

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

ОБ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Принят 07.05.2002

Статья 1. Предмет регулирования Закона

Настоящий Закон регулирует отношения в управлении имуществом, являющимся общей долевой собственностью в многоквартирных домах, и устанавливает порядок управления общей долей собственностью собственников помещений в многоквартирных домах, формы управления, правомочия органов управления зданием, порядок их образования, деятельности, прекращения деятельности, а также их взаимоотношения с органами государственного управления, местного самоуправления и организациями.

Статья 2. Понятия, используемые в Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

квартира – площадь в здании, предусмотренная для проживания физических лиц, зарегистрированная под отдельным кодом и пронумерованная в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав;

нежилая площадь - площадь в здании, не являющаяся квартирой, зарегистрированная под отдельным кодом и пронумерованная в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав;

многоквартирный дом – здание, в котором квартиры и (или) нежилые площади (далее -помещение) принадлежат на праве собственности не менее чем двум собственникам, и собственники которых имеют также долю в праве собственности на общее имущество в здании;

собственник помещения в многоквартирном жилом доме – лицо, имеющее право собственности на помещение в многоквартирном доме (далее – собственник помещения);

общая долевая собственность в многоквартирном доме – площади, помещения, имущество и иные имущественные права, предусмотренные для единого комплексного обслуживания и содержания многоквартирного дома, принадлежащие всем собственникам помещения на праве собственности;

доля собственника в долевой собственности в многоквартирном доме – отношение поверхности площадей всех помещений, принадлежащих собственнику на праве собственности, к сумме общей поверхности площадей всех помещений здания, выраженное в процентах;

граница помещения и общей собственности в многоквартирном доме – внутренние площади межэтажных покрытий (потолков, полов) и несущих конструкций помещения, включая толщину отделочных материалов;

собственность собственника помещения в многоквартирном доме – вся внутренняя площадь помещения, двери, окна, не являющиеся несущими внутренние конструкции, входы, предусмотренные для обслуживания только данного помещения, лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также внутренние поверхности других стен, пола и потолка помещения, включая толщину отделочных материалов;

управление общей долевой собственностью в многоквартирном доме – осуществление собственниками долевой собственности своих прав, обязанностей и обязательств, предусмотренных законом, иными правовыми актами, а также договорами.

Статья 3. Законодательство об управлении многоквартирным домом

1. Отношения в управлении многоквартирным домом регулируются законодательством Республики Армения, а также международными договорами Республики Армения.
2. Если международными договорами Республики Армения установлены иные нормы, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом, то действуют нормы международных договоров.

Статья 4. Сфера действия настоящего Закона

Действие Закона распространяется на собственников помещений в многоквартирных домах.

Статья 5. Право собственности в многоквартирном жилом доме

1. Собственником помещения в многоквартирном доме может являться любое физическое или юридическое лицо, Республика Армения и муниципалитеты (далее -лицо).
2. Помещение на праве собственности может принадлежать одному лицу, а также не менее чем двум лицам - на праве общей совместной или общей долевой собственности.
3. Собственники помещений владеют, распоряжаются и пользуются ими в соответствии с нормами гражданского законодательства.
4. При продаже помещения собственником помещения другие собственники помещений в многоквартирном доме не имеют приоритетного права на его покупку.

Статья 6. Общая долевая собственность собственников в многоквартирном доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности несущие конструкции здания, межэтажные покрытия (потолки, полы), подвалы, чердаки, технические этажи, крыша, а также обслуживающие более одного помещения и предусмотренные для единого комплексного обслуживания многоквартирного дома входы, лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и площади, не являющиеся собственностью других лиц.

Собственникам помещений в многоквартирном доме могут принадлежать на праве общей долевой собственности также и квартира либо нежилая площадь в данном или другом здании, а также земельный участок, движимое, недвижимое или любое другое имущество.

Статья 7. Права собственников на общую долевую собственность

1. Собственники помещения владеют, пользуются и распоряжаются общей долевой собственностью в установленном настоящим Законом порядке.
2. Решением собственников помещения, принятым в установленном настоящим Законом порядке, из общей собственности может быть выделена квартира или нежилая площадь либо ее часть, которая в предусмотренной настоящим Законом пропорции будет являться общей долевой собственностью собственников помещения.

Решением собственников помещения, принятым в установленном настоящим Законом порядке, выделенная часть общей долевой собственности здания может быть отчуждена.

3. Собственник помещения не вправе отчуждать отдельно свою часть в общей собственности, а также совершать отдельно от права собственности на помещение иные действия, влекущие отчуждение этой части другому.
4. Собственник помещения не вправе требовать, чтобы в его владение и пользование была передана часть, пропорциональная его доле в общем имуществе, или делить общую долевую собственность.
5. Общая долевая собственность может быть отчуждена, передана во владение или пользование либо в отношении нее может быть установлен сервитут, если она будет использована в соответствии с ее целевым назначением и это не будет мешать собственникам помещения или не нанесет им ущерба в период владения, пользования и распоряжения их помещениями.
6. Средства, полученные от распоряжения, владения и пользования общей долевой собственностью в многоквартирном доме, включаются в состав общего имущества пропорционально долям участников долевой собственности, которые направляются на выполнение обязательных норм и управление зданием.
7. Делимые улучшения общей долевой собственности переходят в собственность того собственника, который их осуществил, если решением собственников долевой собственности не предусмотрено иное.
8. Собственник помещения имеет право использовать внутренние стены своего помещения с соблюдением установленных норм, без согласия других собственников.
9. Собственник помещения имеет право в предусмотренном настоящим Законом порядке, заранее поставив в известность орган управления зданием или собственников помещения, своими силами устранить недостатки, непосредственно угрожающие общей долевой собственности, имуществу собственников помещения или других лиц, жизни и здоровью людей, окружающей среде. Затраты на устранение указанных недостатков должны быть возмещены собственниками помещений в таком размере, в каком они будут обоснованы, пропорциональны и не будут превышать размера ущерба, причиненного при неустранении недостатков.

Статья 8. Изменение недвижимого имущества или его границ в многоквартирном доме

1. Собственник помещения при приобретении на праве собственности смежного помещения или части смежного помещения либо только с согласия собственника смежного помещения может убрать или перенести любые разделительные перегородки или проделать в них либо в стенах проемы (включая случаи, когда эти перегородки полностью или частично являются общей долевой собственностью).
2. Собственник помещения имеет право без согласия других собственников, не в коммерческих целях проделать в стенах своего помещения или убрать с них оконные, дверные проемы, входы, дымоходы, другие стенные проемы, лестничные клетки, лестницы, осуществить иную градостроительную деятельность на внутренних или внешних стенах своего помещения либо на смежных с ними стенах (включая случаи, когда эти стены полностью или частично являются общей долевой собственностью).
3. Собственник помещения имеет право без согласия других собственников провести к своему помещению механические, электрические, санитарно-технические и другие коммуникации (включая случаи, когда они полностью или частично будут проводиться через общую долевую собственность, или над ней, или с ее использованием), если подобные действия не ослабляют несущую способность здания, не препятствуют нормальному функционированию инженерных коммуникаций, механического и иного оборудования здания и не нарушают вследствие этого права собственников помещений на владение, пользование и распоряжение своими помещениями, а также на пользование общей долевой собственностью.

4. Границы между смежными помещениями могут быть передвинуты или существующие помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия других собственников помещений, если подобные передвижки или раздел не влекут за собой изменения доли собственников помещений.

5. Собственник помещения вправе осуществлять действия, указанные в пунктах 1-4 настоящей статьи только с соблюдением установленных законодательством норм и правил, заранее уведомив об этом орган управления зданием.

6. Если вследствие осуществления указанных в настоящей статье действий будут нарушены права собственников помещений на владение, пользование и распоряжение своими помещениями, а также на пользование общей долевой собственностью, то собственник помещения, пожелавший осуществить соответствующие действия, может осуществить эти действия с согласия собственников помещений, возместив им причиненный ущерб.

В указанных в настоящем пункте случаях, если собственники помещений не достигают соглашения в связи с осуществлением соответствующего действия или размером возмещаемого ущерба, то спор разрешается в судебном порядке.

Статья 9. Обязанности собственников в отношении общей долевой собственности

1. Обязанностью собственников в отношении общей долевой собственности является содержание и эксплуатация этой собственности в установленном законом и иными правовыми актами порядке.

2. Каждый собственник пропорционально своей доле в общей долевой собственности обязан участвовать в несении расходов, уплате налогов, пошлин и других платежей, направленных на выполнение требований обязательных норм, а также в несении других расходов на содержание и эксплуатацию имущества.

3. Неуместные расходы, произведенные без согласия собственников в предусмотренном настоящим Законом порядке одним из собственников, или органом управления, или муниципалитетом, или другим лицом, не возмещаются собственниками.

4. Непользование собственником принадлежащим ему помещением или отказ от пользования общей долевой собственностью не являются основанием для его освобождения полностью или частично от участия в общих расходах, установленных для осуществления обязательных норм.

Статья 10. Содержание общей долевой собственности

1. Собственники помещения обязаны осуществлять требования, обязательные мероприятия и работы (далее – обязательные нормы) по содержанию общей долевой собственности, неосуществление которых может представлять непосредственную опасность для общей долевой собственности, жизни, здоровья собственников помещений или других лиц, имущества лиц, окружающей среды.

2. Обязательные нормы включают в себя противопожарные, санитарные, градостроительные мероприятия, мероприятия по коммунальному обслуживанию и другие мероприятия.

Обязательные нормы устанавливаются Правительством Республики Армения.

3. Все собственники помещения, исходя из норм, утвержденных в предусмотренном настоящим Законом порядке собранием собственников помещения, обязаны производить соответствующие платежи или выполнять требования обязательных норм своими силами и средствами.

4. Для собственника помещения размер платежа за осуществление работ, предусмотренных настоящей статьёй, устанавливается исходя из размера его доли в долевой собственности в здании.

Орган управления зданием в установленном настоящим Законом порядке заранее уведомляет собственников помещения о размере суммы, подлежащей уплате, сроках и порядке уплаты.

5. В случае уплаты собственниками помещений подлежащей уплате суммы, предусмотренной для осуществления обязательных норм, с задержкой дважды орган управления зданием вправе обратиться в суд для ее взыскания, письменно предупредив до этого должника, кроме того, орган управления зданием вправе осуществить обязательные нормы из других средств, потребовав от неплательщиков возместить ему и другим собственникам помещения понесенные вследствие этого убытки.

6. Если невыполнение обязательных норм собственниками помещений или органом управления помещением представляет непосредственную опасность для жизни, здоровья, имущества лиц или окружающей среды, то глава соответствующего муниципалитета при проверке или получении сигнала обязан устранить эту опасность средствами муниципалитета, заранее уведомив об этом собственников помещения и орган управления зданием.

Факт непосредственной опасности должен быть подтвержден государственным уполномоченным органом в данной области.

Расходы на выполнение указанных в настоящем пункте работ должны быть возмещены собственниками помещений в здании в таком размере, в каком они будут обоснованы, пропорциональны и не будут превышать размера ущерба, причиненного при неустранении недостатков. Споры, связанные с предусмотренным настоящим пунктом размером возмещения, разрешаются в судебном порядке.

7. Общий контроль за соблюдением обязательных норм в здании осуществляется главой данного муниципалитета.

Статья 11. Управление общей долевой собственностью

1. Высшим органом управления общей долевой собственностью является собрание собственников помещений (далее - собрание), которому принадлежит право решения любого вопроса в области управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме, за исключением вопросов, отнесенных согласно настоящему Закону к исключительной компетенции органа управления.

2. Собрание созывается не реже одного раза в год. Собрание вправе созывать любой собственник помещения и орган управления зданием. Для избрания органа управления зданием собрание вправе созывать любой собственник помещения или глава соответствующего муниципалитета.

3. Любой собственник помещения на собрании наделен равным его доле количеством голосов.

4. Если помещение принадлежит на праве общей собственности не менее чем двум лицам, то на собрании должен выступить от их имени один из совладельцев с их согласия.

Если помещение на праве общей собственности принадлежит не менее чем двум лицам, то каждый из них вправе выступить на собрании пропорционально их доле или от их имени может выступить уполномоченное совладельцами лицо.

5. Решение, принятое собранием в пределах его полномочий и при наличии соответствующих голосов, предусмотренных настоящим Законом, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, а также для тех, кто независимо от причин не принял участия в голосовании или проголосовал против решения.

6. Решения собрания могут приниматься путем созыва собрания, опроса (заочного голосования), а также уведомления.

Решения принимаются путем уведомления только в предусмотренных настоящим Законом случаях.

7. Полномочиями собрания являются:

- а) выбор формы управления, избрание органа управления многоквартирным домом;
- б) прекращение полномочий органа управления многоквартирным домом;
- в) кроме осуществления предусмотренных настоящим Законом обязательных норм утверждение перечня других предоставляемых органу управления полномочий;
- г) принятие решений об отчуждении или о передаче в залог движимого имущества в общей долевой собственности;
- д) принятие решений о выделении части недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью, его отчуждении, передаче в залог;
- е) принятие решений об отчуждении, использовании, передаче в залог движимого имущества, являющегося общей долевой собственностью;
- ж) согласование заключения крупных сделок;
- з) принятие решения о передаче в безвозмездное пользование выделенной части недвижимого имущества в общей долевой собственности;
- и) принятие решения о предоставлении в возмездное пользование выделенной части недвижимого имущества в общей долевой собственности;
- к) принятие решения о застройке или перестройке общей долевой собственности либо ее части;
- л) принятие решений о сделках по приобретению имущественных прав (на пользование, аренду и прочее);
- м) принятие решения о размещении рекламы на общей долевой собственности или использовании собственности в иных коммерческих целях, о месте, предусмотренном для извещений и уведомлений;
- н) определение размера суммы, взимаемой за выдачу органами управления зданием справок собственникам помещений или за оказание им иных услуг, предусмотренных настоящим Законом, который не может превышать размера суммы затрат на такие действия;
- о) установление порядка и сроков уплаты взимаемых у собственников помещений обязательных платежей на обязательные нормы;
- п) установление размера, порядка и сроков уплаты платежей, взимаемых у собственников помещений помимо обязательных платежей;
- р) установление порядка пользования собственниками помещения и (или) жителями здания общей долевой собственностью;
- с) установление порядка использования собственниками помещения и (или) жителями здания общей долевой собственности;
- т) утверждение годового бюджета управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме;

у) проведение аудита за счет средств бюджета по контролю за деятельностью органа управления;

ф) вынесение других решений по вопросам управления общей долевой собственностью, в том числе и вопросы о заключении органом управления зданием договоров с лицами, оказывающими коммунальные услуги.

8. Решения по вопросам, указанным в подпунктах „г" и „д" пункта 7 настоящей статьи, должны приниматься всеми собственниками единогласно.

9. Решения по вопросам, указанным в подпунктах „к" и „ф" пункта 7 настоящей статьи, принимаются не менее чем двумя третями голосов собственников помещения.

10. Решения по вопросам, указанным в подпункте „в" пункта 7 настоящей статьи, принимаются таким количеством голосов собственников помещения, которое предусмотрено настоящей статьей для осуществления соответствующих функций.

11. Решения по вопросам, указанным в других подпунктах пункта 7 настоящей статьи, принимаются более чем половиной голосов собственников помещения.

12. Решения по вопросам, указанным в пункте 7 настоящей статьи, могут приниматься путем созыва или опроса, а по вопросам, указанным в подпунктах „е", „ж", „н", „о", „п", „р", „с" и „т", - также путем уведомления. Если управление многоквартирным домом осуществляется кондоминиумом, то решения по вопросам, предусмотренным подпунктами „е", „н", „о", „п", „р", „с" и „т" пункта 7 настоящей статьи, принимаются решением собрания кондоминиума в порядке, установленном Законом Республики Армения „О кондоминиуме", если по данному вопросу собранием не было принято иное решение путем созыва или опроса.

13. В предусмотренных законом случаях принятые решения или выданные доверенности (предоставленные полномочия) по вопросам, не касающимся осуществления обязательных норм, должны быть удостоверены в нотариальном порядке.

14. Если для принятия соответствующего решения в области управления общей долевой собственностью в здании инициаторы набрали более половины количества голосов, но не набрали предусмотренного настоящей статьей необходимого количества голосов, и если это решение направлено на содержание общей долевой собственности или оно вытекает из интересов всех собственников помещения, то инициаторы вправе разрешить вопрос в судебном порядке.

Статья 12. Порядок принятия решений путем созыва собрания

1. Собственник помещения, орган управления зданием или в предусмотренных настоящим Законом случаях глава муниципалитета вправе вносить свои предложения на рассмотрение собрания собственников помещения путем созыва собрания. В этом случае инициатор обязан уведомить собственников помещения о повестке дня собрания. Уведомление осуществляется путем размещения текста уведомления у каждого входа в здание на наиболее видном или предусмотренном для этого месте либо вручения каждому собственнику лично или путем отправления. Текст повестки дня собрания направляется также органу управления зданием.

2. По требованию собственника помещения орган управления зданием отправляет текст повестки дня собрания по указанному им адресу. В этом случае произведенные органом управления затраты на отправку текста повестки дня возмещаются собственником помещения.

3. Инициатор собрания, а в предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи случаях орган управления зданием обязаны возместить собственнику помещения убытки, причиненные ему вследствие ненадлежащего вручения или неотправления повестки дня собрания.

4. В повестке дня собрания указываются также имя (наименование), подпись (если это юридическое лицо или орган управления зданием, ставится также и печать) инициатора собрания, место его проживания или нахождения, размер его доли (если он собственник помещения), день, время и место созыва собрания, день и место получения предложений по повестке дня, перечень подлежащих рассмотрению вопросов, количество голосов, необходимых для принятия решения по вопросам, включенным в повестку дня, а также другая необходимая информация.

5. О созыве собрания извещается не позднее чем за 7 дней до его проведения.

6. Созванное собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники или их представители, обладающие более чем половиной голосов от общего числа голосов собственников.

7. Собрание ведет представитель органа управления (уполномоченный управляющий), а в случае его отсутствия – инициатор собрания. Протокол собрания ведется секретарем, избранным собранием.

8. Собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были указаны в повестке дня. Решения, принятые по вопросам, не указанным в установленном настоящим Законом порядке в повестке дня, но рассмотренным собранием, являются недействительными.

Собрание считается также недействительным, если его повестка дня не представлена надлежащим образом более чем 10 процентам собственников помещения.

9. Орган управления зданием, а в случае его отсутствия инициатор собрания обязаны в установленном настоящей статьей порядке направить собственникам копии принятых на собрании решений, а также проинформировать их о несостоявшемся собрании в течение двух дней.

Статья 13. Порядок принятия решений путем опроса

1. Собственник помещения, орган управления зданием или в предусмотренных настоящим Законом случаях глава муниципалитета вправе вносить свои предложения на рассмотрение собрания собственников помещения путем опроса. Инициатор обязан направить проект решения собрания каждому собственнику помещения, а проект соответствующей доверенности или соответствующего договора, предусматривающий делегирование полномочий органу управления или другим лицам, представить на подпись или направить его копию каждому собственнику помещения.

Проект решения должен быть составлен в виде одного единого документа.

Копии указанных в настоящей статье документов передаются также органу управления зданием для принятия к сведению.

2. По требованию собственника помещения орган управления помещением в здании направляет указанные в пункте 1 настоящей статьи документы или их копии по указанному им адресу. В этом случае затраты, произведенные органом управления на отправку текста повести дня, возмещаются собственником помещения.

3. Инициатор собрания, а в предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи случаях орган управления зданием обязаны возместить убытки, понесенные собственником помещения вследствие ненадлежащего вручения или ненадлежащей отправки ему соответствующих документов.

4. В проекте решения собрания указываются также имя (наименование), подпись (если это юридическое лицо или орган управления зданием, ставится также и печать) созывающего собрание, место его проживания или нахождения, размер его доли (если он собственник помещения), перечень принимаемых решений, место голосования, количество голосов, необходимых для принятия решений по включенным в проект вопросам, срок, предусматриваемый для голосования, который не может быть менее 5 дней, а также другая необходимая информация.

5. Собственники помещения обязаны письменно проголосовать (за, против, воздержался) по каждому вопросу отдельно путем проставления своей подписи на оригинале проекта решения.

Принятыми считаются те вопросы проекта решения, которые набрали предусмотренное настоящим Законом соответствующее количество голосов.

6. При голосовании по проекту решения запрещается вносить в него дополнения или изменения. Если при голосовании возникает необходимость в изменении или дополнении проекта решения, то должен быть составлен новый проект. Решения, принятые с изменениями или дополнениями, являются недействительными.

Проект принятого решения считается также недействительным, если проект не был представлен надлежащим образом более чем десяти процентам собственников помещения.

7. Инициатор собрания обязан направить копии принятых на собрании решений собственникам помещения в течение двух дней, следующих за днем их принятия, с указанием имен собственников помещения, проголосовавших против.

Статья 14. Порядок принятия решений путем уведомления

1. Собственник помещения, орган управления зданием или в предусмотренных настоящим Законом случаях глава муниципалитета имеют право в случаях, предусмотренных настоящим Законом, представить свою инициативу на рассмотрение собственников помещения путем уведомления. В этом случае инициатор обязан разместить текст проекта решения собрания у каждого входа в здание на наиболее видном или предусмотренном для этого месте.

На проекте решения указываются также имя (наименование), подпись (если это юридическое лицо или орган управления зданием, ставится также и печать) автора проекта, место его проживания или нахождения, размер его доли (если он собственник помещения), срок рассмотрения уведомления, срок и место представления предложений, день и час рассмотрения предложений, а также другая необходимая информация.

2. По требованию собственника помещения указанный текст уведомления предоставляется им лично, за который могут взиматься только затраты на его размножение.

По требованию собственника помещения орган управления зданием отправляет уведомление по указанному им адресу. В этом случае затраты, произведенные органом управления на отправку уведомления, возмещаются собственником помещения.

3. Уведомление считается переданным, если окончательный вариант указанной в настоящей статье информации был вывешен не менее чем 7 дней подряд.

Срок рассмотрения проекта решения, представленного путем уведомления, не может быть менее 10 дней.

4. Собственники помещения, письменно не проголосовавшие против или не высказавшиеся против решения собрания, представленного путем уведомления, считаются проголосовавшими за решение, если на

собрании, состоявшемся в течение данного периода путем созыва или опроса, эти лица не вынесли по данному вопросу иного решения. В последнем случае вынесенное путем созыва или опроса решение или его копия вручается инициатору на второй день, следующий после окончания срока, предусмотренного для уведомления.

5. Проект решения, представленный и (или) принятый путем уведомления с нарушением требований настоящей статьи, является недействительным.

6. В случае принятия или отклонения решения путем уведомления инициатор обязан в течение двух дней в установленном настоящей статьей порядке уведомить собственников помещений с указанием имен собственников, проголосовавших против.

Статья 15. Права и обязанности собственников помещений в области управления зданием

1. Собственники помещений имеют право:

а) получать информацию о деятельности органов управления зданием, а также участвовать в установленном порядке в принятии органами управления зданием решений;

б) в любой момент предоставлять органу управления зданием полномочия или отзывать предоставленные ему полномочия;

в) в любой момент предоставлять лицам, не являющимся органом управления зданием, полномочия на управление (за исключением полномочий, отнесенных настоящим Законом только органу управления зданием) или отзывать предоставленные им полномочия;

г) получать в установленном порядке отчет о деятельности органа управления зданием;

д) представлять органу управления зданием предложения об управлении общей долевой собственностью;

е) участвовать в управлении общей долевой собственностью в здании.

2. Собственники помещения обязаны:

а) производить установленные обязательные платежи, а также иные платежи, утвержденные в установленном настоящим Законом порядке;

б) соблюдать требования установленного порядка пользования общей долевой собственностью в здании;

в) добросовестно относиться к общей долевой собственности в здании, соблюдать обязательные нормы эксплуатации и содержания здания;

г) выполнять решения собрания собственников и органа управления.

Статья 16. Ответственность собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения несет предусмотренную законом ответственность за нарушение обязательных норм содержания помещения или общей долевой собственности.

2. При нанесении ущерба другим помещениям или общей долевой собственности собственником помещения лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также лицами, занимающими помещение

согласно договору аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного собственником помещения, собственник помещения обязан устранить нанесенный ущерб за свой счет.

3. Собственник помещения, понесший ущерб, вправе требовать возмещения ущерба в установленном законом порядке.

Статья 17. Виды органов управления общей долевой собственностью

1. Для управления общим долевым имуществом в области соблюдения обязательных норм собственниками помещения может быть избран орган управления зданием. В зданиях, имеющих до 4 собственников, обеспечение обязательных норм может осуществляться также посредством собрания.

2. Собственники помещений вправе самостоятельно выбирать вид органа управления общей долевой собственностью.

3. Управление общей долевой собственностью может осуществляться посредством:

а) юридического лица-кондоминиума, созданного собственниками помещения;

б) управляющего по доверенности (представительства);

в) доверительного управляющего.

Управление общей долевой собственностью в одном здании в части выполнения обязательных норм может осуществляться только одним органом управления.

4. Кроме вопроса управления общей долевой собственностью в области соблюдения обязательных норм собственники помещения для решения других вопросов управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме могут предоставить в установленном настоящим Законом порядке полномочия на их выполнение как избранному органу управления зданием, так и другим физическим или юридическим лицам. Полномочия на осуществление других задач могут быть предоставлены только посредством составления предусмотренных законом документов (договоры, доверенности и прочее).

5. Органы местного самоуправления вправе осуществлять в области управления общей долевой собственностью только полномочия, отнесенные им настоящим Законом.

6. Управляющим по доверенности, доверительным управляющим может быть физическое или юридическое лицо.

Осуществляющее полномочия управляющего физическое лицо, выполняющее эти функции в качестве предпринимательской деятельности, обязано в установленном порядке зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя.

7. Орган управления зданием должен иметь круглую печать, на которой должны быть указаны адрес соответствующего здания, слова „орган управления“, а также может иметь штамп и бланки. Функции по управлению зданием, образовавшим кондоминиум, осуществляются с использованием печати, штампа и бланков кондоминиума.

8. Решением об избрании органа управления зданием должны быть установлены полномочия, права, обязанности, ответственность, срок деятельности органа управления.

9. Вновь избранный орган управления зданием обязан в течение двух дней письменно уведомить об этом главу соответствующего муниципалитета.

Орган управления зданием вместе с сообщением представляет копии решения об избрании органа управления зданием и соответствующего договора или соответствующей доверенности.

Глава муниципалитета в соответствии с указанными в настоящем пункте документами органа управления зданием ведет журнал регистрации органов общего долевого управления многоквартирным домом в данном муниципалитете.

Статья 18. Кондоминиум

1. Собственники помещения в целях управления общей долевой собственностью в части обязательных норм могут создавать юридическое лицо – кондоминиум.

2. Кондоминиум создается в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Армения и Законом Республики Армения „О кондоминиуме“.

В решении о создании кондоминиума должны быть указаны имена, фамилии (наименования) членов кондоминиума, место их проживания (нахождения), размер доли в общем имуществе, их подписи, адрес помещения, четкий перечень предоставляемых полномочий, срок полномочий.

3. В решении о создании кондоминиума должны быть отражены перечень работ, предусмотренных для выполнения обязательных норм, а также иные предоставленные собственниками помещения полномочия.

4. Кондоминиум осуществляет свои полномочия и заключает сделки от своего имени в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Армения.

Статья 19. Управляющий по доверенности (представительство)

1. Управление по доверенности (представительское управление)– это осуществление управления общей долевой собственностью в здании в соответствии с настоящим Законом, а также на основании письменной доверенности собственников помещения и заключенного ими договора об управлении по доверенности.

2. Доверенность на управление по доверенности выдается, а договор заключается в письменной форме.

В доверенности и договоре должны быть указаны имена, фамилии (наименования) уполномочивающих лиц и сторон договора, место проживания (нахождения), размер их доли в общем имуществе, подписи, адрес помещения, четкий перечень предоставляемых полномочий, имя, фамилия (наименование), место проживания (нахождения), срок полномочий уполномоченного лица.

3. В доверенности и договоре должны быть отражены перечень работ, предусмотренных для выполнения обязательных норм, а также иные предоставленные собственниками помещений полномочия.

Доверенность и договор, требующие нотариальной формы заключения сделок, должны быть удостоверены нотариусом, за исключением предусмотренных законом случаев.

4. Управляющий по доверенности осуществляет свои полномочия и заключает сделки от имени собственников помещения в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Армения.

5. Доверенность, выданная с нарушением требований закона или настоящей статьи, а также с оговоркой, либо договор, заключенный с такими же нарушениями, недействительны.

Статья 20. Доверительный управляющий

1. Доверительное управление общей долевой собственностью в здании осуществляется согласно договору о доверительном управлении имуществом или оказании оплачиваемых услуг, заключенному между собственниками помещения и доверительным управляющим.
2. Договор о доверительном управлении или оказании оплачиваемых услуг заключается в письменной форме, а в случаях, предусмотренных законом, подлежит нотариальному удостоверению.
3. В договоре о доверительном управлении общей долевой собственностью в здании или оказании оплачиваемых услуг в обязательном порядке должны быть указаны имена, фамилии (наименования) собственников помещения, передающих свою долю в доверительное управление, место их проживания (нахождения), доля в общем имуществе, подписи, адрес помещения, четкий перечень предоставляемых полномочий, наименование (имя, фамилия), место нахождения (проживания), срок полномочий доверительного управляющего.

В договоре должны быть отражены работы, предусмотренные для выполнения обязательных норм, а также иные полномочия, предоставленные собственниками помещения.

4. Доверительный управляющий осуществляет свои полномочия и заключает сделки от своего имени в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Армения.
5. Договор, подписанный с нарушением требований закона или настоящей статьи, а также с оговоркой, считается недействительным.

Статья 21. Компетенция органа местного самоуправления в области управления многоквартирным домом

1. Управление общей долевой собственностью в здании осуществляется органом местного самоуправления в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Законом.
2. Орган местного самоуправления осуществляет свои полномочия и заключает сделки от своего имени в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Армения.
3. Сделки органов местного самоуправления, заключенные с нарушением требований закона или настоящей статьи, считаются недействительными.

Статья 22. Полномочия органа управления многоквартирным домом

1. Орган управления зданием:

- а) обеспечивает выполнение обязательных норм содержания общей долевой собственности в здании;
- б) взимает с собственников помещения в предусмотренном настоящим Законом порядке обязательные платежи и определенные в установленном порядке иные платежи;
- в) обращается в предусмотренном законом порядке в суд по взысканию платежей, не уплаченных собственниками помещения;
- г) представляет собственникам помещения в предусмотренном настоящим Законом порядке месячные, годовой и другие отчеты и уведомления;

д) составляет и представляет на рассмотрение собственников помещения смету работ, необходимых для выполнения обязательных норм;

е) заключает от своего имени или от имени собственников помещения договоры в пределах предоставленных ему полномочий и на условиях и в размере, предусмотренных статьями бюджета управления общей долевой собственностью в здании;

ж) участвует в проверках, проводимых в установленном законом порядке в здании, и подписывает акты проверки (протоколы);

з) участвует в рассмотрении государственными органами и органами местного самоуправления вопросов, имеющих отношение к зданию и прилегающим территориям;

и) во время публичных обсуждений градостроительных и природоохранных вопросов, имеющих отношение к зданию, представляет мнение или дает заключение от имени собственников помещения;

к) от имени собственников помещения представляет в государственные органы и органы местного самоуправления предложения по вопросам благоустройства с их стороны здания и прилегающих территорий;

л) обязан в пределах своих полномочий представлять и (или) защищать права и законные интересы собственников помещения в государственных (в том числе судебных) органах, органах местного самоуправления и организациях;

м) представляет в установленном законом порядке статистические отчеты об общей долевой собственности в здании или о собственниках помещения;

н) обращается к нотариусу для охраны наследственного имущества в целях защиты интересов наследников проживавших в здании умерших лиц;

о) выдает собственникам помещения, лицам, проживающим или осуществляющим деятельность в здании, или другим лицам справки:

- о виде органа управления долевой собственностью в здании,

- о невыполнении собственником помещения обязательств по управлению общей долевой собственностью,

- о размере обязательных платежей, предусмотренных для управления общей долевой собственностью в здании,

- о доле собственника помещения в общей долевой собственности в здании,

- о проживании в здании, составе их семьи или осуществлении деятельности в здании,

- о владении или пользовании помещением,

- в иных предусмотренных законодательством случаях;

п) ведет журнал учета долей собственников в долевой собственности в здании;

р) обеспечивает паспортизацию здания, а также проведение годовой инвентаризации имущества общей долевой собственности в здании;

- с) составляет протоколы об ущербе, нанесенном помещениям и (или) общей долевой собственности;
- т) осуществляет иные полномочия, предоставленные в установленном порядке собственниками помещения;
- у) осуществляет по своей инициативе иные полномочия на управление общей долевой собственностью, не противоречащие закону, решениям собственников помещений, правам и законным интересам последних.
2. Полномочия, предусмотренные подпунктами „а“- „е“ и „м“- „р“ пункта 1 настоящей статьи, считаются исключительными полномочиями органа управления и не могут быть переданы другим лицам.
- Органу управления не могут быть предоставлены законом или иными правовыми актами другие исключительные полномочия. Полномочия, предоставленные с нарушением настоящего пункта, являются недействительными.
3. Функции, не входящие в исключительные полномочия органа управления зданием, могут осуществляться также собственниками помещения.
4. Орган местного самоуправления вправе осуществлять в качестве органа управления зданием только полномочия, предусмотренные подпунктами „а“-„ж“ и „л“-„с“ пункта 1 настоящей статьи.
5. Орган управления зданием осуществляет полномочия, предусмотренные подпунктами „в“, „и“, „к“, „л“ и „с“ пункта 1 настоящей статьи, только после уведомления о вопросе в установленном настоящим Законом порядке с учетом мнения собственников помещения.
6. Орган управления зданием в течение пяти дней после осуществления полномочий, предусмотренных подпунктами „б“, „в“, „ж“, „л“ и „р“ пункта 1 настоящей статьи, уведомляет в установленном настоящим Законом порядке собственников помещения об этих результатах.
7. Орган управления зданием осуществляет полномочия, предусмотренные подпунктом „у“ пункта 1 настоящей статьи, только в установленном настоящим Законом порядке.
8. Заключенная органом управления зданием сделка или осуществленная им деятельность с нарушением требований закона или с превышением полномочий являются недействительными.
9. Документы об управлении зданием хранятся органом управления на срок, установленный законодательством, но не менее чем 3 года.
10. Орган управления обязан уведомить собственников помещения об изменении лиц, предоставивших ему полномочия, в двухдневный срок после каждого изменения с указанием процента голосов собственников, предоставивших ему полномочия.

Статья 23. Крупные сделки

1. Крупной считается сделка или несколько взаимосвязанных сделок, прямо или косвенно связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения органом управления зданием имущества, стоимость которого составляет свыше 20 процентов годового бюджета управления общей долевой собственностью в здании.

Орган управления зданием может заключать сделки только через 10 дней после уведомления в порядке, установленном настоящим Законом.

2. Крупная сделка, заключенная с нарушением требований настоящей статьи, может быть признана недействительной по иску собственника помещения.

Статья 24. Отчет органа управления многоквартирным домом

Орган управления зданием обязан вместе с бюджетом управления общей долевой собственностью в здании опубликовать свой годовой отчет, в котором должны быть указаны баланс, размер внесенных каждым собственником помещения платежей, произведенные целевые расходы и иные данные.

Отчет публикуется или направляется собственникам помещения установленным настоящим Законом способом уведомления.

Управляющий не позднее 15 числа следующего месяца готовит за каждый месяц отчет о платежах собственников помещения поименно, ходе предусмотренных и проведенных работ и уведомляет об этом жителей. Указанный отчет по требованию собственника помещения предоставляется ему, за что взимаются только затраты на размножение отчета.

Статья 25. Ответственность органа управления многоквартирным домом

Орган управления зданием несет полную имущественную ответственность за ущерб, причиненный собственникам помещения по его вине.

Статья 26. Прекращение полномочий органа управления многоквартирным домом

1. Полномочия органа управления зданием прекращаются:

- а) на следующий день после истечения срока полномочий, предоставленных органу управления зданием по доверенности или договору;
- б) на следующий день после выбора решением собрания другого способа или вида органа управления зданием;
- в) через один месяц со дня уведомления органа управления зданием о прекращении его полномочий;
- г) на следующий день после досрочного прекращения в установленном законом порядке действия доверенности на управление зданием или договора об этом;
- д) со дня смерти физического лица - органа управления зданием или ликвидации юридического лица – органа управления зданием;
- е) на следующий день после необеспечения органом управления зданием необходимого количества голосов для осуществления своих полномочий;
- ж) в иных предусмотренных законом случаях.

2. Собственник помещения, проголосовавший за избрание органа управления зданием, имеет право в дальнейшем аннулировать в любое время свое решение. Собственник помещения с этой целью письменно обращается в орган управления зданием. Полномочия, предоставленные собственником помещения, считаются аннулированными на следующий день после подачи заявления в орган управления зданием, если заявлением не предусмотрен более поздний срок.

Собственник помещения, проголосовавший „за“ в части предоставления обязательных полномочий органу управления зданием, не вправе голосовать за решение о создании органа управления другим зданием без аннулирования в установленном настоящей статьёй порядке своего предыдущего решения.

Голосование, проведенное с нарушением настоящего требования, ничтожно.

Если вследствие аннулирования решений количество голосов, поданных за орган управления зданием, становится меньше количества голосов, предусмотренных для получения соответствующих полномочий, то соответствующие полномочия органа управления зданием считаются прекращенными и здание считается не имеющим управления. Орган управления зданием обязан немедленно в установленном настоящим Законом порядке уведомить об этом собственников помещения, а также главу соответствующего муниципалитета.

3. Орган управления зданием, прекративший свои полномочия, обязан в течение 5 дней со дня прекращения полномочий безвозмездно принять на хранение печать, документы органа управления зданием, финансовые средства и имущество, образовавшиеся в период управления зданием, и в течение двух дней после создания нового органа управления зданием передать их ему по акту приема-сдачи. В течение этого периода риск случайной утери печати, документов, финансовых средств и имущества органа управления зданием несет депозитарий.

4. В случае смерти физического лица или ликвидации юридического лица, осуществляющего функции органа управления зданием, печать, документы органа управления зданием, финансовые средства и имущество, образовавшиеся в период управления зданием, передаются нотариусу на хранение в установленном настоящей статьёй порядке.

5. Если в течение двух месяцев со дня прекращения полномочий органа управления зданием предыдущий орган управления зданием не получает соответствующие полномочия или собственники помещения не избирают новый орган управления зданием, то до создания собственниками помещения органа управления зданием предусмотренные настоящим Законом исключительные полномочия переходят к главе соответствующего муниципалитета, который осуществляет полномочия органа управления зданием в порядке, предусмотренном настоящим Законом. Предусмотренные настоящим пунктом полномочия главы муниципалитета прекращаются на следующий день после информирования главы муниципалитета о создании в здании органа управления, и он обязан в трехдневный срок передать новому органу управления зданием по акту приема-сдачи печать, документы, финансовые средства и имущество органа управления зданием.

6. Собственник помещения, который не проголосовал за орган управления зданием или аннулировал свои решения о голосовании за орган управления зданием, имеет право в любое время в письменной форме предоставить настоящему или вновь созданному органу управления соответствующие полномочия. С этой целью собственник помещения письменно обращается в орган управления зданием.

Полномочия собственника помещения считаются предоставленными со дня, следующего за днем подачи заявления в орган управления зданием, если в заявлении не предусмотрен более поздний срок.

7. Иные полномочия, предоставленные органу управления зданием, прекращаются или новые полномочия предоставляются в предусмотренном законом порядке.

8. Порядок выхода из членства в кондоминиуме, а также прекращения деятельности кондоминиума устанавливается Законом Республики Армения „О кондоминиуме“.

Статья 27. Защита права приобретателя при отчуждении помещения в многоквартирном доме

1. При отчуждении помещения в многоквартирном доме отчуждающий кроме предусмотренных законом документов должен письменно представить покупателю также сведения:

- а) о форме управления долевой собственностью в здании;
- б) о невыполненных обязательствах отчуждающего помещение в области управления общей долевой собственностью;
- в) о размере обязательных платежей, предусмотренных для управления общей долевой собственностью в здании;
- г) о доле собственника, отчуждающего помещение, в общей долевой собственности в здании.

2. Отчуждающий помещение в установленном законом порядке несет ответственность за убытки, понесенные покупателем вследствие непредставления сведений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, либо искажений или неточностей, содержащихся в предложении об отчуждении помещения.

3. Покупатель вправе ознакомиться с годовым бюджетом, предусмотренным для управления общей собственностью в здании, и финансовым отчетом за предыдущий год, а также с уставом юридического лица, осуществляющего управление зданием, с выданной органу управления зданием доверенностью или с заключенным с ним договором.

Статья 28. Обязанности лиц, приобретших право собственности на помещение в многоквартирном доме

Лицо, приобретшее право собственности на помещение в многоквартирном доме, несет обязанность по осуществлению обязательных норм, перешедших к нему от бывшего собственника, а также обязанность по выполнению предусмотренных настоящим Законом или принятых с его согласия обязательств, если обязанность по выполнению этих обязательств не была принята предыдущим собственником данного помещения, за исключением случаев, установленных законом.

Статья 29. Годовой бюджет управления многоквартирным домом

1. Финансирование расходов на управление общей долевой собственностью в многоквартирном доме и на ее содержание осуществляется посредством годового бюджета (далее - бюджет). Бюджет утверждается собранием на один год - с 1 января по 31 декабря - и может быть изменен в течение года только по решению собрания.

2. При составлении и утверждении проекта бюджета учитываются необходимость содержания и эксплуатации общей долевой собственности в здании, а также расходы на содержание органа управления зданием.

3. Доходы бюджета образуются:

- а) от платежей собственников помещения, направленных на выполнение требований обязательных норм, и иных платежей;
- б) из доходов от отчуждения общей долевой собственности или передачи ее в аренду (пользование);
- в) из доходов, полученных в период владения, пользования и распоряжения общей долевой собственностью;
- г) от субсидий и дотаций, предоставленных государством или муниципалитетом;
- д) из других не запрещенных законом источников.

4. Бюджетом могут быть предусмотрены следующие расходы:

- а) расходы на выполнение требований обязательных норм;
- б) расходы на оплату труда;
- в) хозяйственные расходы (почтовые, на связь, типографские, на обеспечение канцелярскими товарами и прочие);
- г) расходы на реконструкцию и ремонт помещения, являющегося имуществом в общей долевой собственности;
- д) расходы на увеличение стоимости общей долевой собственности;
- е) утвержденные собранием другие расходы.

Статья 30. Порядок составления и утверждения бюджета

Орган управления зданием составляет бюджет на текущий год на основе сметы. В случае отсутствия бюджета здания вновь избранный орган управления зданием в установленном настоящим Законом порядке представляет проект бюджета на текущий год в течение 20 дней после избрания. В случае непринятия собранием проекта бюджета в течение месяца расчет нового бюджета производится на основании необходимых платежей по линии обязательных норм, установленных муниципальным советом на данный год, который после утверждения органом управления считается принятым, о чем орган управления зданием уведомляет в двухдневный срок собственников здания.

Контроль за выполнением обязательных норм осуществляется в установленном законом порядке государственными уполномоченными органами.

Статья 31. Основные направления государственного содействия в управлении многоквартирным домом

Основными направлениями государственного содействия в управлении многоквартирным домом являются:

- а) формирование благоприятного правового поля;
- б) финансовое и инвестиционное содействие, предоставление гарантий;
- в) способствование созданию и развитию инфраструктур, обслуживающих многоквартирные дома;
- г) информационная и консультационная помощь;
- д) содействие внедрению новаторской деятельности и современных технологий;
- е) осуществление благоприятной налоговой политики;
- ж) подготовка и переподготовка кадров;
- з) создание упрощенных систем статистической отчетности и бухгалтерского учета.

Статья 32. Переходные положения

1. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не сформировали орган управления зданием в 6-месячный срок со дня вступления настоящего Закона в силу, то соответствующие полномочия органа управления зданием переходят в установленном настоящим Законом порядке к главе муниципалитета.

2. После вступления настоящего Закона в силу право собственности на земельный участок (в том числе и находящийся под зданием), необходимый для обслуживания многоквартирного дома, построенного на земельных участках, являющихся государственной и муниципальной собственностью, безвозмездно передается в течение 2 лет собственникам квартир и (или) нежилых площадей в этом здании на праве общей долевой собственности.

Порядок безвозмездной передачи права собственности на земельный участок устанавливается Правительством Республики Армения.

3. Для осуществления вытекающей из настоящего Закона государственной регистрации имущественных прав на имущество общего пользования в здании собственники помещений освобождаются от государственной пошлины.

Статья 33. Вступление Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу с момента его опубликования.

ПРЕЗИДЕНТ
04
ЗР-334

РЕСПУБЛИКИ
июня

АРМЕНИЯ

2002

Р.

КОЧАРЯН
года

- 04.11.2003 [О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Армения „Об управлении многоквартирным домом“](#)
- 04.10.2005
- 15.12.2005
- 20.03.2007