

**ՆԱՆՈՒՆ ՆԱՅԱՍՏԱՆԻ ՆԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՆԱՅԱՍՏԱՆԻ ՆԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍԱՆՄԱՆԱԴՐԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆԻ
Ո Ր Ո Շ Ո Ւ Մ Ը**

**ՔԱՂԱՔԱՅԻ ՍԱՄՎԵԼ ՇՈՒՇԱՆՅԱՆԻ ԴԻՄՈՒՄԻ ՆԻՄԱՆ ՎՐԱ՝ «ԲԱԶՄԱ-
ԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՆՏ ՕՐԵՆՔԻ 10 ՆՈԴՎԱԾԻ 3-ՐԴ
ԿԵՏԻ՝ ՆԱՅԱՍՏԱՆԻ ՆԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍԱՆՄԱՆԱԴՐՈՒԹՅԱՆԸ ՆԱՄԱ-
ՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԱՐՅԸ ՈՐՈՇԵԼՈՒ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ԳՈՐԾՈՎ**

Քաղ. Երևան

26 մայիսի 2009թ.

Նայասարանի Նանրապետության սահմանադրական դատարանը՝ կազմով.
Գ. Նարությունյանի (նախագահող), Կ. Բալայանի (զեկուցող), Ն. Դանիելյանի,
Ֆ. Թոխյանի, Զ. Ղուկասյանի, Ն. Նազարյանի, Ռ. Պապայանի,

համաձայն ՆՏ Սահմանադրության 100 հոդվածի 1-ին կետի, 101 հոդվածի 6-րդ
կետի, «Սահմանադրական դատարանի մասին» ՆՏ օրենքի 25, 38 եւ 69 հոդվածների,
դռնբաց նիստում գրավոր ընթացակարգով քննեց «Քաղաքացի Սամվել
Շուշանյանի դիմումի հիման վրա՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման
մասին» ՆՏ օրենքի 10 հոդվածի 3-րդ կետի՝ Նայասարանի Նանրապետության Սահմա-
նադրությանը համապատասխանության հարցը որոշելու վերաբերյալ» գործը:

Գործի քննության առիթը քաղաքացի Ս. Շուշանյանի՝ 24.03.2009թ. ՆՏ սահմա-
նադրական դատարան մուտքագրված դիմումն է:

Ուսումնասիրելով գործով զեկուցողի հաղորդումը, դիմող եւ պատասխանող
կողմերի գրավոր բացատրությունները, հերազոտելով օրենքը եւ գործում առկա մյուս
փաստաթղթերը, Նայասարանի Նանրապետության սահմանադրական դատարանը
Պ Ա Ր Զ Ե Ց .

1. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՆՏ օրենքն ընդունվել է ՆՏ
Ազգային ժողովի կողմից 2002 թվականի մայիսի 7-ին, Նայասարանի

Նանրապետության 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 հասարակված նորմերից ելնելով, կարարել համապատասխան վճարումներ կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները»:

2. Գործի դարավարական նախապարմությունը հանգում է հետևյալին: Երևանի Կենտրոն համայնքի «Կենտրոն» համապիրությունը 11.07.2007թ. առաջին արյանի դարարան է ներկայացրել հայցադիմում ընդդեմ դիմողի՝ պարտադիր նորմերի կարարման համար նախատեսված գումարի բռնագանձման պահանջի մասին: Պահանջվող գումարի չափը հաշվարկված էր Կենտրոն համայնքի «Կենտրոն» համապիրության արտահերթ ընդհանուր ժողովի՝ պարտադիր նորմերի վճարների չափերի վերաբերյալ 28.08.03թ. 2/2 որոշման հիման վրա: Դարարանն իր՝ 2007թ. նոյեմբերի 27-ի վճռով հայցը մասնակիորեն բավարարել է՝ կիրառելով «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՏՏ օրենքի 10 հոդվածի 3-րդ կետը: Նշված վճիռը դիմողի կողմից բողոքարկվել է ՏՏ վերաքննիչ քաղաքացիական դարարան: Վերջինս իր՝ 18.04.2008թ. որոշմամբ օրինական ուժի մեջ է թողել առաջին արյանի դարարանի վճիռը: Դիմողի վճռաբեկ բողոքը ՏՏ վճռաբեկ դարարանի 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 փարր, 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 կարարված աշխատանքների դիմաց վճարելու նպատակով, այլ մինչեւ համապատասխան աշխատանքների կարարումը:

Ըստ դիմողի՝ վիճարկվող դրույթում բացակայում է «շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից սույն օրենքով սահմանված կարգով հասարակված 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 էլ իրավակիրառական պրակտիկայի պայմաններում, երբ սեփականատերերի համար որոշակիացված չէ ո՛չ վճարի չափ սահմանող մարմինը, ո՛չ այդպիսի վճարի գանձման ընթացակարգը, ձեւավորվում է իրավական անորոշության էլ 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 ՏՏ Սահմանադրության 31 հոդվածի 1-ին մասում ամրագրված նորմի բովանդակությունից, այնպես էլ ՏՏ 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 էլ 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 էլ 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 էլ միջոցներով կատարել ընդհանուր գույքի պահպանման էլ շահագործման համար ծախսեր՝ հետագայում համապատասխան չափով հատուցում պահանջելով այլ սեփականատերերից:

Պարասխանողը 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 սույն օրենքի 10 հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ նախադասության համաձայն՝ պարտադիր նորմերը սահմանում է ՏՏ կառավարությունը: Ներկայումս, օրենսդիրը հստակորեն սահմանել է, որ պարտադիր նորմերի ընդունման իրավասությունը վերապահված է ՏՏ կառավարությանը, ինչն արդարացի մոտեցում է: Շինության սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի կատարման նպատակով վճարների կարգը եւ ժամկետները հաստատելու լիազորությունը նույնպես հանդիսանում է օրենքի կարգավորման առարկա:

Պարասխանողը եզրահանգում է, որ իրավական որոշակիության բացահայտման համար 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 ՏՏ 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» ՏՏ 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 վրանգ 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 նպարակին ծառայող պարտադիր նորմերի մեջ, ըստ նույն հոդվածի 2-րդ կետի, ներառվում են հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման եւ այլ միջոցառումներ: Նամաձայն նույն կետի՝ պարտադիր նորմերը սահմանում է Նայաստանի Նանրապետության կառավարությունը:

Ի կարարումն օրենքի նշված դրույթի՝ ՆՏ 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 փեխնիկական համալիր միջոցառումներ ու աշխատանքներ, որոնց ժամանակին չիրականացումը կարող է ուղղակի վրանգ 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 ՆՏ 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 պարասխան սահմանադրական դատարանի պահանջած փեղեկապության՝ ՆՏ քաղաքաշինության նախարարը 15.05.09թ. գրությամբ հայտնել է, որ նշված ցուցումների մշակման աշխատանքները նախատեսվում էր իրականացնել ՆՏ 2008թ. պետական բյուջեի «Նորմատիվափեխնիկական փաստաթղթերի մշակում» ծախսային ծրագրով նախարարությանը հարկացված միջոցների սահմաններում: Նաշվի 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» ՆՏ օրենքի 22 հոդվածի 1-ին կետով սահմանված՝ պարտադիր նորմերի կարարման համար նախա-

տեսված 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» ՏՏ օրենքի 9 հոդվածն ամրագրում է ընդհանուր բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ պարտականությունը՝ սեփականության իր բաժնին համաչափորեն մասնակցելու պարտադիր նորմերի պահանջների, այն է՝ ՏՏ 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» ՏՏ 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 ձեռք 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 ձեռք: Ընդ որում, մինչեւ 4 սեփականատեր ունեցող շենքերում պարտադիր նորմերի ապահովումը կարող է իրականացվել նաեւ ժողովի միջոցով: Նամաձայն օրենքի 17 հոդվածի 3-րդ կետի՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը կարող է իրականացվել կամ շինության սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձի՝ համապիրության միջոցով, կամ լիազորագրային կառավարչի (ներկայացուցչության) միջոցով, կամ հավաքարմագրային 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 համապիրության ստեղծման մասին **որոշման մեջ արտացոլվի պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների ցանկը**: Նույն պահանջը վերաբերում է նաեւ լիազորագրային կառավարչին փրվող լիազորագրին կամ նրա հետ կնքվող պայմանագրին, ինչպես նաեւ հավաքարմագրային կառավարչի հետ կնքվող պայմանագրին: Ինչպես լիազորագրային կառավարչին շենքի սեփականատերերի կողմից փրվող լիազորագրում կամ նրանց միջեւ կնքված պայմանագրում, այնպես էլ հավաքարմագրային 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**

նախապեսված աշխատանքների ցանկը ներառելու պարտադիր պահանջի համադրված վերլուծությունը վկայում է, որ շենքի սեփականատերերը կառավարման մարմին ձեռավորելիս դրա ձեռավորման համար հիմք հանդիսացող համապարասխան փաստաթղթում պարտադիր նորմերի կարարման համար նախապեսված աշխատանքների ցանկը ներառելով՝ այդպիսով ըստ էության հաստատում են փյույթ քազմաքնակարան շենքի համար անհրաժեշտ պարտադիր նորմերի կարարմանն ուղղված աշխատանքների ցանկը: Օրենքի 10 հոդվածի 2-րդ կերի համաձայն՝ պարտադիր նորմերը սահմանում է ՏՏ կառավարությունը, մինչդեռ յուրաքանչյուր քազմաքնակարան շենքի սեփականատերերը, հաշվի առնելով փյույթ շենքի առանձնահատկություններն ու կարիքները, որոշում են այն կոնկրետ աշխատանքները, որոնք ենթակա են իրականացման կառավարության կողմից սահմանված՝ քազմաքնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի շրջանակներում՝ քազմաքնակարան 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: Մահմանադրական դարարանն արձանագրում է, որ այդ վճարների բնույթն ու բովանդակությունը որոշակիորեն պայմանավորում են պարտադիր նորմերի կարարմանն ուղղված վճարների որոշման եւ սահմանման առանձնահատկությունները:

Տաշվի 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 փյույթ միջոցառման կամ աշխատանքի արժեքի այն հարվածն է, որը համաչափ է բաժնային սեփականության մեջ փյույթ սեփականատիրոջ ունեցած բաժնեմասին: Տերեւաբար, վճարի չափը պայմանավորված է փյույթ միջոցառման կամ աշխատանքի ընդհանուր արժեքով:

Ըստ համապարասխան իրավակարգավորման՝ պարտադիր նորմերի կարարմանն ուղղված վճարների չափը ձեւավորվում է հերեւյալ գործընթացի եւ հերեւյալ նորմերի գործողության արդյունքում: «Բազմաքնակարան շենքի կառավարման մասին» ՏՏ օրենքի 22 հոդվածի 1-ին կերի «ե» ենթակերի համաձայն՝ **շենքի կառավարման մարմինը կազմում եւ շինության սեփականատերերի քննարկմանն է**

ներկայացնում պարտադիր նորմերի կարարման համար նախատեսված աշխատանքների նախահաշիվ:

«Նամապիրության մասին» ՏՏ օրենքի 14 հոդվածի 4-րդ կետի «գ» ենթակետի համաձայն՝ համապիրության ընդհանուր ժողովը հաստատում է համապիրության փարեկան հաշվեկշիռը: Նույն օրենքի 27 հոդվածի համաձայն՝ համապիրության փարեկան հաշվեկշիռը եւ բազմաբնակարան շենքի փարեկան բյուջեն հաստատվում է ընդհանուր ժողովում մեկ փարվա համար՝ հունվարի 1-ից դեկտեմբերի 31-ը, եւ կարող է փարվա ընթացքում փոխվել միայն ընդհանուր ժողովի որոշմամբ: Բազմաբնակարան շենքի փարեկան բյուջեն կազմելիս եւ հաստատելիս հաշվի են առնվում շենքի ընդհանուր սեփականության շահագործման, սպասարկման, պահպանման եւ նորոգման անհրաժեշտությունը, ինչպես նաեւ համապիրության գործունեության ապահովման խնդիրները:

Նշված նորմերի գործողության արդյունքում ձեւավորվել է հետեւյալ իրավակիրառական պրակտիկան: Մինչ պարտադիր նորմերի կարարմանն ուղղված աշխատանքներ կատարելը բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինը կազմում է ընթացիկ փարում շենքում կատարվող աշխատանքների վերաբերյալ ակտ, այնուհետեւ՝ նախահաշիվ, եւ նախահաշվային գումարն ընդգրկվում է շենքի փարեկան 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 համապիրության ընդհանուր ժողովի կողմից ընդունված որոշմամբ, որում սահմանվում է պարտադիր նորմերի կարարմանն 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 կարարմանն ուղղված վճարների չափը, այլ որոշակի օբյեկտիվ նախադրյալներից, մասնավորապես, արդեն կանխորոշված աշխատանքների նախահաշվից ելնելով՝ այդ աշխատանքների արժեքն օրենքով սահմանված սկզբունքին համապատասխան բաշխում է սեփականատերերի միջեւ:

Նկատի ունենալով, որ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՏՏ օրենքի 10 հոդվածի 4-րդ կետը սահմանում է վճարի չափը հաշվարկելու ելակետային սկզբունքը, որ պարտադիր նորմերի կարարման համար նախատեսված յուրաքանչյուր կոնկրետ աշխատանքի համար կազմվում է նախահաշիվ, եւ առանձին

աշխատանքների նախահաշվային գումարներն ընդգրկվում են համարիչության ընդհանուր ժողովի կողմից հաստատվող շենքի փարեկան 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 է սեփականատերերի քննարկմանն է ներկայացվում նախահաշիվ, նախահաշվային գումարներն ընդգրկվում են շենքի փարեկան 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 փորձաքանությունից շեղումը կհակասի պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված՝ սեփականատերերի կողմից վճարվող վճարների՝ որպես քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների փարրի, 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 կանխապեսելիության գնահատականը կարող է փոքր միայն փոքր դրույթը ողջ իրավակարգավորման համապետություն դիտարկելու դեպքում: Սահմանադրական դատարանը վիճարկվող դրույթը դիտարկելով «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՏՏ օրենքի ողջ իրավակարգավորման համապետություն՝ գտնում է, որ այն բավարարում է օրենքի որոշակիությանը եւ կանխապեսելիությանը 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 հետետողականություն չի դրսևորվել «պարտադիր վճարներ» եւ «պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարներ» հասկացությունների օգտագործման հարցում՝ մի դեպքում միեւնոյն վճարը հիշարակելով 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, փուրքերին եւ այլու 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:

«Նամապիրության մասին» ՆՏ օրենքի 24 հոդվածի համաձայն՝ համապիրության անդամները պարտավոր են օրենքով եւ համապիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով կապարել պարտադիր նորմերի կապարմանն ուղղված վճարներ եւ այլ վճարներ:

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

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

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

ՆԱԽԱԳԱՏՈՂ

Գ. ՆԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ

26 մայիսի 2009 թվականի
ՄԴՈ- 804