

# «ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԻԾ

ՆԱԽԱԳԻԾ

## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

### ՕՐԵՆՔ

#### «ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

**Հոդված 1.** «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-334 օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 4-րդ հոդվածը «սեփականատերերի» բառից հետո լրացնել «, կառավարման մարմինների, պետական, տարածքային և տեղական ինքնակառավարման մարմինների, կառուցապատողների» բառերով:

**Հոդված 2.** Օրենքի 6-րդ հոդվածը «տարածքները» բառից հետո լրացնել «շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը,» բառերով:

**Հոդված 3.** Օրենքի 21-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

**«Հոդված 21. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում պետական, տարածքային և տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները**

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում պետական կառավարման լիազոր մարմնի իրավասություններն են՝

1) պետական քաղաքականության մշակումը և իրականացումը.

2) կառավարման մարմինների ստեղծմանը և կայացմանը նպաստելը.

3) բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված պետական աջակցության նպատակային ծրագրերի մշակումը, համակարգումը, դրանց

ընթացքի մոնիթորինգի իրականացումը և թափանցիկության ապահովումը.

4) օտարերկրյա պետությունների, միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ բնագավառում իրականացվող ծրագրերին աջակցելը.

5) բնագավառը կարգավորող իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ վերահսկողության ապահովումը.

6) բազմաբնակարան շենքերի միասնական համակարգված տեղեկատվական բազայի ձևավորումը և վարումը.

7) բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման գործընթացների կարգավորմանն ուղղված անհրաժեշտ մեթոդական ցուցումների, ուղեցույցների և տիպային ձևերի մշակումը և սահմանված կարգով գործողության մեջ դնելը.

8) բնագավառում առկա հիմնախնդիրների լուծման գործընթացում հասարակայնության մասնակցության ապահովումը.

9) օրենսդրությամբ սահմանված այլ լիազորություններ:

2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում տարածքային կառավարման մարմինների իրավասություններն են՝

1) պետական քաղաքականության մշակմանն և իրականացմանը մասնակցելը.

2) առկա հիմնախնդիրների լուծման ուղղությամբ բնակազավառի պետական կառավարման լիազորված մարմինն առաջարկություններ ներկայացնելը.

3) բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված պետական աջակցության նպատակային ծրագրերի և դրանց ընթացքի մոնիթորինգի իրականացմանը մասնակցելը, ինչպես նաև օտարերկրյա պետությունների ու միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ իրականացվող ծրագրերին աջակցելը.

4) բազմաբնակարան շենքերի միասնական համակարգված տեղեկատվական բազայի ձևավորման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրումը համայնքներից և ներկայացումը պետական կառավարման լիազոր մարմին.

5) օրենսդրությամբ սահմանված այլ լիազորություններ:»:

3. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրականացնում են «Տեղական ինքնակառավարման մասին» և «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով սահմանված, ինչպես նաև հետևյալ լիազորությունները՝

1) բազմաբնակարան շենքերի միասնական համակարգված տեղեկատվական բազայի ձևավորման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության տրամադրումը տարածքային կառավարման մարմիններին.

2) համայնքում բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված պետական աջակցությամբ իրականացվող նպատակային ծրագրերին մասնակցելը, ինչպես նաև օտարերկրյա պետությունների ու միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ իրականացվող ծրագրերին աջակցելը, այդ թվում վարկային միջոցների ներգրավմամբ իրականացվող ծրագրերի շրջանակներում երաշխիքների տրամադրումը.

3) բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ ընդհանուր վերահսկողություն իրականացնելը.

4) բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմինն իր լիազորություններն իրականացնում և գործարքներ է կնքում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ իր անունից,

5) տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից օրենքի կամ սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ կնքած գործարքները համարվում են անվավեր:

**Հոդված 4.** Օրենքը լրացնելի հետևյալ բովանդակությամբ 28.1 հոդվածով.

**«Հոդված 28.1**

**Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառու պարտականությունները բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում**

1. Նոր կառուցված բազմաբնակարան շենքը շահագործման հանձնելուց հետո կառուցապատողը իրականացնում է բազմաբնակարան շենքի կառավարումը՝ մինչև շինության սեփականատերերի կողմից կառավարման մարմնի ընտրությունը:

2. Նոր կառուցված բազմաբնակարան շենքը շահագործման հանձնելուց հետո շինության սեփականատերերի կողմից շենքի կառավարման մարմին ընտրելուն հաջորդող հինգ օրվա ընթացքում կառուցապատողը շենքի կառավարման մարմնին է փոխանցում շենքի նախագծային փաստաթղթերը՝ շինարարական նորմերով սահմանված նախագծային փաստաթղթեր կազմին համապատասխան:

3. Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի շինությունը կամ շինության գնման իրավունքը կառուցապատողի կողմից օտարվելու դեպքում այդ շինության նկատմամբ իրավունքի կամ գնման իրավունքի հետ միասին ձեռքբերողին է փոխանցվում նաև ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկատմամբ իրավունքը՝ սույն օրենքով նախատեսված բաժնեմասով:

4. Սույն հոդվածի 2-րդ կետում նշված իրավունքի ձեռքբերման պայմանագրի

կնքումից հետո ընդհանուր բաժնային գույքի բաժնեմասի նվազեցումը կարող է իրականացվել միայն այդ պահին շենքի շինության գնման իրավունք ձեռք բերած անձանց գրավոր համաձայնությամբ՝ հաշվի առնելով սույն հոդվածի 4-րդ մասում նշված սահմանափակումը:

5. Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի նախագծային փաստաթղթերով նախատեսված՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կազմում ընդգրկված՝ շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված ինժեներական ենթակառուցվածքների, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումների տեղադրման տարածքները կառուցապատողի կողմից չեն կարող առանձնացվել և օտարվել ինչպես շենքի կառուցման ընթացքում, այնպես էլ շենքը շահագործման հանձնելուց հետո:

### **Հոդված 5.**

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