

## Տեղեկանք փոփոխվող հոդվածների վերաբերյալ

### ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

#### «ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

#### Հոդված 5. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԲՆԱԿԵԼԻ ՇԵՆՔՈՒՄ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ

1. Բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատեր կարող է լինել ցանկացած ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ, Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները (այսուհետ՝ անձ):

2. Շինությունը սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել մեկ, ինչպես նաև մեկից ավելի անձանց՝ ընդհանուր համատեղ կամ բաժնային սեփականության իրավունքով:

3. Շինությունների սեփականատերերը տիրապետում, տնօրինում և օգտագործում են դրանք քաղաքացիական օրենսդրության նորմերին համապատասխան:

4. Շինության սեփականատիրոջ կողմից շինությունը վաճառելու դեպքում բազմաբնակարան շենքի մյուս շինությունների սեփականատերերը դրա գնման նախապատվության իրավունքը չունեն:

5. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 9-րդ և 12-րդ մասերով սահմանված դեպքերում բազմաբնակարան շենքի բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերը, որոնք այդ հոդվածներով սահմանված կարգավորումներին համապատասխան ձեռք են բերել նաև հողամասի համապատասխան բաժնային մասի նկատմամբ օգտագործման իրավունք, համարվում են բաժնային սեփականության օգտագործողներ և օգտվում են սույն

[օրենքով սահմանված՝ բաժնային սեփականության սեփականատերերի բոլոր իրավունքներից և կրում են նրանց բոլոր պարտականությունները:](#)

**Հոդված 28.1. Նոր կառուցվող կամ կառուցված բազմաբնակարան շենքի կառուցապատողի պարտականությունները բազմաբնակարան շենքի կառավարման բնագավառում**

1. Նոր կառուցված բազմաբնակարան շենքը շահագործման հանձնելուց հետո՝ մինչև շինության սեփականատերերի կողմից կառավարման մարմնի ընտրությունը, կառուցապատողը սույն օրենքով նախատեսված կարգով սեփականատերերի անունից ընտրում է սույն օրենքի 17-րդ հոդվածով նախատեսված՝ շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևերից մեկը:

2. Նոր կառուցված և շահագործման հանձնված բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից կամ սույն հոդվածի 1-ին մասի համաձայն շենքի կառավարման մարմին ընտրելուն հաջորդող հինգ օրվա ընթացքում կառուցապատողը հանձնման-ընդունման ակտով շենքի կառավարման մարմնին է փոխանցում շենքի նախագծային փաստաթղթերը՝ շինարարական նորմերով սահմանված նախագծային փաստաթղթերի կազմին համապատասխան, իսկ հանձնման-ընդունման ակտի օրինակը ակտն ստորագրվելուց հետո՝ երկու օրվա ընթացքում, ներկայացնում է համայնքի ղեկավարին:

3. Նոր կառուցված բազմաբնակարան շենքի շինությունը կառուցապատողի կողմից օտարվելու դեպքում այդ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի հետ ձեռք բերողին օրենքի ուժով փոխանցված է համարվում նաև ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկատմամբ իրավունքը՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված բաժնեմասով, իսկ նոր կառուցվող բազմաբնակարան շենքի շինությունը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքով ծանրաբեռնվելու դեպքում այդ իրավունքը տարածվում է նաև կառուցվող

բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների, այդ թվում՝ այդ շենքի համար առանձնացված հողամասի համապատասխան բաժնեմասի վրա:

4. Սույն հոդվածի 3-րդ մասում նշված իրավունքի ձեռքբերման պայմանագրի կնքումից հետո ընդհանուր բաժնային գույքի բաժնեմասի նվազեցումը կարող է իրականացվել 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 մասում նշված՝ շենքի շինության գնման իրավունք կամ շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերած անձինք գրավոր համաձայնությունը կարող են հայտնել առանձին համաձայնությամբ կամ կառուցապատողի հետ պայմանագրի կնքման փուլում՝ այն պայմանագրում ամրագրելով որպես առանձին դրույթ: Սույն մասով սահմանված համաձայնությունների հիման վրա բաժնեմասերի փոփոխությունները վերագրանցման պարտավորություն չեն առաջացնում, և այդ փոփոխություններից հետո իրականացվող գրանցումները կատարվում են փոփոխված բաժնեմասերով:

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 հորեր, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներ ու դրանց տեղադրման տարածքները կառուցապատողի կողմից չեն կարող առանձնացվել և օտարվել ինչպես շենքի կառուցման ընթացքում, այնպես էլ շենքը շահագործման հանձնելուց հետո: Բացառություն են այն դեպքերը, երբ սույն մասում նշված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորեր, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներ նախատեսված են շենքի կոնկրետ շինության սպասարկման

համար, որի պարագայում դրանց տեղադրման տարածքները կարող են օտարվել միայն տվյալ շինության սեփականատիրոջը՝ շինության հետ:

6. Սույն հոդվածի 3-5-րդ մասերով սահմանված կարգավորումներից բացառություն են կազմում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 9-12-րդ մասերով սահմանված դեպքերը: