

## ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

### ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍԱՀՄԱՆԱԴՐԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆԻ

#### Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ Ը

ՔԱՂԱՔԱՑԻ ՍԱՄՎԵԼ ՇՈՒՇԱՆՅԱՆԻ ԴԻՄՈՒՄԻ ՀԻՄԱՆ ՎՐԱ՝ «ԲԱԶՄԱ-ԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ 10 ՀՈԴՎԱԾԻ 3-ԴԴ ԿԵՏԻ՝ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍԱՀՄԱՆԱԴՐՈՒԹՅԱՆԸ ՀԱՄԱ-ՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐՑԸ ՈՐՈՇԵԼՈՒ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ԳՈՐԾՈՎ

Քաղ. Երևան

26 մայիսի 2009թ.

Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական դատարանը՝ կազմով.

Գ. Հարությունյանի (նախագահող), Կ. Բալայանի (զեկուցող), Հ. Դանիելյանի, Ֆ. Թոխյանի, Զ. Ղուկասյանի, Հ. Նազարյանի, Ռ. Պապայանի,

համաձայն ՀՀ Սահմանադրության 100 հոդվածի 1-ին կետի, 101 հոդվածի 6-րդ կետի, «Սահմանադրական դատարանի մասին» ՀՀ օրենքի 25, 38 և 69 հոդվածների,

դռնբաց նիստում գրավոր ընթացակարգով քննեց «Քաղաքացի Սամվել Շուշանյանի դիմումի հիման վրա՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 10 հոդվածի 3-րդ կետի՝ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությանը համապատասխանության հարցը որոշելու վերաբերյալ» գործը:

Գործի քննության առիթը քաղաքացի Ս. Շուշանյանի՝ 24.03.2009թ. ՀՀ սահմանադրական դատարան մուտքագրված դիմումն է:

Ուսումնասիրելով գործով զեկուցողի հաղորդումը, դիմող և պատասխանող կողմերի գրավոր բացատրությունները, հետազոտելով օրենքը և գործում առկա մյուս փաստաթղթերը, Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական դատարանը **Պ Ա Ր Զ Ե Ց**.

1. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքն ընդունվել է ՀՀ Ազգային ժողովի կողմից 2002 թվականի մայիսի 7-ին, Հայաստանի Հանրապետության Նախագահի կողմից ստորագրվել՝ 2002 թվականի հունիսի 4-ին և ուժի մեջ է մտել 2002 թվականի հունիսի 20-ից:

Օրենքի 10 հոդվածի 3-րդ կետը սահմանում է. «Շինության բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են, շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նորմերից ելնելով, կատարել համապատասխան վճարումներ կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները»:

2. Գործի դատավարական նախապատմությունը հանգում է հետևյալին: Երևանի Կենտրոն համայնքի «Կենտրոն» համատիրությունը 11.07.2007թ. առաջին աստիճանի դատարան է ներկայացրել հայցադիմում ընդդեմ դիմողի՝ պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված գումարի բռնագանձման պահանջի մասին: Պահանջվող գումարի չափը հաշվարկված էր Կենտրոն համայնքի «Կենտրոն» համատիրության արտահերթ ընդհանուր ժողովի՝ պարտադիր նորմերի վճարների չափերի վերաբերյալ 28.08.03թ. 2/2 որոշման հիման վրա: Դատարանն իր՝ 2007թ. նոյեմբերի 27-ի վճռով հայցը մասնակիորեն բավարարել է՝ կիրառելով «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 10 հոդվածի 3-րդ կետը: Նշված վճիռը դիմողի կողմից բողոքարկվել է ՀՀ վերաքննիչ քաղաքացիական դատարան: Վերջինս իր՝ 18.04.2008թ. որոշմամբ օրինական ուժի մեջ է թողել առաջին աստիճանի դատարանի վճիռը: Դիմողի վճռաբեկ բողոքը ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 25.09.2008թ. որոշմամբ վերադարձվել է:

3. Ըստ դիմողի՝ օրենքի վիճարկվող դրույթում առկա է օրենսդրական բաց, ինչի արդյունքում առաջացել է իրավական անորոշություն և իրավակիրառ պրակտիկայում դրա կիրառման հակասահմանադրական պրակտիկա:

Նշված օրենսդրական բացը, ըստ դիմողի, նախ կայանում է նրանում, որ խնդրո առարկա վճարը հանդիսանում է քաղաքացիաիրավական

հարաբերությունների տարր, ինչը նշանակում է, որ դրա գանձման համար իրավական հիմք կարող է հանդիսանալ համապատասխան քաղաքացիաիրավական պայմանագիրը: Մինչդեռ վիճարկվող դրույթը չի նախատեսում նման պայմանագրի կնքման հնարավորություն: Ավելին, այդ վճարը գանձվում է ոչ թե արդեն կատարված աշխատանքների դիմաց վճարելու նպատակով, այլ մինչև համապատասխան աշխատանքների կատարումը:

Ըստ դիմողի՝ վիճարկվող դրույթում բացակայում է «շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նորմերից» բառակապակցության կիրառման իրավական մեխանիզմը, քանզի նույն օրենքի 11 հոդվածը, սպառիչ կերպով թվարկելով շինության սեփականատերերի ժողովի լիազորությունները՝ չի լիազորում ժողովին հաստատելու այդ նորմերը:

Դիմողը պնդում է նաև, որ վիճարկվող դրույթի անորոշությունն իրավակիրառողին թույլ է տվել նաև վիճարկվող դրույթում վերոհիշյալ բառակապակցությունն ընկալել որպես «պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարի չափ»: Մինչդեռ սեփականատերերի ժողովի լիազորություններն սպառիչ կերպով սահմանող՝ օրենքի 11 հոդվածն այդ ժողովին չի լիազորել սահմանելու վճարի չափը:

Ըստ դիմողի՝ հակասական իրավակարգավորման և իրավակիրառական պրակտիկայի պայմաններում, երբ սեփականատերերի համար որոշակիացված չէ ոչ վճարի չափ սահմանող մարմինը, ոչ այդպիսի վճարի գանձման ընթացակարգը, ձևավորվում է իրավական անորոշության և անկանխատեսելիության մի վիճակ, որը կասկածի է ենթարկում պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարի գանձման իրավաչափությունը՝ հիմքեր ստեղծելով օրենքով նախատեսված պարտականությունը չկատարելու համար:

4. Պատասխանողը վերլուծելով գործի հանգամանքները՝ գտնում է, որ վիճարկվող դրույթի պարագայում խոսք չի կարող լինել իրավական անորոշության մասին: Ըստ պատասխանողի՝ այդ դրույթը բխում է ինչպես ՀՀ Սահմանադրության 31 հոդվածի 1-ին մասում ամրագրված նորմի բովանդակությունից, այնպես էլ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 194 հոդվածի 1-ին

մասում ամրագրված նորմի տրամաբանությունից: Բազմաբնակարան շենքի բնակարանի սեփականատերը հիշյալ հոդվածների ուժով արդեն իսկ պարտավոր էր մասնակցել ընդհանուր գույքի պահպանման և շահագործման ծախսերին, իսկ վիճարկվող հոդվածն ապահովում է դրա ավելի մանրակրկիտ կարգավորումը: Պատասխանողն ընդգծում է, որ օրենքը սեփականատիրոջը հնարավորություն է տալիս պարտադիր նորմերի պահանջներն իրականացնել իր ուժերով և միջոցներով:

Ըստ պատասխանողի՝ օրենսդրությամբ հստակորեն սահմանված են այն դեպքերը, թե ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի սեփականատերերից ինչ նպատակներով կարող են գանձվել վճարներ: Միաժամանակ, նույն օրենքով սահմանված է կարգ, համաձայն որի՝ սեփականատերը կարող է իր ուժերով և միջոցներով կատարել ընդհանուր գույքի պահպանման և շահագործման համար ծախսեր՝ հետագայում համապատասխան չափով հատուցում պահանջելով այլ սեփականատերերից:

Պատասխանողը գտնում է, որ վիճարկվող դրույթում «շինության սեփականատերերի կողմից սույն օրենքով սահմանված կարգով նորմերից» բառակապակցության մեջ խոսքը շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից ոչ թե պարտադիր նորմերի սահմանման, այլ վճարների հաստատման մասին է, իսկ «սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նորմերից ելնելով» բառակապակցությունը վերաբերում է այն հանգամանքին, որ նույն օրենքի 10 հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ նախադասության համաձայն՝ պարտադիր նորմերը սահմանում է ՀՀ կառավարությունը: Հետևաբար, օրենսդիրը հստակորեն սահմանել է, որ պարտադիր նորմերի ընդունման իրավասությունը վերապահված է ՀՀ կառավարությանը, ինչն արդարացի մոտեցում է: Շինության սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի կատարման նպատակով վճարների կարգը և ժամկետները հաստատելու լիազորությունը նույնպես հանդիսանում է օրենքի կարգավորման առարկա:

Պատասխանողը եզրահանգում է, որ իրավական որոշակիության տեսանկյունից վիճարկվող դրույթը սահմանադրականության խնդիր չի

առաջացնում, քանի որ օրենսդիրը հստակ սահմանել է ընդհանուր բաժնային գույքի շահագործմանը մասնակցելու՝ սեփականատիրոջ պարտավորությունը, պարտադիր նորմերի սահմանման իրավասությունը վերապահված է ՀՀ կառավարությանը, պարտադիր նորմերի համար գանձվող վճարների կարգի և ժամկետների հաստատումը սեփականատերերի ընդհանուր ժողովի լիազորությունն է:

5. Վիճարկվող դրույթի սահմանադրականությունը գնահատելու նպատակով սահմանադրական դատարանը նախ հարկ է համարում բացահայտել պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարի իրավական բնույթն ու բովանդակությունը, ինչն իր հերթին պայմանավորված է «պարտադիր նորմ» հասկացության բովանդակությամբ:

«Պարտադիր նորմ» հասկացության իրավական բովանդակությունը բացահայտված է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 10 հոդվածի 1-ին կետում, ըստ որի՝ պարտադիր նորմերը սեփականության պահպանման այն պահանջները և պարտադիր միջոցառումներն ու աշխատանքներն են, որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին: Ընդ որում, 10 հոդվածն ամբողջությամբ վերաբերում է ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանմանը: Այդ նպատակին ծառայող պարտադիր նորմերի մեջ, ըստ նույն հոդվածի 2-րդ կետի, ներառվում են հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման և այլ միջոցառումներ: Համաձայն նույն կետի՝ պարտադիր նորմերը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Ի կատարումն օրենքի նշված դրույթի՝ ՀՀ կառավարությունն ընդունել է 04.10.2007թ. «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» թիվ 1161-Ն որոշումը: Վերջինիս համաձայն՝ պարտադիր նորմերը ներառում են այնպիսի նվազագույն ծավալի պարտադիր իրականացման ենթակա կազմակերպական և տեխնիկական

համալիր միջոցառումներ ու աշխատանքներ, որոնց ժամանակին չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին: Կառավարության որոշմամբ սպառիչ կերպով սահմանված են բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը, բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջները և դրանց ապահովմանն ուղղված վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման առավելագույն ժամկետները:

Կառավարությունն իր այս որոշմամբ հանձնարարել է նաև ՀՀ քաղաքաշինության նախարարին եռամսյա ժամկետում մշակել և հաստատել այդ որոշմամբ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման սահմանված նորմերի շրջանակներում պարտադիր իրականացման ենթակա միջոցառումների և աշխատանքների համար անհրաժեշտ խոշորացված ծախսերի հաշվարկման մեթոդական ցուցումներ: Ի պատասխան սահմանադրական դատարանի պահանջած տեղեկատվության՝ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարը 15.05.09թ. գրությամբ հայտնել է, որ նշված ցուցումների մշակման աշխատանքները նախատեսվում էր իրականացնել ՀՀ 2008թ. պետական բյուջեի «Նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի մշակում» ծախսային ծրագրով նախարարությանը հատկացված միջոցների սահմաններում: Հաշվի առնելով, որ 2008-2009թթ. պետական բյուջեներով այդ ուղղությամբ միջոցներ չեն նախատեսվել, նշված մեթոդական ցուցումները դեռևս չեն մշակվել: Ըստ քաղաքաշինության նախարարի՝ մեթոդական ցուցումների բացակայությունը, սակայն, չի խոչընդոտում շենքի կառավարման մարմնի՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 22 հոդվածի 1-ին կետով սահմանված՝ պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների նախահաշիվ կազմելու բացառիկ լիազորության իրականացմանը, և այդ նախահաշիվները կարող են ուղեցույց հանդիսանալ բազմաբնակարան շենքի պահպանման համար պարտադիր իրականացման ենթակա միջոցառումների և

աշխատանքների համար անհրաժեշտ խոշորացված ծախսերի հաշվարկման ժամանակ, ցուցումները չեն պարունակելու պարտադիր իրականացման հանձնարարականներ:

6. Խնդրո առարկա վճարի բնույթն ու բովանդակությունը պայմանավորող գործոն են նաև հիշյալ վճարների սահմանման և գանձման ընթացակարգը, ինչպես նաև գանձման նպատակը:

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 9 հոդվածն ամրագրում է ընդհանուր բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ պարտականությունը՝ սեփականության իր բաժնին համաչափորեն մասնակցելու պարտադիր նորմերի պահանջների, այն է՝ ՀՀ կառավարության կողմից սահմանված պարտադիր իրականացման ենթակա միջոցառումների և աշխատանքների կատարմանը: Օրենքի 10 հոդվածի 3-րդ կետում ամրագրված՝ վիճարկվող դրույթը սահմանում է սեփականատերերի նշված պարտականության կատարման ձևերը, այն է՝ համապատասխան վճարումների կատարում կամ պարտադիր նորմերի պահանջների իրականացում իրենց ուժերով ու միջոցներով: Նույն հոդվածի 4-րդ կետով սահմանված է հստակ չափանիշ այդ վճարի չափը որոշելու համար. վճարի չափը յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ համար սահմանվում է՝ ելնելով շենքի բաժնային սեփականության մեջ նրա բաժնի չափից:

Ելնելով «պարտադիր նորմ» հասկացության բովանդակությունից և խնդրո առարկա վճարների գանձման նպատակաուղղվածությունից՝ սահմանադրական դատարանն արձանագրում է, որ այդ վճարը բազմաբնակարան շենքի **ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման համար անհրաժեշտ միջոցառումներին և աշխատանքներին սեփականատերերի համաչափ մասնակցության ձև է:** Ընդ որում, սեփականատերն ազատ է մասնակցության ձևերի միջև ընտրություն կատարելու հարցում: Վճարն այն այլընտրանքային ձևն է, որը փոխարինում է անհրաժեշտ աշխատանքները սեփական ծախսերով և միջոցներով կատարելուն:

7. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 11 հոդվածը, որն սպառիչ կերպով սահմանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմնի, այն է՝ բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ժողովի լիազորությունները, ի թիվս այլոց, ժողովին լիազորում է ընտրել բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևը և կառավարման մարմինը: Այս լիազորությանը համապատասխան՝ օրենքի 17 հոդվածը սահմանում է, որ **պարտադիր նորմերի պահպանման հարցերում** ընդհանուր բաժնային գույքի կառավարման համար բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերը կարող են ընտրել շենքի կառավարման մարմին: Շինությունների սեփականատերերն իրավունք ունեն ինքնուրույն ընտրել ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևը: Ընդ որում, մինչև 4 սեփականատեր ունեցող շենքերում պարտադիր նորմերի ապահովումը կարող է իրականացվել նաև ժողովի միջոցով: Համաձայն օրենքի 17 հոդվածի 3-րդ կետի՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը կարող է իրականացվել կամ շինության սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձի՝ համատիրության միջոցով, կամ լիազորագրային կառավարչի (ներկայացուցչության) միջոցով, կամ հավատարմագրային կառավարչի միջոցով: Բազմաբնակարան շենքի կառավարումը կարող է իրականացվել նաև համայնքի ղեկավարի կողմից, քանզի բոլոր այն դեպքերում, երբ օրենքի անցումային դրույթների համաձայն՝ օրենքի ուժի մեջ մտնելու օրվանից 6-ամսյա ժամկետում շենքի կառավարման մարմին չի ձևավորվում, շենքի կառավարման մարմնի համապատասխան լիազորություններն անցնում են համայնքի ղեկավարին:

Օրենքի 18 հոդվածի 3-րդ կետի պահանջն է, որ համատիրության ստեղծման մասին **որոշման մեջ արտացոլվի պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների ցանկը**: Նույն պահանջը վերաբերում է նաև լիազորագրային կառավարչին տրվող լիազորագրին կամ նրա հետ կնքվող պայմանագրին, ինչպես նաև հավատարմագրային կառավարչի հետ կնքվող պայմանագրին: Ինչպես լիազորագրային կառավարչին շենքի սեփականատերերի



կողմից տրվող լիազորագրում կամ նրանց միջև կնքված պայմանագրում, այնպես էլ հավատարմագրային կառավարչի և սեփականատերերի միջև կնքված պայմանագրում **պետք է արտացոլվի պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների ցանկը** (հոդված 19, 3-րդ կետ, հոդված 20, 3-րդ կետ):

Շենքի սեփականատերերի՝ կառավարման մարմին ընտրելու լիազորության, բազմաբնակարան շենքերում պարտադիր նորմերի ապահովման հիմնական նպատակով ստեղծվող կառավարման մարմնի ձևավորման համար իրավական հիմք հանդիսացող փաստաթղթում **պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների ցանկը ներառելու պարտադիր պահանջի** համադրված վերլուծությունը վկայում է, որ շենքի սեփականատերերը կառավարման մարմին ձևավորելիս դրա ձևավորման համար հիմք հանդիսացող համապատասխան փաստաթղթում պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների ցանկը ներառելով՝ այդպիսով ըստ էության հաստատում են տվյալ բազմաբնակարան շենքի համար անհրաժեշտ պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված աշխատանքների ցանկը: Օրենքի 10 հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ պարտադիր նորմերը սահմանում է ՀՀ կառավարությունը, մինչդեռ յուրաքանչյուր բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերը, հաշվի առնելով տվյալ շենքի առանձնահատկություններն ու կարիքները, որոշում են այն կոնկրետ աշխատանքները, որոնք ենթակա են իրականացման կառավարության կողմից սահմանված՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի շրջանակներում՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջները բավարարելու նպատակով:

8. Ինչպես պնդում է դիմողը, վիճարկվող դրույթում իրավական անորոշությունը դրսևորվում է նաև նրանում, որ պարզ չէ, թե որ սուբյեկտն է իրավասու որոշելու խնդրո առարկա վճարների չափը: Սահմանադրական դատարանն արձանագրում է, որ այդ վճարների բնույթն ու բովանդակությունը

որոշակիորեն պայմանավորում են պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարների որոշման և սահմանման առանձնահատկությունները:

Հաշվի առնելով, որ խնդրո առարկա վճարն ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման համար անհրաժեշտ միջոցառումներին և աշխատանքներին սեփականատերերի համաչափ մասնակցության ձև է՝ յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ կողմից վճարվող վճարի չափը տվյալ միջոցառման կամ աշխատանքի արժեքի այն հատվածն է, որը համաչափ է բաժնային սեփականության մեջ տվյալ սեփականատիրոջ ունեցած բաժնեմասին: Հետևաբար, վճարի չափը պայմանավորված է տվյալ միջոցառման կամ աշխատանքի ընդհանուր արժեքով:

Ըստ համապատասխան իրավակարգավորման՝ պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարների չափը ձևավորվում է հետևյալ գործընթացի և հետևյալ նորմերի գործողության արդյունքում: «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 22 հոդվածի 1-ին կետի «ե» ենթակետի համաձայն՝ **շենքի կառավարման մարմինը կազմում և շինության սեփականատերերի քննարկմանն է ներկայացնում պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների նախահաշիվ:**

«Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 14 հոդվածի 4-րդ կետի «գ» ենթակետի համաձայն՝ համատիրության ընդհանուր ժողովը հաստատում է համատիրության տարեկան հաշվեկշիռը: Նույն օրենքի 27 հոդվածի համաձայն՝ 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:

Նշված նորմերի գործողության արդյունքում ձևավորվել է հետևյալ իրավակի-րառական պրակտիկան: Մինչ պարտադիր նորմերի կատարմանն

ուղղված աշխատանքներ կատարելը բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինը կազմում է ընթացիկ տարում շենքում կատարվող աշխատանքների վերաբերյալ ակտ, այնուհետև՝ նախահաշիվ, և նախահաշվային գումարն ընդգրկվում է շենքի տարեկան բյուջեի մեջ: Այն քննարկվում և հաստատվում է ընդհանուր ժողովում: Բյուջեի հաստատումից հետո, դրա ծախսային մասը բաժանվում է սեփականատերերի վրա՝ ըստ ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ նրանց բաժնեմասի չափի: Այս փաստն արձանագրվում է համատիրության ընդհանուր ժողովի կողմից ընդունված որոշմամբ, որում սահմանվում է պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարների չափը:

Ինչպես վերոհիշյալ իրավակարգավորումը, այնպես էլ դրա հիման վրա ձևավորված իրավակիրառական պրակտիկան վկայում է, որ շենքի կառավարման մարմինը ոչ թե վերացականորեն որոշում և սահմանում է պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարների չափը, այլ որոշակի օբյեկտիվ նախադրյալներից, մասնավորապես, արդեն կանխորոշված աշխատանքների նախահաշվից էլնելով՝ այդ աշխատանքների արժեքն օրենքով սահմանված սկզբունքին համապատասխան բաշխում է սեփականատերերի միջև:

Նկատի ունենալով, որ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 10 հոդվածի 4-րդ կետը սահմանում է վճարի չափը հաշվարկելու էլակետային սկզբունքը, որ պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված յուրաքանչյուր կոնկրետ աշխատանքի համար կազմվում է նախահաշիվ, և առանձին աշխատանքների նախահաշվային գումարներն ընդգրկվում են համատիրության ընդհանուր ժողովի կողմից հաստատվող՝ շենքի տարեկան բյուջեի մեջ, ինչպես նաև հաշվի առնելով այդ միջոցառումների ու աշխատանքների իրականացման ապահովմանն ուղղված վճարի բնույթն ու բովանդակությունը՝ սահմանադրական դատարանն արձանագրում է, որ նշված գործոնների համադրությամբ արդեն իսկ կանխորոշվում է խնդրո առարկա վճարի չափը: Այսինքն՝ մի կողմից առկա է կառավարության կողմից սահմանված պարտադիր նորմերի ընդհանուր շրջանակ և այդ շրջանակից կոնկրետ բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերը հաստատում են նրանք, որոնք

համապատասխանում են իրենց շենքի առանձնահատկություններին և կարիքներին, մյուս կողմից՝ պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված յուրաքանչյուր կոնկրետ աշխատանքի համար կազմվում և սեփականատերերի քննարկմանն է ներկայացվում նախահաշիվ, նախահաշվային գումարներն ընդգրկվում են շենքի տարեկան բյուջեում, և միաժամանակ հստակեցված է այդ միջոցառումներին և աշխատանքներին սեփականատերերի մասնակցության չափը հաշվարկելու ելակետային սկզբունքը: Նշված գործոններն իրենց համադրության մեջ արդեն իսկ ենթադրում են խնդրո առարկա վճարի չափը:

Պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարների բնույթով պայմանավորված՝ այդ վճարների չափը չի կարող սահմանվել վերացականորեն: Այդ չափը յուրաքանչյուր կոնկրետ դեպքում պետք է որոշվի կոնկրետ բազմաբնակարան շենքի համար կոնկրետ աշխատանքների նախահաշվից ելնելով: Այս տրամաբանությունից շեղումը կհակասի պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված՝ սեփականատերերի կողմից վճարվող վճարների՝ որպես քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների տարրի, բնույթին և բովանդակությանը:

Սահմանադրական դատարանը հարկ է համարում արձանագրել նաև, որ սեփականատերերի կամքը և համաձայնությունը դրսևորվում է պարտադիր նորմերի կատարման ապահովման ողջ գործընթացում: Սեփականատերերն են ընտրում շենքի կառավարման մարմինը, նրանք են որոշում այն միջոցառումների և աշխատանքների շրջանակը, որոնք ենթակա են պարտադիր կատարման, սեփականատերերն են որոշում վճարների վճարման կարգն ու ժամկետները, և վերջապես սեփականատերերն ազատ են որոշելու պարտադիր նորմերի պահպանմանն իրենց մասնակցության ձևը՝ կամ վճարելով համապատասխան վճարը, կամ համապատասխան աշխատանքներն անձամբ կատարելով: Իսկ սեփականատերերի ընդհանուր ժողովին է պատկանում բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում **ցանկացած հարցի լուծման իրավունքը**, բացառությամբ այն հարցերի, որոնք օրենքով

համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը (հոդվ. 11., կետ 1):

Օրենքի դրույթի որոշակիության և կանխատեսելիության գնահատականը կարող է տրվել միայն տվյալ դրույթը ողջ իրավակարգավորման համատեքստում դիտարկելու դեպքում: Սահմանադրական դատարանը վիճարկվող դրույթը դիտարկելով «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի ողջ իրավակարգավորման համատեքստում՝ գտնում է, որ այն բավարարում է օրենքի որոշակիությանը և կանխատեսելիությանը ներկայացվող պահանջները: Միաժամանակ, վիճարկվող 10 հոդվածի 3-րդ մասում ներառված միջանկյալ դարձվածքը՝ «... շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նորմերից ելնելով», խմբագրական հստակեցման անհրաժեշտություն ունի:

9. Միաժամանակ, սահմանադրական դատարանն արձանագրում է, որ օրենսդրության մեջ հետևողականություն չի դրսևորվել «պարտադիր վճարներ» և «պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարներ» հասկացությունների օգտագործման հարցում՝ մի դեպքում միևնույն վճարը հիշատակելով որպես պարտադիր վճար, մեկ այլ դեպքում՝ որպես պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճար: Այսպես, օրենքի 9 հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր սեփականատեր պարտավոր է իր բաժնին համաչափորեն մասնակցել պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսերին, հարկերին, տուրքերին և մյուս վճարներին, ինչպես նաև գույքի պահպանման և շահագործման այլ ծախսերին: Օրենքի 10 հոդվածի 3-րդ մասում ամրագրված է. «Շինության բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են, շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից սույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նորմերից ելնելով, կատարել համապատասխան վճարումներ կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները»: Օրենքի 11 հոդվածի 7-րդ մասի ժդ) և ժե) կետերում որպես շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր ժողովի լիազորություններ մատնանշված են պարտադիր նորմերի գծով շինությունների սեփականատերերից

գանձվող պարտադիր վճարների վճարման կարգի և ժամկետների սահմանումը և պարտադիր վճարներից դուրս շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարների չափի, վճարման կարգի և ժամկետների սահմանումը: Օրենքի 15 հոդվածի 2-րդ մասի ա) կետի համաձայն՝ շինության սեփականատերերը պարտավոր են կատարել սահմանված պարտադիր վճարները, ինչպես նաև օրենքով սահմանված կարգով հաստատված այլ վճարները: «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի համաձայն՝ համատիրության անդամները պարտավոր են օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով կատարել պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարներ և այլ վճարներ:

Ելնելով գործի քննության արդյունքներից և ղեկավարվելով Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 100 հոդվածի 1-ին կետով, 101 հոդվածի 6-րդ կետով, 102 հոդվածով, «Սահմանադրական դատարանի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 1, 63, 64 և 69 հոդվածներով, Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական դատարանը **Ո Ր Ո Շ Ե Ց**.

1. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 10 հոդվածի 3-րդ կետը սույն որոշման մեջ ՀՀ սահմանադրական դատարանի արտահայտած իրավական դիրքորոշումների շրջանակներում համապատասխանում է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությանը:

2. Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 102 հոդվածի երկրորդ մասի համաձայն սույն որոշումը վերջնական է և ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից:

**ՆԱԽԱԳԱՀՈՂ**

**Գ. ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ**