց որևէ խտրականություն դնելու դրա ձևերի միջև,

երկրորդ՝ պետությունը սահմանադրորեն երաշխավորում է սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը՝ նախադրյալներ ստեղծելով կայուն տնտեսական համակարգի ձևավորման, երկարաժամկետ ներդրումների և արդյունավետ տնտեսական մրցակցության համար,

երրորդ՝ սեփականատերն օժտված է իրեն պատկանող գույքի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման ամբողջական իրավունքով և ազատությամբ,

չորրորդ՝ հստակեցված են սեփականության իրավունքի՝ քաղաքացիական հասարակությանը բնորոշ ազատ դրսևորման շրջանակները,

հինգերորդ՝ պետությունը սահմանադրական երաշխիքներ է ապահովում սեփականության բոլոր ձևերի ազատ զարգացման և հավասար իրավական պաշտպանության, տնտեսական գործունեության ազատության, ազատ տնտեսական մրցակցության համար, որոնք շուկայական տնտեսական հարաբերությունների հիմնաքարն են:

Նախագծով ներկայացված իրավակարգավորումների բովանդակությունը գնահատելու համար նախևառաջ հարկ է նկատի ունենալ հետևյալը.

1) «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող 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:

Նույն օրենքի 10-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ 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: Նույն հոդվածի 3-րդ մասը սահմանում է, որ շինության բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են, շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից նույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նորմերից ելնելով, կատարել համապատասխան վճարումներ կամ իրենց ուժերով ու

միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները:

Սահմանադրության 10-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և հավասարապես պաշտպանվում են սեփականության բոլոր ձևերը:

Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 1-ին մասը սահմանում է, որ յուրաքանչյուր ոք ունի օրինական հիմքով ձեռք բերած սեփականությունն իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունք:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 164-րդ հոդվածի համաձայն՝ սեփականատերը կրում է իրեն պատկանող գույքի պահպանման հոգսը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Վերոնշյալ իրավական կարգավորումների համակարգային վերլուծությունը թույլ է տալիս արձանագրելու, որ խնդրո առարկա հարաբերություններում պետության պոզիտիվ պարտականությունը հանգում է սեփականության բոլոր ձևերի ազատ զարգացման և հավասար իրավական պաշտպանության, տնտեսական գործունեության ազատության, ազատ տնտեսական մրցակցության համար սահմանադրական երաշխիքներ ապահովելուն, որպիսի պարտականության իրացումը չի կարող և չպետք է փոխակերպվի վարչարարության և պետական իշխանության թելադրանքի, ներառյալ՝ սեփականատիրոջ՝ սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող գույքի տիրապետման, օգտագործման, տնօրինման իրավագործությունների իրացման անհամաչափ միջամտության:

Սեփականության իրավունքի բովանդակությունը, մի կողմից, ենթադրում է *inter alia* սեփականատիրոջ՝ սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորություն, իսկ, մյուս կողմից, դա նշանակում է նաև, որ գույքի պահպանման հոգսը կրում է դրա սեփականատերը: Պետությունը, այդ հարաբերություններում հանդես է գալիս որպես քաղաքացիական իրավունքի իրավահավասար սուբյեկտ, որը չպետք է կրի մյուս սուբյեկտների գործողությունների կամ անգործության հետևանքով գույքի փաստացի վիճակի վատթարացման հետևանքները՝ ներառյալ գույքի բնական մաշվածության:

Ավելին, «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 42-րդ հոդվածի համաձայն՝ համայնքի ղեկավարը քաղաքաշինության և կոմունալ տնտեսության բնագավառում՝

- օրենքով սահմանված կարգով աջակցում է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների ձևավորմանը: Ապահովում է համայնքի մասնակցությունն այդ շենքերի սպասարկմանը՝ իր սեփականությունը հանդիսացող բնակարանների քանակին համապատասխան,

- կառուցման ավարտի գրանցում չունեցող այն բազմաբնակարան շենքերի, որոնց ստորաբաժանված միավորներն առանձին վկայականներով գրանցված են որպես 100 տոկոսից ցածր ավարտվածություն ունեցող անավարտ շինություններ, կառուցման ավարտի գրանցման նպատակներով աջակցում է կառուցապատողի գործառույթների իրականացման համար սեփականատերերի կողմից համապատասխան կազմակերպության ընտրության գործընթացին կամ կառուցապատողի գործառույթների իրականացումը

վերապահում է համայնքում գործող՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը որևէ մարմնի, որն իրականացնում է կառուցապատողի գործառույթներ առանձնացված միավորների սեփականատերերի միջոցներով.

- կազմակերպում է այն բազմաբնակարան շենքերի պահպանումը, որոնք չեն կառավարվում օրենքով սահմանված՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից.

- համայնքի կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքերի պահպանումն իրականացնելու նպատակով, օրենքով սահմանված կարգով, համայնքի ավագանու հաստատմանն է ներկայացնում պարտադիր նորմերի շրջանակներում իրականացվող աշխատանքների համար անհրաժեշտ վճարների չափերը:

Այս համատեքստում, կարծում ենք, որ թեև քննարկվող խնդրի կապակցությամբ որևէ ծանրակշիռ փաստարկ չի ներկայացվել հիմնավորման մեջ, այնուամենայնիվ, նախագծի հիմքում դրված ենթադրվող տրամաբանությունը հակասում է ինչպես Սահմանադրության, այնպես էլ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության հիմնարար և ելակետային գաղափարներին, քանի որ նախագծով առաջարկվող նպատակային ծրագրերի նախատեսումը, ըստ էության, հանդիսանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանման հարաբերություններում պետական անհամաչափ միջամտություն:

Նախագծի առաջարկվող վերոնշյալ կարգավորումները հակասում են ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 3-րդ հոդվածով ամրագրված մասնավոր գործերին որևէ մեկի միջամտության անթույլատրելիության սկզբունքին և պարունակում են ազատ շուկայական հարաբերություններում պետության անթույլատրելի միջամտության ռիսկ:

Այս առումով հարկ է նկատի ունենալ նաև, որ բազմաբնակարան շենքերում ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանման և կառավարման հարցերն առերևույթ դուրս են պետական (համայնքային) կարգավորման առարկայից, ինչով պայմանավորված նախագծից անհրաժեշտ է հանել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփականության պահպանմանը և կառավարմանը պետության կամ համայնքի անհամաչափ միջամտությանը վերաբերող դրույթները.

2) նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսվում է օրենքը լրացնել 10.1-ին հոդվածով, որի համաձայն՝ նույն 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:

«Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 88-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ համայնքի բնակչության կենսաապահովման խնդիրները լուծելու նպատակով մատուցվող ծառայությունների՝ ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ոռոգման, ջեռուցման, աղբահանության և սանիտարական մաքրման կազմակերպման, բազմաբնակարան շենքերի սպասարկման և օրենքով սահմանված դեպքերում այլ ծառայությունների իրականացման համար համայնքի ավագանին կարող է սահմանել համայնքի բյուջե մուտքագրվող վճարներ:

Նախագծի վերոնշյալ դրույթների վերլուծությունից պարզ չի դառնում, թե արդյո՞ք նախատեսված վճարները կամ դրանց մի մասն ուղղվելու են համայնքի բյուջե, թե՛ ոչ:

Հարկային քաղաքականության իրականացման վերաբերյալ.

Նախագծի 3-րդ հոդվածով առաջարկվում է նոր խմբագրությամբ շարադրել օրենքի 31-րդ հոդվածը և, մասնավորապես, սահմանել, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղություններից է նաև բարենպաստ իրավական և հարկային քաղաքականության իրականացումը: Ընդ որում, հարկ է նկատել, որ նշյալ դրույթը առկա է նաև գործող օրենքում, որը նախատեսվել է դեռևս 2002 թվականին:

Վերոնշյալի կապակցությամբ, նախ, հայտնում ենք, որ 2002 թվականից հետո հարկային համակարգը համակարգային փոփոխությունների է ենթարկվել, մասնավորապես, եկամտահարկի և պարտադիր սոցիալական ապահովության վճարների փոխարեն ներդրվել է մեկ միասնական եկամտային հարկ, նվազեցվել է եկամտային հարկի դրույքաչափը (որը մինչև 2023 թվականը յուրաքանչյուր տարի 1 տոկոսով շարունակելու է նվազել՝ արդյունքում սահմանվելով 20 տոկոս), նվազեցվել է շահութահարկի դրույքաչափը, սահմանվել են բազմաթիվ հարկային արտոնություններ, ինչպես նաև արտոնյալ կարգավորումներ և այլն:

Այս առումով, հայտնում ենք, որ հասկանալի չէ, թե ինչ բարենպաստ հարկային քաղաքականություն իրականացնելու մասին է խոսքը, և արդյոք ներկա փուլում իրականացվող հարկային քաղաքականությունն անբարենպաստ է: Հետևաբար, եթե հնարավոր խնդիրները լուծելու համար նախատեսվում է ապագայում տրամադրել նոր հարկային արտոնություններ, ապա հայտնում ենք հետևյալը.

1) պետական բյուջեի եկամուտների նվազեցմանն ուղղված ցանկացած առաջարկություն պետք է բազմակողմանի հիմնավորված լինի: Հակառակ դեպքում, առանց խորքային վերլուծությունների, տնտեսության այս կամ այն ոլորտի համար հարկային արտոնությունների սահմանումը նպատակահարմար և հիմնավորված չի կարող համարվել՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հարկային արտոնյալ կարգավորումների սահմանումը հանգեցնում է պետական բյուջեի եկամուտների կրճատման, և հետևաբար, պետությանը զրկում է սեփական միջոցների հաշվին առավել հասցեական և ընդգրկուն ծրագրեր ու քայլեր իրականացնելու հնարավորությունից:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ հայտնում ենք, որ հարկային արտոնություններ սահմանելու ցանկացած առաջարկություն քննարկման առարկա կարող է դառնալ միայն այդ քայլերի արդյունքում լուծվող կոնկրետ խնդիրների և այդ քայլերի տնտեսական հետևանքների վերաբերյալ բազմակողմանի վերլուծությունների առկայության պայմաններում,

2) հարկ ենք համարում նշել, որ որևէ շրջանակի սուբյեկտների համար հարկային արտոնության տրամադրումը այլ սուբյեկտների մոտ առաջացնում է նմանատիպ հարկային արտոնություններից օգտվելու սպասումներ կամ պահանջներ,

3) խնդրո առարկա դեպքում հարկային արտոնությունների տրամադրումը չի բխում հարկման հավասարության ու արդարության սկզբունքներից: Մասնավորապես, հարկային արտոնություններ տրամադրելու դեպքում կստացվի այնպես, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարման կամ պահպանման գործունեության մեջ ներգրավված սուբյեկտները կօգտվեն հարկային արտոնություններից, իսկ, օրինակ, այլ՝ այդ թվում, ռազմավարական նշանակություն ունեցող շինությունների պահպանման գործունեություն մեջ ներգրավված

սուբյեկտները՝ ոչ,

4) հարկային արտոնությունների սահմանումը հիմնավորված չէ նաև հարկումից խուսափելու ռիսկերը նվազեցնելու և իրականացվող հարկային վարչարարության արդյունավետությունը բարձրացնելու տեսանկյուններից, քանի որ օրենսդրության կիրառության փորձը ցույց է տալիս, որ ցանկացած նոր հարկային արտոնության սահմանում մշտապես ուղեկցվում է հարկումից խուսափելու և չարաշահումների ռիսկերի ավելացմամբ: Միաժամանակ, այդ ռիսկերը կառավարելուն ուղղված վարչարարական լրացուցիչ միջոցառումներ իրականացնելու անհրաժեշտությունը նվազեցնում է հարկային վարչարարության արդյունավետությունը: Այս առումով, հարկային արտոնությունները, որպես պետական աջակցության գործիքներ, չունեն բավարար հասցեականություն, հետևաբար ծախսերի ու օգուտների համադրմամբ դրանց արդյունավետությունը չի հիմնավորվում այն առումով, որ հարկային արտոնության տրամադրման արդյունքում պետության կորցրած հարկային եկամուտները շատ ավելի մեծ են, քան արտոնության իրական շահառուների օգուտները կարող են լինել,

5) միաժամանակ, պարզ չէ, թե ինչու է հնարավոր խնդրի լուծման համար որպես պետական աջակցության տրամադրման եղանակ դիտարկվում հարկային արտոնությունների տրամադրումը: Այդ դեպքում շատ ոլորտներ պետք է խնդիր ունենան, քանի որ գործող հարկային օրենսդրությամբ հարկային արտոնություններ սահմանված են միայն առանձին ոլորտների ու դեպքերի համար: Ուստի, գտնում ենք, որ հարկային արտոնությունների սահմանումը հնարավոր խնդրի լավագույն լուծումը չէ, և անհրաժեշտ է հնարավոր խնդիրը լուծել պետական աջակցության այլ՝ առավել հասցեական միջոցառումների միջոցով, որոնց դեպքում հարկումից խուսափելու և չարաշահումների ռիսկեր ու պետական բյուջեի եկամուտների կորուստներ չեն լինի,

6) բացի այդ, անհրաժեշտ է հաշվի առնել նաև, որ ցանկացած հարկային արտոնության տրամադրում ենթադրում է հարկային եկամուտների կորուստ, հետևաբար նաև՝ մշակութային, առողջապահական, սոցիալական, կրթական, բնապահպանական և այլ հանրօգուտ ոլորտներում չկատարված բյուջետային ծախսեր: Մյուս կողմից, եթե հաշվի առնենք նաև այն հանգամանքը, որ պետության ծախսային քաղաքականության շրջանակներում պետական աջակցության բյուջետային գործիքակազմն ավելի հասցեական ու, հետևաբար, նաև ավելի արդյունավետ է, ակնհայտ է դառնում, որ հարկային արտոնությունների տրամադրումը պետական աջակցության լավագույն միջոցը չէ, քանի որ հարկային արտոնությունը դրա իրական հասցեատերերի համար որոշակի կոնկրետ արդյունք չերաշխավորելով հանդերձ՝ հանգեցնում է հարկային ծախսերի առաջացման՝ պետությանը զրկելով աջակցության ավելի հասցեական ծրագրեր իրականացնելու հնարավորությունից,

7) հայտնում ենք նաև, որ հարկային արտոնությունների շրջանակի ընդլայնումը չի բխում ներկա փուլում իրականացվող հարկային քաղաքականության ուղղություններից, քանի որ ներկա փուլում իրականացվող քաղաքականությունն ուղղված է հարկման բազայի ընդլայնմանը և հարկաբյուջետային կայունության ամրապնդմանը: Այլ կերպ ասած՝ ներկա փուլում խնդիր է դրված ոչ միայն ձեռնպահ մնալ նոր հարկային արտոնությունների տրամադրումից, այլ նաև կիրառությունից հանել բոլոր այն հարկային

արտոնությունները, որոնց կիրառությունը չի հիմնավորվում ծախսեր/օգուտներ հարաբերակցության տեսանկյունից: Քաղաքականության նշյալ ուղղությունն իր արտացոլումն է գտել ՀՀ կառավարության կողմից հաստատված մի քանի ռազմավարական փաստաթղթերում (Պետական ֆինանսների կառավարման համակարգի 2019-2023 թվականների բարեփոխումների ռազմավարություն, Հարկային բարեփոխումների հայեցակարգ):

Ավելին, ՀՀ վարչապետի 2020 թվականի դեկտեմբերի 30-ի «Հարկային քաղաքականության ճեղքի կրճատմանն ուղղված միջոցառումները հաստատելու մասին» N 1455-Լ որոշման 1-ին կետով հաստատված հավելվածի՝ հարկային քաղաքականության ճեղքի կրճատմանն ուղղված միջոցառումների 1-ին կետով, որպես միջոցառում, սահմանված է ցածր արդյունավետություն ունեցող և հասցեականություն չունեցող հարկային արտոնությունների կրճատման նպատակով ՀՀ հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ նախատեսող օրենքի նախագծի մշակում և Կառավարության քննարկմանը ներկայացում:

Բացի այդ, անհրաժեշտ է նկատել, որ հարկաբյուջետային կայունություն ապահովելու քաղաքականությունը ենթադրում է, որ եկամտային առումով պետական բյուջեի կայունությունը խաթարող ցանկացած առաջարկություն պետք է ուղեկցվի նաև բյուջետային ծախսերն առնվազն համարժեք չափով կրճատելու ուղղությամբ համապատասխան առաջարկություններով:

Հաշվի առնելով վերոնշյալը, առաջարկում ենք նախագծի 3-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող օրենքի 31-րդ հոդվածի՝

1) վերնագրում «հիմնական ուղղություններն ու նպատակային ծրագրերը» բառերը փոխարինել «հիմնական ուղղությունները» բառերով.

2) 1-ին մասի՝

ա. «ա» կետը թողնել գործող օրենքի շարադրությամբ՝

«ա) իրավական բարենպաստ դաշտի ձևավորումը»,

բ. «բ» կետում «նպատակային ծրագրերի իրականացումը» բառերը փոխարինել «անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի մշակումը» բառերով,

գ. «դ» կետը «տեխնոլոգիաների» բառից հետո լրացնել «, բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման և տեղեկատվական համակարգերի» բառերով,

դ. «ը» կետը «օժանդակությունը» բառից հետո լրացնել «բնագավառում իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկումը» բառերով.

3) 2-րդ մասը հանել.

4) 3-րդ, 4-րդ և 5-րդ մասերում «2-րդ մասում» բառերը փոխարինել «1-ին մասի «բ» կետում» բառերով, իսկ 3-րդ մասում «ենթակա են իրականացման» բառերը փոխարինել «կարող են իրականացվել միայն» բառերով:

Ամփոփելով վերոգրյալը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը գտնում է, որ ներկայացված օրենքի նախագծի ընդունումը կարիք ունի հիմնավորման և, բավարար հիմնավորման դեպքում, լրամշակման:

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԸ**

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

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 տեսական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող եւ վիճակը տեսականորեն բարելավող այլ աշխատանքներ:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքները կարող են իրականացվել առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձեւափոխումների՝ 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. 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 աշխատանքերի 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 շինության սեփականատերերի 1/3-ի նախաձեռնությամբ կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարը:

3. Ժողովում որոշումների կայացման ժամանակ յուրաքանչյուր սեփականատեր ունի մեկ ձայնի իրավունք՝ մեկ շինություն մեկ ձայն սկզբունքով:

4. 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. 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. 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:

8. Ժողովի լիազորություններն են՝

ա) բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձեռի, 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 առետրային 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.

ժէ) 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:

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. Սեփականատերերի կողմից օրենքին հակասող ընդունված որոշումներն ու համաձայնություններն առոչինչ են:
15. 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 պատճառներից ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեարկելու հիմքով:»:
- Հոդված 3.** Օրենքի 31-րդ հոդվածը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ.
- «Հոդված 31. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման եւ պահպանման բնագավառում պետական կամ համայնքային աջակցության հիմնական ուղղություններն ու նպատակային ծրագրերը*
1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման եւ պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղություններն են՝
- ա) իրավական եւ հարկային բարենպաստ քաղաքականության իրականացումը.
- բ) 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 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:

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

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Ընթացիկ իրավիճակը եւ իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքն ընդունվել է 2002 թվականի մայիսի 7-ին եւ դրա կիրառման ժամանակ ակնհայտ է դարձել, որ հնարավոր չէ ապահովել բազմաբնակարան շենքերի 100% սեփականատերերի մասնակցությունն ընդհանուր ժողովին:

Սա պայմանավորված է մի շարք պատճառներով, որոնցից են օրինակ, որ Հայաստանի Հանրապետությունում չկա այնպիսի բազմաբնակարան շենք, որտեղ բոլոր սեփականատերերը բնակվում են, ավելին, բնակիչների մի մասը, ովքեր բնակարան են ժառանգել, չեն ընդունել իրենց ժառանգությունը կամ խնդիր ունեն իրենց փաստաթղթերի հետ եւ չեն կարող լիազորել որեւէ մեկին իրենց փոխարեն քվեարկելու, կամ որն է այդ անձի շահը գումար ծախսել եւ լիազորել որեւէ մեկին իր անունից հանդես գալ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր ժողովին:

Նախագծով առաջարկում ենք վերանայել ընդհանուր ժողովի մասնակիցների համամասնությունը, թե ովքեր ունեն քվեարկելու իրավունք, ինչ կարգով է ընթանում ընդհանուր ժողովի գումարման ընթացակարգը եւ այդ իրավունքների իրականացման հնարավորությունները:

Ակնկալվող արդյունքը

Մեր կողմից առաջարկվող փոփոխությունները պայմանավորված են առկա պրակտիկայով եւ միտված են բազմաբնակարան շենքի բնակիչներին կառավարելու եւ իրենց իրավունքներն իրացնելու մեխանիզմների հստակեցմանը:

Ավելին, կարծում ենք՝ այս կարգավորումը նաեւ կանխատեսելիություն կտա ներդրումային նախագծերի իրականացման գործընթացներում: