

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

Ընդունված է 2002 թվականի մայիսի 7-ին

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

Գ Լ ՈՒ Խ 1.

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

Սույն օրենքը սահմանում է համատիրության իրավական կարգավիճակը, համատիրության ստեղծման, գործունեության, վերակազմակերպման և լուծարման կարգը, ինչպես նաև նրա փոխհարաբերությունները պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ:

Հոդված 2. Օրենքում օգտագործվող հասկացությունները

Սույն օրենքում օգտագործվող հասկացությունները կիրառվում են «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված իմաստով:

Հոդված 3. Համատիրությունը

1. Համատիրությունը քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց անդամության վրա հիմնված և իր անդամների գույքային փայավճարների միավորման միջոցով ստեղծված շահույթ ստանալու նպատակ չհետապնդող, իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող ոչ առևտրային կոոպերատիվ է, որը հիմնադրվում է բազմաբնակարան շենքի կամ շենքերի (այսուհետ՝ շենք) բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման նպատակով:

2. Համատիրությունը որպես սեփականություն ունի առանձնացված գույք և իր պարտավորությունների համար պատասխանատու է այդ գույքով, կարող է իր անունից ձեռք բերել և իրականացնել գույքային և անձնական ոչ գույքային իրավունքներ, կրել պարտականություններ, դատարանում հանդես գալ որպես հայցվոր կամ պատասխանող:

3. Համատիրությունն ունի անվանում, որը պետք է ներառի «համատիրություն» բառը:

4. Համատիրության գտնվելու վայրը դրա մշտական գործող մարմնի գտնվելու վայրն է:

5. *(նախադասությունը հանվել է 19.03.12 ՀՕ-80-Ն)* Համատիրությունը կարող է ունենալ իր անվանումը պարունակող ձևաթղթեր, խորհրդանիշ և անհատականացման այլ միջոցներ:

6. Համատիրությունը պետք է ունենա ինքնուրույն հաշվեկշիռ:

7. Համատիրությունն իրավունք ունի սահմանված կարգով բացել բանկային հաշիվներ:

(3-րդ հոդվածը փոփ. 13.04.11 ՀՕ-109-Ն, 19.03.12 ՀՕ-80-Ն)

Հոդված 4. Համատիրությունների մասին օրենսդրությունը

1. Համատիրությունների մասին օրենսդրությունը բաղկացած է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքից, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքից, սույն օրենքից, այլ օրենքներից և իրավական ակտերից:

2. Եթե Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով սահմանված են այլ նորմեր, քան նախատեսված են սույն օրենքով, ապա գործում են միջազգային պայմանագրերի նորմերը:

Հոդված 5. Համատիրության գործունեության նպատակները

Համատիրության գործունեության հիմնական նպատակներն են՝

ա) օրենքով սահմանված կարգով իրականացնել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարումը.

բ) օրենքով նախատեսված դեպքերում ներկայացնել և պաշտպանել շենքի շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր շահերը պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման, դատական և այլ իրավասու մարմիններում.

գ) իրականացնել այլ խնդիրներ, այդ թվում՝ կոմունալ ծառայություններ մատուցողների հետ շենքի կառավարման մարմնի կողմից կնքել պայմանագրեր, որոնք չեն հակասում սույն օրենքին և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը:

Հոդված 6. Համատիրության սեփականությունը

1. Համատիրության սեփականությունը ձևավորվում է նրա անդամների կողմից մուծված փայավճարներից, ինչպես նաև համատիրության գործունեության ընթացքում ստեղծված և ձեռք բերված գույքից:

2. Համատիրությունն իրավունք ունի, օրենքին և իր կանոնադրությանը համապատասխան, իր հայեցողությամբ տիրապետել, տնօրինել և օգտագործել սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող գույքը:

3. Համատիրության անդամը համատիրությանը սեփականության իրավունքով պատկանող գույքի նկատմամբ չունի իրավունքներ:

4. Համատիրության սեփականության պահպանման հոգսը կրում է համատիրությունը:

5. Համատիրության սեփականության վրա կարող է բռնագանձում տարածվել միայն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ դատական կարգով:

Հոդված 7. Համատիրության գործունեությունը

1. Համատիրությունն ունի օրենքով և իր կանոնադրությամբ չարգելված քաղաքացիական այնպիսի իրավունքներ, որոնք անհրաժեշտ են դրա գործունեության իրականացման համար, եթե դա չի հակասում դրա կանոնադրությամբ սահմանված գործունեության առարկային և նպատակներին:

2. Համատիրության գործունեության ընթացքում առաջացած միջոցներն օգտագործվում են դրա կանոնադրությամբ նախատեսված նպատակների իրականացման համար:

Հոդված 8. Համատիրության և դրա անդամների պատասխանատվությունը

1. Համատիրությունն իր պարտավորությունների համար պատասխանատու է իրեն պատկանող գույքով:
2. Համատիրության անդամը համատիրության պարտավորությունների համար կրում է պատասխանատվություն՝ համատիրության հանդեպ իր ունեցած պարտավորությունների չափով:
3. Համատիրությունը պատասխանատվություն չի կրում իր անդամների պարտավորությունների համար:

Գ Լ ՈՒ Խ 2.

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՍՏԵՂԾՈՒՄԸ

Հոդված 9. Համատիրության ստեղծումը

1. Համատիրությունն ստեղծվում է հիմնադրման միջոցով:
2. Համատիրության հիմնադիր (այսուհետ՝ հիմնադիր) կարող են հանդիսանալ քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները:
3. Համատիրությունը կարող է ստեղծվել մեկ կամ մի քանի բազմաբնակարան շենքերում:
4. Բազմաբնակարան շենքերում համատիրությունը կարող է ստեղծվել յուրաքանչյուր շենքում առնվազն ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ 50 և ավելի տոկոս բաժին ունեցող շինությունների սեփականատերերի անդամությամբ:

Հոդված 10. Համատիրության հիմնադրման մասին պայմանագիրը

1. Համատիրություն հիմնադրել ցանկացող անձինք (հիմնադիրները) կնքում են պայմանագիր: Հիմնադիրներից որևէ մեկի պահանջով կամ, եթե համատիրության հիմնադրման մասին պայմանագրի համաձայն հիմնադիրների կողմից համատիրությանը որպես փայլավճարներ են դրվելու անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները, կամ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված այլ դեպքերում պայմանագիրը ենթակա է վավերացման նոտարական կարգով:
2. Համատիրության հիմնադրման մասին պայմանագրով որպես փայլավճարներ ներդրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն օրենքով նախատեսված դեպքերում ենթակա են պետական գրանցման՝ համատիրության պետական գրանցման պահից մեկամսյա ժամկետում:
3. Համատիրության հիմնադրման մասին պայմանագրով սահմանվում են հիմնադիրների համատեղ գործունեության կարգը, համատիրությանն իրենց գույքը հանձնելու և դրա կառավարմանը մասնակցելու պայմանները: Այդ պայմանագրով սահմանվում են նաև հիմնադիրների կազմը, նրանց կողմից ներդրվող փայլավճարների չափը, նրանց իրավունքները և պարտականությունները:
4. Համատիրության հիմնադրման հետ կապված որոշումը հիմնադիրների կողմից պետք է ընդունվի միաձայն: Համատիրության հիմնադրման մասին որոշումը, օրենքով նախատեսված հարցերից բացի, պետք է նշում պարունակի նաև

կառավարչի կամ կառավարչի ժամանակավոր պաշտոնակատարի նշանակման մասին:

5. Հիմնադիրները պատասխանատվություն են կրում մինչև համատիրության պետական գրանցումը ծագած և համատիրության ստեղծման հետ կապված պարտավորությունների համար:

Համատիրության հիմնադրման պայմանագրում փոփոխություններ կատարվում են համատիրության հիմնադրման պայմանագիրը կնքելու համար սույն հոդվածով սահմանված կարգով:

(10-րդ հոդվածը լրաց. 09.04.07 ՀՕ-166-Ն)

Հոդված 11. Համատիրության կանոնադրությունը

1. Համատիրության հիմնադիր փաստաթուղթը դրա կանոնադրությունն է, որի հաստատման մասին որոշումը հիմնադիրները պետք է ընդունեն միաձայն:

2. Համատիրության կանոնադրությունը պետք է պարունակի՝

ա) համատիրության անվանումը.

բ) համատիրության գտնվելու վայրը.

գ) համատիրության գործունեության առարկան և նպատակները.

դ) համատիրության կառավարման մարմինները, դրանց կազմը և լիազորությունները, այդ թվում՝ համատիրության անդամների ընդհանուր ժողովի (այսուհետ՝ ընդհանուր ժողով) լիազորությանը վերաբերող հարցերը.

ե) համատիրության կառավարման մարմինների գործունեության վերահսկողության իրականացման կարգը.

զ) համատիրության կառավարման մարմինների կողմից որոշումների ընդունման կարգը, այդ թվում՝ այն հարցերը, որոնց վերաբերյալ որոշումներն ընդունվում են միաձայն կամ ձայների մեծամասնությամբ.

է) համատիրության սեփականության ձևավորման և տնօրինման կարգը.

ը) համատիրության տարեկան հաշվեկշռի հաստատման կարգը.

թ) համատիրության անդամների փայավճարների և այլ վճարների չափը, դրանք վճարելու կարգը և այն խախտելու համար նրանց պատասխանատվությունը.

ժ) համատիրության անդամների կողմից համատիրությանը պատճառած վնասների հատուցման կարգը.

ժա) համատիրության միջոցների օգտագործման կարգը.

ժբ) համատիրության կանոնադրությամբ նախատեսված լինելու դեպքում՝ համատիրության պահուստային ֆոնդի չափը.

ժգ) համատիրության անդամների իրավունքները և պարտականությունները.

ժդ) համատիրությանն անդամակցելու և անդամությունից դուրս գալու կարգը.

ժե) համատիրության լուծարման կարգը.

ժզ) համատիրության լուծարման դեպքում՝ դրա գույքի տնօրինման կարգը.

ժէ) անդամակցության գրանցամատյանի վարման կարգը.

ժը) օրենքին չհակասող այլ դրույթներ:

3. Համատիրության անդամի, շինության սեփականատիրոջ կամ այլ շահագրգիռ անձի ցանկությամբ համատիրությունը հնարավորություն է ընձեռում նրանց ծանոթանալու համատիրության կանոնադրությանը:

Հոդված 12. Համատիրության պետական գրանցումը

1. Համատիրությունը ենթակա է պետական գրանցման՝ օրենքով սահմանված կարգով:

2. Համատիրությունն ստեղծված է համարվում դրա՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման պահից:

3. Համատիրությունն ստեղծվում է առանց ժամկետային սահմանափակման, եթե դրա կանոնադրությամբ այլ բան նախատեսված չէ:

Գ Լ ՈՒ Խ 3.

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԸ

Հոդված 13. Համատիրության կառավարման մարմինները

Համատիրության կառավարման մարմիններն են ընդհանուր ժողովը, վարչությունը (այսուհետ՝ վարչություն), նախագահը, կառավարիչը:

Հոդված 14. Ընդհանուր ժողովի իրավասությունները

1. Համատիրության կառավարման բարձրագույն մարմինն ընդհանուր ժողովն է:
2. Համատիրության յուրաքանչյուր անդամ ընդհանուր ժողովում ունի մեկ ձայն:
3. Ընդհանուր ժողովի իրավասությունները որոշվում են սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ:

4. Ընդհանուր ժողովի իրավասություններն են՝
- ա) համատիրության կանոնադրության փոփոխումը.
 - բ) համատիրության գործունեության հիմնական ուղղությունների որոշումը.
 - գ) վարչության, նախագահի ընտրությունը և նրանց լիազորությունների դադարեցումը.
 - դ) կառավարչի նշանակումը և նրա լիազորությունների դադարեցումը.
 - ե) վերստուգիչ հանձնաժողովի (վերստուգիչի) ընտրությունը և լիազորությունների դադարեցումը.
 - զ) համատիրության տարեկան հաշվեկշռի հաստատումը.
 - է) նախագահի կամ վարչության և վերստուգիչ հանձնաժողովի (վերստուգիչի) տարեկան հաշվետվությունների հաստատումը.
 - ը) բազմաբնակարան շենքի նախորդ տարվա բյուջեի կատարման մասին հաշվետվության հաստատումը.
 - թ) համատիրության գործունեությունը կարգավորող որոշումների ընդունումը (հաստատումը), եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունները չեն վերապահվել վարչությանը.
 - ժ) համատիրության վարձու աշխատողների թվի և նրանց աշխատավարձի չափի որոշումը, եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունները չեն վերապահվել վարչությանը.
 - ժա) համատիրության առանձնացված ստորաբաժանումների ստեղծումը, դրանց կանոնադրությունների հաստատումն ու ղեկավարների նշանակումը, եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունները չեն վերապահվել վարչությանը.
 - ժբ) կազմակերպությունների հիմնադրումը կամ դրանց մասնակցելու մասին որոշումների ընդունումը.
 - ժգ) խոշոր գործարքների հաստատումը.
 - ժդ) աուդիտ անցկացնելու մասին որոշման ընդունումը և աուդիտորի ընտրությունը.

ժե) համատիրության վերակազմակերպման և լուծարման մասին որոշման ընդունումը.

ժզ) լուծարման հանձնաժողովի նշանակումը.

ժէ) համատիրության գույքի օտարման որոշումների ընդունումը.

ժը) սույն օրենքով և կանոնադրությամբ նախատեսված այլ հարցերի լուծումը:

5. Ընդհանուր ժողովը քննում և որոշումներ է կայացնում նաև

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 7-րդ կետի «գ» և «ժգ»-«ժը» ենթակետերի վերաբերյալ հարցերով:

6. Համատիրությունն իր ընդհանուր ժողովի որոշումները կարող է ընդունել նաև «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 13-րդ հոդվածի դրույթների համաձայն՝ հարցման միջոցով, ընդգրկելով միայն իր անդամներին:

Ընդհանուր ժողովում որոշումներն ընդունվում են համատիրության անդամների ձայների ընդհանուր թվի պարզ մեծամասնությամբ, եթե սույն օրենքով կամ համատիրության կանոնադրությամբ տվյալ որոշման ընդունման համար նախատեսված չէ ձայների ավելի մեծ թվի անհրաժեշտություն:

7. Ընդհանուր ժողովի իրավասությանը վերապահված հարցերը չեն կարող նրա կողմից փոխանցվել կառավարման այլ մարմինների, բացառությամբ սույն օրենքով սահմանված դեպքերի:

8. Սույն հոդվածի 4-րդ կետի «ա» և «ժե» ենթակետերում և 5-րդ կետում նշված հարցերի վերաբերյալ որոշումներն ընդունվում են համատիրության անդամների ձայների ընդհանուր թվի առնվազն երկու երրորդով, եթե համատիրության կանոնադրությամբ տվյալ որոշման ընդունման համար նախատեսված չէ ձայների ավելի մեծ թվի անհրաժեշտություն:

9. Ընդհանուր ժողովի որոշումներն ընդունվում են բաց քվեարկությամբ, եթե համատիրության կանոնադրությամբ որոշումների ընդունման այլ կարգ նախատեսված չէ:

10. Ընդհանուր ժողովն իրավագոր է, եթե ժողովի որոշման ընդունմանը մասնակցում է համատիրության անդամների ընդհանուր թվի առնվազն երկու երրորդը:

11. Համատիրության մեջ չընդգրկված այլ շենքի շինությունների կեսից ավելի բաժին ունեցող սեփականատերերը կարող են դառնալ գործող համատիրության անդամ՝ միայն այդ համատիրության կեսից ավելի բաժին ունեցող անդամների համաձայնությամբ:

Հոդված 15. Ընդհանուր ժողովի հրավիրման կարգը

Հերթական ընդհանուր ժողովն անցկացվում է համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված ժամկետներում: Հերթական ընդհանուր ժողովը հրավիրում է նախագահը:

Արտահերթ ընդհանուր ժողովը հրավիրում է նախագահը՝ իր նախաձեռնությամբ, վարչության, վերստուգիչ հանձնաժողովի (վերստուգիչի) որոշմամբ, կառավարչի կամ համատիրության անդամների մեկ երրորդի պահանջով՝ հրավիրողի ժամկետում և առաջարկած օրակարգով: Եթե համապատասխան որոշման կայացումից կամ առաջարկության ներկայացումից հետո՝ տասն օրվա ընթացքում, նախագահը չի հրավիրում արտահերթ ժողով, ապա նախաձեռնողներն իրենք իրավունք ունեն այն հրավիրել:

Ընդհանուր ժողովի հրավիրման, օրակարգի, անցկացման օրվա, տեղի և ժամի մասին համատիրության անդամներն անհատապես գրավոր ծանուցվում են ոչ ուշ,

քան ընդհանուր ժողովի հրավիրումից 5 օր առաջ: Գրավոր ծանուցումներն ուղարկվում են համատիրության անդամների հասցեներով, եթե վերջիններս նախագահին այլ հասցե չեն ներկայացրել:

Համատիրության այն անդամը, որը սույն հոդվածով սահմանված կարգով ընդհանուր ժողովին չհրավիրվելու պատճառով չի մասնակցել դրան, իրավունք ունի դատական կարգով բողոքարկել ընդհանուր ժողովի որոշումը:

Եթե սահմանված ժամկետում ընդհանուր տարեկան ժողով չի հրավիրվում, կամ հրավիրված ժողովը իրավազոր չէ, ապա կարող է հրավիրվել նոր ժողով՝ նախորդի հրավիրման պահից 10-օրյա ժամկետում:

Լրացուցիչ հարցեր կարող են օրակարգ մտցվել համատիրության անդամների ձայների ընդհանուր թվի առնվազն մեկ երրորդի համաձայնությամբ:

Հոդված 16. Ընդհանուր ժողովի անցկացման կարգը

Ընդհանուր ժողովն անցկացվում է սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով: Սույն օրենքով, համատիրության կանոնադրությամբ չկանոնակարգված մասով ընդհանուր ժողովի անցկացման կարգը սահմանվում է ընդհանուր ժողովի որոշմամբ:

Համատիրության անդամներն իրավասու են մասնակցել ընդհանուր ժողովին անձամբ կամ իրենց ներկայացուցիչների միջոցով: Համատիրության անդամների ներկայացուցիչները պետք է ներկայացնեն փաստաթղթեր, որոնք կհաստատեն իրենց վերապահված լիազորությունները:

Համատիրության անդամ չհանդիսացող կառավարիչը կամ համատիրության անդամ չհանդիսացող համապատասխան շենքի, շինության սեփականատերերը կարող են մասնակցել ընդհանուր ժողովին խորհրդակցական ձայնի իրավունքով:

Ընդհանուր ժողովների արձանագրությունները կարվում են առանձին գրքում, որը պետք է ցանկացած ժամանակ տրամադրվի համատիրության ցանկացած անդամի՝ վերջինիս կողմից ծանոթանալու նպատակով: Համատիրության անդամի պահանջով նրան տրամադրվում են արձանագրությունների գրքից քաղվածքներ՝ վավերացված համատիրության նախագահի կողմից:

Հոդված 17. Վարչությունը

1. Քսանից ավելի անդամից կազմված ընդհանուր ժողովում ընտրվում է վարչություն՝ ընդգրկելով դրա կազմում յուրաքանչյուր շենքից առնվազն մեկ համատիրության անդամ՝ պահպանելով շենքի շինությունների սեփականատերերի համամասնությունը:

Այն համատիրություններում, որտեղ վարչություն չի ստեղծվում, դրա լիազորություններն իրականացնում է ընդհանուր ժողովը:

Վարչությունն իրավասու է լուծել սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ իրեն վերապահված հարցերը:

Վարչության անդամների թիվը սահմանվում է ընդհանուր ժողովում և չի կարող երեքից պակաս լինել:

Վարչության անդամ կարող է լինել համատիրության անդամը:

2. Վարչությունը՝

ա) իրականացնում է ընդհանուր ժողովների միջև ընկած ժամանակամիջոցում համատիրության կառավարումը.

բ) քննարկում է համատիրության անդամների դիմումները, բողոքները և առաջարկությունները.

գ) նշանակում և ազատում է կառավարչին, դադարեցնում է նրա լիազորությունները, ինչպես նաև կառավարչի լիազորությունները փոխանցում է առևտրային կազմակերպությանը կամ անհատ ձեռնարկատիրոջը, եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունները վերապահվել են վարչությանը.

դ) հաստատում է համատիրության ներքին գործունեությունը կարգավորող փաստաթղթերը, եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունը վերապահվել է վարչությանը.

ե) եզրակացություն է տալիս բազմաբնակարան շենքի բյուջեի նախագծի, ինչպես նաև նախորդ տարվա բյուջեի կատարման հաշվետվության վերաբերյալ:

3. Վարչության նիստերն իրավազոր են, եթե դրանց մասնակցում է վարչության անդամների կեսից ավելին: Վարչության յուրաքանչյուր անդամ ունի մեկ ձայնի իրավունք:

Վարչության նիստերը հրավիրվում են ոչ պակաս, քան եռամսյակը մեկ անգամ: Վարչության արտահերթ նիստերը գումարվում են նախագահի, վերստուգիչ հանձնաժողովի (վերստուգիչի), ինչպես նաև համատիրության անդամների առնվազն մեկ երրորդի պահանջով:

Վարչության որոշումներն ընդունվում են, եթե դրանց օգտին քվեարկել է վարչության անդամների կեսից ավելին, եթե կանոնադրությամբ նախատեսված չէ ավելի մեծ քանակ:

Վարչության անդամներն աշխատում են հասարակական հիմունքներով, եթե այլ բան նախատեսված չէ կանոնադրությամբ:

Հոդված 18. Նախագահը

1. Նախագահը՝

ա) հրավիրում է ընդհանուր ժողով, վարչության նիստեր, ղեկավարում է դրանք, ինչպես նաև նախագահում է ընդհանուր ժողովում և վարչության նիստում.

բ) կազմակերպում է վարչության աշխատանքները.

գ) նախապատրաստում է նյութեր՝ ընդհանուր ժողովում և վարչության նիստերում քննարկելու համար.

դ) համատիրության անունից կնքում է աշխատանքային պայմանագիր կառավարչի հետ.

ե) վերահսկում է կառավարչի գործունեությունը.

զ) քննարկում և ընթացք է տալիս համատիրության անդամների դիմումներին և առաջարկություններին.

է) վարում է համատիրության անդամակցության գրանցամատյանը.

ը) իրականացնում է ընդհանուր ժողովի և վարչության կողմից տրված այլ լիազորություններ.

թ) իրազեկում է համայնքին համատիրության ստեղծման կամ լուծարման, կառավարչի նշանակման կամ ազատման մասին:

Ընդհանուր ժողովի որոշմամբ նախագահը կարող է միաժամանակ լինել նաև կառավարիչ: Այս դեպքում աշխատանքային պայմանագիրը կնքում է վարչության լիազորած վարչության անդամներից մեկը:

Նախագահն աշխատում է հասարակական հիմունքներով, եթե այլ բան նախատեսված չէ կանոնադրությամբ:

Հոդված 19. Կառավարիչը

Կառավարիչը կազմակերպում և ղեկավարում է համատիրության գործունեությունը, համատիրության անունից համապատասխան կազմակերպությունների հետ կնքում է պայմանագրեր՝ աշխատանքներ կատարելու և ծառայություններ մատուցելու մասին:

Համատիրության անդամ չհանդիսացող կառավարիչը խորհրդակցական ձայնի իրավունքով մասնակցում է ընդհանուր ժողովի և վարչության նիստերին, առաջարկություններ ներկայացնում օրակարգի քննարկման հարցերի վերաբերյալ, տեղեկացնում համատիրության անդամներին համատիրության կանոնադրության և ընդհանուր գույքից օգտվելու ներքին կանոնակարգի պահանջներին և դրանց չկատարման հետևանքների մասին: Համապատասխան մարմիններ է ներկայացնում անհրաժեշտ տվյալներ:

Կառավարիչը հաշվետու է ընդհանուր ժողովին, վարչությանը և համատիրության նախագահին:

Կառավարիչը՝

ա) օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իրականացնում է շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունները.

բ) կազմակերպում է համատիրության հաշվապահական հաշվառման աշխատանքները.

գ) ներկայացնում է համատիրության շահերը պետական մարմիններում, դատարանում և այլ մարմիններում.

դ) կնքում է պայմանագրեր, կատարում ֆինանսական գործարքներ և իրականացնում օրենքով ու համատիրության կանոնադրությամբ իրեն վերապահված այլ լիազորություններ:

Կառավարիչը պատասխանատու է համատիրությանն իր գործունեությամբ պատճառած վնասի համար՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Կառավարչին համատիրության կանոնադրությամբ կամ աշխատանքային պայմանագրով կարող են տրվել այլ լիազորություններ:

Հոդված 20. Համատիրության վերստուգիչ հանձնաժողովը (վերստուգիչը)

Համատիրության վերստուգիչ հանձնաժողովը (վերստուգիչը)՝

ա) վերահսկում է համատիրության ֆինանսական գործունեությունը.

բ) եզրակացություն է տալիս բազմաբնակարան շենքի նախորդ տարվա բյուջեի կատարման և ընթացիկ տարվա բյուջեի նախագծի վերաբերյալ.

գ) եզրակացություն է տալիս տարեկան հաշվեկշռի վերաբերյալ.

դ) իրականացնում է կանոնադրությունում նշված այլ պարտականություններ:

Վերստուգիչ հանձնաժողովի անդամներն ընտրվում են ընդհանուր ժողովում՝ հանձնաժողովի կազմում ընդգրկելով յուրաքանչյուր շենքից առնվազն մեկ համատիրության անդամ, պահպանելով շենքի սեփականատերերի համամասնությունը:

Վերստուգիչ հանձնաժողովի անդամները (վերստուգիչը) չեն կարող միաժամանակ հանդիսանալ վարչության անդամներ, նախագահ կամ կառավարիչ:

Հոդված 21. Համատիրության գործունեության հաշվետվությունը

Համատիրության գործունեության հաշվետվությունը, որտեղ պետք է ընդգրկվեն դրա հաշվեկշիռը և այլ տվյալներ, հրապարակվում է ընդհանուր ժողովի կողմից սահմանված կարգով:

Գ Լ ՈՒ Խ 4.

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՆՂԱՄՆԵՐԸ

Հոդված 22. Համատիրության հիմնադիրը և անդամը

1. Համատիրության հիմնադիր են համարվում մինչև համատիրության պետական գրանցման պահը համատիրություն հիմնադրելու մասին պայմանագիր կնքած անձինք:

2. Համատիրության անդամներ են համարվում համատիրության պետական գրանցման պահից համատիրության փայի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձինք:

3. Եթե շինությունն ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ընդհանուր ժողովում նրանց անունից պետք է հանդես գա համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ:

Եթե շինությունն ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ընդհանուր ժողովում նրանցից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի հանդես գալ իր բաժնին համամասնորեն, կամ նրանց անունից կարող է հանդես գալ համասեփականատերերի լիազորած անձը:

Հոդված 23. Համատիրության անդամների իրավունքները

Համատիրության անդամներն իրավունք ունեն՝

ա) սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով մասնակցել համատիրության կառավարմանը.

բ) սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով տեղեկություններ ստանալ համատիրության գործունեության վերաբերյալ.

գ) ցանկացած ժամանակ դուրս գալ համատիրությունից:

Համատիրության անդամներն ունեն նաև սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված այլ իրավունքներ:

Հոդված 24. Համատիրության անդամների պարտականությունները

Համատիրության անդամները պարտավոր են՝

ա) օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով կատարել պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարներ և այլ վճարներ.

բ) չհրապարակել համատիրության գործունեության վերաբերյալ առևտրային գաղտնիք ներկայացնող տեղեկություններ, բացի օրենքով սահմանված դեպքերից.

գ) բարեխղճորեն կատարել իրենց վրա դրված պարտականությունները:

Համատիրության անդամները կրում են նաև սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված այլ պարտականություններ:

Հոդված 25. Համատիրությանն անդամակցելը

Համատիրությանը կարող է անդամակցել տվյալ համատիրության մեջ ընդգրկված բազմաբնակարան շենքի (շենքերի), շինության ցանկացած սեփականատեր:

Համատիրությանն անդամակցելու համար շինության սեփականատերը նախագահին կամ կառավարչին ներկայացնում է գրավոր դիմում՝ կցելով

համապատասխան շինության նկատմամբ իր սեփականության իրավունքը հաստատող փաստաթղթերը:

Շինության սեփականատերը համատիրության անդամ է դառնում դիմումի տրման հաջորդ օրվանից:

Համատիրության անդամակցումը հաշվառվում է դիմումի տրման օրը համատիրության անդամակցության գրանցամատյանում:

Հոդված 26. Համատիրության անդամի անդամության դադարումը

1. Համատիրության անդամի անդամությունը դադարում է՝

ա) նրա դիմումի համաձայն.

բ) համատիրության անդամ ֆիզիկական անձի մահվամբ կամ իրավաբանական անձի լուծարմամբ.

գ) եթե դատարանի՝ օրինական ուժի մեջ մտած վճռի հիման վրա համատիրության անդամ ֆիզիկական անձը ճանաչվել է անգործունակ, սահմանափակ գործունակ, անհայտ բացակայող կամ մահացած.

դ) համատիրության անդամի՝ համապատասխան շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարմամբ:

2. Համատիրության անդամությունից դուրս գալու համար շինության սեփականատերը նախագահին կամ կառավարչին տալիս է գրավոր դիմում:

3. Նախագահը, համատիրության անդամությունից դուրս գալու մասին դիմումն ստանալու, ինչպես նաև համատիրության անդամի՝ ֆիզիկական անձի մահվան կամ նրան անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ կամ մահացած ճանաչելու կամ համատիրության անդամ՝ իրավաբանական անձի լուծարման կամ համատիրության անդամի կողմից համապատասխան շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման մասին տեղեկատվությունն ստանալու հաջորդ օրվա ընթացքում, անդամի անդամակցության մասին գրանցում է կատարում համատիրության անդամակցության գրանցամատյանում:

Համատիրության անդամությունից դուրս գալու մասին դիմում տված անձի անդամությունը դադարում է համատիրության անդամակցության գրանցամատյանում գրառում իրականացնելու պահից:

Անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ կամ մահացած ճանաչված ֆիզիկական անձի անդամությունը դադարած է համարվում այդ մասին դատարանի վճիռն ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

Շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը կորցրած անձի անդամությունը դադարեցված է համարվում սեփականության իրավունքը դադարելու հաջորդ օրվանից:

4. Համատիրության անդամությունից դուրս եկած, ինչպես նաև շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը կորցնելու, անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչվելու պատճառով համատիրության անդամությունը դադարած անձը համատիրության պարտավորությունների համար կրում է պատասխանատվություն՝ իր կողմից համատիրության կանոնադրությամբ նախատեսված վճարի չմուծված չափի սահմաններում:

Մահանալու, մահացած կամ անհայտ բացակայող ճանաչվելու պատճառով համատիրության անդամությունը դադարած համատիրության անդամի համատիրության նկատմամբ պարտավորություններն իրականացվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Գ Լ ՈՒ Խ 5.

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՖԻՆԱՆՍԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հոդված 27. Համատիրության տարեկան հաշվեկշիռը և բազմաբնակարան շենքի տարեկան բյուջեն

Համատիրության տարեկան հաշվեկշիռը և բազմաբնակարան շենքի տարեկան բյուջեն հաստատվում է ընդհանուր ժողովում մեկ տարվա համար՝ հունվարի 1-ից դեկտեմբերի 31-ը, և կարող է տարվա ընթացքում փոխվել միայն ընդհանուր ժողովի որոշմամբ:

Բազմաբնակարան շենքի տարեկան բյուջեն կազմելիս և հաստատելիս հաշվի են առնվում շենքի ընդհանուր սեփականության շահագործման, սպասարկման, պահպանման և նորոգման անհրաժեշտությունը, ինչպես նաև համատիրության գործունեության ապահովման խնդիրները:

Համատիրության հաշվապահական հաշվառումը վարվում է օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Հոդված 28. Համատիրության միջոցները

Համատիրության միջոցները գոյանում են՝

- ա) համատիրության անդամների և շենքի այլ շինությունների սեփականատերերի պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարումներից և այլ վճարումներից.
- բ) օրենսդրությամբ չարգելված այլ աղբյուրներից:

Հոդված 29. Համատիրության ծախսերը

Համատիրության միջոցների ծախսերի ուղղություններն են՝

- ա) պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսերը.
- բ) աշխատանքի վարձատրությանն ուղղված ծախսերը.
- գ) տնտեսական ծախսերը (փոստային, կապի, տպագրական, գրասենյակային պիտույքների ապահովման և այլն).
- դ) ընդհանուր գույքի վերականգնման ու վերանորոգման ծախսերը:

Հոդված 30. Ֆինանսական հաշվետվությունը

Յուրաքանչյուր տարվա համար կառավարիչն ընդհանուր ժողով է ներկայացնում այդ տարվա համատիրության ֆինանսական հաշվետվությունը, ինչպես նաև համատիրության հաջորդ տարվա եկամուտները և ծախսերը՝ տարանջատելով պարտադիր նորմերի պահպանմանն ուղղված ծախսերը:

Ֆինանսական հաշվետվությունը կազմվում է տարվա վերջում, ստորագրվում նախագահի, կառավարչի և վերստուգիչ հանձնաժողովի նախագահի (վերստուգիչի) կողմից և ներկայացվում ընդհանուր ժողովի հաստատմանը, ինչպես նաև համապատասխան մարմիններ՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Համատիրության մեջ մի քանի շենք ընդգրկվելու դեպքում ֆինանսական հաշվետվությունը կազմվում է ըստ առանձին շենքերի:

Գ Լ ՈՒ Խ 6.

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ ԵՎ ԼՈՒԾԱՐՈՒՄԸ

Հոդված 31. Համատիրության վերակազմակերպումը

1. Մեկից ավելի շենքերի շինությունների սեփականատերերի կողմից ստեղծված համատիրությունից որևէ շենքի կառավարումը կարող է առանձնացվել այն կարգով, որով ընդգրկվել է համատիրություն: Այս դեպքում համատիրության կողմից առանձնացված շենքի համար նախատեսված միջոցների մնացորդը, ինչպես նաև շենքին վերաբերող փաստաթղթերը փոխանցվում են դուրս եկած շենքի կառավարման մարմին՝ 2 օրվա ընթացքում:

2. Համատիրություններն իրավունք ունեն միանալ կամ միաձուլվել:

3. Համատիրությունը կարող է վերակազմակերպվել ընդհանուր ժողովի որոշմամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Հոդված 32. Համատիրության լուծարումը

1. Համատիրության լուծարմամբ դրա գործունեությունը դադարում է առանց իրավունքները և պարտականություններն իրավահաջորդության կարգով այլ անձանց անցնելու:

2. Համատիրությունը կարող է լուծարվել ընդհանուր ժողովի որոշմամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

3. Համատիրությունը դատական կարգով կարող է հարկադիր լուծարվել միայն սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում և կարգով:

4. Համատիրության լուծարման դեպքում համատիրության պարտատերերի պահանջները բավարարելուց հետո մնացած գույքը դառնում է համապատասխան բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն և օգտագործվում է միայն բազմաբնակարան շենքի կառավարման նպատակով:

Համատիրությունը լուծարվում է, եթե համատիրության անդամների բաժինը պակասում է համատիրություն հիմնադրելու համար սույն օրենքով նախատեսված քանակից: Այդ մասին համատիրության նախագահը պարտավոր է անմիջապես օրենքով սահմանված կարգով ծանուցել շինության սեփականատերերին և տեղեկություն տալ համապատասխան համայնքի ղեկավարին ու իրավաբանական անձանց գրանցող պետական մարմնին:

Համատիրությունը լուծարվում է, եթե որոշումը կայացվում է իրավաբանական անձանց գրանցող պետական մարմնի կողմից համատիրություն հիմնադրելու համար սույն օրենքով նախատեսված համատիրության անդամների բաժնի քանակի պակասեցման գրանցմանը հաջորդող օրվանից: Իրավաբանական անձանց գրանցող պետական մարմինը պարտավոր է համատիրության լուծարման մասին որոշումը համատիրության կառավարման մարմիններ ուղարկել համապատասխան որոշումն ընդունելու օրը:

Պետությունը պարտավոր է հատուցել համատիրության գործունեությունը սույն օրենքով նախատեսված ժամկետներում չլուծարելու կամ լուծարման մասին որոշումը սահմանված ժամկետում համատիրության կառավարման մարմիններ չուղարկելու հետևանքով համատիրությանը և (կամ) դրա անդամներին ու երրորդ անձանց պատճառած վնասները:

Համատիրության լուծարման ընթացքում շենքի կառավարման լիազորությունները դադարում են:

Սույն հոդվածի պահանջների խախտմամբ որոշումներ կայացրած ղեկավար մարմինները պարտավոր են հատուցել դրա հետևանքով համատիրությանը և (կամ) դրա անդամներին ու երրորդ անձանց պատճառած վնասները:

Եթե մեկից ավելի շենքերում հիմնադրված համատիրության շենքի (շենքերի) անդամների բաժնի քանակը պակասում է համատիրություն հիմնադրելու համար սույն օրենքով նախատեսված քանակից, ապա համատիրության կողմից այդ շենքերի կառավարումը դադարեցվում է սույն օրենքի 32-րդ հոդվածի 1-ին կետով սահմանված կարգով:

Գ Լ ՈՒ Խ 7.

ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԵՎ ԵԶՐԱՓՈՎԿԻՉ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 33. Անցումային և եզրափակիչ դրույթներ

1. Մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելն ստեղծված համատիրությունների կանոնադրությունները գործում են այնքանով, որքանով չեն հակասում սույն օրենքին:

Մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելն ստեղծված համատիրությունների վրա 9-րդ հոդվածի 4-րդ կետի պահանջները չեն տարածվում մինչև 2004 թվականի հունվարի 1-ը:

2. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից:

3. Սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահից ուժը կորցրած ճանաչել 1996 թվականի մայիսի 1-ի «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը՝ հետագա փոփոխություններով և լրացումներով հանդերձ:

**Հայաստանի Հանրապետության
Նախագահ**

Ռ. Քոչարյան

Երևան
4 հունիսի 2002 թ.
ՀՕ-333