«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ «ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱԽԱԽՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐ

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 ու տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները

1. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում պետական քաղաքականությունն իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության լիազորած պետական կառավարման մարմինը (այսուհետ՝ լիազոր մարմին), որի իրավասություններն են՝

1) պետական քաղաքականության մշակումը և իրականացումը.

2) բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում

սույն օրենքի 31-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված ուղղություններին համապատասխան աշխատանքների իրականացումը.

3) բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված պետական աջակցության նպատակային ծրագրերի մշակումը, համակարգումը, դրանց ընթացքի մշտադիտարկման իրականացումը.

4) օտարերկրյա պետությունների, միջազգային կազմակերպությունների օժանդակությամբ իրականացվող՝ բնագավառի զարգացմանը նպաստող ծրագրերի իրականացման իրավական խոչընդոտների վերացմանը և սահուն ընթացքի ապահովմանն ուղղված առաջարկությունների մշակումը.

5) «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով ստեղծված բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի վարումը՝ հանրապետության բազմաբնակարան շենքերի մասով.

6) բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման հարցերին առնչվող մեթոդական ցուցումների, ուղեցույցների և տիպային ձևերի մշակումը և հաստատումը,

7) օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ:

2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում տարածքային կառավարման մարմիններ են հանդիսանում Հայաստանի Հանրապետության մարզպետները, որոնց իրավասություններն են՝

1) օրենքով իրենց վերապահված լիազորությունների շրջանակներում բնագավառում առկա հիմնախնդիրների լուծման ուղղությամբ մարզին առնչվող հարցերի վերաբերյալ լիազոր մարմնի քննարկմանը առաջարկությունների ներկայացումը

2) «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 31-րդ հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում նշված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում տվյալ մարզի կտրվածքով նախատեսված աշխատանքների իրականացումը և այդ ծրագրերի ընթացքի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը լիազոր մարմնին.

3) մարզում Կառավարության քաղաքականության իրագործման ընթացքի վերաբերյալ՝ լիազոր մարմնի կողմից կատարված հարցումների հիման վրա, տեղեկատվության տրամադրումը լիազոր մարմնին.

4) «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով ստեղծված բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի վարումը՝ մարզի բազմաբնակարան շենքերի մասով.

5) օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ:

3. Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրականացնում են սույն մասի 1-4-րդ կետերով նախատեսված լիազորություններն, ինչպես նաև «Տեղական ինքնակառավարման մասին», «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքներով և սույն օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ՝

1) «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով ստեղծված բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի վարումը՝ համայնքի բազմաբնակարան շենքերի մասով.

2) «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 31-րդ հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետում նշված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում տվյալ համայնքի կտրվածքով նախատեսված աշխատանքների իրականացումը.

3) սույն օրենքով սահմանված դեպքերում և կարգով ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը.

4) սույն մասի 3-րդ կետում նշված՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման դեպքում՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառում իր անունից Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով գործարքների կնքումը,

5) օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ:»:

Հոդված 4. Օրենքը լրացնել 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՝ մինչև շինության սեփականատերերի կողմից կառավարման մարմնի ընտրությունը, կառուցապատողն իրավունք ունի սույն օրենքով նախատեսված կարգով սեփականատերերի անունից ինքնուրույն ձևավորել Օրենքի 17-րդ հոդվածով նախատեսված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևերից մեկը:

2. Նոր կառուցված և շահագործման հանձնված բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից շենքի կառավարման մարմին ընտրելուն հաջորդող հինգ օրվա ընթացքում կառուցապատողը շենքի կառավարման մարմնին է փոխանցում շենքի նախագծային փաստաթղթերը՝

շինարարական նորմերով սահմանված նախագծային փաստաթղթերի կազմին համապատասխան:

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

4. Սույն հոդվածի 3-րդ մասում նշված իրավունքի ձեռքբերման պայմանագրի կնքումից հետո ընդհանուր բաժնային գույքի բաժնեմասի նվազեցումը կարող է իրականացվել միայն այդ պահին շենքի շինության գնման իրավունք կամ շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերած անձանց գրավոր համաձայնությամբ՝ հաշվի առնելով սույն հոդվածի 5-րդ մասում նշված սահմանափակումը: Ընդ որում, սույն մասով նշված՝ շենքի շինության գնման իրավունք կամ շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերած անձինք գրավոր համաձայնությունը կարող են հայտնել՝ գնման պայմանագի կամ առուվաճառքի պայմանագրի կնքման փուլում՝ այն պայմանագրում ամրագրելով որպես առանձին դրույթ, կամ գնման պայմանագիր կնքելուց հետո՝ կառուցապատողի գրավոր հարցման հիման վրա:

5. Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի նախագծային փաստաթղթերով նախատեսված՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կազմում ընդգրկված և մեկից ավելի շինությունների կամ շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու դրանց տեղադրման տարածքները կառուցապատողի կողմից չեն կարող առանձնացվել և օտարվել ինչպես շենքի կառուցման ընթացքում, այնպես էլ շենքը շահագործման հանձնելուց հետո: Բացառություն են կազմում այն դեպքերը, երբ սույն մասում նշված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումները նախատեսված են շենքի կոնկրետ շինության սպասարկման համար, ինչի պարագայում դրանց տեղադրման տարածքները կարող են օտարվել միայն տվյալ շինության սեփականատիրոջը՝ շինության հետ միասին:

6. Սույն հոդվածի 3-րդ, 4-րդ և 5-րդ մասերում նշված պահանջների խախտմամբ իրականացված գործարքներն անվավեր են և դրանց մասով կիրառելի են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 303-րդ, 304-րդ և 305-րդ հոդվածներով նախատեսված անվավերության հետևանքները:»:

Հոդված 5.

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

2. Սույն օրենքից բխող ենթաօրենսդրական ակտերն ընդունվում են սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո վեց ամսվա ընթացքում:»:

ՆԱԽԱԳԻԾ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔ

ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱԽԱԽՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. 1985 թվականի դեկտեմբերի 6-ի Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսգիրքը (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) լրացնել 152.3 հոդվածով՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«**Հոդված 152.3 Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառուցապատողի կողմից՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում, օրենքի պահանջները խախտելը.**

1. Նոր կառուցված և շահագործման հանձնված բազմաբնակարան շենքի նախագծային փաստաթղթերը կառուցապատողի կողմից՝ օրենքով սահմանված կազմով և ժամկետում բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին չփոխանցելը.

- առաջացնում է տուգանքի նշանակում կառուցապատողի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հինգհարյուրապատիկի չափով:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված խախտումը՝ վարչականտույժի նշանակման օրվանից հետո՝ վեց ամսվա ընթացքում չվերացնելն առաջացնում է տուգանքի նշանակում՝ յուրաքանչյուր խախտման համար՝ սահմանված տուգանքի կրկնապատիկի չափով:

3. Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի կամ գնման իրավունքի հետ միասին

ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկատմամբ իրավունքը կառուցապատողի կողմից օրենքով նախատեսված բաժնեմասով ձեռքբերողին չփոխանցելը.

- առաջացնում է տուգանքի նշանակում կառուցապատողի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հազարապատիկի չափով:

4. Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի շինությունը կամ շինության գնման իրավունքի ձեռքբերման պայմանագրի կնքումից հետո՝ ընդհանուր բաժնային գույքի բաժնեմասի նվազեցումն՝ առանց օրենքով նապատեսված դեպքերում և կարգով շենքի շինության գնման իրավունք կամ շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերած անձանց գրավոր համաձայնության՝

- առաջացնում է տուգանքի նշանակում կառուցապատողի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի երկուհազարապատիկի չափով:

5. Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կազմում ընդգրկված և օրենքով նախատեսված օտարման ոչ ենթակա մասերը Կառուցապատողի կողմից առանձնացնելը և օտարելը.

- առաջացնում է տուգանքի նշանակում կառուցապատողի նկատմամբ՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հինգհազարապատիկի չափով:

Հոդված 2. Օրենսգիրքը լրացնել 152.4 հոդվածով՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«**Հոդված 152.4 բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգը չվարելը.**

1. Համայնքի ղեկավարի կամ նրա նշանակած պատասխանատու պաշտոնատար անձի կողմից «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով ստեղծված բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգը չվարելը՝

- առաջացնում է տուգանքի նշանակում՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի երկուհարյուրապատիկի չափով:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված խախտումը՝ վարչականտույժի նշանակման օրվանից հետո՝ երեք ամսվա ընթացքում չվերացնելը առաջացնում է տուգանքի նշանակում՝ յուրաքանչյուր խախտման համար՝ սահմանված տուգանքի կրկնապատիկի չափով:

Հոդված 3. Օրենսգրքի 219.1-ին հոդվածի 1-ին մասում «152.1-ին հոդվածի 4-րդ մասով» բառերից հետո լրացնել «,152.4 հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերով»

բառերով, իսկ 2-րդ մասում՝ «152.2-րդ հոդվածի 1-ին մասով, » բառերից հետո լրացնել «152.3-րդ հոդվածի 2-րդ, 3-րդ, 4-րդ և 5-րդ մասերով, » բառերով:

Հոդված 4.

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը, բացառությամբ սույն օրենքի 2-րդ հոդվածի, որն ուժի մեջ է մտնում 2025 թվականի հունվարի 1-ից: