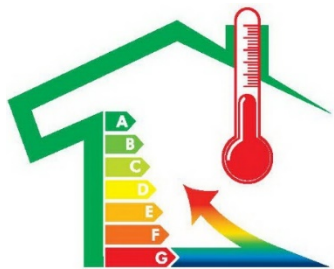




# Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման բնագավառի օրենսդրության բացթողումներն ու թերությունները և բարելավման առաջարկություններ



**DE-RISKING AND SCALING-UP INVESTMENT  
IN ENERGY EFFICIENT BUILDING RETROFITS**

*Արմեն Բաղդասարյան  
ՄԱՂԾ-ԿԿՀ Ծրագրի իրավական հարցերով  
փորձագետ*

**ԵՐԵՎԱՆ**

**22 նոյեմբերի, 2019թ.**

*«Շենքերի էներգասարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների դիսկերի նվազեցում» ծրագիր*

# Հետազոտության հիմնական ուղղությունները

- Ուսումնասիրվել են խնդիրներ, որոնք խոչընդոտ են հանդիսանում ԲԲՇ-երի պահպանման, շահագործման, վերանորոգման, վերազինման, այդ թվում՝ էներգաարդյունավետ արդիականացման համար
- Ուսումնասիրվել են ԲԲՇ-երի կառավարման բնագավառը կարգավորող հիմնական օրենսդրական և նորմատիվ իրավական ակտերը՝
  - ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
  - «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքը
  - «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքը
  - ՀՀ վարչապետի 2018 թվականի հունիսի 11-ի թիվ 730-Լ որոշումը
  - Այլ իրավական ակտեր
- Ուսումնասիրվել են նաև ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի նախադեպային որոշումները

# Բացահայտված հիմնական խնդիրները

- Բաժնային սեփականության կառավարման որոշումների ընդունման բարձր շեմեր, որոնք խոչընդոտում են որոշումների ընդունումը
- ԲԲՇ շինությունների սեփականատերերի պարտադիր վճարներ կատարելու ժամկետների բացակայություն
- Բնակարանների ներսում գտնվող ընդհանուր բաժնային սեփականության փոփոխման հնարավորություն առանց ԲԲՇ կառավարող մարմնի կամ շինության սեփականատերերի համաձայնության
- ԲԲՇ կառավարման մարմինների մասնագիտական որակավորման գծով պահանջների բացակայություն
- ԲԲՇ կառավարման պարտադիր պահուստային ֆոնդ ունենալու պահանջի բացակայություն
- ԲԲՇ շինությունների սեփականատերերի էլեկտրոնային ծանուցման հնարավորության բացակայություն
- ԲԲՇ գույքի ժամանակին վերանորոգման, վերազինման և էներգաարդյունավետության բարձրացման գծով պարտադիր պահանջների բացակայություն
- Այլ տեխնիկական թերություններ, անճշտություններ և օրենքների միջև հակասություններ

# Բացահայտված հիմնական խնդիրները

- Համատիրության մասին ՀՀ օրենքը չի սահմանում, թե առավելագույնը քանի ԲԲՇ կարող է ընդգրկվել մեկ համատիրությունում
- Նախատեսված չէ պահուստային ֆոնդի նվազագույն չափ
- Դրույթներ չի պարունակում, ԲԲՇ-ի բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման վերաբերյալ որոշում ընդունելու դեպքում, արդյոք անհրաժեշտ է համատիրության՝ տվյալ ԲԲՇ-ի շինությունների սեփականատեր հանդիսացող անդամների ձայների որոշակի քանակ
- Ընդհանուր ժողովի մասին ծանուցման կարգը չի նախատեսում համատիրության անդամների էլեկտրոնային փոստին ուղարկելու հնարավորությունը
- Նախատեսված չէ համատիրությունից ԲԲՇ-ի առանձնացման առավել դյուրին տարբերակ
- ՀՀ Վարչապետի 2018 թվականի հունիսի 11-ի թիվ 730-Լ որոշման մեջ ամրագրված չէ ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի՝ տեղական ինքնակառավարման և շենքի կառավարման մարմինների նկատմամբ վերահսկողական լիազորությունը ԲԲՇ-երում պարտադիր նորմերի պահանջների կատարման մասով:

# Առաջարկվող օրենսդրական փոփոխություններ և լրացումներ

- «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում
- «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքում
- ՀՀ վարչապետի 2018 թվականի հունիսի 11-ի N 730-L որոշումում

# Առաջարկվող օրենսդրական փոփոխություններ և լրացումներ

- ԲԲՇ սեփականատերերի ժողովի որոշումների ընդունման կարգի պարզեցում և ողջամիտ շեմերի սահմանում
- Բնակարանների ներսում կրող կառույցների կոնստրուկցիաների հետ կապված առանձին սեփականատերերի կողմից փոփոխություններ կատարելու միանձնյա որոշումների և գործողությունների բացառում
- Պարտադիր վճարների կատարման պարտավորության և վերջնաժամկետների սահմանում
- Պարտադիր վճարների չկատարման պատասխանատվության միջոցների սահմանում

# Առաջարկվող օրենսդրական փոփոխություններ և լրացումներ

- ԲԲՇ կառավարման մարմիններում ներգրավված անձանց մասնագիտական որակավորման պահանջների սահմանում
- Պարտադիր պահուստային ֆոնդի պահանջի նախատեսում
- Էլեկտրոնային ծանուցման հնարավորության նախատեսում
- Սեփականատերերի ժողովի կողմից ընդհանուր գույքի պահպանման, շահագործման, վերազինման և արդիականացման համար պարտադիր վճարներ սահմանելու հնարավորության նախատեսում

# Առաջարկվող օրենսդրական փոփոխություններ և լրացումներ

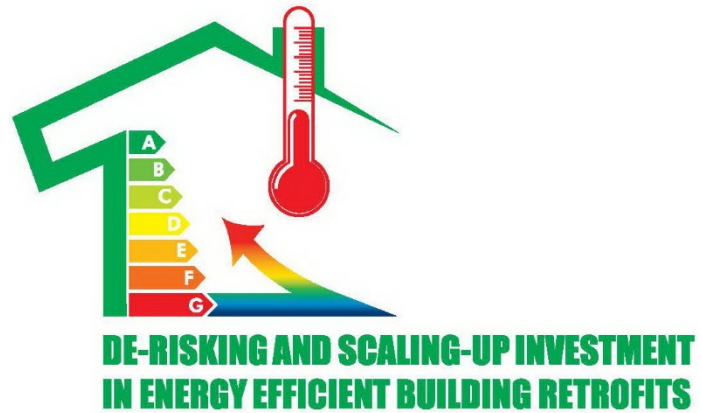
**Վերհանված օրենսդրական հակասությունների, անճշտությունների և այլ տեխնիկական թերությունների շտկմանն ուղղված այլ առաջարկներ՝**

- Օրենքի գործողությունը տարածել նաև ԲԲՇ կառավարման մարմինների, պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների վրա
- ԲԲՇ շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականության հասկացության մեջ ներառել ԲԲՇ պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը, որոնք չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն
- Կրկնությունները բացառելու նպատակով հղում կատարել սահմանված համապատասխան հոդվածին
- Սահմանել շինության սեփականատերերի պարտադիր վճարներ կատարելու պահանջն առանց վերապահումների



# Առաջարկվող օրենսդրական փոփոխություններ և լրացումներ

- Բազմաբնակարան շենքերի առավելագույն թվի սահմանում համատիրություն կազմելու համար
- Յուրաքանչյուր շենքի ֆինանսական միջոցներն առանձին բանկային հաշվի վրա պահելու պահանջի սահմանում
- Համատիրության պահուստային ֆոնդի նվազագույն շեմի սահմանում
- Սեփականատերերի ժողովի կողմից համատիրության լիազորությունները դադարեցնելու հնարավորության նախատեսում
- Տեղական ինքնակառավարման և շենքի կառավարման մարմինների վերահսկողության նախատեսում ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի կողմից



# Շնորհակալություն ուշադրության համար

[1abaghdasaryan@gmail.com](mailto:1abaghdasaryan@gmail.com)

*«Շենքերի էներգասարդյունավետ արդիականացմանն ուղղված ներդրումների ռիսկերի նվազեցում» ծրագիր*