

**ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԱՎԱԳԱՆՈՒ
«ԱԶԳԱՅԻՆ ԱՌԱՋԸՆԹԱՑ» ԽՄԲԱԿՑՈՒԹՅԱՆ
ԱՆԴԱՄ ՊԵԴՐՈ ՉԱՐՈԿՅԱՆԻՆ**

Հարգելի՛ պարոն Չարոկյան,

ի պատասխան Ձեր 06.04.2026թ. գրության՝ տեղեկացվում է, որ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Օրենքի 9-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության սեփականատերերի պարտականությունը այդ սեփականությունն օրենքով և իրավական այլ ակտերով սահմանված կարգով պահպանելն ու շահագործելն է:

Օրենքի 18-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ շինության սեփականատերերն ընդհանուր բաժնային գույքի պարտադիր նորմերի մասով կառավարման նպատակով կարող են ստեղծել իրավաբանական անձ՝ համատիրություն:

Օրենքի 22-րդ հոդվածի 1-ին մասի «ա» կետի համաձայն՝ շենքի կառավարման մարմինը՝ պահպանում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարումը: Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային գույքի պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանված են ՀՀ կառավարության 04.10.2007թ. «Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին» հ.1161-Ն որոշմամբ:

Նշված որոշման 2-րդ հավելվածի 7-րդ բաժնի 2-րդ մասի համաձայն՝ տանիքները պետք է լինեն առանց այնպիսի վնասվածքների, որոնք կարող են պատճառ հանդիսանալ ջրի թափանցմանը դեպի շենքի կոնստրուկցիաները, իսկ 11-րդ բաժնի 1-ին մասի համաձայն՝ շենքում տեղակայված վերելակների և այլ սարքավորումների տեխնիկական վիճակը պետք է լինի առանց մարդկանց կյանքին սպառնալիքի, և դրանց անվտանգ շահագործումը պետք է իրականացվի Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Տեղեկացվում է նաև, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունները սահմանված են «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 22-րդ հոդվածով, իսկ բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղությունները՝ նույն օրենքի 31-րդ հոդվածով:

Վերոգրյալով պայմանավորված փաստվում է, որ ընդհանուր բաժնային գույքի պահպանումը պետք է իրականացվի բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից:

Ինչ վերաբերվում է նորակառույց շենքում շուրջ 15 տարի առաջ տեղադրված վերելակի փոխարինմանը՝ տեղեկացվում է, որ համաձայն ՄՄ ՏԿ 011/2011 «Վերելակների անվտանգություն» Մաքսային միության տեխնիկական կանոնակարգի (հաստատված՝ Մաքսային միության հանձնաժողովի 2011 թվականի հոկտեմբերի 18-ի թիվ 824 որոշմամբ, որը վավերացվել է նաև ՀՀ-ի կողմից) 4-րդ հոդվածի 5-րդ կետի՝ վերելակի ծառայության նշանակված ժամկետ է սահմանվում այն շահագործման հանձնելու օրվանից սկսված 25 տարվան հավասար ժամկետը և նշված կարգավորման շրջանակներում Երևանի քաղաքապետարանի կողմից իրականացվող բազմաբնակարան շենքերի հին վերելակների նորով փոխարինման ծրագրերը կազմելու ժամանակ նախապատվությունը տրվում է շահագործման ժամկետը լրացած վերելակներին:

Միաժամանակ տեղեկացվում է նաև, որ բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման նպատակով, որպես աջակցություն, Երևան քաղաքի բյուջեով յուրաքանչյուր տարի վարչական շրջանների ղեկավարների աշխատակազմերի կողմից իրականացվում են տարատեսակ աշխատանքներ, մասնավորապես՝ տանիքների նորոգման, տանիքների նորոգման համար անհրաժեշտ նյութերի ձեռքբերման, մուտքերի վերանորոգման, մուտքերի դռների և/կամ պատուհանների տեղադրման, առանձին դեպքերում նաև ընդհանուր օգտագործման ջրամատակարարման և/կամ ջրահեռացման համակարգերի հիմնանորոգման աշխատանքներ:

ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏԱՐԱՆ