

ЗАКОН

РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

Принято Национальным Собранием Республики Армения
1 мая 1996 г.

О КОНДОМИНИУМЕ

Настоящий Закон определяет порядок учреждения, деятельности, ликвидации кондоминиумов в многоквартирных жилых зданиях и регулирует отношения, связанные с владением, использованием и распоряжением общей собственностью кондоминиума.

Глава 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Понятия, используемые в Законе

1. Кондоминиум-учреждаемое настоящим Законом добровольное объединение собственников помещений многоквартирного жилого здания.
2. Многоквартирное жилое здание-жилое здание, имеющее более одной отдельной квартиры.
3. Помещение-часть здания (жилого, нежилого, общего пользования). Границами для каждого помещения являются внутренние площади межэтажных перекрытий (потолков, полов) и стен, включая толщину отделочных материалов.
4. Жилое помещение - отдельная квартира, являющаяся собственностью физического лица (лиц) или юридического лица.
5. Нежилое помещение-не предусмотренное для жилья помещение (подвал, гараж, мастерская, студия, а также производственное, торговое предприятие, контора и другие), являющееся собственностью физического или юридического лица.
6. Помещение общего пользования - помещение, являющееся общей собственностью собственников помещений и служащее им для общего пользования. Помещениями общего пользования здания считаются подъезды здания, лестничные клетки, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыша, чердак, технические этажи, находящиеся вне жилых и нежилых помещений.
7. Имущество (оборудование) общего пользования-имущество, являющееся общей собственностью собственников помещений здания и служащее им для общего пользования. Имуществом общего пользования здания считаются лифты, водяные насосы, системы водоснабжения, водоотвода, отопления, мусороотвода и иные аналогичные инженерные системы, основные части, несущие конструкции здания, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование здания, которое находится вне жилых и нежилых помещений или, находясь внутри жилых и нежилых помещений, служит общим целям.
8. Общая собственность кондоминиума-помещения общего пользования, здания, имущество общего пользования. Общей собственностью кондоминиума может быть также движимое и недвижимое имущество, приобретенное, построенное на средства кондоминиума, переданное ему законодательству Республики Армения.
9. Доля собственника в общей собственности-отношение общей площади его помещения к сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений, выражающаяся в процентах. Доля собственника неотделима от общей собственности и не отделяется от права собственности граждан на помещение
10. Член кондоминиума-собственник жилого или нежилого помещения в здании.
11. Земельный участок кондоминиума-отведенная кондоминиуму на праве постоянного пользования земельная площадь, которая в установленном законом порядке

предоставлена для обслуживания здания и использования по назначению, включая также находящуюся под зданием землю.

Статья 2. Законодательство о кондоминиуме

Деятельность кондоминиумов в Республике Армения регулируется Конституцией Республики Армения, настоящим Законом, уставом кондоминиума и иными законодательными актами Республики Армения.

Статья 3. Задачи кондоминиума

Основные задачи кондоминиума:

- а) осуществлять управление общей собственностью ее содержание, эксплуатацию, ремонт и обслуживание;
 - б) соблюдать технические, санитарные и противопожарные правила эксплуатации здания;
 - в) представлять и защищать общие интересы собственников в органах местного самоуправления, судебных и иных компетентных органах;
 - г) по своему усмотрению распоряжаться общей собственностью кондоминиума, за исключением помещений общего пользования и оборудования общего пользования.
- Кондоминиум осуществляет также иные, не противоречащие настоящему Закону и законодательству Республики Армения задачи.

Кондоминиум, не преследуя цели получения прибыли, осуществляет такую хозяйственную деятельность, в результате которой образовавшиеся доходы используются исключительно в предусмотренных уставом кондоминиума целях.

Статья 4. Отделение кондоминиума земельного участка

Земельные участки, находящиеся под зданиями и помещениями и необходимые для их обслуживания, отводятся кондоминиуму в постоянное пользование.

Порядок отведения кондоминиуму земельного участка, а также размеры отведенных нескольким кондоминиумам для совместного пользования земельных участков, правила пользования общим двором, порядком разрешения вопросов по ним устанавливаются законодательством Республики Армения.

Глава 2

УЧРЕЖДЕНИЕ КОНДОМИНИУМА

Статья 5. Условия учреждения кондоминиума

Кондоминиум учреждается в здании, в котором имеется не менее одного собственника. Кондоминиум создается по решению учредительного собрания собственников, которое подготавливается и проводится органом местного самоуправления или образованной из собственников инициативной группой.

Если для учреждения кондоминиума учредительное собрание не созывается (половина голосов собственников не обеспечивается) или председатель кондоминиума или управление не избирается, то в 15-дневный срок созывается внеочередное учредительное собрание. Если внеочередное собрание не созывается, то в 10-дневный срок созывается новое собрание, которое правомочно, если в нем участвуют не менее двух собственников. После учреждения кондоминиума те собственники помещений этого здания, которые не становятся членами кондоминиума, имеют обязательства по содержанию, ремонту, обслуживанию помещений и имущества общего пользования здания.

Члены кондоминиума не несут ответственность по обязательствам кондоминиума, кондоминиум в свою очередь не несет ответственности по обязательствам члена кондоминиума.

В здании учреждается один кондоминиум.

Собственники, не являющиеся членами кондоминиума, могут стать членами кондоминиума путем представления заявления в письменной форме председателю кондоминиума.

Кондоминиумы могут учреждаться также в кооперативных зданиях.

Статья 6. Регистрация кондоминиума .

Кондоминиум регистрируется в установленном Правительством Республики Армения порядке. Для регистрации представляются устав кондоминиума, заявление, решение учредительного собрания собственников о создании кондоминиума, а также список собственников, где указана доля собственности каждого из них.

Кондоминиум приобретает статус юридического лица с момента регистрации кондоминиума.

Кондоминиум имеет наименование, юридический адрес, печать и расчетный счет в банке. Он может иметь также штамп и эмблему.

Статья 7. Устав кондоминиума

Устав кондоминиума разрабатывается на основе примерного устава кондоминиума, утвержденного Правительством Республики Армения.

Устав кондоминиума содержит:

- а) полное наименование кондоминиума;
- б) общее описание, адрес здания, где учреждается кондоминиум;
- в) структуру, задачи и сделки кондоминиума;
- г) порядок владения, пользования и распоряжения нежилыми помещениями и имуществом;
- д) права и обязанности собственников;
- е) порядок формирования годового бюджета кондоминиума;
- ж) полномочия органов управления кондоминиумом;
- з) порядок принятия решений органами управления кондоминиумом;
- и) порядок осуществления контроля за деятельностью органов управления кондоминиумом;
- к) порядок внесения изменений и дополнений в устав кондоминиума;
- л) порядок заключения договоров с другими кондоминиумами, юридическими лицами;
- м) порядок ликвидации, реорганизации кондоминиума;
- н) иные не противоречащие настоящему Закону и законодательству Республики Армения положения.

К уставу прилагаются также описания, номер, местоположение, размеры помещения каждого собственника, доля собственника в общей собственности, описание и границы кондоминиума.

Глава 3

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ КОНДОМИНИУМОМ

Статья 8. Порядок формирования органов управления кондоминиумом

Органами управления кондоминиумом являются общее собрание, председатель кондоминиума, правление кондоминиума.

Органы управления кондоминиумом формируются на общем собрании. Образованный не менее чем из 20 собственников кондоминиум избирает на общем собрании председателя кондоминиума, который единолично осуществляет решения общего собрания кондоминиума и требования настоящего Закона.

На общем собрании кондоминиума, образованного из более чем 20 собственников, избирается состоящее из 5-7 человек правление кондоминиума, председатель кондоминиума.

Статья 9. Общее собрание кондоминиума

Высшим органом управления кондоминиумом является общее собрание собственников или уполномоченных ими представителей (общее собрание).

Голос собственника помещения на общем собрании condominiuma пропорционален его доле в общей собственности condominiuma.

Общее собрание правомочно:

- а) принимать устав condominiuma, вносить в него изменения и дополнения;
- б) избирать раз в каждые 3 года из числа членов condominiuma правление condominiuma, председателя, ревизионную комиссию condominiuma и председателя ревизионной комиссии, которые подотчетны общему собранию;
- в) утверждать годовые отчеты председателя или правления condominiuma и ревизионной комиссии.
- г) утверждать годовой бюджет, в том числе размеры месячных платежей членов condominiuma и отчет о выполнении годового бюджета за прошлый год;
- д) решать вопрос о сдаче в наем, залоге или отчуждении имущества, являющегося общей собственностью, нежилых помещений, определив порядок совершения каждой сделки;
- е) решать вопрос о разрешении на получение кредитов для осуществления уставных целей и задач;
- ж) решать вопрос о необходимости содержания в condominiume штатных работников, в том числе управляющего condominiumом, и вопросы, связанные с их вознаграждением;
- з) выражать недоверие члену правления condominiuma, председателю condominiuma, члену ревизионной комиссии, председателю ревизионной комиссии, управляющему condominiumом;
- и) утверждать внутренний распорядок пользования помещениями, имуществом, являющимися общей собственностью;
- к) решать вопрос о разрешении члену condominiuma производить в помещении, являющемся общей собственностью, строительство или перестройку в установленном законодательством Республики Армения порядке;
- л) утверждать договоры, заключенные для решения общих проблем с другими condominiumами, юридическими лицами;
- м) решать иные связанные с деятельностью condominiuma вопросы.

Решения общего собрания принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих на собрании членов condominiuma, за исключением принятия решений по пунктам «а», «д», «с» и «ж» настоящей статьи, для которых требуется не менее 75 процентов голосов членов condominiuma.

Если общее собрание не утверждает годовой бюджет, то полномочие по утверждению бюджета переходит от общего собрания к правлению condominiuma, если нет правления, - председателю condominiuma, с условием, что годовые расходы по этому бюджету не превышают бюджетные расходы прошлого года по сопоставимым ценам.

Статья 10. Порядок созыва и ведения общего собрания

Общие собрания могут созываться по решению председателя, правления, ревизионной комиссии condominiuma или по требованию не менее 1/4 голосов членов condominiuma. Общее собрание проводится не реже одного раза в год, но не позднее 1 марта текущего года.

Члены condominiuma уведомляются о созыве, повестке дня, дне, месте и времени проведения общего собрания condominiuma не позднее чем за 10 дней до созыва общего собрания. Общее собрание правомочно, если в нем участвует более половины голосов членов (полномочных представителей) condominiuma.

Если общее собрание в установленный срок не созывается или созванное собрание неправомочно, то может быть созвано новое собрание - в 15-дневный срок с момента созыва предыдущего собрания. В случае несозыва или неправомочия нового собрания полномочия общего собрания переходят до проведения нового собрания к правлению. В течение этого времени правление не может осуществлять полномочия, предусмотренные пунктами «а», «в», «д», «е», «ж» и «з» статьи 9 настоящего Закона.

Статья 11. Правление condominiuma

Правление condominiuma (правление) правомочно решать вопросы, отнесенные к нему уставом и общим собранием. Число членов правления устанавливается на общем собрании.

Правление:

- а) осуществляет управление condominiumом и выполняет решения общего собрания за период между общими собраниями;
- б) взимает обязательные платежи членов condominiuma;
- в) составляет бухгалтерский и иные отчеты;
- г) рассматривает заявления и предложения членов condominiuma;
- д) обеспечивает организацию содержания и технического обслуживания общественной собственности condominiuma, ее санитарное, противопожарное и техническое состояние;
- е) принимает и увольняет штатных работников condominiuma, в том числе управляющего condominiumом;
- ж) представляет общему собранию программу годовой деятельности, отчет о выполнении бюджета за прошлый год, разработки по бюджету;
- з) созывает общее собрание.

Правление осуществляет свою деятельность посредством заседаний. Заседание правомочно, если в нем участвует более половины членов правления. Каждый член правления имеет право одного голоса

Заседания правления созываются не реже одного раза в квартал, внеочередные заседания созываются по требованию правления condominiuma, председателя condominiuma, ревизионной комиссии, а также по требованию 20 процентов членов condominiuma.

Решения правления принимаются, если за них проголосовало более половины присутствующих.

Статья 12. Председатель правления

Председатель правления:

- а) созывает общее собрание, заседания правления, ведет их, а также председательствует на общем собрании;
- б) руководит работой правления;
- в) подготавливает материалы для рассмотрения на общем собрании и в заседаниях правления;
- г) контролирует деятельность управляющего condominiumом, других работников condominiuma;
- д) рассматривает заявления и предложения членов condominiuma и дает им ход;
- е) представляет в органах государственной власти и государственного управления, суде и иных компетентных органах интересы condominiuma;
- ж) заключает договоры, совершает финансовые сделки, дает справки о членах, жителях condominiuma;
- з) осуществляет иные данные общим собранием и правлением полномочия.

Председатель condominiuma по решению общего собрания и с его согласия одновременно может быть также управляющим condominiumом.

Председатель condominiuma в установленном законодательством Республики Армения порядке несет ответственность за ущерб, нанесенный condominiumу его неправомерной деятельностью.

Статья 13. Управляющий condominiumом

В установленном настоящим Законом порядке управляющим condominiumом может быть назначен:

- а) председатель condominiuma;
- б) физическое или юридическое лицо, с которым председатель condominiuma заключает от имени condominiuma договор.

Управляющий кондоминиумом подотчетен общему собранию, правлению и председателю кондоминиума.

Управляющий кондоминиумом организует ежедневную деятельность кондоминиума, работу штатных работников и руководит ими и заключает от имени кондоминиума договоры с соответствующими организациями об оказании услуг жителям.

Управляющий кондоминиумом участвует в общем собрании и заседаниях правления с правом совещательного голоса, вносит предложения по повестке дня, рассматриваемым вопросам, предупреждает членов кондоминиума о последствиях невыполнения устава кондоминиума, требований внутреннего распорядка пользования помещением, являющимся общей собственностью, участвует в собраниях и мероприятиях, проводимых местными органами самоуправления, представляет соответствующим органам необходимые документы.

Если по решению общего собрания кондоминиум имеет управляющего, то полномочия, предусмотренные пунктами «б», «в», «г», «д» и «ж» статьи и пунктами «в», «д», «е» и «ж» статьи 12 настоящего Закона, переходят к управляющему кондоминиумом.

Управляющему кондоминиумом уставом кондоминиума или трудовым договором могут быть даны иные полномочия.

Председатель кондоминиума в 10-дневный срок сообщает органу местного самоуправления о назначении управляющего кондоминиумом.

Статья 14. Ревизионная комиссия кондоминиума

Ревизионная комиссия кондоминиума (ревизионная комиссия);

- а) следит за выполнением решений общего собрания кондоминиума, председателя и правления кондоминиума и сохранностью имущества;
- б) контролирует финансовую деятельность кондоминиума, проверяет его документы, а также иные указанные в уставе вопросы;
- в) дает заключения о годовом отчете правления, выполнении бюджета предыдущего года и проекте бюджета текущего года.

Члены ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами правления, председателем кондоминиума и управляющим кондоминиумом.

Глава 4

ЧЛЕНСТВО В КОНДОМИНИУМЕ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЕГО ЧЛЕНОВ

Статья 15. Членство в кондоминиуме

Членом кондоминиума может быть каждое лицо, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, орган местного самоуправления или собственник общественного жилищного фонда, являющийся собственником жилого или нежилого помещения в здании и имеющего долю в общей собственности.

При праве общей совместной собственности на помещение членом кондоминиума считается уполномоченное собственниками этого помещения лицо.

Каждый собственник, обладающий долей по праву общей собственности на помещение, может быть членом кондоминиума.

Новый собственник помещения считается членом кондоминиума.

Прекращение права собственности на помещение, находящееся в составе кондоминиума, влечет прекращение членства в кондоминиуме.

Статья 16. Права и обязанности члена кондоминиума

Член кондоминиума имеет право:

- а) по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с законодательством Республики Армения;

- б) избирать и быть избранным в органы управления кондоминиумом;
- в) ознакомляться с любым вопросом, связанным с деятельностью кондоминиума, участвовать в заседаниях органов управления кондоминиумом;
- г) пользоваться общей собственностью кондоминиума в порядке, установленном законодательством Республики Армения и уставом кондоминиума;
- д) участвовать лично или через уполномоченное лицо в работе кондоминиума,
- е) вносить предложения по эксплуатации общей собственности, улучшению работы правления, любому связанному с кондоминиумом вопросу;
- ж) одновременно быть членом нескольких кондоминиумов.

Член кондоминиума обязан:

- а) выполнять требования устава кондоминиума, решения органов управления кондоминиумом, «в том числе предусмотренные бюджетом кондоминиума платежи;
- б) добросовестно относиться к общей собственности, соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила помещения;
- в) участвовать в мероприятиях, организованных органами управления кондоминиумом в пределах их полномочий.

Использование жилыми и нежилыми помещениями, принадлежащими собственнику, или отказ от пользования общей собственностью не является основанием для полного или частичного его освобождения от участия в производимых расходах кондоминиума на цели содержания, ремонта, реорганизации и эксплуатации, если законодательством Республики Армения или решением общего собрания не предусмотрено иное.

Проживание собственника помещения в ином месте, его отказ от права на пользование помещением или передача другому лицу, неучастие в общем собрании или голосование против бюджета не освобождает собственника от выполнения своих обязанностей, установленных настоящим Законом и уставом кондоминиума.

Никто не может лишить собственника его права на пользование общей собственностью, если этим не попираются права и интересы других.

Член кондоминиума может иметь иные установленные уставом кондоминиума права и обязанности.

Статья 17. Права и обязанности органа местного самоуправления как собственника помещения

Орган местного самоуправления может оставаться собственником неприватизированных помещений и соответствующих долей в общей собственности и приобретать связанные с этим права и обязанности члена кондоминиума.

Орган местного самоуправления может осуществлять свои права и обязанности члена кондоминиума посредством нанимателей, для которых доверенностью является выданный органом местного самоуправления единый ордер.

Если здание принадлежит общественному жилищному фонду, то предусмотренные настоящим Законом права и обязанности принимает на себя фондотвечающая организация.

Статья 18. Права и обязанности лиц, не являющихся собственниками помещений
Наниматели помещений, а также другие жители участвуют в управлении кондоминиумом только при наличии соответствующей доверенности, выданной собственником и заверенной в нотариальном порядке, за исключением предусмотренных статьей 17 настоящего Закона случаев. Они обязаны соблюдать единые правила и нормы эксплуатации, ремонта, обслуживания имущества.

Статья 19. Гарантия защиты законных интересов членов кондоминиума
Собственник, наниматель помещения имеют право обжаловать решения органов управления кондоминиумом в судебном порядке.

Глава 5

СОДЕРЖАНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ. РЕМОНТ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ КОНДОМИНИУМА

Статья 20. Ремонт общей собственности кондоминиума

Содержание, эксплуатация, ремонт, обслуживание общей собственности кондоминиума, а также приращивание оборудования, восстановление системы инженерных коммуникаций и т. д. могут производиться по решению общего собрания после утверждения годового бюджета - в установленном законодательством Республики Армения порядке.

Статья 21. Содержание и эксплуатация помещения, являющегося собственностью граждан

Каждый собственник помещения, являющегося собственностью граждан, обязан его содержать, эксплуатировать, ремонтировать и обслуживать за счет собственных средств, не нарушая правил и норм эксплуатации, ремонта и обслуживания.

Статья 22. Изменение границ между помещениями, являющимися собственностью граждан, и между общей собственностью

В случае, когда собственник строит или приобретает иные помещения в пределах кондоминиума, то производится перерасчет его доли в общей собственности и меры участия в общих расходах в порядке, определенном пунктом 9 -статьи 1 и статьей 31 настоящего Закона.

Изменение границ между помещениями, являющимися собственностью граждан, может быть произведено с согласия их собственников, если это не влияет на помещения, являющиеся общей собственностью.

Изменение границ между помещением собственника и помещением, являющимся общей собственностью, или любая другая деятельность, которая вносит изменение в общую собственность, могут быть разрешены только на общем собрании по решению не менее чем 75 процентов голосов от общего числа членов кондоминиума.

Статья 23. Последствия вричивевия ущерба общей собственности, помещению

Если собственник помещения, или уполномоченное им лицо, или иное пользующееся помещением лицо причиняет ущерб какой-либо части общей собственности или чужой собственности, он обязан возместить ущерб в установленном законодательством Республики Армения порядке.

Статья 24. Паспортизация здания

Паспортизация здания и обследование его технического состояния производятся периодически в порядке и сроки, установленные соответствующими специализированными организациями. Результаты обследований обобщаются в форме специальных заключений, один экземпляр которых представляется в соответствующую службу местного самоуправления, осуществляющую технический контроль.

В момент формирования кондоминиума непаспортизированные здания паспортизируются за счет средств органов местного самоуправления.

Инвентаризация и оценка здания, а также основная реконструкция здания после его паспортизации производятся в установленном законодательством Республики Армения порядке.

Статья 25. Страхование помещения

Страхование помещения, являющегося собственностью граждан, производится собственником помещения, а страхование общей собственности - кондоминиумом.

Статья 26. Взаимоотношения кондоминиума и органов местного самоуправления

Органы местного самоуправления имеют право

- а) контролировать соответствие деятельности кондоминиума настоящему Закону и уставу кондоминиума;
- б) в установленном законом порядке привлекать к административной ответственности за

незаконное строительство или перестройку, нарушение противопожарных и санитарно-гигиенических норм;

в) требовать и получать от находящегося на их административной территории правления кондоминиума список лиц, постоянно или временно проживающих в кондоминиуме, сведения о жителях, обладающих избирательным правом, несовершеннолетних, пенсионерах и движении жителей, рассылать членам кондоминиума извещения о выборах, референдумах или собраниях и т. д.

Органы местного самоуправления обязаны:

- а) подготавливать и проводить учредительное собрание;
- б) создавать условия для проведения общего собрания кондоминиума;
- в) выполнять свои обязанности члена кондоминиума, порядок осуществления которых устанавливает Правительство Республики Армения.

Статья 27. Взаимоотношения кондоминиума и организаций, оказывающих коммунальные и иные услуги

Взаимоотношения между кондоминиумом, организациями (предприятиями), оказывающими коммунальные и иные услуги, а также отдельными собственниками регулируются договорами, заключаемыми между ними.

Глава 6

ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОНДОМИНИУМА

Статья 28. Годовой бюджет кондоминиума

Годовой бюджет кондоминиума утверждается на общем собрании на один год, с 1 марта по 1 марта следующего года, который может изменяться в течение года только по решению общего собрания. Для собственников помещения и правления исполнению бюджета после его утверждения обязательно.

При составлении и утверждении бюджета учитываются необходимость эксплуатации и обслуживания, содержания и ремонта общей собственности кондоминиума, а также вопросы обеспечения деятельности кондоминиума.

Кондоминиум может получать из государственного или местного бюджетов дотации, субвенции, займы и иные средства, а также кредиты, которые отражаются в бюджете кондоминиума.

Статья 29. Доходы, предусмотренные бюджетом кондоминиума

Доходы кондоминиума образуются:

- а) из взносов членов кондоминиума;
- б) от хозяйственной деятельности, платных услуг, оказываемых членам кондоминиума;
- в) от сдачи в наем, отчуждения нежилых помещений, имущества;
- г) из свободных средств, образовавшихся от перевыполнения бюджета предыдущего года кондоминиума;
- д) из банковских процентов с находящейся на расчетном счете суммы кондоминиума;
- е) из произведенных из государственного и местного бюджетов дотаций, субвенций, кредитов, которые в первую очередь предоставляются учрежденным в аварийных зданиях кондоминиумам, - в установленном законодательством Республики Армения порядке;
- ж) из иных не запрещенных законодательством Республики Армения источников.

Статья 30. Расходы, предусмотренные бюджетом

Основными расходами, предусмотренными бюджетом, являются:

- а) расходы на содержание, обслуживание, эксплуатацию имущества, страховые выплаты;
- б) расходы на приобретение оборудования и механизмов;
- в) платежи в соответствии с заключенными договорами;
- г) проектные и строительные расходы;

- д) оплата труда, если есть штатные работники;
- е) расходы на управление (почтовые, на связь, типографские и множительные, на обеспечение канцелярскими принадлежностями и др.);
- ж) проценты по кредиту;
- з) уплата налогов;
- и) расходы на реконструкцию и ремонт нежилых помещений, помещений общего пользования, имущества, оборудования;
- к) расходы на благоустройство и озеленение земельного участка, Двора и др.

Статья 31. Участие членов кондоминиума в расходах, предусмотренных годовым бюджетом

Кондоминиум распоряжается платежами, внесенными членами кондоминиума, с целью содержания, ремонта, строительства, восстановления имущества и вознаграждения работников, а также доходами, образованными от хозяйственной деятельности (постольку, поскольку это не противоречит целям деятельности кондоминиума), и из иных источников. Члены кондоминиума обязаны участвовать в общих годовых расходах - пропорционально их долям в общей собственности. Предусмотренные годовым бюджетом платежи осуществляются членами кондоминиума в порядке, установленном общим собранием. .

Расходы членов кондоминиума, связанные с использованием переданных им в личное пользование общей собственности или земельного участка, производятся последними вне годового бюджета кондоминиума.

Статья 32. Последствия нарушения обязательств, связанных с участием в общих расходах

Вопрос задержки собственниками помещения, в том числе органами местного самоуправления платежей, предусмотренных годовым бюджетом, рассматривает общее собрание.

При неуплате задолженности в течение 3 месяцев, считая со дня предыдущего платежа, кондоминиум может обратиться в суд.

Статья 33. Финансовый отчет

На каждый год правление кондоминиума, или председатель кондоминиума (если нет правления), или управляющий кондоминиумом представляет общему собранию финансовый отчет за этот год - проект годового бюджета, а также проект бюджета на следующий год, который должен удовлетворить ожидаемые расходы на содержание и эксплуатацию общей собственности.

Финансовый отчет составляется в конце года, подписывается председателем, управляющим и председателем ревизионной комиссии кондоминиума, и представляется общему собранию на утверждение, а также соответствующим органам в установленном законодательством Республики Армения порядке.

Статья 34. Налогообложение земельного участка и общей собственности кондоминиума

Предоставленные кондоминиуму в постоянное пользование земельный участок и общая собственность облагаются налогом в установленном законодательством Республики Армения порядке.

Налоговые обязательства, связанные с имуществом, являющимся собственностью членов кондоминиума, осуществляют собственники в установленном законодательством Республики Армения порядке.

Статья 35. Налоговая льгота

Помещения общего пользования и имущество общего пользования не облагаются налогом до 1 января 2000 года.

Предоставленный в постоянное пользование земельный участок облагается налогом с момента предоставления земельного участка.

Глава 7

ЛИКВИДАЦИЯ КОНДОМИНИУМА

Статья 36. Ликвидация кондоминиума

Кондоминиум ликвидируется если:

- а) весь земельный участок в установленном законом порядке изымается для государственных или общественных нужд;
 - б) в кондоминиуме остается один собственник;
 - в) прекращается физическое существование здания;
 - г) в иных установленных законодательством Республики Армения случаях.
- Имущество, являющееся общей собственностью кондоминиума, может распределяться между его членами только после ликвидации кондоминиума.

Глава 8

ПЕРЕХОДНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Статья 37. Компетенция городского муниципалитета города Еревана

Права и обязанности, предоставленные настоящим Законом органам местного самоуправления, в городе Ереване осуществляет городской муниципалитет Еревана - до формирования окружных муниципалитетов.

Глава 9

ВСТУПЛЕНИЕ ЗАКОНА В СИЛУ

Статья 38. Вступление Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу с момента его опубликования.

Президент Республики Армения Л. Тер-Петросян

1 июня 1996 года,

гор. Ереван

ЗР-60