

ԿԱՐԾԻՔ

««Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի վերաբերյալ

««Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի¹ վերաբերյալ նկատառումները ներկայացվում են ստորև.

1. Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի² 9-րդ հոդվածի 2-րդ մասը սահմանում է, որ սեփականատերերը կարող են բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության բարելավման նպատակով *վարկեր վերցնել* միայն սեփականատերերի միաձայն համաձայնությամբ:

«Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 36-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ նորմատիվ իրավական ակտի ոճն իմպերատիվ-հրամայական ու *պաշտոնական է*:

Ուստի, առաջարկում ենք վերոնշյալ հոդվածում «վարկեր վերցնել» բառերը փոխարինել «վարկային պայմանագիր կնքել» բառերով՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի «Վարկային պայմանագիր» վերտառությամբ 887-րդ հոդվածին համապատասխան:

2. Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 9-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ *շենքում բնակվելու մասին կարգը տարածվում է նաև բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփականության տարածք մուտք գործած անձանց վրա*:

Միաժամանակ, Նախագծին կից ներկայացված հիմնավորումներում նշվում է, որ բնակվելու մասին կարգը տարածվելու է նաև *ցանկացած անձի վրա, ով մուտք կգործի բազմաբնակարան շենքի տարածք, այս դեպքում ևս պահանջարկերը սեփականատերերն են: Ընդ որում, խախտում կատարած անձի պատասխանատվության հարցը ևս կարգավորվում է բնակվելու մասին կարգով*:

Վերոնշյալով, ըստ էության, անձի համար սահմանվում է պարտականություն՝ հետևելու շենքում բնակվելու մասին կարգին, իսկ Նախագծին կից ներկայացված հիմնավորումներում նշվում է այդ կարգին չհետևելու դեպքում վրա հասնող պատասխանատվության մասին: Այնուամենայնիվ, Նախագիծը չի կարգավորում բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփականության տարածք մուտք գործած անձանց՝

¹ Այսուհետ՝ Նախագիծ

² Այսուհետ՝ Օրենք

բնակվելու մասին կարգով նախատեսված պայմանների վերաբերյալ նախապես իրազեկելու վերաբերյալ հարցը, ինչպես նաև թե ինչպես, ում կողմից և ինչ պատասխանատվության են ենթարկվելու խախտում կատարած անձինք:

Ելնելով վերոգրյալից՝ առաջարկում ենք Նախագծում հստակ սահմանել կարգավորումներ շենքի ընդհանուր սեփականության տարածք մուտք գործած անձանց՝ շենքում բնակվելու մասին կարգի վերաբերյալ իրազեկման ընթացակարգը և այդ կարգը չպահպանելու դեպքում առաջացող հետևանքները:

3. Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 9-րդ հոդվածի 8-րդ մասը սահմանում է, որ սեփականատերը պատասխանատվություն է կրում իր կատարած գործողությունների արդյունքում *թույլատրելի ազդեցությունները* չպահպանելու համար՝ սեփականատերերի կողմից սահմանված և պետական գրանցում ստացած բազմաբնակարան շենքում բնակվելու մասին կարգին համապատասխան:

Վերոնշյալ հոդվածում, սակայն, պարզ չէ, թե ինչ է նշանակում «թույլատրելի ազդեցություններ» հասկացությունը:

«Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 42-րդ հոդվածի համաձայն՝ իրավական ակտում պետք է կիրառվեն նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված կամ հանրաձանոթ հասկացություններ կամ տերմիններ: Եթե նորմատիվ իրավական ակտում կիրառվում են նոր կամ բազմիմաստ կամ այնպիսի հասկացություններ կամ տերմիններ, որոնք առանց պարզաբանման միանշանակ չեն ընկալվում, ապա այդ իրավական ակտով պետք է տրվեն դրանց սահմանումները:

Ելնելով վերոգրյալից՝ առաջարկում ենք հստակեցնել Օրենքի 9-րդ հոդվածի 8-րդ մասում օգտագործվող «թույլատրելի ազդեցություններ» հասկացությունը:

4. Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 21-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 2)-րդ կետի համաձայն՝ պահուստային ֆոնդի միջոցները ձևավորվում են՝ *գույքը վարձակալության տրամադրելու և ձեռնարկատիրական գործունեություն իրականացնելու արդյունքում ստացած միջոցներից*:

Նշված դրույթում, սակայն հասկանալի չէ, թե կոնկրետ ում պատկանող գույքի վարձակալության տրամադրելու և ում կողմից ձեռնարկատիրական գործունեություն իրականացնելու արդյունքում ստացված միջոցներից են ձևավորվում պահուստային ֆոնդի միջոցները:

Հաշվի առնելով այն, որ «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 36-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ իրավական ակտերի լեզուն պետք է լինի պարզ, հստակ և մատչելի, առաջարկում ենք հստակեցնել Օրենքի 21-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 2)-րդ կետը:

5. Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 26-րդ հոդվածի 4-րդ մասի ե) կետի համաձայն՝ կառավարիչը *պարտավոր է սեփականատերերին ներկայացնել* ամսական, տարեկան և այլ հաշվետվություններ, ծանուցումներ, *տեղեկանքներ*:

Պետք է նշել, որ գործող Օրենքի 22-րդ հոդվածի 1-ին մասի ժդ) կետը սահմանում է շենքի կառավարման մարմնի՝ շինության սեփականատերերին, շենքում բնակվող կամ գործունեություն իրականացնող անձանց կամ շահագրգիռ այլ անձանց տեղեկանքներ տալու լիազորությունը:

Ըստ այդմ, Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 26-րդ հոդվածի 4-րդ մասի ե) կետում պարզ չէ, թե արդյոք սեփականատերերին տեղեկանքներ ներկայացնելու կառավարչի պարտականությունը ենթադրում է գործող Օրենքի 22-րդ հոդվածի 1-ին մասի ժդ) կետի իմաստով տեղեկանքներ տրամադրելը, թե խոսքն այլ տեղեկանքների մասին է:

Ավելին, եթե Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի նշված հոդվածում խոսքը վերաբերում է գործող Օրենքի համապատասխան հոդվածի իմաստով տեղեկանքներին, ապա առավել նպատակահարմար կլինի «տեղեկանքներ ներկայացնել» բառերը փոխարինել «տեղեկանքներ տրամադրել» բառերով, քանի որ «տեղեկանքներ ներկայացնել» ձևակերպումը չի ենթադրում ըստ պահանջի տեղեկանքների տրամադրում:

Իսկ այն դեպքում, երբ Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 26-րդ հոդվածի 4-րդ մասի ե) կետի իմաստով տեղեկանքները չեն նույնանում Օրենքի 22-րդ հոդվածի 1-ին մասի ժդ) կետում սահմանված տեղեկանքների հետ, ապա առաջարկում ենք Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 26-րդ հոդվածի 4-րդ մասի ե) կետում հստակեցնել, թե ինչ *տեղեկանքներ է ներկայացնում* կառավարիչը, ինչպես նաև սահմանել կառավարչի՝ գործող Օրենքի 22-րդ հոդվածի 1-ին մասի ժդ) կետում սահմանված տեղեկանքները տրամադրելու պարտավորությունը:

6. Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 36-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ եթե սեփականատերերը *երկու ամսվա ընթացքում կառավարիչ չեն նշանակում, ապա տեղական ինքնակառավարման մարմինն իրավունք ունի նշանակել արտաքին կառավարիչ, որն իրականացնում է սույն օրենքով սահմանված լիազորությունները, մինչև սեփականատերերի կողմից կառավարիչ նշանակելու մասին որոշում ընդունելը*:

Միաժամանակ, Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ սեփականատերերը կարող են ընդհանուր

սեփականության կառավարումն իրականացնել նաև ինքնակառավարմամբ՝ անձամբ սեփականատերերը, և կառավարման խորհուրդ ձևավորելով՝ ըստ անհրաժեշտության:

Ըստ այդմ, նոր խմբագրությամբ Օրենքը, բացի կառավարիչ նշանակելուց, սահմանում է նաև ընդհանուր սեփականության կառավարումն իրականացնելու այլ ձևեր:

Ելնելով վերոգրյալից՝ առաջարկում ենք Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 36-րդ հոդվածի 1-ին մասում *«կառավարիչ չեն նշանակում» բառերը փոխարինել «չեն ընտրում սույն օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված կառավարման ձևերից որևիցե մեկը» բառերով:*

7. Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի՝ *«Սեփականատերերի կողմից իրենց կառավարման պարտականությունը չկատարելը»* վերտառությամբ 36-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ եթե սեփականատերերը չեն կայացնում օրենքով պահանջվող կամ փաստական հանգամանքների ուժով անհրաժեշտ որոշում, ապա նրանց փոխարեն մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի հայցի հիման վրա որոշում կարող է կայացնել դատարանը՝ օրենքի, սեփականատերերի համաձայնությունների հիման վրա կամ *ըստ արդար հայեցողության:*

Վերոնշյալ դրույթում պարզ չէ, թե արդյոք «որոշում» բառի ներքո ի նկատի է ունեցվում Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 36-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված *կառավարիչ նշանակելու մասին որոշումը*, թե օրենքով պահանջվող կամ փաստական հանգամանքների ուժով անհրաժեշտ սեփականատերերի կողմից կայացվող *ցանկացած որոշում:*

Միաժամանակ, հականալի չէ նաև վերոգրյալ հոդվածում կիրառվող *«ըստ արդար հայեցողության»* հասկացությունը:

Ուստի, առաջարկում ենք հստակեցնել, թե կոնկրետ որ որոշմանն է վերաբերում նոր խմբագրությամբ Օրենքի՝ 36-րդ հոդվածի 1-ին մասում առկա կարգավորումը, ինչպես նաև վերանայել *«ըստ արդար հայեցողության»* հասկացության՝ նշված Օրենքում կիրառելու նպատակահարմարությունը:

8. Միաժամանակ, պարզ չէ, թե ինչպես է ապահովվելու Նախագծում տեղ գտած որոշ դրույթների գործնական կիրառումը, ինչը կարող է բարդություններ առաջացնել:

Մասնավորապես, Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր սեփականատեր մասնակցում է բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը, *որից հրաժարումը (չմասնակցելը) համարվում է կառավարմանն ուղղված որոշումներին համաձայնություն:*

Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 15-րդ հոդվածի 1-ին մասն, իր հերթին, սահմանում է, որ բազմաբնակարան շենքի պահպանման

համար սույն օրենքի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասով չնախատեսված անհրաժեշտ այլ ծառայությունները ու աշխատանքները (միջոցառումները), ինչպես նաև դրանց վճարը սահմանվում է սեփականատերերի կողմից 3/4 մեծամասնությամբ: *Որոշումը պարտադիր է նաև այն սեփականատերերի համար, ովքեր դեմ են քվեարկել այդ որոշմանը կամ չեն մասնակցել ժողովին:*

Գտնում ենք, որ վերոնշյալ ձևակերպումների անհրաժեշտությունը պետք է դիտարկել հաշվի առնելով մի շարք օբյեկտիվ գործոններ (օրինակ՝ անձի սոցիալ-տնտեսական դրությունը):

Մեկ այլ՝ Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսված նոր խմբագրությամբ Օրենքի 15-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի արժեքը նշանակալի չափով ավելացնող և տևականորեն բարելավող աշխատանքներն իրականացնելու որոշումները կարող են ընդունվել սեփականատերերի 3/4 մեծամասնությամբ: Նույն հոդվածի 8-րդ մասի համաձայն՝ *այն սեփականատերերը, ով չի համաձայնել սույն հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված միջոցառման անցկացմանը, պարտավոր չէ կրել դրանից առաջացած ծախսերը, բացառությամբ այն բարելավումների համար կատարված ծախսերի, որոնցից ինքն օգտվում է: Ծախսերը չկրելու դեպքում նա իրավունք չունի օգտվելու նման միջոցառումից առաջացած օգուտից:*

Նշված ձևակերպումից հասկանլի չէ, թե գործնականում ինչպես է ապահովելու ծախսերը չկրելու դեպքում անձի՝ նման միջոցառումից առաջացած օգուտից չօգտվելը:

Ելնելով վերոգրյալից՝ առաջարկում ենք ևս մեկ անգամ քննարկել նշված դրույթների սահմանման նպատակահարմարությունը և, անհրաժեշտության դեպքում, սահմանել երաշխքիներ վերջիններիս գործնական կիրառումն ապահովելու համար:

ՀՀ մարդու իրավունքների պաշտպանի աշխատակազմ