

Կազմված է « _____ » _____ 20 թ.

Բաղկացած է ----- թերթից

Տպագրված է ընդամենը _____ օրինակ

ՕՐԻՆԱԿ _____

ՀԱՍՏԱՏՎԱԾ Է

« _____ » _____

համատիրության « _____ » _____ 20 թ.

կայացած

հիմնադիր ժողովի որոշմամբ

կառավարիչ՝ _____

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԱՐԴԱՐԱԴԱՏՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԱՆՑ
ՊԵՏԱԿԱՆ ՌԵԳԻՍՏՐԻ ԳՈՐԾԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ
ԿՈՂՄԻՑ

« _____ » _____ 20 թ.

գրանցման թիվ _____

ՀՎՀՀ _____

«

»

ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ
Կ Ա Ն Ո Ն Ա Դ Ր ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

20 _ թ.

1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1.1. «_____» համատիրությունը (հետագայում՝ Համատիրություն) հիմնադրի կամավոր գույքային վճարների հիման վրա ստեղծված և անդամություն ունեցող ոչ առևտրային կազմակերպություն է:

1.2. Համատիրության անվանումն է՝
հայերեն լրիվ՝ «_____» համատիրություն
կրճատ՝ «_____» ՀՄՏ

1.3. Համատիրության գտնվելու վայրը և իրավաբանական (փոստային) հասցեն է՝

1.4. Համատիրության հիմնադիրները պատասխանատվություն չեն կրում Համատիրության պարտավորությունների համար, իսկ Համատիրությունը պատասխանատվություն չի կրում իր հիմնադիրների պարտավորությունների համար:

1.5. Համատիրությունը իրավաբանական անձ է և ստեղծված է համարվում օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման պահից:

1.6. Համատիրության գործունեության հիմնական նպատակներն են՝
ա) օրենքով սահմանված կարգով իրականացնել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարումը.
բ) օրենքով նախատեսված դեպքերում ներկայացնել և պաշտպանել շենքի շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր շահերը պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման, դատական և այլ իրավասու մարմիններում.

1.7. Համատիրությունն իրավունք ունի, օրենքին և իր կանոնադրությանը համապատասխան, իր հայեցողությամբ տիրապետել, տնօրինել և օգտագործել սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող գույքը:

1.8. Համատիրության անդամը համատիրության պարտավորությունների համար կրում է պատասխանատվություն՝ համատիրության հանդեպ իր ունեցած պարտավորությունների չափով: Համատիրությունը պատասխանատվություն չի կրում իր անդամների պարտավորությունների համար:

1.9 Համատիրության սեփականության պահպանման հոգսը կրում է համատիրությունը:

1.10. Համատիրության սեփականության վրա կարող է բռնագանձում տարածվել միայն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ դատական կարգով:

2. ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԸ, ԴՐԱՆՑ ԿԱԶՄԸ ԵՎ ԼԻԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Համատիրության կառավարման մարմիններն են Ընդհանուր ժողովը, Նախագահը, Կառավարիչը և Վարչությունը:

2.1.1. Ընդհանուր ժողովի իրավասություններն են.

Համատիրության կառավարման բարձրագույն մարմինն ընդհանուր ժողովն է:

2.1.2. Համատիրության յուրաքանչյուր անդամ ընդհանուր ժողովում ունի մեկ ձայն:

2.1.3. Ընդհանուր ժողովի իրավասությունները որոշվում են սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ:

2.1.4. Ընդհանուր ժողովի իրավասություններն են՝

ա) համատիրության կանոնադրության փոփոխումը.

բ) համատիրության գործունեության հիմնական ուղղությունների որոշումը.

գ) վարչության, նախագահի ընտրությունը և նրանց լիազորությունների դադարեցումը.

դ) կառավարչի նշանակումը և նրա լիազորությունների դադարեցումը.

ե) վերստուգիչ հանձնաժողովի (վերստուգիչի) ընտրությունը և լիազորությունների դադարեցումը.

զ) համատիրության տարեկան հաշվեկշռի հաստատումը.

է) նախագահի կամ վարչության և վերստուգիչ հանձնաժողովի (վերստուգիչի) տարեկան հաշվետվությունների հաստատումը.

ը) բազմաբնակարան շենքի նախորդ տարվա բյուջեի կատարման մասին հաշվետվության հաստատումը.

թ) համատիրության գործունեությունը կարգավորող որոշումների ընդունումը (հաստատումը), եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունները չեն վերապահվել վարչությանը.

ժ) համատիրության վարձու աշխատողների թվի և նրանց աշխատավարձի չափի որոշումը, եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունները չեն վերապահվել վարչությանը.

ժա) համատիրության առանձնացված ստորաբաժանումների ստեղծումը, դրանց կանոնադրությունների հաստատումն ու ղեկավարների նշանակումը, եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունները չեն վերապահվել վարչությանը.

ժբ) կազմակերպությունների հիմնադրումը կամ դրանց մասնակցելու մասին որոշումների ընդունումը.

ժգ) խոշոր գործարքների հաստատումը.

ժդ) աուդիտ անցկացնելու մասին որոշման ընդունումը և աուդիտորի ընտրությունը.

ժե) համատիրության վերակազմակերպման և լուծարման մասին որոշման ընդունումը.

ժզ) լուծարման հանձնաժողովի նշանակումը.

ժե) համատիրության գույքի օտարման որոշումների ընդունումը.

ժը) սույն օրենքով և կանոնադրությամբ նախատեսված այլ հարցերի լուծումը:

2.1.5. Ընդհանուր ժողովը քննում և որոշումներ է կայացնում նաև «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 7-րդ կետի «զ» և «ժզ»-«ժը» ենթակետերի վերաբերյալ հարցերով:

2.1.6. Համատիրությունն իր ընդհանուր ժողովի որոշումները կարող է ընդունել նաև «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 13-րդ հոդվածի դրույթների համաձայն՝ հարցման միջոցով, ընդգրկելով միայն իր անդամներին:

Ընդհանուր ժողովում որոշումներն ընդունվում են համատիրության անդամների ձայների ընդհանուր թվի պարզ մեծամասնությամբ, եթե սույն օրենքով կամ համատիրության կանոնադրությամբ տվյալ որոշման ընդունման համար նախատեսված չէ ձայների ավելի մեծ թվի անհրաժեշտություն:

2.1.7. Ընդհանուր ժողովի իրավասությանը վերապահված հարցերը չեն կարող նրա կողմից փոխանցվել կառավարման այլ մարմինների, բացառությամբ սույն օրենքով սահմանված դեպքերի:

2.1.8. Կանոնադրության 2.1.4-րդ կետի «ա» և «ժե» ենթակետերում և 2.1.5-րդ կետում նշված հարցերի վերաբերյալ որոշումներն ընդունվում են համատիրության անդամների ձայների ընդհանուր թվի առնվազն երկու երրորդով, եթե համատիրության կանոնադրությամբ տվյալ որոշման ընդունման համար նախատեսված չէ ձայների ավելի մեծ թվի անհրաժեշտություն:

2.1.9. Ընդհանուր ժողովի որոշումներն ընդունվում են բաց քվեարկությամբ, եթե համատիրության կանոնադրությամբ որոշումների ընդունման այլ կարգ նախատեսված չէ:

2.1.10. Ընդհանուր ժողովն իրավագոր է, եթե ժողովի որոշման ընդունմանը մասնակցում է համատիրության անդամների ընդհանուր թվի առնվազն երկու երրորդը:

2.2. Նախագահի լիազորություններն են.

2.2.1. հրավիրում է ընդհանուր ժողով, վարչության նիստեր, ղեկավարում է դրանք, ինչպես նաև նախագահում է ընդհանուր ժողովում և վարչության նիստում.

2.2.2. նախապատրաստում է նյութեր՝ ընդհանուր ժողովում և վարչության նիստերում քննարկելու համար.

2.2.3. համատիրության անունից կնքում է աշխատանքային պայմանագիր կառավարչի հետ.

2.2.4. վերահսկում է կառավարչի գործունեությունը.

2.2.5. քննարկում և ընթացք է տալիս համատիրության անդամների դիմումներին և առաջարկություններին.

2.2.6. վարում է համատիրության անդամակցության գրանցամատյանը.

2.2.7. Ընդհանուր ժողովի որոշմամբ նախագահը կարող է միաժամանակ լինել նաև կառավարիչ: Այս դեպքում աշխատանքային պայմանագիրը կնքում է վարչության լիազորած վարչության անդամներից մեկը:

2.3 Կառավարչի լիազորություններն են.

2.3.1. Կառավարիչը կազմակերպում և ղեկավարում է համատիրության գործունեությունը, համատիրության անունից համապատասխան կազմակերպությունների հետ կնքում է պայմանագրեր՝ աշխատանքներ կատարելու և ծառայություններ մատուցելու մասին:

2.3.2. Կառավարիչը հաշվետու է ընդհանուր ժողովին, վարչությանը և համատիրության նախագահին:

2.3.3. Կառավարիչը՝

ա) օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իրականացնում է շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունները.

բ) կազմակերպում է համատիրության հաշվապահական հաշվառման աշխատանքները.

գ) ներկայացնում է համատիրության շահերը պետական մարմիններում, դատարանում և այլ մարմիններում.

դ) կնքում է պայմանագրեր, կատարում ֆինանսական գործարքներ և իրականացնում օրենքով ու համատիրության կանոնադրությամբ իրեն վերապահված այլ լիազորություններ:

2.4. Վարչությունը.

2.4.1. Քսանից ավելի անդամից կազմված ընդհանուր ժողովում ընտրվում է վարչություն՝ ընդգրկելով դրա կազմում յուրաքանչյուր շենքից առնվազն մեկ համատիրության անդամ՝ պահպանելով շենքի շինությունների սեփականատերերի համամասնությունը:

Այն համատիրություններում, որտեղ վարչություն չի ստեղծվում, դրա լիազորություններն իրականացնում է ընդհանուր ժողովը:

2.4.2. Վարչությունն իրավասու է լուծել սույն օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ իրեն վերապահված հարցերը:

2.4.3. Վարչության անդամների թիվը սահմանվում է ընդհանուր ժողովում և չի կարող երեքից պակաս լինել:

2.4.4. Վարչության անդամ կարող է լինել համատիրության անդամը:

2.4.5. Վարչությունը՝

ա) իրականացնում է ընդհանուր ժողովների միջև ընկած ժամանակամիջոցում համատիրության կառավարումը.

բ) քննարկում է համատիրության անդամների դիմումները, բողոքները և առաջարկությունները.

գ) նշանակում և ազատում է կառավարչին, դադարեցնում է նրա լիազորությունները, ինչպես նաև կառավարչի լիազորությունները փոխանցում է առևտրային կազմակերպությանը կամ անհատ ձեռնարկատիրոջը, եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունները վերապահվել են վարչությանը.

դ) հաստատում է համատիրության ներքին գործունեությունը կարգավորող փաստաթղթերը, եթե համատիրության կանոնադրությամբ սույն լիազորությունը վերապահվել է վարչությանը.

ե) եզրակացություն է տալիս բազմաբնակարան շենքի բյուջեի նախագծի, ինչպես նաև նախորդ տարվա բյուջեի կատարման հաշվետվության վերաբերյալ:

2.4.6. Վարչության նիստերն իրավագոր են, եթե դրանց մասնակցում է վարչության անդամների կեսից ավելին: Վարչության յուրաքանչյուր անդամ ունի մեկ ձայնի իրավունք:

2.4.7. Վարչության նիստերը հրավիրվում են ոչ պակաս, քան եռամսյակը մեկ անգամ: Վարչության արտահերթ նիստերը գումարվում են նախագահի, վերստուգիչ հանձնաժողովի (վերստուգիչի), ինչպես նաև համատիրության անդամների առնվազն մեկ երրորդի պահանջով:

2.4.8. Վարչության որոշումներն ընդունվում են, եթե դրանց օգտին քվեարկել է վարչության անդամների կեսից ավելին, եթե կանոնադրությամբ նախատեսված չէ ավելի մեծ քանակ:

2.4.9. Վարչության անդամներն աշխատում են հասարակական հիմունքներով, եթե այլ բան նախատեսված չէ կանոնադրությամբ:

3. ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՆԴԱՄՆԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

3.1. Համատիրության անդամներն իրավունք ունեն՝

3.1.1. մասնակցել համատիրության կառավարմանը.

3.1.2. տեղեկություններ ստանալ համատիրության գործունեության վերաբերյալ.

3.1.3 ցանկացած ժամանակ դուրս գալ համատիրությունից:

4. ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՆԴԱՄԱԿՑԵԼԸ ԵՎ ԱՆԴԱՄՈՒԹՅԱՆ ԴԱԴԱՐՈՒՄԸ

4.1. Համատիրության անդամի անդամակցությունը՝

4.1.1. Համատիրությանը կարող է անդամակցել տվյալ համատիրության մեջ ընդգրկված բազմաբնակարան շենքի (շենքերի), շինության ցանկացած սեփականատեր:

4.1.2. Համատիրությանն անդամակցելու համար շինության սեփականատերը նախագահին կամ կառավարչին ներկայացնում է գրավոր դիմում՝ կցելով համապատասխան շինության նկատմամբ իր սեփականության իրավունքը հաստատող փաստաթղթերը: Շինության սեփականատերը համատիրության անդամ է դառնում դիմումի տրման հաջորդ օրվանից:

4.2. Համատիրության անդամի անդամությունը դադարում է՝

4.2.1. նրա դիմումի համաձայն.

4.2.2. համատիրության անդամ ֆիզիկական անձի մահվամբ կամ իրավաբանական անձի լուծարմամբ.

4.2.3. համատիրության անդամի՝ համապատասխան շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարմամբ:

4.2.4. Համատիրության անդամությունից դուրս գալու մասին դիմում տված անձի անդամությունը դադարում է համատիրության անդամակցության գրանցամատյանում գրառում իրականացնելու պահից:

5. ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՁԵՎԱՎՈՐՄԱՆ, ՓԱՅԱՎՃԱՐՆԵՐԻ ԵՎ ԱՅԼ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԻ ՍՈՒԾՄԱՆ, ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ԳՈՅԱՑՄԱՆ ԵՎ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

5.1. Համատիրության սեփականությունը ձևավորվում է նրա անդամների կողմից մուծված փայավճարներից, ինչպես նաև համատիրության գործունեության ընթացքում ստեղծված և ձեռք բերված գույքից:

5.2. Համատիրության գործունեության ընթացքում ստեղծված և/կամ ձեռք բերված գույքը համարվում է նրա սեփականությունը:

6. ՀԱՄԱՏԻՐՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ, ԼՈՒԾԱՐՈՒՄԸ ԵՎ ԼՈՒԾԱՐՄԱՆ ԴԵՊՔՈՒՄ ԳՈՒՅՔԻ ՏՆՕՐԻՆՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

6.1. Համատիրությունը կարող է միանալ կամ միաձուլվել:

6.2. Համատիրությունը կարող է վերակազմակերպվել ընդհանուր ժողովի որոշմամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

6.3. Համատիրության լուծարմամբ դրա գործունեությունը դադարում է առանց իրավունքները և պարտականություններն իրավահաջորդության կարգով այլ անձանց անցնելու: Համատիրությունը դատական կարգով կարող է հարկադիր լուծարվել միայն սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում և կարգով:

6.4. Համատիրության լուծարման ընթացքում շենքի կառավարման լիազորությունները դադարում են:

6.5. Համատիրության լուծարումը համարվում է ավարտված, իսկ նրա գոյությունը դադարած՝ պետական գրանցման պահից: