

ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳ

ՔԱՂԱՔԱՅԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔԻ՝ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ (ՆԿՈՒՂ, ՁԵՌՆԱՐԿ) ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՄԱՍԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ

ԱՌԿԱ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅՈՒՆԸ

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի (Օրենսգիրք) 224-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղը, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը, որոնք չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

ՀՀ օրենսդրությամբ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հաղիսացող գույքի, մասնավորապես նկուղների և ձեղնահարկի օգտագործման իրավունքի իրացման մեխանիզմների թերի կարգավորված լինելը պրակտիկայում առաջանում է մի շարք խնդիրներ: Մասնավորապես, ձեղնահարկի և նկուղի չափերի փոքր լինելը և շենքի բնակիչների մեծ թիվը վերջիններիս թույլ չի տալիս սահմանելու այդ գույքի օգտագործման արդյունավետ եղանակներ: Ստացվում է այնպես, որ ձեղնահարկը օգտագործում են վերջին հարկի բնակիչները, իսկ նկուղները՝ առաջին: Արդյունքում խախտվում են բազմաբնակարան շենքի մյուս սեփականատերերի իրավունքները:

Օրենսգրքի և բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության օգտագործումը կարգավորող այլ իրավական ակտերի միջև ներկայումս առկա են հակասություններ:

Այսպես՝

1. Օրենսգրքով սահմանվում է, որ ընդհանուր բաժնային սեփականությունը տիրապետվում և օգտագործվում է բոլոր մասնակիցների համաձայնությանմբ, իսկ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի (Օրենք) համաձայն՝ նման որոշումները կայացվում են մասնակիցների 2/3-ի կողմից: Մասնավորապես, Օրենսգրքի 191-րդ հոդվածի առաջին մասի համաձայն՝ բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը տիրապետվում և օգտագործվում է դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, իսկ համաձայնության բացակայության դեպքում՝ դատարանի սահմանած կարգով: Մինչդեռ, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 11-րդ հոդվածի 7-րդ մասի «Ժէ» կետի համաձայն՝ շինությունների սեփականատերերի ժողովի (Ժողով) լիազորություններն են շինության սեփականատերերի և (կամ) շենքի բնակիչների ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգի

սահմանումը: Նույն հոդվածի 7-րդ կետի «ժ» և «ի» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումներն ընդունվում են շինության սեփականատերերի ձայների առնվազն **երկու երրորդով**:

2. Օրենքի կարգավորումից հետևում է, որ բոլոր այն դեպքերում, երբ բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացվում է համատիրության կողմից, ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգ սահմանելու վերաբերյալ որոշումն ընդունվում է համատիրության ժողովի կողմից: Իսկ «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքից հետևում է, որ համատիրությունը կարող է ստեղծվել նույնիսկ ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ 50 և ավելի տոկոս բաժին ունեցող շինությունների սեփականատերերի անդամությամբ: Ստացվում է, որ բոլոր այն դեպքերում երբ բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացվում է համատիրության կողմից, ապա ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգ սահմանելու վերաբերյալ որոշումը կարող է ընդունվել նույնիսկ շինության սեփականատերերի ձայների մոտ մեկ երրորդով:

Մասնավորապես, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 11-րդ հոդվածի 12-րդ մասի համաձայն՝ եթե բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացվում է համատիրության կողմից, ապա սույն հոդվածի 7-րդ կետի «**ժ**» ենթակետով նախատեսված հարցի վերաբերյալ որոշումներն ընդունվում են համատիրության ժողովի որոշմամբ՝ «Համատիրության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով, եթե ժողովը գումարման կամ հարցման միջոցով տվյալ հարցի վերաբերյալ այլ որոշում չի ընդունել: «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքերում համատիրությունը կարող է ստեղծվել յուրաքանչյուր շենքում առնվազն ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ 50 և ավելի տոկոս բաժին ունեցող շինությունների սեփականատերերի անդամությամբ:

3. Օրենսգրքի համաձայն՝ մասնակիցը կարող է պահանջել, որ իր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրվի ընդհանուր գույքի մեջ իր բաժնին համաչափ մաս, իսկ Օրենքով նախատեսված է հակառակ կարգավորումը, այն է՝ մասնակիցը զրկված է այդ իրավունքից: Միաժամանակ, նույն Օրենքը որպես ժողովի լիազորություն է սահմանում ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մի մասի առանձնացումը:

Մասնավորապես, Օրենսգրքի 191-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ բաժնային սեփականության մասնակիցն իրավունք ունի պահանջել, որ իր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրվի ընդհանուր գույքի մեջ իր բաժնին համաչափ մաս, իսկ դրա անհնարինության դեպքում՝ գույքը տիրապետող և օգտագործող մյուս մասնակիցներից պահանջել վնասների հատուցում: Մինչդեռ, Օրենքի 7-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ շինության սեփականատերն իրավունք չունի պահանջել, որ իր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրվի ընդհանուր գույքի մեջ իր բաժնին համաչափ մաս կամ բաժանել ընդհանուր բաժնային սեփականությունը: Նույն օրենքի 11-րդ հոդվածի 7-րդ մասի «ե» կետի համաձայն՝ Ժողովի լիազորություններն են ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մի մասի առանձնացման, դրա օտարման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը: Նույն հոդվածի 8-րդ կետի համաձայն՝ նույն հոդվածի 7-րդ կետի «դ»

և «ե» ենթակետերում նշված հարցերով որոշումները պետք է ընդունվեն բոլոր սեփականատերերի կողմից միաձայն:

ԱՌԱՋԱՐԿՎՈՂ ԼՈՒԾՈՒՄՆԵՐԸ

1. Առաջարկվում է փոփոխություն կատարել Օրենսգրքի 191-րդ հոդվածում՝ «համաձայնությամբ» բառից հետո ավելացնելով «բացառությամբ օրենքով սահմանված դեպքերի» բառերը:

2. Առաջարկվում է փոփոխություն կատարել «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 11-րդ հոդվածի 12-րդ մասում, սահմանելով, որ համատիրության կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործելու կարգ սահմանելու վերաբերյալ որոշումը կարող է ընդունվել համատիրության անդամների ձայների երկու երրորդով, պայմանով, որ այն պակաս չլինի շինության սեփականատերերի ձայների **երկու երրորդից**: Որպես այլընտրանքային լուծում առաջարկվում է սահմանել, որ բազմաբնակարան շինության բոլոր սեփականատերերը օրենքի ուժով դառնում են ստեղծված համատիրության անդամներ:

3. Առաջարկվում է ուժը կորցրած ճանաչել Օրենքի 7-րդ հոդվածի 4-րդ մասը: Դրա փոխարեն առաջարկվում է Օրենքում առանձին հոդվածով կարգավորել ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օգտագործումը: Մասնավորապես, նպատակահարմար է սահմանել, որ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքը մասնակիցների միջև առանձնացնելու (ընդհանուր գույքի մեջ յուրաքանչյուրին իր բաժնին համաչափ մաս տրամադրելու) կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի օգտագործման այլ կարգ սահմանելու անհնարինության դեպքում տարածքը կարող է հանձնվել սեփականատերերից մեկի կամ մի քանիսի օգտագործմանը: Նշված հարցով որոշումն ընդունվում է Ժողովի ձայների առնվազն երկու երրորդով: Որպես այլընտրանք՝ կարելի է նախատեսել մասնակիցներից մեկի սեփականության իրավունքի ճանաչման հնարավորությունը: Նշված հարցով որոշումը կարող է ընդունվել շինության սեփականատերերի ձայների առնվազն չորս հինգերորդով: Վերոնշյալ դեպքերում մյուս մասնակիցները պետք է ձեռք բերեն փոխհատուցում ստանալու իրավունք:

ԱԿՆԿԱԼՎՈՂ ԱՐԴՅՈՒՆՔԸ

Ակնկալվում է, որ առաջարկվող փոփոխությունների ընդունման դեպքում կվերացվեն Օրենսգրքի և դրա հետ առնչվող մյուս իրավական ակտերի միջև հակասությունները, կհստակեցվեն որոշումների կայացման ընթացակարգը, կսահմանվեն բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության օգտագործման առավել արդյունավետ եղանակներ:

Միաժամանակ, հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ տվյալ ոլորտում առկա խնդիրները փոխկապակցված և հիմնականում պայմանավորված են բազմաբնակարան շենքի կառավարման ոլորտը կարգավորող հատուկ օրենքներով («Բազմաբնակարան շենքի

կառավարման մասին» ՀՀ օրենք, «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենք) նախատեսված մեխանիզմներով, առաջարկում եմ քննարկման առարկա դարձնել ոլորտը կարգավորող մեկ միասնական օրենսդրական ակտի մշակման հարցը: Տվյալ ոլորտը կարգավորող հիմնական նորմերը համակարգված և կանոնակարգված ձևով շարադրված մեկ միասնական օրենսդրական ակտի առկայությունը հնարավորություն կընձեռի համակարգային լուծումներ տալ թե օրենսդրությունում և թե դատական պրակտիկայում առկա խնդիրներին, կվերացվեն գործող օրենքներում տեղ գտած թերությունները և անհստակությունները: