

Կ-1098-03.06.2025-ՏՀ-011

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԸ**

ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

ԳԼՈՒԽ 1.

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

1. Սույն օրենքը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետությունում ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգը եւ պայմանները, ինչպես նաեւ կանոնակարգում ռիելթորական գործունեությանն առնչվող հարաբերությունները:

Հոդված 2. Օրենքի գործողության ոլորտը

1. Սույն օրենքի գործողությունը տարածվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող ռիելթորական գործունեության վրա:

2. Սույն օրենքը չի տարածվում՝

1) պետական եւ համայնքային գույքերի նկատմամբ իրականացվող գործարքների վրա.

2) հանրության գերակա շահ ճանաչված գույքերի նկատմամբ իրականացվող գործարքների վրա.

3) գույքի հավատարմագրային կառավարման գործարքների վրա.

4) այն գործունեության վրա, որը համապատասխանում է սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական գործունեությանը, սակայն իրականացվում է պետական եւ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից օրենքով իրենց վերապահված գործառույթների շրջանակում.

5) այն գործունեության վրա, որը կարգավորված է «Սնանկության մասին» օրենքով.

6) «Ներդրումային ֆոնդերի մասին» օրենքով եւ ներդրումային ֆոնդերի գործունեությունը կարգավորող օրենսդրությամբ նախատեսված հարաբերությունների վրա.

7) «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքով նախատեսված հարաբերությունների վրա:

Հոդված 3. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները

1. Սույն օրենքում օգտագործվում են հետեւյալ հիմնական հասկացությունները.

1) **ռիելթորական գործունեություն՝** ձեռնարկատիրական գործունեություն, որն ուղղված է սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցմանը.

2) **ռիելթորական ծառայություններ՝** անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների օտարման, վարձակալության հետ կապված գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդավորված ծառայություններ, ինչպես նաեւ անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կազմակերպում, անշարժ գույքի կառավարում.

3) **ռիելթորական կազմակերպություն՝** իրավաբանական անձ, որն իրականացնում է ռիելթորական գործունեություն եւ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից.

4) **ռիելթոր՝** ֆիզիկական անձ, որն ունի ռիելթորի որակավորման գործող վկայական, հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից եւ սույն օրենքով սահմանված կարգով ռիելթորական կազմակերպության անունից, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ իր անունից մատուցում է ռիելթորական ծառայություններ.

5) **անշարժ գույքի կառավարման ծառայություն՝** անշարժ գույքի կառավարչի միջոցով պայմանագրով սահմանված որոշակի ժամկետով անշարժ գույքի հատուցելի շահագործման հետ կապված ծառայությունների մատուցում, գույքի կառավարումից ստացված եկամուտների փոխանցում սեփականատիրոջը, գույքի գովազդումը անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում, գույքի վերանորոգումը եւ գույքի պահպանման իրականացումն ի շահ գույքի սեփականատիրոջ՝ պայմանագրով սահմանված ժամկետներում, բացառությամբ կառուցապատման իրականացման.

6) **անշարժ գույքի կառավարիչ՝** ֆիզիկական անձ, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից եւ սույն օրենքով սահմանված կարգով անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության անունից, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ իր անունից մատուցում է անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ.

7) **անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություն՝** իրավաբանական անձ, որն իրականացնում է անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ եւ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել է լիազոր մարմնի կողմից.

8) **պատվիրատու՝** ֆիզիկական, իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր, որը պայմանագիր է կնքել ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի հետ, վերջիններիս կողմից ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման համար.

9) **լիազոր մարմին՝** Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտե.

10) ռիելթորական**ծառայությունների****մատուցման**

պայմանագիր՝ պատվիրատուի եւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի կամ ռիելթորական կազմակերպության միջեւ վճարովի ծառայությունների մատուցման գրավոր կնքված պայմանագիր, որի առարկան անշարժ գույքի հետ կապված սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցումն է.

11) **ռիելթորի որակավորման վկայական՝** լիազոր մարմնի կողմից տրված էլեկտրոնային փաստաթուղթ, որը հավաստում է, որ ֆիզիկական անձը հաղթահարել է լիազոր մարմնի կողմից անցկացված ռիելթորի որակավորման քննությունը.

12) **որակավորման հանձնաժողով՝** լիազոր մարմնի կազմում գործող, Հայաստանի Հանրապետության տարածքում ռիելթորական գործունեության ոլորտում մասնագիտական որակավորման քննությունները անցկացնող, այդ թվում որակավորման քննությունների հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը կազմող հանձնաժողով.

13) **Ռիելթորների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) անվանացանկ՝** տվյալների բազա, որը պարունակում է տեղեկատվություն ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի ազգանվան, անվան, որակավորման վկայականի ամսաթվի եւ հերթական համարի, դրա դադարեցման ամսաթվի եւ իրավական հիմքի, լիազոր մարմնում հաշվառման համարի վերաբերյալ, ինչպես նաեւ ռիելթորի եւ անշարժ գույքի կառավարչի համաձայնությամբ վերջիններիս կոնտակտային տվյալները, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորների եւ անշարժ գույքի կառավարիչների դեպքում նաեւ վերջիններիս գործունեության վայրի եւ հարկ վճարողի հաշվառման համարի վերաբերյալ տվյալները.

14) **ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների անվանացանկ՝** տվյալների բազա, որը պարունակում է տեղեկատվություն ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեություն իրականացնող կազմակերպության անվանման, գործունեության վայրի, կազմակերպության հարկ վճարողի հաշվառման համարի, լիազոր մարմնում հաշվառման համարի, ինչպես նաեւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության համաձայնությամբ վերջիններիս կոնտակտային տվյալները.

15) **միասնական տեղեկատվական համակարգ՝** լիազոր մարմնի կողմից ներդրված, առցանց գործող վճարովի տեղեկատվական համակարգ, որն ապահովում է անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի հետ փոխգործելիություն եւ որտեղ մուտքագրվում են ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող, օտարման առարկա հանդիսացող, ինչպես նաեւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալները եւ դրանց գործարքների եւ պատվիրատուի վերաբերյալ տեղեկատվություն.

16) **էսքրոու հաշիվ՝** Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված հատուկ բանկային հաշիվ, որով իրականացվում են սույն օրենքով սահմանված անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման դիմաց անշարժ գույքի կառավարչին վճարվող վճարների, անշարժ գույքի կառավարումից բխող բոլոր գործարքների հետ կապված վճարումների, այդ ծառայությունների մատուցման արդյունքում պատվիրատուին փոխանցման ենթակա եկամուտների, ռիելթորական կազմակերպություններին, ռիելթորներին (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) փոխանցվող կանխավճարների, ծառայությունների վճարների, ինչպես նաեւ սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական կազմակերպության կողմից անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կանխավճարների փոխանցումները.

17) **մասնագիտական հանձնաժողով՝** Հայաստանի Հանրապետության տարածքում ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության ուսումնասիրություն իրականացնող, ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության եւ ռիելթորների, անշարժ գույքի կառավարիչների կողմից սույն օրենքի, այլ նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման վերաբերյալ եզրակացություն տրամադրող հանձնաժողով, որի միջոցով լիազոր մարմինը վերահսկողություն է իրականացնում ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության նկատմամբ.

18) **իրական շահառու՝** «Փողերի լվացման եւ ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» օրենքով սահմանված իրական շահառու:

Հոդված 4. Ռիելթորական գործունեության սուբյեկտները

1. Սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական գործունեության սուբյեկտ են համարվում սույն օրենքով սահմանված կարգով լիազոր մարմնի կողմից հաշվառված ռիելթորական կազմակերպությունները, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները, ռիելթորները եւ անշարժ գույքի կառավարիչները, այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող:

Հոդված 5. Միասնական տեղեկատվական համակարգի կիրառումը.

1. Միասնական տեղեկատվական համակարգի օգտատերերն են ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք, ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները, ռիելթորները (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչները (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող):

2. Միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք գործելու համար ռիելթորական կազմակերպության ղեկավարը, ռիելթորը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության

ղեկավարը, անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) գրանցվում են ինքնուրույն: Գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք, ինչպես նաեւ պատվիրատուները միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք են գործում «Ես եմ» խիստ նույնականացման համակարգի մջոցով: Միասնական տեղեկատվական համակարգում խիստ նույնականացման միջոցով մուտք լինելուց հետո արտացոլվում է օգտատիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքերը ցանկը:

3. Միասնական տեղեկատվական համակարգում անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ սույն հոդվածով սահմանված տեղեկությունների մուտքագրման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի հետ սույն օրենքով սահմանված կարգով կնքված ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը, իսկ սույն հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց կողմից իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքն օտարելու դեպքում՝ այդ գույքն օտարելու մտադրությունը:

4. Միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրման ենթակա են սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագրերը, անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրերը, այդ թվում՝ նշված պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի նույնականացման տվյալները (հասցե, կադաստրային ծածկագիր, մակերես), օտարման, վարձակալության կամ շահագործման գնի, ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ մատուցողի, պատվիրատուի վերաբերյալ տեղեկությունները, հեռախոսահամարը եւ էլեկտրոնային փոստի հասցեն եւ ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագրի վերաբերյալ տվյալները՝ կնքման ամիս, ամսաթիվ, գործողության ժամկետ, իսկ անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց կողմից իրենց սեփականության

իրավունքով պատկանող անշարժ գույքն ինքնուրույն օտարելու դեպքերում՝ սույն հոդվածի 5-րդ մասով սահմանված տվյալները: Սույն մասով սահմանված պարտադիր մուտքագրման ենթակա պայմանագրերը եւ տվյալները միասնական տեղեկատվական համակարգ սույն օրենքով սահմանված կարգով եւ ժամկետներում չմուտքագրելը հանգեցնում է ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման, ինչպես նաեւ անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրերի անվավերության: Նման պայմանագրերն առ ոչինչ են:

5. Անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքն ինքնուրույն օտարելու նպատակով՝ վճարովի հիմունքներով միասնական տեղեկատվական համակարգ են մուտքագրում օտարվող գույքի նույնականցող տվյալները (հասցե, կադաստրային ծածկագիր, մակերես), օտարման գինը, հեռախոսահամարը, էլեկտրոնային փոստի հասցեն, իսկ իրավաբանական անձանց դեպքում նաեւ անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը:

6. Միասնական տեղեկատվական համակարգում՝ ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորների եւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչների, անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց կողմից սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ սահմանված տեղեկություններ մուտքագրելու, ինչպես նաեւ միասնական տեղեկատվական համակարգին անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության ապահովման համար վճարվում է «Պետական տուրքի մասին» օրենքով սահմանված պարտադիր վճար:

7. Անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները մուտքագրելուց հետո լիազոր մարմինն իրականացնում է մուտքագրված տվյալների ստուգում՝ ըստ գույքի նկատմամբ

իրավունքների եւ սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցված եւ մուտքագրման պահին առկա տվյալների եւ կադաստրային քարտեզի, որից հետո մուտքագրված տվյալները ստանում են «Ստուգված է» կարգավիճակը, որն արտացոլվում է միասնական տեղեկատվական համակարգում: Մուտքագրված տվյալները գույքի նկատմամբ իրավունքների եւ սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցված եւ մուտքագրման պահին առկա տվյալներին եւ կադաստրային քարտեզի տվյալներին համապատասխանելու դեպքում դրանք ստանում են «Հաստատված է» կարգավիճակը, իսկ անհամապատասխանությունների դեպքում ինքնաշխատ եղանակով գեներացվում է անհամապատասխանության վերաբերյալ հակիրճ տեղեկատվություն: «Ստուգված է» կարգավիճակի առկայության դեպքում համակարգն ապահովում է համակարգից քաղվածքների գեներացումը՝ համապատասխան նույնականացնող տվյալներով: Սույն մասով նշված «Ստուգված է» եւ «Հաստատված է» կարգավիճակները համակարգում արտացոլվում են այդ պահի դրությամբ առկա տվյալների հիման վրա՝ օր,ամիս,տարի եւ ժամի նշագրմամբ:

8. Միասնական տեղեկատվական համակարգում անշարժ գույքի տվյալների մուտքագրումը ստուգելուց հետո համակարգն առաջարկում է անշարժ գույքի վաճառքի՝ համակարգի հետ փոխգործելի կայքերի ցանկ՝ հնարավորություն տալով օգտատիրոջն ընտրելու դրանցից մեկը կամ մի քանիսը: Անշարժ գույքի վաճառքի՝ համակարգի հետ փոխգործելի կայքն ընտրելու եւ դրանց համար սահմանված վճարը տվյալ կայքի սեփականատիրոջ հաշվեհամարին անկանխիկ եղանակով վճարելուց հետո միասնական տեղեկատվական համակարգում տեղադրված տվյալներն ինքնաշխատ արտացոլվում են նաեւ այդ կայքում: Միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության կարգը եւ այդ կայքերի նկատմամբ նվազագույն պահանջները սահմանում է Կառավարությունը:

9. Միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված գործարքի կամ անշարժ գույքի շահագործման գնի վերաբերյալ տեղեկությունների փոփոխությունները կարող են իրականացվել միայն պատվիրատուի գրավոր համաձայնության հիման վրա, որը ստանալու պարտականությունը կրում է սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ մատուցող անձը: Ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք իրավունք ունեն փոփոխելու իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքի օտարման գնի վերաբերյալ տվյալները: Սույն մասով սահմանված յուրաքանչյուր փոփոխություն արտացոլվում է միասնական տեղեկատվական համակարգում: Միասնական տեղեկատվական համակարգում առկա անշարժ գույքն օտարվելիս, վարձակալության հանձնվելիս համակարգն ինքնաշխատ հեռացնում է այդ գույքի վերաբերյալ տեղադրված տվյալները: Սույն մասով սահմանված տվյալները մուտքագրելուց, փոփոխելուց կամ հեռացվելուց հետո յուրաքանչյուր դեպքում պատվիրատուն՝ վերջինիս կողմից միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված հեռախոսահամարին էլեկտրոնային կարճ հաղորդագրության, ինչպես նաեւ վերջինիս կողմից միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված էլեկտրոնային փոստի հասցեի միջոցով ծանուցվում է համապատասխան մուտքագրման կամ փոփոխության վերաբերյալ:

10. Անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները ռիելթորական ծառայությունների շրջանակներում մուտքագրված լինելու դեպքում այդ անշարժ գույքի սեփականատերը չի կարող անձամբ դրա վերաբերյալ տվյալները մուտք անել միասնական տեղեկատվական համակարգ: Ռիելթորական ծառայությունների շրջանակներում ռիելթորական կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի կողմից անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք լինելիս նախկինում անշարժ գույքի

սեփականատիրոջ կողմից մուտքագրված տվյալները ինքնաշխատ հեռացվում են համակարգից:

11. Ռիելթորական ծառայությունների շրջանակում անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքվող բոլոր գործարքների վերաբերյալ տվյալները պարտադիր մուտքագրվում են միասնական տեղեկատվական համակարգ:

12. Միասնական տեղեկատվական համակարգի վարման շահագործման, եւ օգտագործման կարգը սահմանում է Կառավարությունը՝ սահմանելով համակարգ մուտքի հասանելիություն (այդ թվում՝ պատվիրատուներին) տրամադրելու, համակարգում գրանցվելու, օգտատերերի հասանելիության աստիճանների եւ գործառույթների տեսակների, անվանացանկերի հրապարակման, ինչպես նաեւ դրանցում փոփոխություններ կատարելու, համակարգում տվյալները ստուգելու, համակարգից քաղվածքներ գեներացնելու կարգը, ինչպես նաեւ մուտքագրվող պայմանագրերի, տվյալների, այդ թվում՝ լուսանկարների, նկատմամբ ներկայացվող պահանջները (այդ թվում՝ տվյալների ձեռաչափերը եւ որակը) եւ ցանկը, քաղվածքներին ներկայացվող պահանջները, դրանց տեսակները եւ օրինակելի ձեւերը: Մուտքագրվող տվյալների, այդ թվում՝ լուսանկարների նկատմամբ Կառավարության որոշմամբ սահմանված պահանջները պահպանված չլինելու դեպքում միասնական տեղեկատվական համակարգում դրանց մուտք լինելը մերժվում է:

13. Ռիելթորների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների անվանացանկերը, ինչպես նաեւ փոխգործելի կայքերի ցանկը հրապարակվում են միասնական տեղեկատվական համակարգում:

14. Միասնական տեղեկատվական համակարգում առկա տեղեկությունները տրամադրվում են լիազոր մարմնի կողմից «Տեղեկատվության ազատության մասին» օրենքով սահմանված կարգով: Միասնական տեղեկատվական համակարգում

առկա տեղեկությունների մատչելիությունը սահմանափակվում է անձնական տվյալների, ինչպես նաեւ պետական կամ օրենքով պահպանվող այլ գաղտնիք պարունակող տեղեկությունների սահմանափակ մատչելիությամբ: Սույն հոդվածով նախատեսված միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված պայմանագրերի պատճենները, ինչպես նաեւ տվյալների վերաբերյալ տեքստային տեղեկատվությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ իրենց վերապահված լիազորությունների իրականացման համար կարող են անվճար տրամադրվել Հանրապետության նախագահի աշխատակազմին, Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի աշխատակազմին, Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի աշխատակազմին եւ պատգամավորներին, Հայաստանի Հանրապետության հաշվեքննիչ պալատին, Հայաստանի Հանրապետության պետական կառավարման համակարգի մարմիններին, դատարաններին, Հայաստանի Հանրապետության դատախազությանը, օպերատիվ-հետախուզական գործունեություն իրականացնող մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկին, ինքնավար մարմիններին եւ անկախ պետական մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության մարդու իրավունքների պաշտպանին, Հայաստանի Հանրապետությունում արտոնագրված փաստաբաններին, Հայաստանի Հանրապետության նոտարներին, սնանկության գործով կառավարչին, որոնց կողմից այդ տեղեկությունների հրապարակման կամ դրանց գաղտնիության պահպանման հետ կապված հարաբերությունները կարգավորվում են օրենքով:

ԳԼՈՒԽ 2

ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ

Հոդված 6. Ռիելթորական գործունեության կազմակերպումը եւ իրականացումը

1. Ռիելթորական գործունեությամբ կարող են զբաղվել ռիելթորական կազմակերպությունները, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորները, իսկ սույն օրենքի իմաստով՝ նաեւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները եւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչները՝ ռիելթորական գործունեության տեսակ հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարում իրականացնելիս:

2. Ռիելթորական գործունեությունը կազմակերպվում եւ իրականացվում է ռիելթորական կազմակերպությունների, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորների, օրենքով սահմանված դեպքում՝ նաեւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչների կողմից՝ պայմանագրի հիման վրա՝ ռիելթորի կամ անշարժ գույքի կառավարչի միջոցով: Ռիելթորական կազմակերպության կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի եւ պատվիրատուի միջեւ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը (այսուհետ՝ պայմանագիր) ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման իրավական հիմքն է:

Հոդված 7. Պայմանագրի ձեւին ներկայացվող պահանջները եւ պայմանագրի էական պայմանները

1. Պայմանագիրը վճարովի ծառայությունների մատուցման պայմանագիր է, որը կնքվում է գրավոր՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով եւ հաստատվում է պատվիրատուի եւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության ղեկավարի (կամ լիազորված անձի) կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի կողմից, այդ թվում՝ ստորագրությունների մեխանիկական եւ պատճենահանման այլ

միջոցներով ֆաբսիմիլ վերարտադրությունների, էլեկտրոնային թվային ստորագրության կամ իրենց ստորագրության այլ նմանօրինակի օգտագործմամբ:

2. Պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում են սույն օրենքով եւ քաղաքացիական օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները:

3. Պայմանագիրը պետք է պարունակի հետեւյալ պարտադիր տեղեկությունները՝

1) պայմանագրի առարկայի վերաբերյալ՝ ներառյալ մատուցվող ծառայությունների շրջանակը.

2) պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նույնականացման տվյալներ (անշարժ գույքի հասցե եւ վկայականի համար կամ կադաստրային ծածկագիր), ռիելթորական ծառայության շրջանակում անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների վերաբերյալ գործարքների համար առաջարկվող գինը, ինչպես նաեւ ռիելթորական ծառայությունների վճարը.

3) ռիելթորական կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատիրոջ անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը, լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

4) ռիելթորական ծառայությունների վճարման կարգի վերաբերյալ.

5) պայմանագրի գործողության ժամկետի վերաբերյալ.

6) կողմերի իրավունքների ու պարտականությունների վերաբերյալ.

7) պայմանագրի դադարեցման պայմանների վերաբերյալ.

8) կողմերի պատասխանատվության վերաբերյալ.

9) ծառայության ընթացքի մասին պատվիրատուին տեղեկություններ ներկայացնելու կարգի վերաբերյալ.

10) սույն օրենքով սահմանված դեպքերում՝ ռիելթորական կազմակերպության, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի պատասխանատվության սահմանված պայմաններով պատասխանատվության ապահովագրության պայմանագրի մասին՝ ներառյալ ապահովագրողի, ապահովագրական գումարի եւ ապահովագրված ռիսկերի վերաբերյալ.

11) վեճերի լուծման կարգի վերաբերյալ.

12) ֆիզիկական անձ հանդիսացող պատվիրատուի դեպքում՝ անունը, ազգանունը, անձը հաստատող փաստաթղթի տվյալները, հաշվառման հասցեն, էլեկտրոնային փոստի հասցեն, հեռախոսահամարը, ծանուցման հասցեն.

13) իրավաբանական անձ հանդիսացող պատվիրատուի դեպքում՝ անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը, գործունեության հասցեն, էլեկտրոնային փոստի հասցեն, հեռախոսահամարը, ծանուցման հասցեն.

14) կողմերի համաձայնությամբ պայմանագրում կարող է ներառվել դրույթ առ այն, որ ռիելթորը կրում է պատասխանատվություն գույքի իրավական եւ փաստաթղթային հավուր պատշաճի ուսումնասիրության (due diligence) համար: Այն վնասը, որն առաջացել է սույն ենթակետով սահմանված ուսումնասիրությունը չիրականացնելու կամ ոչ պատշաճ իրականացնելու հետեւանքով, փոխհատուցվում է սահմանված կարգով կնքված ապահովագրության պայմանագրի հիմքով ապահովագրական հատուցման միջոցով.

15) կողմերի համաձայնությամբ պայմանագրում կարող է ներառվել դրույթ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման բացառիկության (էքսկլյուզիվության) վերաբերյալ, որի դեպքում տվյալ պատվիրատուին ռիելթորական ծառայություններ կարող է մատուցել միայն այդ պայմանագրի կողմ ռիելթորական կազմակերպությունը կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորը: Ռիելթորական ծառայությունները բացառիկության սկզբունքով մատուցելու ժամկետը չի կարող ավել սահմանվել, քան վեց ամիսը, բացառությամբ այն պայմանագրերի, որոնց առարկան քաղաքաշինական գործունեության իրականացման արդյունքում նոր ստեղծվող, կառուցվող անշարժ գույքն է, որի նկատմամբ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով սահմանված կարգով դեռեւս առկա չեն գրանցված իրավունքներ:

4. Անշարժ գույքի կառավարման մասին պայմանագրում պետք է նշվեն նաեւ (բացառությամբ ռիելթորի եւ ռիելթորական կազմակերպության տվյալների)՝

1) անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը, լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

2) անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների վճարը,

3) անշարժ գույքի կառավարչի (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) կողմից գույքի կառավարման վերաբերյալ հաշվետվություն եւ գույքի կառավարման նախահաշիվ ներկայացնելու կարգը եւ ժամկետները, ինչպես նաեւ գույքի սեփականատիրոջ կողմից դրանք հաստատելու կարգը եւ ժամկետները, ինչպես նաեւ էսքրոու հաշվին գումարների փոխանցելու եւ էսքրոու հաշվից անհրաժեշտ փոխանցումներ կատարելու կարգը.

4) սույն օրենքով սահմանված դեպքերում գույքի ապահովագրության, ինչպես նաեւ պատասխանատվության ապահովագրության պայմանագրի մասին՝ ներառյալ ապահովագրողի, ապահովագրական գումարի եւ ապահովագրված ռիսկերի վերաբերյալ տվյալները.

5) պատվիրատուի էսքրոու հաշիվը.

6) պայմանագրի կնքման պահին անշարժ գույքի փաստացի վիճակի վերաբերյալ նկարագրություն, որը պետք է ներառի՝

ա. շենք, շինությունների չափերը (առաստաղի բարձրություն, մակերես, առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասի չափերը նաեւ ծավալը յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

բ. գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների եւ օգտագործման նկատմամբ),

գ. տեղադրությունը, դիրքը (քարտեզից հատված անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշումով),

դ. հարկայնությունը, հարկը,

ե. օբյեկտի կառուցման, շահագործման տարեթիվը (նման տեղեկատվության առկայության դեպքում),

զ. առանձին կանգնած շինությունների արտաքին հարդարումը (յուրաքանչյուր կողմի համար առանձին, նշելով նյութի տեսակը),

է. ներքին հարդարումը (դռներ, պատուհաններ, հատակ, առաստաղ, պատեր՝ նշելով նյութի տեսակը, առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասում առկա բոլոր շինությունների համար առանձին),

ը. ավտոկայանատեղիի առկայությունը, մակերեսը կամ հնարավորությունը,

թ. ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում եւ այլն),

ժ. լուսանկարներ. արտաքին լուսանկարներ անշարժ գույքի միավորի բոլոր կողմերից՝ հնարավորության դեպքում, անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մաս կազմող յուրաքանչյուր շինությունների բոլոր կողմերից՝ հնարավորության դեպքում, ներքին լուսանկարներ՝ առնվազն մեկ լուսանկար անշարժ գույքի յուրաքանչյուր սենյակից: Ստորաբաժանված շենքերում տեղակայված անշարժ գույքերի լուսանկարների համար՝ շենքի յուրաքանչյուր կողմից՝ հնարավորության դեպքում, ներքին լուսանկարներ, առնվազն մեկ լուսանկար անշարժ գույքի յուրաքանչյուր սենյակից:

5. Օրենսդրությամբ կամ կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ կարող են սահմանվել այլ պարտադիր պահանջներ համապատասխան ծառայությունների մատուցման պայմանագրի բովանդակության վերաբերյալ:

Հոդված 8. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություն, ռիելթոր (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչ (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) հաշվառվելու եւ հաշվառումից հանելու կարգը

1. Ֆիզիկական անձը որպես ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ հաշվառվելու նպատակով լիազոր մարմին է ներկայացնում դիմում եւ անձը հաստատող փաստաթղթի պատճենը (որպես ռիելթոր հաշվառելու դեպքում նաեւ

ռիելթորի գործող որակավորման վկայականի հերթական համարը): Անձին որպես ռիելթոր հաշվառելիս վերջինս հաշվառվում է նաեւ որպես անշարժ գույքի կառավարիչ:

2. Իրավաբանական անձինք եւ անհատ ձեռնարկատերերը հաշվառվելու նպատակով լիազոր մարմին են ներկայացնում դիմում՝ կից ներկայացնելով իրավաբանական անձի պետական գրանցման համարը, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ պետական հաշվառման համարը, իրավաբանական անձի ղեկավարների եւ իրական շահառուի, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատիրոջ՝ սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար դատվածություն չունենալու (կամ այդպիսի դատվածությունն օրենքով սահմանված կարգով մարված կամ վերացված լինելու) մասին գրավոր հայտարարությունը, իրավաբանական անձանց դեպքում՝ նաեւ ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ աշխատող կամ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ մատուցող անձի հետ կնքած պայմանագրի օրինակը: Սույն հոդվածով սահմանված դիմումները եւ կից փաստաթղթերը ներկայացվում են էլեկտրոնային եղանակով, որի կարգը, դիմումի ձեւը եւ բովանդակությունը սահմանվում է Կառավարության որոշմամբ:

3. Սույն հոդվածի 1-ին եւ 2-րդ մասերով սահմանված դիմումները եւ դրան կից փաստաթղթերը լիազոր մարմին մուտք լինելուց հետո՝ 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում, լիազոր մարմինը ուսումնասիրում է դրանք եւ կայացնում որոշում՝ ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին, իրավաբանական անձին կամ անհատ ձեռնարկատիրոջը հաշվառելու կամ հաշվառման դիմումը մերժելու վերաբերյալ:

4. Դիմումը եւ կից փաստաթղթերը դրանք ներկայացվելուց հետո երկու օրվա ընթացքում վերադարձվում են, եթե ներկայացված փաստաթղթերը թերի են: Թերությունները վերացվելու եւ լիազոր մարմին կրկին ներկայացվելու դեպքում դիմումը համարվում է նոր ներկայացված:

5. Ֆիզիկական անձին (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) որպես ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ հաշվառելու դիմումը մերժվում է, եթե՝

1) ներկայացված փաստաթղթերը կամ տեղեկություններն ակնհայտ կեղծ կամ խեղաթյուրված են.

2) որպես ռիելթոր հաշվառելու դիմում ներկայացրած անձը չունի ռիելթորի գործող որակավորման վկայական.

3) ներկայացված փաստաթղթերը թերի են կամ չեն համապատասխանում սույն օրենքի պահանջներին, եւ լիազոր մարմնի կողմից դրանք վերադարձնելու պարագայում կրկին թերի են ներկայացվել.

4) որպես ռիելթոր հաշվառելու դիմում ներկայացրած անձը ունի դատվածություն սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար:

6. Իրավաբանական անձանց որպես ռիելթորական կազմակերպություն կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություն հաշվառելու դիմումը մերժվում է, եթե՝

1) իրավաբանական անձի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը ակնհայտ կեղծ կամ խեղաթյուրված են.

2) իրավաբանական անձի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը չեն համապատասխանում սույն օրենքի պահանջներին.

3) ներկայացված փաստաթղթերը թերի են, եւ լիազոր մարմնի կողմից դրանք վերադարձնելու պարագայում կրկին թերի են ներկայացվել.

4) իրավաբանական անձի ղեկավարը կամ իրական շահառուն ունի դատվածություն դիտավորությամբ կատարված սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար:

7. Հաշվառում ստանալու դիմումը մերժելու վերաբերյալ որոշման մեջ հստակ պետք է նշվեն մերժման պատճառներն ու իրավական հիմքերը:

8. Հաշվառում ստանալու դիմումը մերժելու դեպքում իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) իրավունք ունի նոր դիմում ներկայացնելու սույն հոդվածով սահմանված կարգով:

9. Լիազոր մարմնի որոշմամբ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը հանվում է հաշվառումից՝

1) իր դիմումի համաձայն.

2) լուծարման կամ վերակազմակերպման դեպքում.

3) սույն օրենքի 15-րդ հոդվածի պահանջները խախտելու դեպքում.

4) ռիելթորական կազմակերպության ղեկավարի կամ իրական շահառուի՝ դիտավորությամբ կատարված սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար դատվածության դեպքում:

10. Լիազոր մարմնի որոշմամբ ռիելթորը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) հանվում է հաշվառումից՝

1) իր դիմումի համաձայն.

2) անհատ ձեռնարկատիրոջը պետական ռեգիստրում հաշվառումից հանելու դեպքում.

3) ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու դեպքում.

4) ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի մահվան կամ նրան մահացած ճանաչելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու դեպքում.

5) ռիելթորի որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում.

6) ռիելթորի՝ սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար դատվածության դեպքում.

11. Լիազոր մարմնի կողմից ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության սուբյեկտներին հաշվառումից հանելը հիմք չէ օտարված, վարձակալության կամ կառավարման հանձնված գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքների դադարման համար:

12. Լիազոր մարմինը ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության սուբյեկտներին հաշվառումից հանելու վերաբերյալ երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում միասնական տեղեկատվական համակարգի միջոցով ծանուցում է վերջիններիս, ինչպես նաեւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրերի պատվիրատուներին՝ էլեկտրոնային փոստի, իսկ վերջինիս բացակայության դեպքում՝ փոստային ծառայության միջոցով:

ԳԼՈՒԽ 3

ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ ԵՎ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

Հոդված 9. Ռիելթորական ծառայությունների տեսակները

1. Սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական ծառայություններ են հանդիսանում.

1) միջնորդավորված ծառայությունների մատուցումը, որը ներառում է անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների օտարման, վարձակալության նպատակով կնքված գործարքների համար իրականացվող միջնորդությունը.

2) պատվիրատուի հետ կնքված պայմանագրի օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կազմակերպումը.

3) անշարժ գույքի կառավարումը:

Հոդված 10. Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների վերաբերյալ գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդություն

1. Ռիելթորական կազմակերպության, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի կողմից անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների օտարման, վարձակալության վերաբերյալ գործարքների կնքման միջնորդությունն իրականացվում է ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի հիման վրա:

2. Ռիելթորը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը չի կարող հանդիսանալ սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված գործարքի կողմ:

Հոդված 11. Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կազմակերպում

1. Ռիելթորական կազմակերպության կողմից անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կազմակերպումն իրականացվում է ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի հիման վրա:

2. Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների կազմակերպումն իր մեջ ներառում է աճուրդների անցկացման եւ դրանց արդյունքների վերաբերյալ հայտարարությունների նախապատրաստումը ու

հրապարակումը, աճուրդի ներկայացվող անշարժ գույքի միավորների գովազդումը, աճուրդին մասնակցելու հայտերի ընդունումը եւ հաշվառումը, կանխավճարների ընդունման համաձայնագրերի կնքումը, աճուրդների անցկացումը, վաճառողների եւ գնորդների միջեւ վճարման պայմանների ապահովումը եւ օրենսդրությամբ սահմանված այլ ծառայություններ: Կանխավճարները ենթակա են փոխանցման բացառապես էսքրոու հաշիվների միջոցով:

3. Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդները եւ մրցույթները կազմակերպվում եւ իրականացվում են օրենսդրության պահանջներին համաձայն:

Հոդված 12. Անշարժ գույքի կառավարում

1. Անշարժ գույքի կառավարումը ռիելթորական ծառայության տեսակ է, որի շրջանակում պայմանագրով մի կողմը (անշարժ գույքի սեփականատերը) անշարժ գույք է հանձնում մյուս կողմին (անշարժ գույքի կառավարչին) ընթացիկ կառավարման, իսկ մյուս կողմը պարտավորվում է այդ գույքի կառավարումն իրականացնել ի շահ գույքի սեփականատիրոջ:

2. Սույն օրենքի շրջանակում անշարժ գույքի կառավարումը ներառում է անշարժ գույքի կառավարչի միջոցով պայմանագրով սահմանված որոշակի ժամկետով անշարժ գույքի հատուցելի շահագործման հետ կապված ծառայությունների մատուցումը, գույքի կառավարումից ստացված եկամուտների փոխանցումը սեփականատիրոջը, գույքի գովազդումը անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում, գույքի վերանորոգումը եւ գույքի պահպանման իրականացումն ի շահ գույքի սեփականատիրոջ՝ պայմանագրով սահմանված ժամկետներում: Անշարժ գույքի կառավարման շրջանակներում կնքված պայմանագրի գործողության ժամկետը չի կարող առավել լինել անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի ժամկետից: Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի առավելագույն ժամկետը չի կարող սահմանվել երեք տարուց ավելի:

3. Անշարժ գույքի կառավարման առարկա կարող է հանդիսանալ ցանկացած տեսակի անշարժ գույք, որն ունի մեկ կամ մի քանի սեփականատերեր:

4. Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված պայմանները եւ ժամկետները տարածվում են անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում կնքված պայմանագրերի վրա:

5. Անշարժ գույքի կառավարումը չի ներառում գույքի նկատմամբ հավատարմագրային կառավարումը:

6. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը կառավարման հանձնված գույքի հետ կապված գործարքները կնքում է իր անունից՝ նշելով անշարժ գույքի կառավարիչ հանդիսանալու փաստը, ինչպես նաեւ ֆիզիկական անձի անուն-ազգանունը, իսկ իրավաբանական անձի դեպքում՝ վերջինիս անվանումը, ի շահ որի իրականացնում է գույքի կառավարումը, եթե գույքի կառավարման պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

7. Այլ իրավահարաբերություններից ծագող պարտավորությունների համար անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը երրորդ անձանց հանդեպ կրում է պատասխանատվություն միայն իրեն պատկանող գույքով: Գույքի սեփականատիրոջ գրավոր ցուցումով օրենսդրությանը հակասող գործողությունների արդյունքում երրորդ անձանց պատճառված վնասի պարագայում գույքի սեփականատերը եւ կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը կրում են համապարտ պատասխանատվություն, եթե օրենքով կամ պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ: Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը իրավունք ունի հրաժարվել կատարելու գույքի սեփականատիրոջ այն պահանջները, որոնք հակասում են օրենսդրությանը:

8. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է Պատվիրատուին սահմանված կարգով տեղեկացնել գույքի նկատմամբ կատարված գործարքների եւ բարելավումների վերաբերյալ: Նման տեղեկացման ժամկետները եւ կարգը սահմանվում է անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով:

9. Անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարումից բխող բոլոր գործարքների հետ կապված վճարումները իրականացվում են էսքրոու հաշվի միջոցով: Անշարժ գույքի կառավարչին, ինչպես նաեւ պատվիրատուին կատարվող բոլոր վճարներն իրականացվում են համապատասխանաբար անշարժ գույքի կառավարչի կամ պատվիրատուի էսքրոու հաշիվներին: Սույն մասով սահմանված պահանջները չպահպանելը հանգեցնում է գործարքի (պայմանագրի), այդ թվում՝ գործարքի (պայմանագրի) մաս կազմող գործարքների (պայմանագրերի) անվավերության: Նման գործարքը (պայմանագիրը) առ ոչինչ է:

10. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի գույքի նկատմամբ կիրառված սահմանափակումները չեն տարածվում անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի եւ անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված էսքրոու հաշիվների նկատմամբ: Սույն դրույթը կիրառելի չէ միայն անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված կառավարչի վարձատրություն համարվող եկամուտների վրա:

Հոդված 13. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության եւ ռիելթորի (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարչի (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) իրավունքներն ու պարտականությունները

1. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ռիելթորը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) իրավունք ունի՝

1) պատվիրատուից պահանջել ռիելթորական ծառայությունների մատուցման համար անհրաժեշտ տեղեկությունների եւ փաստաթղթերի տրամադրում.

2) պատվիրատուի կողմից անհրաժեշտ տեղեկատվություն չտրամադրելու եւ պայմանագրով նախատեսված պայմանների խախտման դեպքում հրաժարվել ծառայություն մատուցելուց.

3) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կամ գույքի սեփականատեր հանդիսացող պատվիրատուի կողմից Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրված լիազորագրի առկայության դեպքում պետական մարմիններից տեղական ինքնակառավարման մարմիններից եւ կազմակերպություններից պահանջել եւ ստանալ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման համար անհրաժեշտ տեղեկություններ.

4) գովազդել իր կողմից մատուցվող ռիելթորական ծառայությունները եւ պատվիրատուների անշարժ գույքերը.

5) անհրաժեշտության դեպքում պայմանագրային հիմունքներով ներգրավել այլ մասնագետի.

6) ներկայացնել պատվիրատուների իրավունքները եւ օրինական շահերը անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրից բխող իրավահարաբերություններում.

7) օգտվել օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

2. Ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է՝

1) գործունեություն իրականացնելուց առաջ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել լիազոր մարմնում.

2) իր գործունեության իրականացման ընթացքում պահպանել սույն օրենքի, այլ օրենքների եւ իրավական ակտերի պահանջները.

3) պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել լիազոր մարմնում հաշվառված լինելու վերաբերյալ տեղեկատվություն.

4) ծառայությունները մատուցել միայն ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման կնքված պայմանագրի հիման վրա, հրաժարվել ծառայության իրականացումից, եթե պատվիրատուի կողմից տրամադրված եւ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձեռք բերված անհրաժեշտ տեղեկատվությունը բավարար չեն սույն օրենքով ռիելթորական ծառայություններ մատուցելու համար կամ Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով նախատեսված այլ դեպքերում.

5) կնքել անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիր տվյալ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող բոլոր անձանց գրավոր համաձայնության առկայության դեպքում.

6) պատվիրատուից եւ երրորդ անձանցից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված փաստաթղթերը պահպանել առնվազն 5 տարի.

7) ապահովել պատվիրատուներից եւ երրորդ անձանցից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված տեղեկատվության գաղտնիությունը, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի.

8) պայմանագրի կնքումից հետո հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում ապահովել միասնական տեղեկատվական համակարգում սույն օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի, անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրերի, ինչպես նաեւ պայմանագրերի

առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի եւ դրանց վերաբերյալ գործարքների, դրանց սեփականատերերի վերաբերյալ տեղեկությունները.

9) որպէս գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց ապահովագրել իր գործունեության հետեւանքով առաջացող հնարավոր պատասխանատվությունը սույն օրենքով սահմանված դեպքերում եւ պատվիրատուի պահանջով վերջինիս ներկայացնել ապահովագրության պայմանագիրը.

10) ապահովել «Փողերի լվացման եւ ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» օրենքի պահանջների կատարումը:

3. Ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է՝

1) գործունեություն իրականացնելուց առաջ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել լիազոր մարմնում.

2) ծառայությունը մատուցել սույն օրենքով, ռիելթորական գործունեության իրականացման եւ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով.

3) հրաժարվել ծառայության մատուցումից, եթե պատվիրատուի կողմից տրամադրված եւ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձեռք բերված անհրաժեշտ տեղեկատվությունը բավարար չեն սույն օրենքով եւ այլ իրավական ակտերով սահմանված պարտադիր պահանջների պահպանմամբ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցելու համար.

4) ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագիր, ինչպէս նաեւ գույքի օտարման, վարձակալության, անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրեր կնքելուց հետո հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրել սույն օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը, անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրերը, ինչպէս նաեւ պայմանագրերի

առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի եւ դրանց վերաբերյալ գործարքների, դրանց սեփականատերերի վերաբերյալ տեղեկությունները.

5) միասնական տեղեկավարական համակարգ իր կողմից մուտքագրված տվյալների փոփոխությունների դեպքում հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում թարմացնել եւ ճշտագրտել դրանք, իսկ այն դեպքերում, երբ գույքը այլեւս չի վաճառվում կամ վարձակալության չի տրամադրվում՝ հեռացնել վերջինիս վերաբերյալ միասնական տեղեկավարական համակարգ մուտքագրված բոլոր տվյալները:

6) ապահովել ծառայության մատուցման ընթացքում պատվիրատուից ստացված փաստաթղթերի խնամքով պահպանումն առնվազն 5 տարի.

7) պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել ռիելթորի որակավորման վկայականը կամ լիազոր մարմնում հաշվառված լինելու վերաբերյալ տեղեկատվություն.

8) չիրապարակել ծառայության մատուցման ընթացքում պատվիրատուից ստացված գաղտնի տեղեկատվությունը, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ ուղղակիորեն նախատեսված դեպքերի.

9) սույն օրենքի 16-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված որակավորման հանձնաժողովի անդամ հանդիսանալու դեպքում ապահովել ներկայություն հանձնաժողովի նիստերին.

10) կատարել օրենքով եւ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրով նախատեսված այլ պարտավորություններ:

4. Ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը կրում է իր կողմից ներկայացված փաստաթղթերի իսկության համար պատասխանատվություն:

Հոդված 14. Պատվիրատուի իրավունքներն ու պարտականությունները

1. Պատվիրատուն իրավունք ունի՝

1) ինքնուրույն ընտրելու ռիելթորին (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարչին

(այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ փոխգործելի անշարժ գույքի վաճառքի կայքերին.

2) սույն օրենքով սահմանված դեպքերում պահանջելու ռիելթորական (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) պատասխանատվության ապահովագրություն.

3) ռիելթորից (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական կազմակերպությունից, անշարժ գույքի կառավարչից (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունից ստանալու գործարքի եւ դրա կատարման ընթացքի վերաբերյալ տեղեկություններ.

4) ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունից կամ ռիելթորից (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարչից (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) պահանջել եւ ստանալ գրավոր տեղեկատվություն նախատեսվող գործարքի բնույթի վերաբերյալ.

5) անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը կնքելու պահից վեց ամիս ժամկետը լրանալուց հետո ցանկացած պահի միակողմանի լուծելու անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը՝ այն լուծելու մասին ծանուցումը ներկայացնելով միասնական տեղեկատվական համակարգի միջոցով: Նախքան վեց ամիսը լրանալը անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը կարող է լուծվել բացառապես կողմերի համատեղ դիմումի հիման վրա, բացառությամբ սույն մասի 6-րդ կետով սահմանված դեպքի.

6) ցանկացած ժամանակ միակողմանի լուծելու անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը, եթե անշարժ գույքի կառավարիչը երկու եւ ավելի ամիս անընդմեջ կամ պայմանագրով սահմանված այլ ժամկետում չի փոխանցել պայմանագրով սահմանված վճարները.

7) օգտվելու օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

2. Պատվիրատուն պարտավոր է՝

1) ռիելթորին (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարչին (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությանը ներկայացնել անշարժ գույքի օբյեկտների, դրանց նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների, սահմանափակումների այդ թվում՝ սեփականատերերի (օգտագործողների) վերաբերյալ ամբողջական, հավաստի փաստաթղթեր եւ տեղեկություններ, ինչպես նաեւ տրամադրել տեղեկատվություն տվյալ անշարժ գույքի նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների եւ երրորդ անձանց պահանջների վերաբերյալ, ներկա կամ նախկին վեճերի վերաբերյալ եւ անհրաժեշտության դեպքում նաեւ ներկայացնել պարզաբանումներ, ինչպես նաեւ պայմանագրով սահմանված դեպքերում ներկայացանել այլ տեղեկություններ.

2) ապահովել անշարժ գույքի տեղազննման հնարավորությունը:

3. Պատվիրատուն կրում է իր կողմից ներկայացված փաստաթղթերի իսկության համար պատասխանատվություն:

Հոդված 15. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությանը, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչին, միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ փոխգործելի անշարժ գույքի վաճառքի կայքերին ներկայացվող պարտադիր պահանջները

1. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է հաշվառվել լիազոր մարմնի կողմից:

2. Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի ամբողջ ժամանակահատվածում անշարժ գույքն ապահովագրված լինելու դեպքում անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց,

պարտավոր է իր գործունեությունն ապահովագրել հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է պատճառվել պատվիրատուներին՝ անշարժ գույքի կառավարման ծառայության մատուցման հետեւանքով:

3. Ռիելթորական կազմակերպությունը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) պարտավոր է իր գործունեությունից առաջացող պատասխանատվությունն ապահովագրել հնարավոր գույքային վնասից կոնկրետ գործարքի մասով՝ առնվազն գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի չափով, եթե ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրով սահմանված է գույքի իրավական եւ փաստաթղթային հավոր պատշաճի ուսումնասիրության (due diligence) իրականացում:

4. Ռիելթորական կազմակերպությունը պետք է ունենա նվազագույնը մեկ աշխատակից, որը ունի ռիելթորի որակավորման վկայական:

5. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը պետք է ունենա նվազագույնը մեկ աշխատակից, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնում:

6. Միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ փոխգործելի անշարժ գույքի վաճառքի կայքերին ներկայացվող պարտդիր պահանջները սահմանվում են Կառավարության որոշմամբ:

ԳԼՈՒԽ 4

ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ

Հոդված 16. Ռիելթորական մասնագիտական որակավորման ստուգման կարգը, կազմակերպումն ու իրականացումը

1. Ռիելթորի մասնագիտական որակավորումը (այսուհետ՝ որակավորում) կազմակերպում եւ իրականացնում է լիազոր մարմինը՝ որակավորման քննությունների միջոցով:

2. Որակավորման քննություններն ընդունում է լիազոր մարմնի կողմից ստեղծած որակավորման հանձնաժողովը: Որակավորման հանձնաժողովի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ, Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատություններից տնտեսագիտական, իրավաբանական, գեոդեզիա, ներառյալ քարտեզագրություն եւ կադաստր մասնագիտության գծով աշխարհագրական, տեխնիկական գիտությունների թեկնածուի գիտական աստիճան ունեցող երեք ներկայացուցիչ, լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ երկու որակավորված ռիելթորներ՝ ռոտացիոն կարգով, առավելագույնը մեկ տարի ժամկետով:

3. Ռիելթորի որակավորման քննություններին կարող են մասնակցել բարձրագույն կրթություն ունեցող ֆիզիկական անձինք:

4. Որակավորման քննությունների անցկացման եւ հանձնաժողովի անդամների ընտրության, որակավորման քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացնելու կարգը սահմանում է Կառավարությունը: Որակավորման քննությունների անցկացման կարգով սահմանվում են որակավորման քննության ժամկետները, քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացման կարգը, ժամկետները եւ ձեւերը, քննության ժամանակ առաջադրվող հարցերի եւ խնդիրների քանակը, քննությունների արդյունքների գնահատման կարգը, քննության անցկացման համար նախատեսված ժամանակը, տեխնիկական միջոցներից օգտվելու կարգը, քննության ընթացքի տեսաձայնագրման կարգը, որակավորման վկայական ստանալու համար անհրաժեշտ միավորների քանակը, քննության արդյունքների բողոքարկման կարգը, ինչպես նաեւ քննությունը պատշաճ անցկացնելուն ուղղված այլ դրույթներ:

5. Քննության հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը նախապատրաստում է որակավորման հանձնաժողովը, որոնք հաստատում է լիազոր մարմնի ղեկավարը: Քննության հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերի քանակը պարտադիր

հրապարակվում են լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում ոչ ուշ, քան քննության անցկացման օրվանից երեսուն օր առաջ:

6. Որակավորման քննության ընթացքը տեսաձայնագրվում է:

7. Քննության դրական արդյունքներով լիազոր մարմինը որոշում է կայացնում հայտատուին ռիելթորի որակավորման վկայական տրամադրելու վերաբերյալ:

8. Ռիելթորի որակավորման վկայականը ուժի մեջ է մտնում այն սահմանված կարգով ռիելթորին հանձնելու օրվանից:

Հոդված 17. Վկայականի ժամկետը եւ վերաձեւակերպումը

1. Ռիելթորի որակավորման վկայականը տրվում է հինգ տարի ժամկետով:

2. Ռիելթորի որակավորման վկայականի ժամկետն ավարտվելուց հետո վեցամսյա ժամկետում ռիելթորն իրավունք ունի սահմանված կարգով դիմելու լիազոր մարմնի կողմից անցկացվող ռիելթորի որակավորման քննությանը մասնակցելու եւ որակավորման նոր վկայական ստանալու նպատակով: Ռիելթորը որակավորման վկայականի՝ սահմանված հինգ տարվա ժամկետի ավարտից հետո իրավունք ունի զբաղվելու ռիելթորական գործունեությամբ սույն մասով սահմանված վեցամսյա ժամկետում: Որակավորման քննության դրական արդյունքների հիման վրա տրված որակավորման նոր վկայականը համարվում է տրամադրված որակավորման նախորդ վկայականի ժամկետի ավարտին հաջորդող օրվանից:

3. Ռիելթորի անվան կամ ազգանվան փոփոխման դեպքում այդ փոփոխություններն իրավական ուժ ստանալու օրվանից հետո՝ 15 օրվա ընթացքում, ռիելթորը պարտավոր է դիմել լիազոր մարմնին վկայականի վերաձեւակերպման համար՝ կցելով նշված տեղեկությունները հավաստող համապատասխան փաստաթղթեր եւ պետական տուրքի վճարումը հավաստող փաստաթուղթ:

4. Լիազոր մարմինը պարտավոր է վերաձեւակերպված վկայականը տրամադրել ռիելթորին դիմումը ներկայացնելու օրվանից հետո՝ 10-օրյա ժամկետում:

Հոդված 18. Վկայականի գործողության կասեցումը եւ դադարեցումը

1. Վկայականի գործողությունը կասեցվում է՝

1) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումից հետո հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում սույն օրենքով սահմանված մուտքագրման ենթակա պայմանագրերը, տեղեկությունները միասնական տեղեկատվական համակարգ չմուտքագրելու կամ միասնական տեղեկավական համակարգ իր կողմից մուտքագրված պայմանագրերի, տվյալների փոփոխությունների դեպքում հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում չթարմացնելու եւ չճշտագրտելու, ինչպես նաեւ վարձակալության այլեւս չտրամադրվող կամ վաճառքից հանված գույքի վերաբերյալ միասնական տեղեկավական համակարգ մուտքագրված բոլոր տվյալները չհեռացնելու դեպքում.

2) մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում ռիելթորի կողմից իրականացված գործունեության ընթացքում մեկ անգամ վնասի պատճառման կամ սույն օրենքով սահմանված դեպքերում ապահովագրական հատուցման գումարի վճարման մեկ դեպքում.

3) մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում սույն օրենքով եւ ռիելթորական գործունեությունը կարգավորող ենթաօրենսդրական ակտերով սահմանված պահանջները մեկ անգամ խախտելու դեպքում.

4) պետական ծառայության, համայնքային ծառայության մեջ լինելու ողջ ժամկետի ընթացքում, ինչպես նաեւ հանրային պաշտոնում ընտրվելու կամ նշանակվելու դեպքում՝ իր լիազորությունների ժամկետով:

2. Վկայականի գործողությունը դադարեցվում է՝

1) վկայական ստանալու համար ներկայացված փաստաթղթերում կեղծ կամ խեղաթյուրված տեղեկատվություն հայտնաբերելու դեպքում.

2) եթե առկա է ռիելթորին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեությամբ

գրադվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտ.

3) ռիելթորի մահվան կամ նրան մահացած ճանաչելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու դեպքում.

4) ռիելթորի սեփական դիմումի համաձայն.

5) մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում ռիելթորի կողմից իրականացված գործունեության ընթացքում 2 եւ ավելի դեպքում վնասի պատճառման եւ կամ սույն օրենքով սահմանված դեպքերում ապահովագրական հատուցման գումարի վճարման դեպքում.

6) որակավորման վկայականի ժամկետի լրանալու դեպքում: Սույն կետի իմաստով որակավորման վկայականի ժամկետը լրանալու ուժով որակավորման վկայականը համարվում է դադարած՝ սույն օրենքի 17-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված առանձնահատկությունների հաշվառմամբ.

7) մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում սույն օրենքով եւ ռիելթորական գործունեությունը կարգավորող ենթաօրենսդրական ակտերով սահմանված պահանջները մեկից ավելի անգամ խախտելու պարագայում.

8) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումից հետո հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում սույն օրենքով սահմանված մուտքագրման ենթակա պայմանագրերը, տեղեկությունները միասնական տեղեկատվական համակարգ մեկից ավելի անգամ չմուտքագրելու դեպքում.

9) առանց ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքման ռիելթորական ծառայություններ մատուցելու դեպքում.

10) սույն օրենքի 20-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետով սահմանված պարտականությունները չկատարելու դեպքում.

11) սույն օրենքի 16-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված որակավորման հանձնաժողովի նիստերին երկու անգամ անհարգելի պատճառով ներկայություն չապահովելու դեպքում: Որակավորման հանձնաժողովի նիստերին ներկայություն

չապահովելը համարվում է հարգելի, եթե ռիելթորը հիմնավորում է, որ գտնվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքից դուրս, զինվորական ծառայության մեջ, ստացիոնար բուժման մեջ, ինչպես նաեւ հանձնաժողովի նիստերին ներկայությունը չի կարողացել ապահովել իրենից անկախ այլ անհաղթահարելի պատճառներով:

3. Որակավորման վկայականի գործողությունը կասեցվում է մեկամսյա ժամկետով մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից տրված եզրակացության հիման վրա լիազոր մարմնի ղեկավարի կողմից վկայականի գործողությունը կասեցնելու միջոցով:

4. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին եւ 2-րդ մասի 9-րդ կետերով սահմանված դեպքերում կիրառվում է նաեւ Հայաստանի Հանրապետության վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ օրենսգրքով սահմանված վարչական տույժ:

5. Որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցվում է մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից տրված եզրակացության հիման վրա լիազոր մարմնի ղեկավարի կողմից վկայականն ուժը կորցրած ճանաչելու միջոցով, բացառությամբ սույն հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ, 3-րդ, 6-րդ կետերով սահմանված դեպքերի:

6. Վկայականը կասեցնելու կամ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին լիազոր մարմնի որոշումը կարող է օրենքով սահմանված ժամկետում բողոքարկվել դատական կարգով: Բողոքարկումը չի կասեցնում վարչական ակտի գործողությունը՝ վերջինիս անհապաղ կատարման ենթակա լինելու հիմքով:

7. Սույն հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ կետով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված ռիելթորին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

8. Սույն հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված ռիելթորի մահվան կամ

նրան մահացած ճանաչելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

9. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ եւ 3-րդ կետերով նախատեսված կասեցման հիմքերով եւ 2-րդ մասի 5-րդ եւ 7-րդ կետերով նախատեսված դադարեցման հիմքերով վարչական վարույթի հարուցման հիմք են հանդիսանում ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց դիմումները:

10. Լիազոր մարմնի կողմից վկայականի գործողությունը կասեցնելու կամ դադարեցնելու մասին որոշումն (այն ստորագրելու լիազորություն ունեցող անձի էլեկտրոնային ստորագրությամբ վավերացված կամ տեսաներաժված տարբերակը) այն կայացնելու օրվան հաջորդող 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում էլեկտրոնային եղանակով ուղարկվում է ռիելթորին (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), այն ռիելթորական կազմակերպությանը, որտեղ աշխատում կամ ծառայություն է մատուցում վերջինս՝ միասնական տեղեկատվական համակարգի միջոցով, իսկ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի սեփականատիրոջը եւ ռիելթորական ծառայությունների շրջանակներում առկա բոլոր սուբյեկտներին՝ էլեկտրոնային փոստի, իսկ վերջինիս բացակայության դեպքում՝ փոստային ծառայության միջոցով: Որակավորված անձը համարվում է որոշման մասին պատշաճ ծանուցված այն միասնական տեղեկատվական համակարգում տեղադրելու օրվան հաջորդող երրորդ աշխատանքային օրը: Որոշումն ուժի մեջ է մտնում միասնական տեղեկատվական համակարգում տեղադրելու օրվան հաջորդող չորրորդ աշխատանքային օրվանից: Որակավորված անձը պարտավոր է ինքնուրույն ձեռնարկել միջոցներ միասնական տեղեկատվական համակարգից տեղեկություններ ստանալու համար եւ լիազոր մարմնին անհապաղ գրավոր տեղեկացնել միասնական տեղեկատվական համակարգից նման տեղեկություններն իրենից անկախ պատճառներով ստանալու անհնարինության մասին: Նման տեղեկություն ստանալու դեպքում երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում լիազոր մարմինն համապատասխան որոշումը

էլեկտրոնային փոստի, իսկ վերջինիս բացակայության դեպքում՝ փոստային ծառայության միջոցով ուղարկում է որակավորված անձին: Վկայականի գործողության կասեցման կամ դադարեցման մասին լիազոր մարմնի որոշումն ուժի մեջմտնելու օրվան հաջորդող աշխատանքային օրը լիազոր մարմինը ռիելթորների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչների անվանացանկում կատարում է համապատասխան նշում:

11. Սույն հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին, 5-րդ եւ 7-9-րդ կետերով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում անձն իրավունք չունի որակավորման նոր վկայական ստանալու համար դիմելու վկայականի գործողությունը դադարեցվելուց հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում:

12. Որակավորման վկայականի գործողության դադարումը հիմք չէ օտարված, վարձակալության կամ կառավարման հանձնված գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքների դադարման համար:

Հոդված 19. Ռիելթորական գործունեության ոլորտում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության իրավասությունները

1. Ռիելթորական գործունեության ոլորտում Կառավարությունը՝

1) սահմանում է սույն օրենքի 5-րդ հոդվածի 8-րդ մասով նախատեսված միասնական տեղեկատվական համակարգի վարման, դրա շահագործման, համակարգի փոխգործելիության ապահովման, համակարգի հետ փոխգործելի անշարժ գույքի վաճառքի կայքերին ներկայացվող պարտադիր պահանջները, համակարգ մուտքի հասանելիություն (այդ թվում՝ պատվիրատուներին) տրամադրելու, համակարգում գրանցվելու, օգտատերերի հասանելիության աստիճանների եւ գործառույթների տեսակների, անվանացանկերի հրապարակման, ինչպես նաեւ դրանցում փոփոխություններ կատարելու, համակարգից քաղվածքներ գեներացնելու կարգը, ինչպես նաեւ մուտքագրվող տվյալների, այդ թվում՝ լուսանկարների նկատմամբ ներկայացվող պահանջները (այդ թվում՝ տվյալների

ծեւաչափերը եւ որակը) եւ ցանկը, քաղվածքներին ներկայացվող պահանջները, դրանց տեսակները եւ օրինակելի ձեւերը.

2) սահմանում է սույն օրենքի 8-րդ հոդվածով սահմանված դիմումները եւ կից փաստաթղթերը էլեկտրոնային եղանակով ներկայացնելու կարգը, դիմումի ձեւը եւ բովանդակությունը.

3) սահմանում է սույն օրենքի 16-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված որակավորման քննությունների անցկացման եւ հանձնաժողովի անդամների ընտրության, որակավորման քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացնելու կարգը.

4) սահմանում է մասնագիտական հանձնաժողովի անդամների թեկնածուների ներկայացման եւ ընտրության կարգը.

5) սահմանում է մասնագիտական հանձնաժողովի գործունեության եւ ուսումնասիրությունների իրականացման կարգը:

Հոդված 20. Ռիելթորական գործունեության ոլորտը կարգավորող եւ վերահսկող, մասնագիտական որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը

1. Ռիելթորական գործունեության ոլորտը կարգավորող եւ վերահսկող, ֆիզիկական անձանց մասնագիտական որակավորում, ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց հաշվառում իրականացնող լիազոր մարմինը Կադաստրի կոմիտեն է:

2. Լիազոր մարմինը՝

1) հաստատում է որակավորման քննությունների հարցաշարերը եւ առաջադրվող հարցերը.

2) հաստատում է որակավորման վկայականի ձեւը.

3) ստեղծում է մասնագիտական հանձնաժողով եւ հաստատում է դրա անհատական կազմը: Մասնագիտական հանձնաժողովի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ եւ երկու ռիելթոր կամ անշարժ գույքի

կառավարիչ, բարձրագույն ուսումնական հաստատության 1 ներկայացուցիչ՝ առնվազն մեկ տարի ժամկետով: Մասնագիտական առաջին հանձնաժողովի կազմը ձևավորվում է լիազոր մարմնի ղեկավարի հրամանով, իսկ հաջորդող յուրաքանչյուր կազմը՝ նախորդ կազմի կողմից պատահականության սկզբունքով՝ վիճակահանությամբ: Մասնագիտական հանձնաժողովի անդամների թեկնածուների ներկայացման եւ ընտրության կարգը սահմանվում է Կառավարության որոշմամբ: Ռիելթորները եւ անշարժ գույքի կառավարիչները պարտավոր են իրականացնել մասնագիտական հանձնաժողովի անդամի իրենց պարտականությունները: Հանձնաժողովի նիստերին ներկայություն չապահովելու դեպքում հանձնաժողովի անդամ հանդիսացող ռիելթորի որակավորման վկայականը դադարեցվում է, իսկ անշարժ գույքի կառավարիչը հանվում է հաշվառումից: Մասնագիտական հանձնաժողովի նիստերին ներկայություն չապահովելը համարվում է հարգելի, եթե ռիելթորը կամ անշարժ գույքի կառավարիչը հիմնավորում է, որ գտնվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքից դուրս, զինվորական ծառայության մեջ, ստացիոնար բուժման մեջ, ինչպես նաեւ հանձնաժողովի նիստերին ներկայությունը չի կարողացել ապահովել իրենից անկախ այլ անհաղթահարելի պատճառներով: Մասնագիտական հանձնաժողովի գործունեության եւ ուսումնասիրությունների իրականացման կարգը սահմանում է Կառավարությունը.

4) կազմակերպում եւ անցկացնում է ռիելթորների մասնագիտական որակավորման քննությունները.

5) սույն օրենքի 17-18-րդ եւ 20-րդ հոդվածներով նախատեսված իրավական հիմքերից որեւէ մեկի հայտնի դառնալու օրվան հաջորդող երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում ընդունում է որոշում համապատասխանաբար որակավորման վկայականի տրամադրման, վերաձեւակերպման կամ գործողության դադարեցման վերաբերյալ.

6) դիմում-բողոքների առկայության դեպքում մասնագիտական հանձնաժողովի միջոցով իրականացնում է վերահսկողություն ռիելթորական, անշարժ գույքի

կառավարման կազմակերպությունների, ռիելթորների եւ անշարժ գույքի կառավարիչների կողմից սույն օրենքի եւ նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ.

7) ստեղծում եւ ներդնում է միասնական տեղեկատվական համակարգ.

8) լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում հրապարակում է ռիելթորների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անվանացանկերը.

9) իրականացնում է վերահսկողություն «Փողերի լվացման եւ ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» օրենքի եւ դրա հիման վրա ընդունված իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ.

10) իրականացնում է սույն օրենքով սահմանված այլ գործառույթներ:

ԳԼՈՒԽ 5

ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՍՈՒՅՆ ՕՐԵՆՔԻ ԵՎ ԱՅԼ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻ ԽԱԽՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ

Հոդված 21. Պարասխանարկությունը սույն օրենքի եւ այլ իրավական ակտերի պահանջների խախտման համար

1. Գույքային վնասը, որը պատճառվել է ռիելթորական կազմակերպությունների, ռիելթորների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) կողմից ռիելթորական ծառայությունների մատուցման ընթացքում նրանց ոչ իրավաչափ գործողության, անգործության, իրենց պարտականությունների չկատարման կամ թերի կատարման, կամ սույն օրենքի, այլ իրավական ակտերի, ինչպես նաեւ պայմանագրի դրույթների խախտման հետեւանքով, ենթակա են փոխհատուցման ռիելթորական ծառայության պայմանագրի կողմ հանդիսացող վնաս պատճառողի կողմից: Այն վնասը, որն առաջացել է սույն օրենքով սահմանված գույքի իրավական եւ փաստաթղթային հավուր պատշաճի (due diligence) ուսումնասիրությունը

չիրականացնելու կամ ոչ պատշաճ իրականացնելու հետեւանքով, փոխհատուցվում է սույն օրենքով սահմանված կարգով կնքված ապահովագրության պայմանագրի հիմքով ապահովագրական հատուցման միջոցով:

2. Գույքային վնասը, որը պատճառվել է անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անշարժ գույքի կառավարիչների (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) կողմից անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման ընթացքում նրանց ոչ իրավաչափ գործողության, անգործության, իրենց պարտականությունների չկատարման կամ թերի կատարման, կամ սույն օրենքի, այլ իրավական ակտերի, ինչպես նաեւ պայմանագրի դրույթների խախտման հետեւանքով, ենթակա են փոխհատուցման վնաս պատճառողի կողմի, իսկ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ պատասխանատվության ապահովագրության պայմանագրի հիման վրա՝ ապահովագրական հատուցման գումարների հաշվին:

3. Վնասի չափը ապահովագրական հատուցման գումարի չափից մեծ լինելու պարագայում վնասը՝ մնացած մասով, ինչպես նաեւ ապահովագրական հատուցում չտրամադրելու պարագայում՝ ամբողջությամբ, ենթակա է հատուցման վնաս պատճառող ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի կողմից: Ապահովագրությունը համապատասխան կողմին չի ազատում ապահովագրական դեպքը կանխելու համար անհրաժեշտ միջոցներ ձեռնարկելու պարտականությունից:

ԳԼՈՒԽ 6

ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ՄԱՍ ԵՎ ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 22. Եզրափակիչ մաս եւ անցումային դրույթներ

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2027 թվականի հունիսի 1-ին, բացառությամբ սույն օրենքի 3-րդ, 16-րդ եւ 20-րդ հոդվածների, որոնք ուժի մեջ են մտնում 2026 թվականի նոյեմբերի 1-ին:

2. Ռիելթորների որակավորման քննությունների անցկացման եւ հանձնաժողովի անդամների ընտրության, որակավորման քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացնելու կարգը Կառավարությունը սահմանում է մինչեւ 2026 թվականի նոյեմբերի 1-ը:

3. Որակավորման քննությունների հարցաշարերը, որակավորման վկայականի ձեւը լիազոր մարմնի ղեկավարը հաստատում է մինչեւ 2026 թվականի նոյեմբերի 1-ը:

4. Սույն օրենքով նախատեսված ենթաօրենսդրական ակտերը՝ բացառությամբ սույն հոդվածի 2-րդ եւ 3-րդ մասերով նախատեսված ենթաօրենսդրական ակտերի, ընդունվում են մինչեւ 2027 թվականի հունիսի 1-ը:

5. 2026 թվականի դեկտեմբերի 1-ից մինչեւ 2027 մայիսի 1-ն ընկած ժամանակահատվածում լիազոր մարմինն անցկացնում է առնվազն չորս որակավորման քննություն, որոնց արդյունքերի հիման վրա որակավորման վկայականները տրամադրվում են սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

6. Մինչեւ սույն օրենքի պահանջներին համապատասխան սույն օրենքի 16-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված թվով որակավորված ռիելթորների առկայությունը՝ լիազոր մարմնի կողմից սույն օրենքի պահանջներին համապատասխան իրականացվող որակավորման քննություններն ընդունում է լիազոր մարմնի կողմից ստեղծված որակավորման հանձնաժողովը, որի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ եւ Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատություններից տնտեսագիտական, իրավաբանական, գեոդեզիա, ներառյալ քարտեզագրություն եւ

կադաստր մասնագիտության գծով աշխարհագրական, տեխնիկական գիտությունների թեկնածուի գիտական աստիճան ունեցող երեք ներկայացուցիչ:

7. Միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության կարգը Կառավարության կողմից սահմանվելուց հետո 3 ամսվա ընթացքում անշարժ գույքի վաճառքի փոխգործելի կայքերում առկա անշարժ գույքի վաճառքի վերաբերյալ տվյալները անշարժ գույքի սեփականատերերն անձամբ կամ նոտարական կարգով վավերացված եւ միասնական տեղեկատվական համակարգի կողմից ստուգված լիազորագրի հիմքով լիազորված անձի միջոցով սույն օրենքով սահմանված կարգով մուտքագրում են միասնական տեղեկատվական համակարգ:

8. Անշարժ գույքի վաճառքի կայքերը սույն հոդվածի 7-րդ մասով սահմանված ժամկետում պարտավոր են ապահովել իրենց կայքերում հրապարակված հայտարարությունների տարանջատումը՝ ըստ «Ստուգված է» կարգավիճակ ունենալու եւ չունենալու:

9. Սույն օրենքն ընդունվելուց հետո վեց ամսվա ընթացքում Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարը հաստատում է ռիելթորական գործունեության որակավորման քննություններին մասնակցելու համար անհրաժեշտ վճարովի վեցամսյա կրթական ծրագրերը, որոնք առնվազն պետք է ներառեն անշարժ գույքի վերաբերյալ իրավական, տեխնիկական եւ գործնական բաղադրիչներ: Նշված կրթական ծրագրերը կազմակերպվում եւ իրականացվում են Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատությունների կողմից: Յուրաքանչյուր ծրագրի համար վճարները սահմանվում են բարձրագույն ուսումնական հաստատությունների կողմից, եւ որոնք ենթակա են վճարման դասընթացի մասնակիցների կողմից: 10. Բարձրագույն կրթություն չունեցող այն ֆիզիկական անձինք, որոնք սույն հոդվածի 9-րդ մասով նշված կրթական ծրագրերի մեկնարկից հետո մասնակցել են այդ ծրագրերին եւ ստացել այդ ծրագրերի մասնակցության հավաստագիր, կարող են

այդ ծրագրերի մեկնարկից հետո բացառապես 2 տարվա ընթացքում դիմել ռիելթորի որակավորման քննության մասնակցելու համար՝ առանց բարձրագույն կրթությունը հավաստող փաստաթղթի:

11. Սույն հոդվածի 10-րդ կետով նախատեսված հիմքով ռիելթորի որակավորման վկայական ստացած անձը պարտավոր է վկայականը ստանալուց հետո հինգ ուսումնական տարվա ընթացքում ձեռք բերել բարձրագույն կրթություն եւ յուրաքանչյուր ուսումնական տարվա ավարտից հետո լիազոր մարմնին գրավոր ներկայացնել հաջորդ կուրս տեղափոխվելու վերաբերյալ բարձրագույն ուսումնական հաստատությունից ստացված տեղեկանք: Եթե սույն հոդվածի 10-րդ կետով նախատեսված հիմքով ռիելթորի որակավորման վկայական ստացած անձը սույն մասով սահմանված ժամկետներում բարձրագույն կրթություն չի ստանում կամ հաջորդ կուրս տեղափոխվելու մասին սահմանված տեղեկանք չի ներկայացնում լիազոր մարմնին, ապա ռիելթորի որակավորման վկայականի գործողությունն օրենքի ուժով դադարեցվում է:

Լրամշակված նախագիծ

Երկրորդ ընթերցում

Կ-1098-03.06.2025-SՀ-011/1

ՏԵՂԵԿԱՆՔ ՓՈՓՈԽՎՈՂ ՀՈԴՎԱԾՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

ԳԼՈՒԽ 1.

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

1. Սույն օրենքը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետությունում ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգը եւ պայմանները, ինչպես նաեւ կանոնակարգում ռիելթորական գործունեությանն առնչվող հարաբերությունները:

Հոդված 2. Օրենքի գործողության ոլորտը

1. Սույն օրենքի գործողությունը տարածվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող ռիելթորական գործունեության վրա:

2. Սույն օրենքը չի տարածվում՝

1) պետական եւ համայնքային գույքերի նկատմամբ իրականացվող գործարքների վրա.

2) հանրության գերակա շահ ճանաչված գույքերի նկատմամբ իրականացվող գործարքների վրա.

3) գույքի հավատարմագրային կառավարման գործարքների վրա.

4) այն գործունեության վրա, որը համապատասխանում է սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական գործունեությանը, սակայն իրականացվում է պետական եւ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից օրենքով իրենց վերապահված գործառույթների շրջանակում.

5) այն գործունեության վրա, որը կարգավորված է «Սնանկության մասին»

~~Հայաստանի Հանրապետության~~ օրենքով.

6) «Ներդրումային ֆոնդերի մասին» ~~Հայաստանի Հանրապետության~~ օրենքով եւ ներդրումային ֆոնդերի գործունեությունը կարգավորող օրենսդրությամբ նախատեսված հարաբերությունների վրա.

7) «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ~~Հայաստանի Հանրապետության~~ օրենքով նախատեսված հարաբերությունների վրա:

Հոդված 3. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները

1. Սույն օրենքում օգտագործվում են հետեւյալ հիմնական հասկացությունները.

1) **ռիելթորական գործունեություն՝** ~~մասնագիտացված~~ ձեռնարկատիրական գործունեություն, որն ուղղված է սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցմանը.

2) **ռիելթորական ծառայություններ՝** անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների օտարման, վարձակալության հետ կապված գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդավորված ծառայություններ, ինչպես նաեւ անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կազմակերպում, անշարժ գույքի կառավարում.

3) **ռիելթորական կազմակերպություն՝** իրավաբանական անձ, որն իրականացնում է ռիելթորական գործունեություն եւ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից.

4) **ռիելթոր՝** ֆիզիկական անձ, որն ունի ռիելթորի որակավորման գործող վկայական, հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից եւ սույն օրենքով սահմանված կարգով ռիելթորական կազմակերպության անունից, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ իր անունից մատուցում է ռիելթորական ծառայություններ.

5) **անշարժ գույքի կառավարման ծառայություն՝** անշարժ գույքի կառավարչի միջոցով պայմանագրով սահմանված որոշակի ժամկետով անշարժ գույքի հատուցելի շահագործման հետ կապված ծառայությունների մատուցում, գույքի կառավարումից ստացված եկամուտների փոխանցում սեփականատիրոջը, գույքի գովազդումը անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում, գույքի վերանորոգումը եւ գույքի պահպանման իրականացումն ի շահ գույքի սեփականատիրոջ՝ պայմանագրով սահմանված ժամկետներում, բացառությամբ կառուցապատման իրականացման.

6) **անշարժ գույքի կառավարիչ՝** ֆիզիկական անձ, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից եւ սույն օրենքով սահմանված կարգով անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության անունից, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ իր անունից մատուցում է անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ.

7) **անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություն՝** իրավաբանական անձ, որն իրականացնում է անշարժ գույքի կառավարման **գործունեություններ** ծառայություններ եւ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել է լիազոր մարմնի կողմից.

8) **պատվիրատու՝** ֆիզիկական, իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր, որը պայմանագիր է կնքել ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող

նիելթորի կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի հետ—~~նիելթորական~~, վերջիններիս կողմից նիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման համար.

9) **լիազոր մարմին՝** Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտե.

10) **նիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիր՝** պատվիրատուի եւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող նիելթորի կամ նիելթորական կազմակերպության միջեւ վճարովի ծառայությունների մատուցման գրավոր կնքված պայմանագիր, որի առարկան անշարժ գույքի հետ կապված սույն օրենքով սահմանված նիելթորական ծառայությունների մատուցումն է.

11) **նիելթորի որակավորման վկայական՝** լիազոր մարմնի կողմից տրված էլեկտրոնային փաստաթուղթ, որը հավաստում է, որ ֆիզիկական անձը հաղթահարել է լիազոր մարմնի կողմից անցկացված նիելթորի որակավորման քննությունը.

12) **որակավորման հանձնաժողով՝** լիազոր մարմնի կազմում գործող, Հայաստանի Հանրապետության տարածքում նիելթորական գործունեության ոլորտում մասնագիտական որակավորման քննությունները անցկացնող, այդ թվում որակավորման քննությունների հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը կազմող հանձնաժողով.

13) **Ռիելթորների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) անվանացանկ՝** տվյալների բազա, որը պարունակում է տեղեկատվություն նիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի ազգանվան, անվան, որակավորման վկայականի ամսաթվի եւ հերթական համարի, դրա դադարեցման ամսաթվի եւ իրավական հիմքի, լիազոր մարմնում հաշվառման համարի վերաբերյալ, ինչպես նաեւ նիելթորի եւ անշարժ գույքի կառավարչի համաձայնությամբ վերջիններիս կոնտակտային տվյալները, իսկ անհատ

ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորների եւ անշարժ գույքի կառավարիչների դեպքում նաեւ վերջիններհս գործունեության վայրի եւ հարկ վճարողի հաշվառման համարի վերաբերյալ տվյալները.

14) **ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների անվանացանկ՝** տվյալների բազա, որը պարունակում է տեղեկատվություն ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեություն իրականացնող կազմակերպության անվանման, գործունեության վայրի, կազմակերպության հարկ վճարողի հաշվառման համարի, լիազոր մարմնում հաշվառման համարի, ինչպես նաեւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության համաձայնությամբ վերջիններհս կոնտակտային տվյալները.

15) **միասնական տեղեկատվական համակարգ՝** լիազոր մարմնի կողմից ներդրված, առցանց գործող վճարովի տեղեկատվական համակարգ, որն ապահովում է անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի հետ փոխգործելիություն եւ որտեղ մուտքագրվում են ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող, օտարման առարկա հանդիսացող, ինչպես նաեւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալները եւ դրանց գործարքների եւ պատվիրատուի վերաբերյալ տեղեկատվություն.

16) ~~ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման~~ էսքրոու հաշիվ՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված հատուկ բանկային հաշիվ՝~~բացառապես,~~ որով իրականացվում են սույն օրենքով սահմանված անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման դիմաց, անշարժ գույքի կառավարչին վճարվող վճարների, անշարժ գույքի կառավարումից բխող բոլոր գործարքների հետ կապված վճարումների, ~~ինչպես նաեւ~~ այդ ծառայությունների մատուցման արդյունքում պատվիրատուին փոխանցման ենթակա եկամուտների՝~~մուտքագրման,~~ ռիելթորական կազմակերպություններին, ռիելթորներին (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) փոխանցվող

կանխավճարների, ծառայությունների վճարների, ինչպես նաեւ սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական կազմակերպության կողմից անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կանխավճարների ~~փոխանցման նպատակով բացված բանկային հաշվեհամար-փոխանցումները~~։

17) **մասնագիտական հանձնաժողով՝** Հայաստանի Հանրապետության տարածքում ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության ուսումնասիրություն իրականացնող, ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության եւ ռիելթորների, անշարժ գույքի կառավարիչների կողմից սույն օրենքի, այլ նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման վերաբերյալ եզրակացություն տրամադրող հանձնաժողով, որի միջոցով լիազոր մարմինը վերահսկողություն է իրականացնում ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության նկատմամբ։

18) **իրական շահառու՝** «Փողերի լվացման եւ ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» ~~Հայաստանի Հանրապետության~~ օրենքով սահմանված իրական շահառու։

Հոդված 4. Ռիելթորական գործունեության սուբյեկտները

1. Սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական գործունեության սուբյեկտ են համարվում սույն օրենքով սահմանված կարգով լիազոր մարմնի կողմից հաշվառված ռիելթորական կազմակերպությունները, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները, ռիելթորները եւ անշարժ գույքի կառավարիչները, այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող։

Հոդված 5. Միասնական տեղեկատվական համակարգի կիրառումը.

1. Միասնական տեղեկատվական համակարգի օգտատերերն են ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք, ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման

կազմակերպությունները, ռիելթորները (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչները (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող):

2. Միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք գործելու համար ռիելթորական կազմակերպության ղեկավարը, ռիելթորը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության ղեկավարը, անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) գրանցվում են ինքնուրույն: ~~Միասնական—տեղեկատվական համակարգում իր իրավասությունների շրջանակում մուտք գործելու եւ համակարգից օգտվելու հնարավորություն կարող են ունենալ նաեւ պատվիրատուները:~~ Գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք, ինչպես նաեւ պատվիրատուները միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք են գործում «Ես եմ» խիստ նույնականացման համակարգի մջոցով: Միասնական տեղեկատվական համակարգում խիստ նույնականացման միջոցով մուտք լինելուց հետո արտացոլվում է օգտատիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքերը ցանկը:

3. Միասնական տեղեկատվական համակարգում անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ սույն հոդվածով սահմանված տեղեկությունների մուտքագրման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի հետ սույն օրենքով սահմանված կարգով կնքված ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը, իսկ սույն հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց կողմից իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքն օտարելու դեպքում՝ այդ գույքն օտարելու մտադրությունը:

4. Միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրման ենթակա են սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագրերը, անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված

պայմանագրերը, այդ թվում՝ նշված պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի նույնականացման տվյալները (հասցե, կադաստրային ծածկագիր, մակերես), օտարման, [վարձակալության](#) կամ շահագործման գնի, ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ մատուցողի, պատվիրատուի վերաբերյալ տեղեկությունները, հեռախոսահամարը եւ էլեկտրոնային փոստի հասցեն եւ ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագրի վերաբերյալ տվյալները՝ կնքման ամիս, ամսաթիվ, գործողության ժամկետ, իսկ անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց կողմից իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքն ինքնուրույն օտարելու դեպքերում՝ սույն հոդվածի 5-րդ մասով սահմանված տվյալները: Սույն մասով սահմանված պարտադիր մուտքագրման ենթակա պայմանագրերը եւ տվյալները միասնական տեղեկատվական համակարգ [սույն օրենքով սահմանված կարգով եւ ժամկետներում](#) չմուտքագրելը հանգեցնում է ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման, ինչպես նաեւ անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրերի անվավերության: Նման պայմանագրերն առ ոչինչ են:

5. Անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքն ինքնուրույն օտարելու նպատակով՝ վճարովի հիմունքներով միասնական տեղեկատվական համակարգ են մուտքագրում օտարվող գույքի նույնականացող տվյալները (հասցե, կադաստրային ծածկագիր, մակերես), օտարման գինը, հեռախոսահամարը, էլեկտրոնային փոստի հասցեն, իսկ իրավաբանական անձանց դեպքում նաեւ անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը:

6. Միասնական տեղեկատվական համակարգում՝ ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անհատ ձեռնարկատեր

հանդիսացող ռիելթորների եւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչների, անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց կողմից սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ սահմանված տեղեկություններ մուտքագրելու, ինչպես նաեւ միասնական տեղեկատվական համակարգին անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության ապահովման համար վճարվում է «Պետական տուրքի մասին» օրենքով սահմանված պարտադիր վճար:

7. Անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները մուտքագրելուց հետո լիազոր մարմինն իրականացնում է մուտքագրված տվյալների ստուգում՝ ըստ գույքի նկատմամբ իրավունքների եւ սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցված եւ մուտքագրման պահին առկա տվյալների եւ կադաստրային քարտեզի, որից հետո մուտքագրված տվյալները ստանում են «Ստուգված է» կարգավիճակը, որն արտացոլվում է միասնական տեղեկատվական համակարգում: Մուտքագրված տվյալները գույքի նկատմամբ իրավունքների եւ սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցված եւ մուտքագրման պահին առկա տվյալներին եւ կադաստրային քարտեզի տվյալներին համապատասխանելու դեպքում դրանք ստանում են «Հաստատված է» կարգավիճակը, իսկ անհամապատասխանությունների դեպքում ինքնաշխատ եղանակով գեներացվում է անհամապատասխանության վերաբերյալ հակիրճ տեղեկատվություն: «Ստուգված է» կարգավիճակի առկայության դեպքում համակարգն ապահովում է համակարգից քաղվածքների գեներացումը՝ համապատասխան նույնականացնող տվյալներով: [Սույն մասով նշված «Ստուգված է» եւ «Հաստատված է» կարգավիճակները համակարգում արտացոլվում են այդ պահի դրությամբ առկա տվյալների հիման վրա՝ օր,ամիս,տարի եւ ժամի նշագրմամբ:](#)

8. Միասնական տեղեկատվական համակարգում անշարժ գույքի տվյալների մուտքագրումը ստուգելուց հետո համակարգն առաջարկում է անշարժ գույքի

վաճառքի՝ համակարգի հետ փոխգործելի կայքերի ցանկ՝ հնարավորություն տալով օգտատիրոջն ընտրելու դրանցից մեկը կամ մի քանիսը: Անշարժ գույքի վաճառքի՝ համակարգի հետ փոխգործելի կայքն ընտրելու եւ դրանց համար սահմանված վճարը տվյալ կայքի սեփականատիրոջ հաշվեհամարին անկանխիկ եղանակով վճարելուց հետո միասնական տեղեկատվական համակարգում տեղադրված տվյալներն ինքնաշխատ արտացոլվում են նաեւ այդ կայքում: Միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության կարգը եւ այդ կայքերի նկատմամբ նվազագույն պահանջները սահմանում է Կառավարությունը:

9. Միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված գործարքի կամ անշարժ գույքի շահագործման գնի վերաբերյալ տեղեկությունների փոփոխությունները կարող են իրականացվել միայն պատվիրատուի գրավոր համաձայնության հիման վրա, որը ստանալու պարտականությունը կրում է սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ մատուցող անձը: Ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք իրավունք ունեն փոփոխելու իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքի օտարման գնի վերաբերյալ տվյալները: Սույն մասով սահմանված յուրաքանչյուր փոփոխություն արտացոլվում է միասնական տեղեկատվական համակարգում: Միասնական տեղեկատվական համակարգում առկա անշարժ գույքն օտարվելիս, վարձակալության հանձնվելիս համակարգն ինքնաշխատ հեռացնում է այդ գույքի վերաբերյալ տեղադրված տվյալները: Սույն մասով սահմանված տվյալները մուտքագրելուց ~~կամ~~ փոփոխելուց կամ հեռացվելուց հետո յուրաքանչյուր դեպքում պատվիրատուն՝ վերջինիս կողմից միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված հեռախոսահամարին էլեկտրոնային կարճ հաղորդագրության, ինչպես նաեւ վերջինիս կողմից միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված էլեկտրոնային փոստի հասցեի

միջոցով ծանուցվում է համապատասխան մուտքագրման կամ փոփոխության վերաբերյալ:

10. Անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները ռիելթորական ծառայությունների շրջանակներում մուտքագրված լինելու դեպքում այդ անշարժ գույքի սեփականատերը չի կարող անձամբ դրա վերաբերյալ տվյալները մուտք անել միասնական տեղեկատվական համակարգ: Ռիելթորական ծառայությունների շրջանակներում ռիելթորական կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի կողմից անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք լինելիս նախկինում անշարժ գույքի սեփականատիրոջ կողմից մուտքագրված տվյալները ինքնաշխատ հեռացվում են համակարգից: ~~Միասնական տեղեկատվական համակարգում առկա անշարժ գույքն օտարվելիս համակարգն ինքնաշխատ հեռացնում է այդ գույքի վերաբերյալ տեղադրված տվյալները:~~

11. Ռիելթորական ծառայությունների շրջանակում անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքվող բոլոր գործարքների վերաբերյալ տվյալները պարտադիր մուտքագրվում են միասնական տեղեկատվական համակարգ:

12. Միասնական տեղեկատվական համակարգի վարման շահագործման, եւ օգտագործման կարգը սահմանում է Կառավարությունը՝ սահմանելով համակարգ մուտքի հասանելիություն (այդ թվում՝ պատվիրատուներին) տրամադրելու, համակարգում գրանցվելու, օգտատերերի հասանելիության աստիճանների եւ գործառույթների տեսակների, անվանացանկերի հրապարակման, ինչպես նաեւ դրանցում փոփոխություններ կատարելու, համակարգում տվյալները ստուգելու, համակարգից քաղվածքներ գեներացնելու կարգը, ինչպես նաեւ մուտքագրվող պայմանագրերի, տվյալների, այդ թվում՝ լուսանկարների, նկատմամբ ներկայացվող պահանջները (այդ թվում՝ տվյալների ձեռաչափերը եւ որակը) եւ ցանկը, քաղվածքներին ներկայացվող պահանջները, դրանց տեսակները եւ օրինակելի ձեւերը: Մուտքագրվող տվյալների, այդ թվում՝ լուսանկարների նկատմամբ

Կառավարության որոշմամբ սահմանված պահանջները պահպանված չլինելու դեպքում միասնական տեղեկատվական համակարգում դրանց մուտք լինելը մերժվում է:

13. Ռիելթորների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների անվանացանկերը, ինչպես նաեւ փոխգործելի կայքերի ցանկը հրապարակվում են միասնական տեղեկատվական համակարգում:

14. Միասնական տեղեկատվական համակարգում առկա տեղեկությունները տրամադրվում են լիազոր մարմնի կողմից «Տեղեկատվության ազատության մասին»

~~Հայաստանի Հանրապետության~~ օրենքով սահմանված կարգով: Միասնական տեղեկատվական համակարգում առկա տեղեկությունների մատչելիությունը սահմանափակվում է անձնական տվյալների, ինչպես նաեւ պետական կամ օրենքով պահպանվող այլ գաղտնիք պարունակող տեղեկությունների սահմանափակ մատչելիությամբ: Սույն հոդվածով նախատեսված միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված պայմանագրերի պատճենները, ինչպես նաեւ տվյալների վերաբերյալ տեքստային տեղեկատվությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ իրենց վերապահված լիազորությունների իրականացման համար կարող են անվճար տրամադրվել Հանրապետության նախագահի աշխատակազմին, Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի աշխատակազմին, Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի աշխատակազմին եւ պատգամավորներին, Հայաստանի Հանրապետության հաշվեքննիչ պալատին, Հայաստանի Հանրապետության պետական կառավարման համակարգի մարմիններին, դատարաններին, Հայաստանի Հանրապետության դատախազությանը, օպերատիվ-հետախուզական գործունեություն իրականացնող մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկին, ինքնավար մարմիններին եւ անկախ պետական մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության մարդու իրավունքների

պաշտպանին, Հայաստանի Հանրապետությունում արտոնագրված փաստաբաններին, Հայաստանի Հանրապետության նոտարներին, սնանկության գործով կառավարչին, որոնց կողմից այդ տեղեկությունների հրապարակման կամ դրանց գաղտնիության պահպանման հետ կապված հարաբերությունները կարգավորվում են օրենքով:

ԳԼՈՒԽ 2

ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ

Հոդված 6. Ռիելթորական գործունեության կազմակերպումը եւ իրականացումը

1. Ռիելթորական գործունեությամբ կարող են զբաղվել ռիելթորական կազմակերպությունները, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորները, իսկ սույն օրենքի իմաստով՝ նաեւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները եւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչները՝ ռիելթորական գործունեության տեսակ հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարում իրականացնելիս:

2. Ռիելթորական գործունեությունը կազմակերպվում եւ իրականացվում է ռիելթորական կազմակերպությունների, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորների, օրենքով սահմանված դեպքում՝ նաեւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչների կողմից՝ պայմանագրի հիման վրա՝ ռիելթորի կամ անշարժ գույքի կառավարչի միջոցով: Ռիելթորական կազմակերպության կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի եւ պատվիրատուի միջեւ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը (այսուհետ՝

պայմանագիր) ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման իրավական հիմքն է:

Հոդված 7. Պայմանագրի ձեւին ներկայացվող պահանջները եւ պայմանագրի էական պայմանները

1. Պայմանագիրը վճարովի ծառայությունների մատուցման պայմանագիր է, որը կնքվում է գրավոր՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով եւ հաստատվում է պատվիրատուի եւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության ղեկավարի (կամ լիազորված անձի) կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի կողմից, այդ թվում՝ ստորագրությունների մեխանիկական եւ պատճենահանման այլ միջոցներով ֆաքսիմիլ վերարտադրությունների, էլեկտրոնային թվային ստորագրության կամ իրենց ստորագրության այլ նմանօրինակի օգտագործմամբ:

2. Պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում են սույն օրենքով եւ քաղաքացիական օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները:

3. Պայմանագիրը պետք է պարունակի հետեւյալ պարտադիր տեղեկությունները՝

1) պայմանագրի առարկայի վերաբերյալ՝ ներառյալ մատուցվող ծառայությունների շրջանակը.

2) պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նույնականացման տվյալներ (անշարժ գույքի հասցե եւ վկայականի համար կամ կադաստրային ծածկագիր), ռիելթորական ծառայության շրջանակում անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների վերաբերյալ գործարքների համար առաջարկվող գինը, ինչպես նաեւ ռիելթորական ծառայությունների վճարը.

3) ռիելթորական կազմակերպության ~~/~~ կամ անհատ ձեռնարկատիրոջ անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը, լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

4) ռիելթորական ծառայությունների վճարման կարգի վերաբերյալ.

5) պայմանագրի գործողության ժամկետի վերաբերյալ.

6) կողմերի իրավունքների ու պարտականությունների վերաբերյալ.

7) պայմանագրի դադարեցման պայմանների վերաբերյալ.

8) կողմերի պատասխանատվության վերաբերյալ.

9) ծառայության ընթացքի մասին պատվիրատուին տեղեկություններ ներկայացնելու կարգի վերաբերյալ.

10) սույն օրենքով սահմանված դեպքերում՝ ռիելթորական կազմակերպության, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի պատասխանատվության սահմանված պայմաններով պատասխանատվության ապահովագրության պայմանագրի մասին՝ ներառյալ ապահովագրողի, ապահովագրական գումարի եւ ապահովագրված ռիսկերի վերաբերյալ.

11) վեճերի լուծման կարգի վերաբերյալ.

12) ֆիզիկական անձ հանդիսացող պատվիրատուի դեպքում՝ անունը, ազգանունը, անձը հաստատող փաստաթղթի տվյալները, հաշվառման հասցեն, էլեկտրոնային փոստի հասցեն, հեռախոսահամարը, ծանուցման հասցեն.

13) իրավաբանական անձ հանդիսացող պատվիրատուի դեպքում՝ [անվանումը](#), հարկ վճարողի հաշվառման համարը, գործունեության հասցեն, էլեկտրոնային փոստի հասցեն, հեռախոսահամարը, ծանուցման հասցեն.

14) կողմերի համաձայնությամբ պայմանագրում կարող է ներառվել դրույթ առ այն, որ ռիելթորը կրում է պատասխանատվություն գույքի իրավական եւ փաստաթղթային հավուր պատշաճի ուսումնասիրության (due diligence) համար: Այն վնասը, որն առաջացել է սույն ենթակետով սահմանված ուսումնասիրությունը չիրականացնելու կամ ոչ պատշաճ իրականացնելու հետեւանքով, փոխհատուցվում է սահմանված կարգով կնքված ապահովագրության պայմանագրի հիմքով ապահովագրական հատուցման միջոցով.

15) կողմերի համաձայնությամբ պայմանագրում կարող է ներառվել դրույթ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման բացառիկության (էքսկլյուզիվության)

վերաբերյալ, որի դեպքում տվյալ պատվիրատուին ռիելթորական ծառայություններ կարող է մատուցել միայն այդ պայմանագրի կողմ ռիելթորական կազմակերպությունը կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորը: Ռիելթորական ծառայությունները բացառիկության սկզբունքով մատուցելու ժամկետը չի կարող ավել սահմանվել, քան վեց ամիսը, բացառությամբ այն պայմանագրերի, որոնց առարկան քաղաքաշինական գործունեության իրականացման արդյունքում նոր ստեղծվող, կառուցվող անշարժ գույքն է, որի նկատմամբ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ~~Հայաստանի Հանրապետության~~ օրենքով սահմանված կարգով դեռևս առկա չեն գրանցված իրավունքներ:

4. Անշարժ գույքի կառավարման մասին պայմանագրում պետք է նշվեն նաեւ (բացառությամբ ռիելթորի եւ ռիելթորական կազմակերպության տվյալների)՝

1) անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության/~~անհատ~~ կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը, լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

2) անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների վճարը,

3) անշարժ գույքի կառավարչի (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) կողմից գույքի կառավարման վերաբերյալ հաշվետվություն եւ գույքի կառավարման նախահաշիվ ներկայացնելու կարգը եւ ժամկետները, ինչպես նաեւ գույքի սեփականատիրոջ կողմից դրանք հաստատելու կարգը եւ ժամկետները, ~~ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշվի տվյալները~~, ինչպես նաեւ ~~ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային~~ հարրու հաշվին գումարներ փոխանցելու եւ ~~ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային~~ հաշվից հարրու հաշվից անհրաժեշտ փոխանցումներ կատարելու կարգը.

4) սույն օրենքով սահմանված դեպքերում գույքի ապահովագրության, ինչպես նաեւ պատասխանատվության ապահովագրության պայմանագրի մասին՝ ներառյալ

ապահովագրողի, ապահովագրական գումարի եւ ապահովագրված ռիսկերի վերաբերյալ տվյալները.

5) պատվիրատուի ~~ռիսկթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշվեհամարը~~[Էսքրոու հաշիվը](#).

6) պայմանագրի կնքման պահին անշարժ գույքի փաստացի վիճակի վերաբերյալ նկարագրություն, որը պետք է ներառի՝

ա. շենք, շինությունների չափերը (առաստաղի բարձրություն, մակերես, առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասի չափերը նաեւ ծավալը յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

բ. գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների եւ օգտագործման նկատմամբ),

գ. տեղադրությունը, դիրքը (քարտեզից հատված անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշումով),

դ. հարկայնությունը, հարկը,

ե. օբյեկտի կառուցման, շահագործման տարեթիվը (նման տեղեկատվության առկայության դեպքում),

զ. առանձին կանգնած շինությունների արտաքին հարդարումը (յուրաքանչյուր կողմի համար առանձին, նշելով նյութի տեսակը),

է. ներքին հարդարումը (դռներ, պատուհաններ, հատակ, առաստաղ, պատեր՝ նշելով նյութի տեսակը, առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասում առկա բոլոր շինությունների համար առանձին),

ը. ավտոկայանատեղիի առկայությունը,[մակերեսը](#) կամ հնարավորությունը,

թ. ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում եւ այլն),

ժ. լուսանկարներ. արտաքին լուսանկարներ անշարժ գույքի միավորի բոլոր կողմերից՝ հնարավորության դեպքում, անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մաս կազմող

յուրաքանչյուր շինությունների բոլոր կողմերից՝ հնարավորության դեպքում, ներքին լուսանկարներ՝ առնվազն մեկ լուսանկար անշարժ գույքի յուրաքանչյուր սենյակից: Ստորաբաժանված շենքերում տեղակայված անշարժ գույքերի լուսանկարների համար՝ շենքի յուրաքանչյուր կողմից՝ հնարավորության դեպքում, ներքին լուսանկարներ, առնվազն մեկ լուսանկար անշարժ գույքի յուրաքանչյուր սենյակից:

5. Օրենսդրությամբ կամ կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ կարող են սահմանվել այլ պարտադիր պահանջներ համապատասխան ծառայությունների մատուցման պայմանագրի բովանդակության վերաբերյալ:

Հոդված 8. ~~Իրավաբանական անձանց, անհատ ձեռնարկատերերի, ռիելթորների և Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարիչների հաշվառման և կառավարման կազմակերպություն, ռիելթոր (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) և անշարժ գույքի կառավարիչ (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) հաշվառվելու և հաշվառումից հանելու կարգը~~

1. Ֆիզիկական անձը որպես ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ հաշվառվելու նպատակով լիազոր մարմին է ներկայացնում դիմում և անձը հաստատող փաստաթղթի պատճենը (որպես ռիելթոր հաշվառելու դեպքում նաև ռիելթորի գործող որակավորման վկայականի պատճենը հերթական համարը): Անձին որպես ռիելթոր հաշվառելիս վերջինս հաշվառվում է նաև որպես անշարժ գույքի կառավարիչ:

2. Իրավաբանական անձինք և անհատ ձեռնարկատերերը հաշվառվելու նպատակով լիազոր մարմին են ներկայացնում դիմում՝ կից ներկայացնելով իրավաբանական անձի պետական գրանցման համարը, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ պետական հաշվառման համարը, իրավաբանական անձի ղեկավարների և իրական շահառուի, ինչպես նաև անհատ ձեռնարկատիրոջ՝ սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված

ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար դատվածություն չունենալու (կամ այդպիսի դատվածությունն օրենքով սահմանված կարգով մարված կամ վերացված լինելու) մասին գրավոր հայտարարությունը, իրավաբանական անձանց դեպքում՝ նաեւ ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ աշխատող կամ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ մատուցող անձի հետ կնքած պայմանագրի օրինակը: Սույն հոդվածով սահմանված դիմումները եւ կից փաստաթղթերը ներկայացվում են էլեկտրոնային եղանակով, որի կարգը, դիմումի ձեւը եւ բովանդակությունը սահմանվում է Կառավարության որոշմամբ:

3. Սույն հոդվածի 1-ին եւ 2-րդ մասերով սահմանված դիմումները եւ դրան կից փաստաթղթերը լիազոր մարմին մուտք լինելուց հետո՝ 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում, լիազոր մարմինը ուսումնասիրում է դրանք եւ կայացնում որոշում՝ ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին, իրավաբանական անձին կամ անհատ ձեռնարկատիրոջը հաշվառելու կամ հաշվառման դիմումը մերժելու վերաբերյալ:

4. Դիմումը եւ կից փաստաթղթերը դրանք ներկայացվելուց հետո երկու օրվա ընթացքում վերադարձվում են, եթե ներկայացված փաստաթղթերը թերի են: Թերությունները վերացվելու եւ լիազոր մարմին կրկին ներկայացվելու դեպքում դիմումը համարվում է նոր ներկայացված:

5. Ֆիզիկական անձին (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) որպես ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ հաշվառելու դիմումը մերժվում է, եթե՝

1) ներկայացված փաստաթղթերը կամ տեղեկություններն ակնհայտ կեղծ կամ խեղաթյուրված են.

2) որպես ռիելթոր հաշվառելու դիմում ներկայացրած անձը չունի ռիելթորի գործող որակավորման վկայական.

3) ներկայացված փաստաթղթերը թերի են կամ չեն համապատասխանում սույն օրենքի պահանջներին, եւ լիազոր մարմնի կողմից դրանք վերադարձնելու պարագայում կրկին թերի են ներկայացվել.

4) որպես ռիելթոր հաշվառելու դիմում ներկայացրած անձը ունի դատվածություն սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար:

6. Իրավաբանական անձանց որպես ռիելթորական կազմակերպություն կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություն հաշվառելու դիմումը մերժվում է, եթե՝

1) իրավաբանական անձի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը ակնհայտ կեղծ կամ խեղաթյուրված են.

2) իրավաբանական անձի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը չեն համապատասխանում սույն օրենքի պահանջներին.

3) ներկայացված փաստաթղթերը թերի են, եւ լիազոր մարմնի կողմից դրանք վերադարձնելու պարագայում կրկին թերի են ներկայացվել.

4) իրավաբանական անձի ղեկավարը կամ իրական շահառուն ունի դատվածություն դիտավորությամբ կատարված սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար:

7. Հաշվառում ստանալու դիմումը մերժելու վերաբերյալ որոշման մեջ հստակ պետք է նշվեն մերժման պատճառներն ու իրավական հիմքերը:

8. Հաշվառում ստանալու դիմումը մերժելու դեպքում իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) իրավունք ունի նոր դիմում ներկայացնելու սույն հոդվածով սահմանված կարգով:

9. Լիազոր մարմնի որոշմամբ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը հանվում է հաշվառումից՝

1) իր դիմումի համաձայն.

2) լուծարման կամ վերակազմակերպման դեպքում.

3) սույն օրենքի 1615-րդ հոդվածի պահանջները խախտելու դեպքում.

4) ռիելթորական կազմակերպության ղեկավարի կամ իրական շահառուի՝ դիտավորությամբ կատարված սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար դատվածության դեպքում:

10. Լիազոր մարմնի որոշմամբ ռիելթորը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) հանվում է հաշվառումից՝

1) իր դիմումի համաձայն.

2) անհատ ձեռնարկատիրոջը պետական ռեգիստրում հաշվառումից հանելու դեպքում.

3) ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու դեպքում.

4) ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի մահվան կամ նրան մահացած ճանաչելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու դեպքում.

5) ռիելթորի որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում.

6) ռիելթորի՝ սեփականության, տնտեսության կամ տնտեսական գործունեության դեմ ուղղված ծանր կամ առանձնապես ծանր հանցագործության համար դատվածության դեպքում.

11. Լիազոր մարմնի կողմից ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության սուբյեկտներին հաշվառումից հանելը հիմք չէ օտարված, վարձակալության կամ կառավարման հանձնված գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքների դադարման համար:

12. Լիազոր մարմինը ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության սուբյեկտներին հաշվառումից հանելու վերաբերյալ երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում միասնական տեղեկատվական համակարգի

միջոցով ծանուցում է վերջիններիս, ինչպես նաեւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրերի պատվիրատուներին՝ էլեկտրոնային փոստի, իսկ վերջինիս բացակայության դեպքում՝ փոստային ծառայության միջոցով:

ԳԼՈՒԽ 3

ՌԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ ԵՎ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

Հոդված 9. Ռիելթորական ծառայությունների տեսակները

1. Սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական ծառայություններ են հանդիսանում.

1) միջնորդավորված ծառայությունների մատուցումը, որը ներառում է անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների օտարման, վարձակալության նպատակով կնքված գործարքների համար իրականացվող միջնորդությունը.

2) պատվիրատուի հետ կնքված պայմանագրի օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կազմակերպումը.

3) անշարժ գույքի կառավարումը:

Հոդված 10. Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների վերաբերյալ գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդություն

1. Ռիելթորական կազմակերպության, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի կողմից անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների օտարման, վարձակալության վերաբերյալ գործարքների կնքման միջնորդություն

իրականացվում է ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի հիման վրա:

2. Ռիելթորը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը չի կարող հանդիսանալ սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված գործարքի կողմ:

Հոդված 11. Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կազմակերպում

1. Ռիելթորական կազմակերպության կողմից անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների եւ մրցույթների կազմակերպումն իրականացվում է ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի հիման վրա:

2. Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների կազմակերպումն իր մեջ ներառում է աճուրդների անցկացման եւ դրանց արդյունքների վերաբերյալ հայտարարությունների նախապատրաստումը ու հրապարակումը, աճուրդի ներկայացվող անշարժ գույքի միավորների գովազդումը, աճուրդին մասնակցելու հայտերի ընդունումը եւ հաշվառումը, կանխավճարների ընդունման համաձայնագրերի կնքումը, աճուրդների անցկացումը, վաճառողների եւ գնորդների միջեւ վճարման պայմանների ապահովումը եւ օրենսդրությամբ սահմանված այլ ծառայություններ: Կանխավճարները ենթակա են փոխանցման բացառապես ~~ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային էսքրոու~~ հաշիվների միջոցով:

3. Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդները եւ մրցույթները կազմակերպվում եւ իրականացվում են օրենսդրության պահանջներին համաձայն:

Հոդված 12. Անշարժ գույքի կառավարում

1. Անշարժ գույքի կառավարումը ռիելթորական ծառայության տեսակ է, որի շրջանակում պայմանագրով մի կողմը (անշարժ գույքի սեփականատեր(եր)ըսեփականատերը) անշարժ գույք է հանձնում մյուս կողմին (անշարժ գույքի կառավարչին) ընթացիկ կառավարման, իսկ մյուս կողմը պարտավորվում է այդ գույքի կառավարումն իրականացնել ի շահ գույքի սեփականատիրոջ:

2. Սույն օրենքի շրջանակում անշարժ գույքի կառավարումը ներառում է անշարժ գույքի կառավարչի միջոցով պայմանագրով սահմանված որոշակի ժամկետով անշարժ գույքի հատուցելի շահագործման հետ կապված ծառայությունների մատուցումը, գույքի կառավարումից ստացված եկամուտների փոխանցումը սեփականատիրոջը, գույքի գովազդումը անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում, գույքի վերանորոգումը եւ գույքի պահպանման իրականացումն ի շահ գույքի սեփականատիրոջ՝ պայմանագրով սահմանված ժամկետներում: Անշարժ գույքի կառավարման շրջանակներում կնքված պայմանագրի գործողության ժամկետը չի կարող առավել լինել անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի ժամկետից: Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի առավելագույն ժամկետը չի կարող սահմանվել երեք տարուց ավելի:

3. Անշարժ գույքի կառավարման առարկա կարող է հանդիսանալ ցանկացած տեսակի անշարժ գույք, որն ունի մեկ կամ մի քանի սեփականատերեր:

4. Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված պայմանները եւ ժամկետները տարածվում են անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում կնքված պայմանագրերի վրա:

5. Անշարժ գույքի կառավարումը չի ներառում գույքի նկատմամբ հավատարմագրային կառավարումը:

6. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը կառավարման

հանձնված գույքի հետ կապված գործարքները կնքում է իր անունից՝ նշելով անշարժ գույքի կառավարիչ հանդիսանալու փաստը, ինչպես նաեւ ~~այն~~[ֆիզիկական](#) անձի անուն-ազգանունը, [իսկ իրավաբանական անձի դեպքում՝ վերջինիս անվանումը](#), ի շահ որի իրականացնում է գույքի կառավարումը, եթե գույքի կառավարման պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

7. Այլ իրավահարաբերություններից ծագող պարտավորությունների համար անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը երրորդ անձանց հանդեպ կրում է պատասխանատվություն միայն իրեն պատկանող գույքով: Գույքի սեփականատիրոջ [գրավոր](#) ցուցումով օրենսդրությանը հակասող գործողությունների արդյունքում երրորդ անձանց պատճառված վնասի պարագայում գույքի սեփականատերը եւ կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը կրում են համապարտ պատասխանատվություն, եթե օրենքով կամ պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ: Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը իրավունք ունի հրաժարվել կատարելու գույքի սեփականատիրոջ այն պահանջները, որոնք հակասում են օրենսդրությանը:

8. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է Պատվիրատուին սահմանված կարգով տեղեկացնել գույքի նկատմամբ կատարված գործարքների եւ բարելավումների վերաբերյալ: Նման տեղեկացման ժամկետները եւ կարգը սահմանվում է անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով:

9. Անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարումից բխող բոլոր գործարքների հետ կապված վճարումները իրականացվում են ~~որելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային~~[էսքրոու](#) հաշվի միջոցով: Անշարժ գույքի կառավարչին, ինչպես նաեւ պատվիրատուին կատարվող

բոլոր վճարներն իրականացվում են համապատասխանաբար անշարժ գույքի կառավարչի կամ պատվիրատուի ~~ռիեյթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշվեհամարներին~~[էսթրոու հաշիվներին](#): Սույն մասով սահմանված պահանջները չպահպանելը հանգեցնում է գործարքի (պայմանագրի), այդ թվում՝ գործարքի (պայմանագրի) մաս կազմող գործարքների (պայմանագրերի) անվավերության: Նման գործարքը (պայմանագիրը) առ ոչինչ է:

10. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի գույքի նկատմամբ կիրառված սահմանափակումները չեն տարածվում անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի եւ անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված ~~ռիեյթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշվեհամարներին~~[էսթրոու հաշիվների](#) նկատմամբ: Սույն դրույթը կիրառելի չէ միայն անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված կառավարչի վարձատրություն համարվող եկամուտների վրա:

~~Հոդված 13. Ռիեյթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման գործունեության իրականացման նպատակով բացված ռիեյթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշվի պայմանագիր~~

1. ~~Ռիեյթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշվի պայմանագիր է համարվում այն պայմանագիրը, որով բանկը պարտավորվում է ընդունել եւ հաճախորդի (պատվիրատուի, ռիեյթորի, անշարժ գույքի կառավարչի) բացած հաշվին մուտքագրել սույն օրենքով սահմանված դրամական միջոցներ, կատարել հաշվից փոխանցումներ կատարելու, համապատասխան գումարներ տալու եւ հաշվով սույն օրենքով սահմանված այլ գործառնություններ իրականացնելու վերաբերյալ հաճախորդի կարգադրությունները:~~

~~2. Ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշիվը կարող է օգտագործվել միայն սույն օրենքով նախատեսված՝ ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշիվ մուտքագրման ենթակա դրամական միջոցներով գործառնություններ իրականացնելու համար:~~

~~3. Ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշվում առկա միջոցները չեն կարող գրավադրվել, արգելադրվել (դրվել արգելանքի տակ), բռնագանձվել բացառությամբ ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշվում առկա տվյալ ծառայությունից ռիելթորին կամ անշարժ գույքի կառավարչին իրենց կողմից մատուցվող ծառայությունների համար նախատեսված վճարների վրա՝ վերջիններիս պարտավորությունների համար:~~

~~Հոդված 14.~~Հոդված 13. **Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության եւ ռիելթորի (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարչի (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) իրավունքներն ու պարտականությունները**

1. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ռիելթորը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) իրավունք ունի՝

1) պատվիրատուից պահանջել ռիելթորական ծառայությունների մատուցման համար անհրաժեշտ տեղեկությունների եւ փաստաթղթերի տրամադրում.

2) պատվիրատուի կողմից անհրաժեշտ տեղեկատվություն չտրամադրելու եւ պայմանագրով նախատեսված պայմանների խախտման դեպքում հրաժարվել ծառայություն մատուցելուց.

3) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կամ գույքի սեփականատեր հանդիսացող պատվիրատուի կողմից Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրված լիազորագրի առկայության դեպքում պետական մարմիններից տեղական ինքնակառավարման

մարմիններից եւ կազմակերպություններից պահանջել եւ ստանալ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման համար անհրաժեշտ տեղեկություններ.

4) գովազդել իր կողմից մատուցվող ռիելթորական ծառայությունները եւ պատվիրատուների անշարժ գույքերը.

5) անհրաժեշտության դեպքում պայմանագրային հիմունքներով ներգրավել այլ

~~մասնագետ(ներ)~~[մասնագետի](#).

6) ներկայացնել պատվիրատուների իրավունքները եւ օրինական շահերը անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրից բխող իրավահարաբերություններում.

7) օգտվել օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

2. Ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է՝

1) գործունեություն իրականացնելուց առաջ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել լիազոր մարմնում.

2) իր գործունեության իրականացման ընթացքում պահպանել սույն օրենքի, այլ օրենքների եւ իրավական ակտերի պահանջները.

3) պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել լիազոր մարմնում հաշվառված լինելու վերաբերյալ տեղեկատվություն.

4) ծառայությունները մատուցել միայն ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման կնքված պայմանագրի հիման վրա, հրաժարվել ծառայության իրականացումից, եթե պատվիրատուի կողմից տրամադրված եւ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձեռք բերված անհրաժեշտ տեղեկատվությունը բավարար չեն սույն օրենքով ռիելթորական ծառայություններ մատուցելու համար կամ Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով նախատեսված այլ դեպքերում.

5) կնքել անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիր տվյալ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող բոլոր անձանց գրավոր համաձայնության առկայության դեպքում.

6) պատվիրատուից եւ երրորդ անձանցից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված փաստաթղթերը պահպանել առնվազն 5 տարի.

7) ապահովել պատվիրատուներից եւ երրորդ անձանցից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված տեղեկատվության գաղտնիությունը, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի.

8) պայմանագրի կնքումից հետո հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում ապահովել միասնական տեղեկատվական համակարգում սույն օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի, անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրերի, ինչպես նաեւ ~~վերջիններիս~~ պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի եւ դրանց վերաբերյալ ~~տեղեկությունների~~ ~~մուտքագրումը~~ գործարքների, դրանց սեփականատերերի վերաբերյալ տեղեկությունները.

9) որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց ապահովագրել իր գործունեության հետեւանքով առաջացող հնարավոր պատասխանատվությունը սույն օրենքով սահմանված դեպքերում եւ պատվիրատուի պահանջով վերջինիս ներկայացնել ապահովագրության պայմանագիրը.

10) ապահովել «Փողերի լվացման եւ ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» ~~Հայաստանի Հանրապետության~~ օրենքի պահանջների կատարումը:

3. Ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է՝

1) գործունեություն իրականացնելուց առաջ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել լիազոր մարմնում.

2) ծառայությունը մատուցել սույն օրենքով, ռիելթորական գործունեության իրականացման եւ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով.

3) հրաժարվել ծառայության մատուցումից, եթե պատվիրատուի կողմից տրամադրված եւ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձեռք բերված անհրաժեշտ տեղեկատվությունը բավարար չեն սույն օրենքով եւ այլ իրավական ակտերով սահմանված պարտադիր պահանջների պահպանմամբ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ մատուցելու համար.

4) ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագիր, ինչպես նաեւ գույքի օտարման, [վարձակալության](#), անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրեր կնքելուց հետո հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրել սույն օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը, անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրերը, ինչպես նաեւ պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի եւ ~~օտարման~~[դրանց վերաբերյալ](#) գործարքների, դրանց սեփականատերերի վերաբերյալ տեղեկությունները.

5) միասնական տեղեկավական համակարգ իր կողմից մուտքագրված տվյալների փոփոխությունների դեպքում հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում թարմացնել եւ ճշտագրտել դրանք, իսկ այն դեպքերում, երբ գույքը ~~վաճառվել կամ հանվել է~~ [վաճառքից](#) այլեւ [չի վաճառվում կամ վարձակալության չի տրամադրվում](#)՝ հեռացնել վերջինիս վերաբերյալ միասնական տեղեկավական համակարգ մուտքագրված բոլոր տվյալները:

6) ապահովել ծառայության մատուցման ընթացքում պատվիրատուից ստացված փաստաթղթերի խնամքով պահպանումն առնվազն 5 տարի.

7) պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել ռիելթորի որակավորման վկայականը ~~ե~~կամ լիազոր մարմնում հաշվառված լինելու վերաբերյալ տեղեկատվություն.

8) չիրապարակել ծառայության մատուցման ընթացքում պատվիրատուից ստացված գաղտնի տեղեկատվությունը, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ ուղղակիորեն նախատեսված դեպքերի.

9) սույն օրենքի 1716-րդ հոդվածի 32-րդ մասով նախատեսված որակավորման հանձնաժողովի անդամ հանդիսանալու դեպքում ապահովել ներկայություն հանձնաժողովի նիստերին.

10) կատարել օրենքով եւ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրով նախատեսված այլ պարտավորություններ:

4. Ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը կրում է իր կողմից ներկայացված փաստաթղթերի իսկության համար պատասխանատվություն:

Հոդված 1514. Պատվիրատուի իրավունքներն ու պարտականությունները

1. Պատվիրատուն իրավունք ունի՝

1) ինքնուրույն ընտրելու ռիելթորին (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարչին (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ փոխգործելի անշարժ գույքի վաճառքի կայքերին.

2) սույն օրենքով սահմանված դեպքերում պահանջելու ռիելթորական (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) պատասխանատվության ապահովագրություն.

3) ռիելթորից (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական կազմակերպությունից, անշարժ գույքի կառավարչից (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունից ստանալու գործարքի եւ դրա կատարման ընթացքի վերաբերյալ տեղեկություններ.

4) ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունից կամ ռիելթորից (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարչից (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) պահանջել եւ ստանալ գրավոր տեղեկատվություն նախատեսվող գործարքի բնույթի վերաբերյալ.

5) անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը կնքելու պահից վեց ամիս ժամկետը լրանալուց հետո ցանկացած պահի միակողմանի լուծելու անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը՝ այն լուծելու մասին ծանուցումը ներկայացնելով միասնական տեղեկատվական համակարգի միջոցով: Նախքան վեց ամիսը լրանալը անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը կարող է լուծվել բացառապես կողմերի համատեղ դիմումի հիման վրա, բացառությամբ սույն մասի 6-րդ կետով սահմանված դեպքի.

6) ցանկացած ժամանակ միակողմանի լուծելու անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը, եթե անշարժ գույքի կառավարիչը երկու եւ ավելի ամիս անընդմեջ կամ պայմանագրով սահմանված այլ ժամկետում չի փոխանցել պայմանագրով սահմանված վճարները.

7) օգտվելու օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

2. Պատվիրատուն պարտավոր է՝

1) ռիելթորին (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարչին (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությանը ներկայացնել անշարժ գույքի օբյեկտների, դրանց նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների, սահմանափակումների այդ թվում՝ սեփականատերերի (օգտագործողների) վերաբերյալ ամբողջական, հավաստի փաստաթղթեր եւ տեղեկություններ, ինչպես

Նաեւ տրամադրել տեղեկատվություն տվյալ անշարժ գույքի նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների եւ երրորդ անձանց պահանջների վերաբերյալ, ներկա կամ նախկին վեճերի վերաբերյալ եւ անհրաժեշտության դեպքում նաեւ ներկայացնել պարզաբանումներ, ինչպես նաեւ պայմանագրով սահմանված դեպքերում ներկայացանել այլ տեղեկություններ:

2) ապահովել անշարժ գույքի տեղազննման հնարավորությունը:

~~3. Պայմանագրով կարող է սահմանվել պատվիրատուի պարտավորությունը՝ չկնքել նմանատիպ պայմանագրեր այլ Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) հետ:~~

43. Պատվիրատուն կրում է իր կողմից ներկայացված փաստաթղթերի իսկության համար պատասխանատվություն:

Հոդված 1615. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությանը, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչին, միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ փոխգործելի անշարժ գույքի վաճառքի կայքերին ներկայացվող պարտադիր պահանջները

1. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է հաշվառվել լիազոր մարմնի կողմից:

2. Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի ամբողջ ժամանակահատվածում անշարժ գույքն ապահովագրված լինելու դեպքում անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը, ինչպես նաեւ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարիչը որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց, պարտավոր է իր գործունեությունն ապահովագրել հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է պատճառվել պատվիրատուներին՝ անշարժ գույքի կառավարման ծառայության մատուցման հետեւանքով:

3. Ռիելթորական կազմակերպությունը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) պարտավոր է իր գործունեությունից առաջացող պատասխանատվությունն ապահովագրել հնարավոր գույքային վնասից կոնկրետ գործարքի մասով՝ առնվազն գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի չափով, եթե ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրով սահմանված է գույքի իրավական եւ փաստաթղթային հավոր պատշաճի ուսումնասիրության (due diligence) իրականացում:

4. Ռիելթորական կազմակերպությունը պետք է ունենա նվազագույնը մեկ աշխատակից, որը ունի ռիելթորի որակավորման վկայական:

5. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը պետք է ունենա նվազագույնը մեկ աշխատակից, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնում:

6. Միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ փոխգործելի անշարժ գույքի վաճառքի կայքերին ներկայացվող պարտդիր պահանջները սահմանվում են Կառավարության որոշմամբ:

ԳԼՈՒԽ 4

ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ

Հոդված 1716. Ռիելթորական մասնագիտական որակավորման ստուգման կարգը, կազմակերպումն ու իրականացումը

1. Ռիելթորի մասնագիտական որակավորումը (այսուհետ՝ որակավորում) կազմակերպում եւ իրականացնում է լիազոր մարմինը՝ որակավորման քննությունների միջոցով:

~~2. Որակավորման քննություններն ընդունում է լիազոր մարմնի կողմից ստեղծած որակավորման հանձնաժողովը: Որակավորման հանձնաժողովի առաջին կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ եւ Հայաստանի~~

~~Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատություններից տնտեսագիտական, իրավաբանական, գեոդեզիական գիտությունների թեկնածու հանդիսացող երեք ներկայացուցիչ՝ ռոտացիոն կարգով, առնվազն մեկ տարի ժամկետով:~~

3. Որակավորման քննություններն ընդունում է լիազոր մարմնի կողմից ստեղծած որակավորման հանձնաժողովը: Որակավորման հանձնաժողովի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ, Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատություններից տնտեսագիտական, իրավաբանական, ~~գեոդեզիական~~ գեոդեզիա, ներառյալ քարտեզագրություն եւ կադաստր մասնագիտության գծով աշխարհագրական, տեխնիկական գիտությունների ~~թեկնածու՝ հանդիսացող~~ թեկնածուի գիտական աստիճան ունեցող երեք ներկայացուցիչ՝ ~~ռոտացիոն կարգով, առնվազն մեկ տարի ժամկետով~~ է, լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ երկու որակավորված ռիելթորներ՝ ռոտացիոն կարգով, առավելագույնը մեկ տարի ժամկետով:

43. Ռիելթորի որակավորման քննություններին կարող են մասնակցել բարձրագույն կրթություն ունեցող ֆիզիկական անձինք:

54. Որակավորման քննությունների անցկացման եւ հանձնաժողովի անդամների ընտրության, որակավորման քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացնելու կարգը սահմանում է Կառավարությունը: Որակավորման քննությունների անցկացման կարգով սահմանվում են որակավորման քննության ժամկետները, քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացման կարգը, ժամկետները եւ ձեւերը, քննության ժամանակ առաջադրվող հարցերի եւ խնդիրների քանակը, քննությունների արդյունքների գնահատման կարգը, քննության անցկացման համար նախատեսված ժամանակը, տեխնիկական միջոցներից օգտվելու կարգը, քննության ընթացքի տեսաձայնագրման կարգը, որակավորման վկայական ստանալու համար անհրաժեշտ միավորների քանակը, քննության

արդյունքների բողոքարկման կարգը, ինչպես նաև քննությունը պատշաճ անցկացնելուն ուղղված այլ դրույթներ:

65. Քննության հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը նախապատրաստում է որակավորման հանձնաժողովը, որոնք հաստատում է լիազոր մարմնի ղեկավարը: Քննության հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերի քանակը պարտադիր հրապարակվում են լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում ոչ ուշ, քան քննության անցկացման օրվանից երեսուն օր առաջ:

76. Որակավորման քննության ընթացքը տեսաձայնագրվում է:

87. Քննության դրական արդյունքներով լիազոր մարմինը որոշում է կայացնում հայտատուին ռիելթորի որակավորման վկայական տրամադրելու վերաբերյալ:

98. Ռիելթորի որակավորման վկայականը ուժի մեջ է մտնում այն սահմանված կարգով ռիելթորին հանձնելու օրվանից:

Հոդված 1817. Վկայականի ժամկետը, եւ վերաձեւակերպումը եւ կրկնօրինակի տրամադրումը

1. Ռիելթորի որակավորման վկայականը տրվում է հինգ տարի ժամկետով:

2. Ռիելթորի որակավորման վկայականի ժամկետն ավարտվելուց հետո վեցամսյա ժամկետում ռիելթորն իրավունք ունի սահմանված կարգով դիմելու լիազոր մարմնի կողմից անցկացվող ռիելթորի որակավորման քննությանը մասնակցելու եւ որակավորման նոր վկայական ստանալու նպատակով: Ռիելթորը որակավորման վկայականի՝ սահմանված հինգ տարվա ժամկետի ավարտից հետո իրավունք ունի զբաղվելու ռիելթորական գործունեությամբ սույն մասով սահմանված վեցամսյա ժամկետում: Որակավորման քննության դրական արդյունքների հիման վրա տրված որակավորման նոր վկայականը համարվում է տրամադրված որակավորման նախորդ վկայականի ժամկետի ավարտին հաջորդող օրվանից:

3. Ռիելթորի անվան կամ ազգանվան փոփոխման դեպքում այդ փոփոխություններն իրավական ուժ ստանալու օրվանից հետո՝ 15 օրվա ընթացքում,

ռիելթորը պարտավոր է դիմել լիազոր մարմնին վկայականի վերաձեակերպման համար՝ կցելով նշված տեղեկությունները հավաստող համապատասխան փաստաթղթեր եւ պետական տուրքի վճարումը հավաստող փաստաթուղթ:

4. ~~Վկայականի կորստի (կորցնելու, ոչնչանալու եւ այլն) դեպքում ռիելթորը պարտավոր է դրա մասին հայտնել լիազոր մարմնին՝ վկայականի կրկնօրինակը ստանալու համար:~~

5. ~~Լիազոր մարմինը պարտավոր է վերաձեակերպված վկայականը կամ վկայականի կրկնօրինակը տրամադրել ռիելթորին դիմումը ներկայացնելու օրվանից հետո՝ 10-օրյա ժամկետում: Վկայականի կրկնօրինակների վերին աջ անկյունում կատարվում է «Կրկնօրինակ» նշագրումը:~~

Հոդված 1918. Վկայականի գործողության կասեցումը եւ դադարեցումը

1. Վկայականի գործողությունը կասեցվում է՝

1) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումից հետո հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում սույն օրենքով սահմանված մուտքագրման ենթակա պայմանագրերը, տեղեկությունները միասնական տեղեկատվական համակարգ չմուտքագրելու կամ միասնական տեղեկավական համակարգ իր կողմից մուտքագրված պայմանագրերի, տվյալների փոփոխությունների դեպքում հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում չթարմացնելու եւ չճշտգրտելու, ինչպես նաեւ ~~վաճառված~~ վարձակալության այլեւ չտրամադրվող կամ վաճառքից հանված գույքի վերաբերյալ միասնական տեղեկավական համակարգ մուտքագրված բոլոր տվյալները չհեռացնելու դեպքում.

2) մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում ռիելթորի կողմից իրականացված գործունեության ընթացքում մեկ անգամ վնասի պատճառման կամ սույն օրենքով սահմանված դեպքերում ապահովագրական հատուցման գումարի վճարման մեկ դեպքում.

3) մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում սույն օրենքով եւ ռիելթորական գործունեությունը կարգավորող ենթաօրենսդրական ակտերով սահմանված պահանջները մեկ անգամ խախտելու դեպքում.

4) պետական ծառայության, համայնքային ծառայության մեջ լինելու ողջ ժամկետի ընթացքում, ինչպես նաեւ հանրային պաշտոնում ընտրվելու կամ նշանակվելու դեպքում՝ իր լիազորությունների ժամկետով:

2. Վկայականի գործողությունը դադարեցվում է՝

1) վկայական ստանալու համար ներկայացված փաստաթղթերում կեղծ կամ խեղաթյուրված տեղեկատվություն հայտնաբերելու դեպքում.

2) եթե առկա է ռիելթորին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտ.

3) ռիելթորի մահվան կամ նրան մահացած ճանաչելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու դեպքում.

4) ռիելթորի սեփական դիմումի համաձայն.

5) մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում ռիելթորի կողմից իրականացված գործունեության ընթացքում 2 եւ ավելի դեպքում վնասի պատճառման եւ կամ սույն օրենքով սահմանված դեպքերում ապահովագրական հատուցման գումարի վճարման դեպքում.

6) որակավորման վկայականի ժամկետի լրանալու դեպքում: Սույն կետի իմաստով որակավորման վկայականի ժամկետը լրանալու ուժով որակավորման վկայականը համարվում է դադարած՝ սույն օրենքի 1817-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված առանձնահատկությունների հաշվառմամբ.

7) մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում սույն օրենքով եւ ռիելթորական գործունեությունը կարգավորող ենթաօրենսդրական ակտերով սահմանված պահանջները մեկից ավելի անգամ խախտելու պարագայում.

8) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումից հետո հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում սույն օրենքով սահմանված մուտքագրման ենթակա պայմանագրերը, տեղեկությունները միասնական տեղեկատվական համակարգ մեկից ավելի անգամ չմուտքագրելու դեպքում.

9) առանց ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքման ռիելթորական ծառայություններ մատուցելու դեպքում.

10) սույն օրենքի 2420-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետով սահմանված պարտականությունները չկատարելու դեպքում.

11) սույն օրենքի 1716-րդ հոդվածի 32-րդ մասով նախատեսված որակավորման հանձնաժողովի նիստերին երկու անգամ անհարգելի պատճառով ներկայություն չապահովելու դեպքում: Որակավորման հանձնաժողովի նիստերին ներկայություն չապահովելը համարվում է հարգելի, եթե ռիելթորը հիմնավորում է, որ գտնվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքից դուրս, զինվորական ծառայության մեջ, ստացիոնար բուժման մեջ, ինչպես նաեւ հանձնաժողովի նիստերին ներկայությունը չի կարողացել ապահովել իրենից անկախ այլ անհաղթահարելի պատճառներով:

3. Որակավորման վկայականի գործողությունը կասեցվում է մեկամսյա ժամկետով մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից տրված եզրակացության հիման վրա լիազոր մարմնի ղեկավարի կողմից վկայականի գործողությունը կասեցնելու միջոցով:

4. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին եւ 2-րդ մասի 9-րդ կետերով սահմանված դեպքերում կիրառվում է նաեւ Հայաստանի Հանրապետության վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ օրենսգրքով սահմանված վարչական տույժ:

5. Որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցվում է մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից տրված եզրակացության հիման վրա լիազոր մարմնի ղեկավարի կողմից վկայականն ուժը կորցրած ճանաչելու միջոցով, բացառությամբ սույն հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ, 3-րդ, 6-րդ կետերով սահմանված դեպքերի:

6. Վկայականը կասեցնելու կամ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին լիազոր մարմնի որոշումը կարող է օրենքով սահմանված ժամկետում բողոքարկվել դատական կարգով: Բողոքարկումը չի կասեցնում վարչական ակտի գործողությունը՝ վերջինիս անհապաղ կատարման ենթակա լինելու հիմքով:

7. Սույն հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ կետով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված ռիելթորին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

8. Սույն հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված ռիելթորի մահվան կամ նրան մահացած ճանաչելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

9. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ եւ 3-րդ կետերով նախատեսված կասեցման հիմքերով եւ 2-րդ մասի 5-րդ եւ 7-րդ կետերով նախատեսված դադարեցման հիմքերով վարչական վարույթի հարուցման հիմք են հանդիսանում ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց դիմումները:

10. Լիազոր մարմնի կողմից վկայականի գործողությունը կասեցնելու կամ դադարեցնելու մասին որոշումն (այն ստորագրելու լիազորություն ունեցող անձի էլեկտրոնային ստորագրությամբ վավերացված կամ տեսաներաժված տարբերակը) այն կայացնելու օրվան հաջորդող 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում էլեկտրոնային եղանակով ուղարկվում է ռիելթորին (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), այն ռիելթորական կազմակերպությանը, որտեղ աշխատում կամ ծառայություն է մատուցում վերջինս՝ միասնական տեղեկատվական համակարգի միջոցով, իսկ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի սեփականատիրոջը եւ ռիելթորական ծառայությունների շրջանակներում առկա բոլոր սուբյեկտներին՝ էլեկտրոնային փոստի, իսկ վերջինիս բացակայության

դեպքում՝ փոստային ծառայության միջոցով: Որակավորված անձը համարվում է որոշման մասին պատշաճ ծանուցված այն միասնական տեղեկատվական համակարգում տեղադրելու օրվան հաջորդող երրորդ աշխատանքային օրը: Որոշումն ուժի մեջ է մտնում միասնական տեղեկատվական համակարգում տեղադրելու օրվան հաջորդող չորրորդ աշխատանքային օրվանից: Որակավորված անձը պարտավոր է ինքնուրույն ձեռնարկել միջոցներ միասնական տեղեկատվական համակարգից տեղեկություններ ստանալու համար եւ լիազոր մարմինն անհապաղ գրավոր տեղեկացնել միասնական տեղեկատվական համակարգից նման տեղեկություններն իրենից անկախ պատճառներով ստանալու անհնարինության մասին: Նման տեղեկություն ստանալու դեպքում երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում լիազոր մարմինն համապատասխան որոշումը էլեկտրոնային փոստի, իսկ վերջինիս բացակայության դեպքում՝ փոստային ծառայության միջոցով ուղարկում է որակավորված անձին: Վկայականի գործողության կասեցման կամ դադարեցման մասին լիազոր մարմնի որոշումն ուժի մեջմտնելու օրվան հաջորդող աշխատանքային օրը լիազոր մարմինը դիելթորների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչների անվանացանկում կատարում է համապատասխան նշում:

11. Սույն հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին, 5-րդ եւ 7-9-րդ կետերով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում անձն իրավունք չունի որակավորման նոր վկայական ստանալու համար դիմելու վկայականի գործողությունը դադարեցվելուց հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում:

12. Որակավորման վկայականի գործողության դադարումը հիմք չէ օտարված, [վարձակալության կամ](#) կառավարման հանձնված գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքների դադարման համար:

Հոդված 2019. Ռիելթորական գործունեության ոլորտում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության իրավասությունները

1. Ռիելթորական գործունեության ոլորտում Կառավարությունը՝

1) սահմանում է սույն օրենքի 5-րդ հոդվածի 8-րդ մասով նախատեսված միասնական տեղեկատվական համակարգի վարման, դրա շահագործման, համակարգի փոխգործելիության ապահովման, համակարգի հետ փոխգործելի անշարժ գույքի վաճառքի կայքերին ներկայացվող պարտադիր պահանջները, համակարգ մուտքի հասանելիություն (այդ թվում՝ պատվիրատուներին) տրամադրելու, համակարգում գրանցվելու, օգտատերերի հասանելիության աստիճանների եւ գործառույթների տեսակների, անվանացանկերի հրապարակման, ինչպես նաեւ դրանցում փոփոխություններ կատարելու, համակարգից քաղվածքներ գեներացնելու կարգը, ինչպես նաեւ մուտքագրվող տվյալների, այդ թվում՝ լուսանկարների նկատմամբ ներկայացվող պահանջները (այդ թվում՝ տվյալների ձեւաչափերը եւ որակը) եւ ցանկը, քաղվածքներին ներկայացվող պահանջները, դրանց տեսակները եւ օրինակելի ձեւերը.

2) սահմանում է սույն օրենքի 8-րդ հոդվածով սահմանված դիմումները եւ կից փաստաթղթերը էլեկտրոնային եղանակով ներկայացնելու կարգը, դիմումի ձեւը եւ բովանդակությունը.

3) սահմանում է սույն օրենքի 1716-րդ հոդվածի 54-րդ մասով նախատեսված որակավորման քննությունների անցկացման եւ հանձնաժողովի անդամների ընտրության, որակավորման քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացնելու կարգը.

4) սահմանում է մասնագիտական հանձնաժողովի անդամների թեկնածուների ներկայացման եւ ընտրության կարգը.

5) սահմանում է մասնագիտական հանձնաժողովի գործունեության եւ ուսումնասիրությունների իրականացման կարգը:

Հոդված 2120. Ռիելթորական գործունեության ոլորտը կարգավորող եւ վերահսկող, մասնագիտական որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը

1. Ռիելթորական գործունեության ոլորտը կարգավորող եւ վերահսկող, ֆիզիկական անձանց մասնագիտական որակավորում, ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձանց հաշվառում իրականացնող լիազոր մարմինը Կադաստրի կոմիտեն է:

2. Լիազոր մարմինը՝

1) հաստատում է որակավորման քննությունների հարցաշարերը եւ առաջադրվող հարցերը.

2) հաստատում է որակավորման վկայականի ձեւը.

3) ստեղծում է մասնագիտական հանձնաժողով եւ հաստատում է դրա անհատական կազմը: Մասնագիտական հանձնաժողովի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ եւ երկու ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ, բարձրագույն ուսումնական հաստատության 1 ներկայացուցիչ՝ առնվազն մեկ տարի ժամկետով: Մասնագիտական առաջին հանձնաժողովի կազմը ձեւավորվում է լիազոր մարմնի ղեկավարի հրամանով, իսկ հաջորդող յուրաքանչյուր կազմը՝ նախորդ կազմի կողմից պատահականության սկզբունքով՝ վիճակահանությամբ: Մասնագիտական հանձնաժողովի անդամների թեկնածուների ներկայացման եւ ընտրության կարգը սահմանվում է Կառավարության որոշմամբ: Ռիելթորները եւ անշարժ գույքի կառավարիչները պարտավոր են իրականացնել մասնագիտական հանձնաժողովի անդամի իրենց պարտականությունները: Հանձնաժողովի նիստերին ներկայություն չապահովելու դեպքում հանձնաժողովի անդամ հանդիսացող ռիելթորի որակավորման վկայականը դադարեցվում է, իսկ անշարժ գույքի կառավարիչը հանվում է հաշվառումից: Մասնագիտական հանձնաժողովի նիստերին ներկայություն չապահովելը համարվում է հարգելի, եթե ռիելթորը կամ անշարժ գույքի կառավարիչը հիմնավորում է, որ գտնվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքից դուրս, զինվորական ծառայության մեջ, ստացիոնար բուժման մեջ, ինչպես նաեւ հանձնաժողովի նիստերին ներկայությունը չի կարողացել ապահովել իրենից անկախ այլ անհաղթահարելի պատճառներով:

Մասնագիտական հանձնաժողովի գործունեության եւ ուսումնասիրությունների իրականացման կարգը սահմանում է Կառավարությունը.

4) կազմակերպում եւ անցկացնում է ռիելթորների մասնագիտական որակավորման քննությունները.

5) սույն օրենքի 17-18-19-րդ եւ 21-20-րդ հոդվածներով նախատեսված իրավական հիմքերից որեւէ մեկի հայտնի դառնալու օրվան հաջորդող երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում ընդունում է որոշում համապատասխանաբար որակավորման վկայականի կամ ~~կրկնօրինակի~~ տրամադրման, վերաձեւակերպման կամ գործողության դադարեցման վերաբերյալ.

6) դիմում-բողոքների առկայության դեպքում մասնագիտական հանձնաժողովի միջոցով իրականացնում է վերահսկողություն ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, ռիելթորների եւ անշարժ գույքի կառավարիչների կողմից սույն օրենքի եւ նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ.

7) ստեղծում եւ ներդնում է միասնական տեղեկատվական համակարգ.

8) լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում հրապարակում է ռիելթորների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) եւ անշարժ գույքի կառավարիչների (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անվանացանկերը.

9) իրականացնում է վերահսկողություն «Փողերի լվացման եւ ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» ~~Հայաստանի Հանրապետության~~ օրենքի եւ դրա հիման վրա ընդունված իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ.

10) իրականացնում է սույն օրենքով սահմանված այլ գործառույթներ:

ԳԼՈՒԽ 5

ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՍՈՒՅՆ ՕՐԵՆՔԻ ԵՎ ԱՅԼ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ

ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻ ԽԱԽՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ

Հոդված 2221. Պատասխանատվությունը սույն օրենքի եւ այլ իրավական ակտերի պահանջների խախտման համար

1. Գույքային վնասը, որը պատճառվել է ~~պատվիրատուին եւ/կամ երրորդ անձանց~~ ռիելթորական կազմակերպությունների, ռիելթորների (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) կողմից ռիելթորական ծառայությունների մատուցման ընթացքում նրանց ոչ իրավաչափ գործողության, անգործության, իրենց պարտականությունների չկատարման կամ թերի կատարման, կամ սույն օրենքի, այլ իրավական ակտերի, ինչպես նաեւ պայմանագրի դրույթների խախտման հետեւանքով, ենթակա են փոխհատուցման ռիելթորական ծառայության պայմանագրի կողմ հանդիսացող վնաս պատճառողի կողմից: Այն վնասը, որն առաջացել է սույն օրենքով սահմանված գույքի իրավական եւ փաստաթղթային հավուր պատշաճի (due diligence) ուսումնասիրությունը չիրականացնելու կամ ոչ պատշաճ իրականացնելու հետեւանքով, փոխհատուցվում է սույն օրենքով սահմանված կարգով կնքված ապահովագրության պայմանագրի հիմքով ապահովագրական հատուցման միջոցով:

2. Գույքային վնասը, որը պատճառվել է ~~պատվիրատուին եւ/կամ երրորդ անձանց~~ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անշարժ գույքի կառավարիչների (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) կողմից անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման ընթացքում նրանց ոչ իրավաչափ գործողության, անգործության, իրենց պարտականությունների չկատարման կամ թերի կատարման, կամ սույն օրենքի, այլ իրավական ակտերի, ինչպես նաեւ պայմանագրի դրույթների խախտման հետեւանքով, ենթակա են փոխհատուցման վնաս պատճառողի կողմի, իսկ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ պատասխանատվության ապահովագրության պայմանագրի հիման վրա՝ ապահովագրական հատուցման գումարների հաշվին:

3. Վնասի չափը ապահովագրական հատուցման գումարի չափից մեծ լինելու պարագայում վնասը՝ մնացած մասով, ինչպես նաեւ ապահովագրական հատուցում չտրամադրելու պարագայում՝ ամբողջությամբ, ենթակա է հատուցման վնաս պատճառող ռիսկերական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիսկերի, անշարժ գույքի կառավարչի կողմից: Ապահովագրությունը համապատասխան կողմին չի ազատում ապահովագրական դեպքը կանխելու համար անհրաժեշտ միջոցներ ձեռնարկելու պարտականությունից:

ԳԼՈՒԽ 6

ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ՄԱՍ ԵՎ ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 23.22. Եզրափակիչ մաս եւ անցումային դրույթներ

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2027 թվականի **հունվարի 1-ին**, բացառությամբ սույն օրենքի **173-րդ, 16-րդ եւ 2120-րդ հոդվածների որոնք հոդվածների, որոնք** ուժի մեջ են մտնում 2026 թվականի **մայիսի 1-ին**:

2. Ռիսկերների որակավորման քննությունների անցկացման եւ հանձնաժողովի անդամների ընտրության, որակավորման քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացնելու կարգը Կառավարությունը սահմանում է մինչեւ 2026 թվականի **մայիսի 1-ին**:

3. Որակավորման քննությունների հարցաշարերը, որակավորման վկայականի ձեւը լիազոր մարմնի ղեկավարը հաստատում է մինչեւ 2026 թվականի **հունիսի 1-ին**:

4. Սույն օրենքով նախատեսված ենթաօրենսդրական ակտերը՝ բացառությամբ սույն հոդվածի 2-րդ եւ 3-րդ մասերով նախատեսված ենթաօրենսդրական ակտերի, ընդունվում են մինչեւ 2027 թվականի **հունվարի 1-ին**:

5. 2026 թվականի ~~հոկտեմբերի~~ 1-ից մինչև ~~դեկտեմբերի~~ 2027 մայիսի 1-ն ընկած ժամանակահատվածում լիազոր մարմինն անցկացնում է առնվազն չորս որակավորման քննություն, որոնց արդյունքերի հիման վրա որակավորման վկայականները տրամադրվում են սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

~~6. Սույն օրենքի 17-րդ հոդվածի 3-րդ մասն ուժի մեջ է մտնում նույն հոդվածի 2-րդ մասն ուժը կորցրած ճանաչվելուց հետո, որը գործելու է մինչև լիազոր մարմնի կողմից երկրորդ որակավորման քննության անցկացումը:~~

6. Մինչև սույն օրենքի պահանջներին համապատասխան սույն օրենքի 16-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված թվով որակավորված ռիելթորների առկայությունը՝ լիազոր մարմնի կողմից սույն օրենքի պահանջներին համապատասխան իրականացվող որակավորման քննություններն ընդունում է լիազոր մարմնի կողմից ստեղծված որակավորման հանձնաժողովը, որի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ եւ Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատություններից տնտեսագիտական, իրավաբանական, գեոդեզիա, ներառյալ քարտեզագրություն եւ կադաստր մասնագիտության գծով աշխարհագրական, տեխնիկական գիտությունների թեկնածուի գիտական աստիճան ունեցող երեք ներկայացուցիչ:

7. Միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության կարգը Կառավարության կողմից սահմանվելուց հետո 3 ամսվա ընթացքում անշարժ գույքի վաճառքի փոխգործելի կայքերում առկա անշարժ գույքի վաճառքի վերաբերյալ տվյալները անշարժ գույքի սեփականատերերն անձամբ կամ նոտարական կարգով վավերացված եւ միասնական տեղեկատվական համակարգի կողմից ստուգված լիազորագրի հիմքով լիազորված անձի միջոցով սույն օրենքով սահմանված կարգով մուտքագրում են միասնական տեղեկատվական համակարգ:

8. Անշարժ գույքի վաճառքի կայքերը սույն հոդվածի 7-րդ մասով սահմանված ժամկետում պարտավոր են ապահովել իրենց կայքերում հրապարակված հայտարարությունների տարանջատումը՝ ըստ «Ստուգված է» կարգավիճակ ունենալու եւ չունենալու:

9. Սույն օրենքն ընդունվելուց հետո վեց ամսվա ընթացքում Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարը հաստատում է ռիելթորական գործունեության որակավորման քննություններին մասնակցելու համար անհրաժեշտ վճարովի վեցամսյա կրթական ծրագրերը, որոնք առնվազն պետք է ներառեն անշարժ գույքի վերաբերյալ իրավական, տեխնիկական եւ գործնական բաղադրիչներ: Նշված կրթական ծրագրերը կազմակերպվում եւ իրականացվում են Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատությունների կողմից: Յուրաքանչյուր ծրագրի համար վճարները սահմանվում են բարձրագույն ուսումնական հաստատությունների կողմից, եւ որոնք ենթակա են վճարման դասընթացի մասնակիցների կողմից:

10. Բարձրագույն կրթություն չունեցող այն ֆիզիկական անձինք, որոնք սույն հոդվածի 9-րդ մասով նշված կրթական ծրագրերի մեկնարկից հետո մասնակցել են այդ ծրագրերին եւ ստացել այդ ծրագրերի մասնակցության հավաստագիր, կարող են այդ ծրագրերի մեկնարկից հետո բացառապես 2 տարվա ընթացքում դիմել ռիելթորի որակավորման քննության մասնակցելու համար՝ առանց բարձրագույն կրթությունը հավաստող փաստաթղթի:

11. Սույն հոդվածի 10-րդ կետով նախատեսված հիմքով ռիելթորի որակավորման վկայական ստացած անձը պարտավոր է վկայականը ստանալուց հետո հինգ ուսումնական տարվա ընթացքում ձեռք բերել բարձրագույն կրթություն եւ յուրաքանչյուր ուսումնական տարվա ավարտից հետո լիազոր մարմնին գրավոր ներկայացնել հաջորդ կուրս տեղափոխվելու վերաբերյալ բարձրագույն ուսումնական հաստատությունից ստացված տեղեկանք: Եթե սույն հոդվածի 10-րդ կետով նախատեսված հիմքով ռիելթորի որակավորման վկայական ստացած անձը սույն մասով սահմանված ժամկետներում բարձրագույն կրթություն չի ստանում կամ

հաջորդ կուրս տեղափոխվելու մասին սահմանված տեղեկանք չի ներկայացնում
լիազոր մարմնին, ապա ռիելթորի որակավորման վկայականի գործողությունն
օրենքի ուժով դադարեցվում է:

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

ՀՀ ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎՈՒՄ ԱՌԱՋԻՆ ԸՆԹԵՐՑՄԱՄԲ «ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098-03.06.2025-ՏՀ-011/1), ««ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098¹-03.06.2025-ՏՀ-011/1), ««ՓՈՂԵՐԻ ԼՎԱՑՄԱՆ ԵՎ ԱՀԱԲԵԿԶՈՒԹՅԱՆ ՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԴԵՄ ՊԱՅՔԱՐԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098²-03.06.2025-ՏՀ-011/1), ««ԱՆԿԱՆԻԿ ԳՈՐԾԱՌՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098³-03.06.2025-ՏՀ-011/1), «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098⁴-03.06.2025-ՏՀ-011/1), «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098⁵-03.06.2025-ՏՀ-011/1), ««ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՈՒՐՔԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098⁶-03.06.2025-ՏՀ-011/1) ԵՎ «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱԽԱԽՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098⁷-03.06.2025-ՏՀ-011/1) ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՌԱՋԱՐԿՆԵՐԻ

N	Առաջարկության (փոփոխության, լրացման) հեղինակը	Հոդվածը, կետը, որին վերաբերում է առաջարկությունը	Առաջարկություն (փոփոխություն, լրացում)	Առաջարկության վերաբերյալ հեղինակի (հիմնական զեկուցողի եզրակացությունը)	Առաջարկությունն ընդունելու կամ մերժելու վերաբերյալ հանձնաժողովի որոշումը
«ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098-03.06.2025-ՏՀ-011/1)					
1.	Կառավարություն	Նախագծի 2-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 5-7-րդ, 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 18-րդ, 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 15-րդ, 14-րդ (լրամշակված 13)	Առաջարկում ենք նախագծի 2-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 5-7-րդ, 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 18-րդ, 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 15-րդ, 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 2-րդ մասի 10-րդ, 21-րդ (լրամշակված 20) հոդվածի 2-րդ մասի 9-րդ կետերում ցանկացած հոլովաձեռով առկա «օրենք» բառից առաջ նշված «Հայաստանի Հանրապետության»	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

		հողվածի 2-րդ մասի 10-րդ, 21-րդ (լրամշակված 20) հողվածի 2-րդ մասի 9-րդ կետեր	բառերը հանել՝ հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 18-րդ հողվածի 3-րդ մասով սահմանված օրենքի վերնագրի վերաբերյալ կարգավորումները:		
2.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հողվածի 1-ին մասի 1-ին կետ	Առաջարկում ենք նախագծի 3-րդ հողվածի 1-ին մասի 1-ին կետը համապատասխանեցնել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 2-րդ հողվածի պահանջներին՝ այն է նախագծի նույն կետից հանել «մասնագիտացված» բառը՝ տարընթերցումներից խուսափելու նպատակով:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
3.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հողվածի 1-ին մասի 7-րդ կետ	Խմբագրական ճշգրտումներով պայմանավորված՝ առաջարկում ենք նախագծի 3-րդ հողվածի 1-ին մասի 7-րդ կետում «գործունեություն» բառը փոխարինել «ծառայություններ» բառով, հիմք ընդունելով նախագծի 3-րդ հողվածի 1-ին մասի 5-րդ կետի կարգավորումները:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
4.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հողվածի 1-ին մասի 8-րդ կետ	Նախագծի 3-րդ հողվածի 1-ին մասի 8-րդ կետում «կառավարչի հետ» բառերից հետո լրացնել «, վերջիններիս կողմից» բառերը, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ պատվիրատուն ոչ թե ծառայություններ մատուցողն է, այլ ստացողը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
5.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հողվածի 1-ին	Հայաստանի Հանրապետության կողմից որդեգրված թվայնացման	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

		մասի 11-րդ կետ	ռազմավարության համատեքստում առաջարկում ենք ամրագրել, որ ռիելթորի որակավորման վկայականները տրամադրվում են էլեկտրոնային ձևաչափով, ուստի անհրաժեշտ է նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 11-րդ կետում «փաստաթուղթ» բառից առաջ լրացնել «էլեկտրոնային» բառը:		
6.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 13-րդ կետ	Խմբագրական ճշգրտումներով պայմանավորված՝ առաջարկում ենք նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 13-րդ կետում ներառել նաև անհատ ձեռնարկատերերի հարկ վճարողի հաշվառման համարի եւ գործունեության վայրի գրանցման պարտադիր պայման:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
7.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 16-րդ կետ	Առաջարկում ենք նախագծով սահմանվող բոլոր վճարները, կանխավճարներն ու փոխանցումները կատարել բացառապես էսքրու հաշիվների միջոցով, ինչի կապակցությամբ անհրաժեշտ է վերաշարադրել նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 16-րդ կետը, հանել 13-րդ հոդվածը, նախագծում խմբագրել հատուկ բանկային հաշվին վերաբերելի դրույթները, ինչպես նաև նշված փոփոխություններից բխող՝ 14-23-րդ հոդվածների համարակալումն ու դրանց նկատմամբ արվող հղումները բերել	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			համապատասխանության:		
8.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդվածի 2-րդ մաս	Նախագծի 5-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանվում են միասնական տեղեկատվական համակարգ՝ պատվիրատուի, իր իրավասությունների շրջանակում, մուտք գործելու եւ համակարգից օգտվելու հնարավորության վերաբերյալ կարգավորումները, մինչդեռ վերջիններս կրում են անորոշ բնույթ, ուստի բավարար հստակություն ապահովելու նպատակով՝ առաջարկում ենք նույն մասից հանել 2-րդ նախադասությունը, իսկ 3-րդ նախադասությունում «իրավաբանական անձինք» բառերից հետո լրացնել «, ինչպես նաեւ պատվիրատուները» բառերը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
9.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդվածի 4-րդ մաս, 8-րդ հոդվածի 11-րդ մաս, 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 3-րդ մասի 4-րդ կետ, 19-րդ (լրամշակված 18) հոդվածի 12-րդ մաս	Առաջարկում ենք նախագծի 5-րդ հոդվածի 4-րդ մասում «օտարման» բառից հետո լրացնել «, վարձակալության» բառը, 8-րդ հոդվածի 11-րդ մասում «օտարված,» բառից հետո՝ «վարձակալության կամ» բառերը, 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 3-րդ մասի 4-րդ կետում «օտարման,» բառից հետո՝ «վարձակալության,» բառերը, 19-րդ (լրամշակված 18) հոդվածի 12-րդ մասում «օտարված,» բառից հետո՝ «վարձակալության կամ» բառերը՝ հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			կետի, ինչպես նաև նախագծի 9-րդ հոդվածի համաձայն՝ ռիելթորական ծառայություններ են համարվում նաև վարձակալության հետ կապված գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդավորված ծառայությունները:		
10.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդվածի 4-րդ մաս	Խմբագրական աշխատանքներով պայմանավորված՝ առաջարկում ենք նախագծի 5-րդ հոդվածի 4-րդ մասի նախավերջին նախադասության մեջ «տեղեկատվական համակարգ» բառերից հետո լրացնել «սույն օրենքով սահմանված կարգով եւ ժամկետներում» բառերը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
11.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդվածի 7-րդ մաս	Միասնական տեղեկատվական համակարգում «Ստուգված է» և «Հաստատված է» կարգավիճակների արտացոլման դրույթների վերաբերյալ բավարար հստակություն ապահովելու նպատակով առաջարկում ենք՝ նախագծի 5-րդ հոդվածի 7-րդ մասը լրացնել նոր նախադասությամբ հետևյալ բովանդակությամբ. « Սույն մասով նշված «Ստուգված է» եւ «Հաստատված է» կարգավիճակները համակարգում արտացոլվում են այդ պահի դրությամբ առկա տվյալների հիման վրա՝ օր, ամիս, տարի եւ ժամի նշագրմամբ:»:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

12.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդվածի 9-րդ և 10-րդ մասեր	Խմբագրական աշխատանքներով պայմանավորված և մտքի անհիմն կրկնությունը բացառելու նպատակով՝ առաջարկում ենք նախագծի 5-րդ հոդվածի 9-րդ մասի 1-ին նախադասությունում «շահագործման» բառից առաջ լրացնել «անշարժ գույքի» բառերը, նույն մասի 3-րդ նախադասությունից հետո լրացնել նոր նախադասություն հետևյալ բովանդակությամբ. «Միասնական տեղեկատվական համակարգում առկա անշարժ գույքն օտարվելիս, վարձակալության հանձնվելիս համակարգն ինքնաշխատ հեռացնում է այդ գույքի վերաբերյալ տեղադրված տվյալները:», ինչպես նաև նույն մասի 4-րդ նախադասությունում «մուտքագրվելուց» բառից հետո առկա «կամ» բառը փոխարինել «,» կետադրական նշանով, իսկ «փոփոխելուց» բառից հետո լրացնել՝ «կամ հեռացվելուց» բառերը: Միաժամանակ նույն հոդվածի 10-րդ մասից հանել վերջին նախադասությունը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
13.	Կառավարություն	Նախագծի 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 3-րդ և 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 3-րդ	Իրավական հստակություն ապահովելու նպատակով առաջարկում ենք նախագծի 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 3-րդ կետում «/» կետադրական նշանը փոխարինել «կամ» բառով, իսկ 14-րդ (լրամշակված 13)	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

		մասի 7-րդ կետեր	հոդվածի 3-րդ մասի 7-րդ կետից հանել «ե/» տառը և կետադրական նշանը:		
14.	Կառավարություն	Նախագծի 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 13-րդ կետ	Նկատի ունենալով, որ նախագծի 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 13-րդ կետով սահմանվում են պայմանագրում իրավաբանական անձի վերաբերյալ պարտադիր ներառման տվյալները՝ առաջարկում ենք նույն կետում «դեպքում» բառից հետո լրացնել «անվանումը» բառը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
15.	Կառավարություն	Նախագծի 7-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 3-րդ կետ	Առաջարկում ենք նախագծի 7-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 3-րդ կետից հանել «ռիելթորական եւ անշարժ գույքի կառավարման հատուկ բանկային հաշվի տվյալները,» բառերը՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ նշված դրույթներն արդեն իսկ առկա են նույն մասի 5-րդ կետում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
16.	Կառավարություն	Նախագծի 7-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 6-րդ կետի «ը» ենթակետ	Բավարար հստակություն ապահովելու նպատակով՝ առաջարկում ենք Նախագծի 7-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 6-րդ կետի «ը» ենթակետում «առկայությունը» բառից հետո ավելացնել «, մակերեսը,» բառը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
17.	Կառավարություն	Նախագծի 8-րդ հոդվածի վերնագիր	Նախագծի 8-րդ հոդվածի վերնագիրն իմաստային առումով առավել ճիշտ ձևակերպելու նպատակով՝ առաջարկում ենք շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություն, ռիելթոր (այդ թվում՝ անհատ	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			ձեռնարկատեր հանդիսացող) և անշարժ գույքի կառավարիչ (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) հաշվառվելու և հաշվառումից հանելու կարգը»:		
18.	Կառավարություն	Նախագծի 8-րդ հոդվածի 1-ին մաս	Առաջարկում ենք նախագծի 8-րդ հոդվածի 1-ին մասում «վկայականի պատճենը» բառերը փոխարինել «վկայականի հերթական համարը» բառերով՝ հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ ռիելթորի որակավորման վկայականը տրամադրվելու է էլեկտրոնային ձևաչափով:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
19.	Կառավարություն	Նախագծի 12-րդ հոդվածի 1-ին մաս, 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետ	Նախագծի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասում «սեփականատեր(եր)ը», իսկ 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետում «մասնագետ(ներ)ի» ձեակերպումներն անհրաժեշտ է խմբագրել՝ նկատի ունենալով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 16-րդ հոդվածի 8-րդ մասի կարգավորումները՝ այն է, եթե նորմատիվ իրավական ակտում բառը նշված է եզակի թվով, ապա դա տարածվում է նաեւ այդ բառի հոգնակիի վրա եւ ընդհակառակը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
20.	Կառավարություն	Նախագծի 12-րդ հոդվածի 6-րդ մաս	Նախագծի 12-րդ հոդվածի 6-րդ մասում առաջարկում ենք «այն անձի անուն-ազգանունը» բառերը փոխարինել «ֆիզիկական անձի անուն-ազգանունը, իսկ իրավաբանական անձի դեպքում՝ վերջինիս	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			անվանումը,» բառերով՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության, ինչպես նաև անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի կողմից գույքի կառավարումը կարող է իրականացվել նաև ի շահ իրավաբանական անձի:		
21.	Կառավարություն	Նախագծի 12-րդ հոդվածի 7-րդ մաս և 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 2-րդ մասի 5-րդ կետ	Իրավական հստակություն ապահովելու և տարընթերցումներից խուսափելու նպատակով առաջարկում ենք նախագծի 12-րդ հոդվածի 7-րդ մասի 2-րդ նախադասության մեջ «ցուցումով» բառից առաջ, իսկ նախագծի 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 2-րդ մասի 5-րդ կետում «անձանց» բառից հետո լրացնել «գրավոր» բառը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
22.	Կառավարություն	Նախագծի 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 2-րդ մասի 8-րդ և 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 3-րդ մասի 4-րդ կետեր	Խմբագրական աշխատանքներով, մասնավորապես՝ նախագծի 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 2-րդ մասի 8-րդ կետի եւ 14-րդ (լրամշակված 13) հոդվածի 3-րդ մասի 4-րդ կետի համաձայն՝ միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրման ենթակա տեղեկությունների, փաստաթղթերի շրջանակի տարբերությամբ պայմանավորված՝ անհրաժեշտ է նախագծի նշված կետերը համաձայնեցնել միմյանց:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
23.	Կառավարություն	Նախագծի 14-րդ	Առաջարկում ենք նախագծի 14-րդ	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

		(լրամշակված 13) հոդվածի 3-րդ մասի 5-րդ կետ	(լրամշակված 13) հոդվածի 3-րդ մասի 5-րդ կետում «վաճառվել կամ հանվել է վաճառքից» բառերը փոխարինել « այլևս չի վաճառվում կամ վարձակալության չի տրամադրվում» բառերով՝ հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ նախագծի 5-րդ հոդվածի 9-րդ մասով արդեն իսկ նախատեսված է, որ միասնական տեղեկատվական համակարգում առկա անշարժ գույքն օտարվելիս, վարձակալության հանձնվելիս համակարգն ինքնաշխատ հեռացնում է այդ գույքի վերաբերյալ տեղադրված տվյալները:		
24.	Կառավարություն	Նախագծի 15-րդ (լրամշակված 14) հոդվածի 3-րդ մաս	Հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 13-րդ հոդվածի 8-րդ մասի պահանջը՝ առաջարկում ենք նախագծի 15-րդ (լրամշակված 14) հոդվածից հանել 3-րդ մասը, քանզի վերջինս արդեն իսկ սահմանված է Նախագծի 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 15-րդ կետով: Միաժամանակ առաջարկում ենք նաև ուղղել նշված հոդվածի մասերի համարակալումը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
25.	Կառավարություն	Նախագծի 17-րդ (լրամշակված 16) հոդվածի 2-րդ և 23-րդ (լրամշակված 22)	Նախագծի 17-րդ (լրամշակված 16) հոդվածից հանել 2-րդ մասը՝ այն ներառելով նախագծի 23-րդ (լրամշակված 22) հոդվածի 6-րդ մասում՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ նշված դրույթը պետք	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

		հողվածի 6-րդ մասեր	է գործի սահմանափակ ժամկետով:		
26.	Կառավարություն	Նախագծի 17-րդ (լրամշակված 16) հողված	Նախագծի 17-րդ (լրամշակված 16) հողվածի 2-րդ մասի հանելու հանգամանքով պայմանավորված՝ առաջարկում ենք ուղղել նույն հողվածի համարակալումը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
27.	Կառավարություն	Նախագծի 17-րդ (լրամշակված 16) հողվածի 3-րդ (լրամշակման արդյունքում 2-րդ) մաս	Առաջարկում ենք նախագծի 17-րդ (լրամշակված 16) հողվածի 3-րդ (լրամշակված 2-րդ) մասում «գետդեզիական գիտությունների թեկնածու հանդիսացող» բառերը փոխարինել «գետդեզիա, ներառյալ քարտեզագրություն եւ կադաստր մասնագիտության գծով աշխարհագրական, տեխնիկական գիտությունների թեկնածուի գիտական աստիճան ունեցող» բառերով՝ համապատասխանեցնելով Հայաստանի Հանրապետությունում գործող գիտական աստիճանաշնորհման հասկացություններին եւ պահանջներին, միաժամանակ նույն մասը վերաշարադրել այնպես, որ ռոտացիոն կարգը վերաբերելի լինի նաև որակավորված դիելթորներին, իսկ «առնվազն» բառը փոխարինել «առավելագույնը» բառով:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
28.	Կառավարություն	Նախագծի 18-րդ (լրամշակված 17)	Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ նախագծի 3-րդ հողվածի 1-ին մասի	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

		հողվածի վերնագիր, 4-5-րդ մասեր, 21-րդ (լրամշակված 20) հողվածի 2-րդ մասի 5-րդ կետ	համաձայն ռիելթորի որակավորման վկայականը տրամադրվելու է էլեկտրոնային ձևաչափով՝ առաջարկում ենք նախագծի 18-րդ (լրամշակված 17) հողվածից հանել 4-րդ մասը, իսկ վերնագիրը, 5-րդ մասը, ինչպես նաև 21-րդ (լրամշակված 20) հողվածի 2-րդ մասի 5-րդ կետը լրամշակել, դրանցից հանելով որակավորման վկայականի կրկնօրինակին վերաբերելի դրույթները, ինչպես նաև նույն հողվածի համարակալումն ուղղել:		
29.	Կառավարություն	Նախագծի 19-րդ (լրամշակված 18) հողվածի 1-ին մասի 1-ին և 3-րդ կետեր	Հիմք ընդունելով նախագծի 5-րդ հողվածի 9-րդ մասի կարգավորումներն՝ առաջարկում ենք նախագծի 19-րդ (լրամշակված 18) հողվածի 1-ին մասի 1-ին կետում «վաճառված կամ» բառերը փոխարինել «վարձակալության այլևս չտրամադրվող կամ» բառերով, ինչպես նաև նույն մասի 3-րդ կետում բավարար հստակություն արտացոլելու նպատակով նույն կետում «սույն» բառից առաջ լրացնել «մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում» բառերը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
30.	Կառավարություն	Նախագծի 22-րդ (լրամշակված 21) հողվածի 1-ին և 2-րդ մասեր	Իրավական կարգավորմանը բավարար հստակություն հաղորդելու և այդ կարգավորման սուբյեկտների շրջանակը չսահմանափակելու նպատակով՝ առաջարկում ենք նախագծի 22-րդ	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			(լրամշակված 21) հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերից հանել «պատվիրատուին եւ/կամ երրորդ անձանց» բառերը:		
31.	Կառավարություն	Նախագծի 23-րդ (լրամշակված 22) հոդված	Առաջարկում ենք նախագծի 23-րդ (լրամշակված 22) հոդվածին վերնագիր սահմանել՝ հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 14-րդ հոդվածի 8-րդ մասի պահանջը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
32.	Կառավարություն	Նախագծի 23-րդ (լրամշակված 22) հոդվածի 1-5-րդ մասեր	Նախագծի 23-րդ (լրամշակված 22) հոդվածում նոր լրացված 9-10-րդ մասերի բովանդակությամբ պայմանավորված՝ անհրաժեշտ է կատարել տեխնիկա-իրավական ճշգրտումներ օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետներում՝ ապահովելով անցումային դրույթների լիարժեք կիրառություն, միևնույն ժամանակ նախատեսել նաև, որ նախագծի 3-րդ հոդվածը նույնպես ավելի վաղ է ուժի մեջ մտնելու:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
33.	Կառավարություն	Նախագծի 23-րդ (լրամշակված 22) հոդվածի 8-րդ մաս	Նախագծով հետապնդվող նպատակի համատեքստում՝ առաջարկում ենք նախագծի 23-րդ (լրամշակված 22) հոդվածում ներառել անցումային դրույթ, առ այն, որ միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ փոխգործելի անշարժ գույքի վաճառքի կայքերը նույն հոդվածի 7-րդ մասով սահմանված ժամկետում պարտավոր են իրենց կայքերում	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			հրապարակված հայտարարությունները տարանջատել՝ ըստ «Ստուգված է» կարգավիճակ ունենալու եւ չունենալու:		
34.	Կառավարություն	Նախագծի 23-րդ (լրամշակված 22) հոդվածի 9-րդ, 10-րդ և 11-րդ մասեր	Հաշվի առնելով, որ նախագծով ռիելթորի որակավորվման մասնակցության համար որպես պարտադիր պահանջ սահմանված է բարձրագույն կրթությունը, առաջարկում ենք նախագծի անցումային դրույթներով ոլորտի ներկայացուցիչներին ընձեռել հնարավորություն կապված բարձրագույն կրթության պահանջի հետ, մասնավորապես նախատեսել, որ Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարը կհաստատի ռիելթորական գործունեության որակավորման քննություններին մասնակցելու համար անհրաժեշտ վճարովի վեցամսյա կրթական ծրագրեր, որոնք կկազմակերպվեն եւ կիրականացվեն ՀՀ բարձրագույն ուսումնական հաստատությունների կողմից, իսկ բարձրագույն կրթություն չունեցող այն ֆիզիկական անձինք, որոնք կմասնակցեն այդ ծրագրերին եւ կստանան այդ ծրագրերի մասնակցության հավաստագիր, կկարողանան այդ ծրագրերի մեկնարկից հետո բացառապես 2 տարվա ընթացքում մասնակցել ռիելթորի որակավորման քննության՝ առանց բարձրագույն	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			կրթությունը հավաստող փաստաթղթի: Միաժամանակ սահմանել դրույթ, առ այն, որ նշված հիմքով որակավորման վկայական ձեռք բերած անձինք պարտավոր կլինեն հինգ ուսումնական տարվա ընթացքում ձեռք բերել բարձրագույն կրթություն եւ յուրաքանչյուր ուսումնական տարվա ավարտից հետո լիազոր մարմնին գրավոր կներկայացնեն հաջորդ կուրս տեղափոխվելու վերաբերյալ բարձրագույն ուսումնական հաստատությունից ստացված տեղեկանք, իսկ կրթություն չստանալու կամ տեղեկանք չներկայացնելու պարագայում վերջիններիս տրամադրված վկայականները կդադարեցվեն օրենքի ուժով:		
««ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098՝-03.06.2025-SՀ-011/1)					
1.	Կառավարություն	Նախագծի 1-ին հոդված	Առաջարկում ենք նախագծի 1-ին հոդվածում «օրենքով» բառից առաջ առկա «Հայաստանի Հանրապետության» բառերը հանել՝ հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 18-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված օրենքի վերնագրի վերաբերյալ կարգավորումները:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
2.	Կառավարություն	Նախագծի 1-ին հոդված	Իրավական որոշակիություն ապահովելու նպատակով՝ առաջարկում ենք նախագծի հոդված 1-ով լրացվող նոր 43.1-ին	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			հողվածի վերնագրում «հանդիսացող» բառից հետո լրացնել «, ինչպես նաև միասնական տեղեկատվական համակարգում մուտքագրվող» բառերը:		
3.	Կառավարություն	Նախագծի 2-րդ հոդված	Նախագծի 1-ին հոդվածով լրացվող նոր հոդվածի կիրառումն ապահովելու նպատակով՝ անհրաժեշտ է նախագծում ներառել դրույթ՝ առ այն, որ նշված նոր լրացվող հոդվածով նախատեսված իրավունքների պետական գրանցման համար ներկայացվում են նաև նույն հոդվածով նախատեսված փաստաթղթերը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
4.	Կառավարություն	Նախագծի 2-րդ (լրամշակված 3-րդ) հոդվածի 1-ին մաս	«Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետի փոփոխմամբ պայմանավորված անհրաժեշտ է համապատասխան փոփոխություն կատարել նաև նախագծի 2-րդ (լրամշակված 3-րդ) հոդվածի 1-ին մասում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
««ՓՈՂԵՐԻ ԼՎԱՑՄԱՆ ԵՎ ԱՀԱԲԵԿՉՈՒԹՅԱՆ ՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԴԵՄ ՊԱՅՔԱՐԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098²-03.06.2025-ՏՀ-011/1)					
1.	Կառավարություն	Նախագծի 2-րդ հոդված	Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ «Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» օրենքի 16-րդ հոդվածը վերաշարադրվել է նոր խմբագրությամբ՝ առաջարկում ենք Նախագծի 2-րդ հոդվածով նախատեսվող փոփոխությունն իրականացնել նույն	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			օրենքի 6-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 6-րդ կետում:		
2.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մաս	«Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետի փոփոխմամբ պայմանավորված անհրաժեշտ է համապատասխան փոփոխություն կատարել նաև նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
«ԱՆԿԱՆԻԿ ԳՈՐԾԱՌՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098³-03.06.2025-ՏՀ-011/1)					
1.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մաս	«Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետի փոփոխմամբ պայմանավորված անհրաժեշտ է համապատասխան փոփոխություն կատարել նաև նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098⁴-03.06.2025-ՏՀ-011/1)					
1.	Կառավարություն	Նախագծի 1-ին հոդված	Հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 18-րդ հոդվածի 5-րդ մասով սահմանված օրենսգրքի վերնագրի վերաբերյալ կարգավորումները՝ առաջարկում ենք նախագծի 1-ին հոդվածը խմբագրել:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
2.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հոդված	Առաջարկում ենք Նախագծի 3-րդ հոդվածում «մասի 1-ին կետը» բառերը փոխարինել «մասը» բառով՝ հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			ակտերի մասին» օրենքի 14-րդ հոդվածի կարգավորումները:		
3.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հոդված	Առաջարկում ենք նախագծի 3-րդ հոդվածում «օրենքի» բառից առաջ առկա «Հայաստանի Հանրապետության» բառերը հանել՝ հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 18-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված օրենքի վերնագրի վերաբերյալ կարգավորումները:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
4.	Կառավարություն	Նախագծի 4-րդ հոդվածի 1-ին մաս	«Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետի փոփոխմամբ պայմանավորված անհրաժեշտ է համապատասխան փոփոխություն կատարել նաև նախագծի 4-րդ հոդվածի 1-ին մասում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098⁵-03.06.2025-SՀ-011/1),					
1.	Կառավարություն	Նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մաս	«Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետի փոփոխմամբ պայմանավորված անհրաժեշտ է համապատասխան փոփոխություն կատարել նաև նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
««ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՈՒՐՔԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1098⁶-03.06.2025-SՀ-011/1)					
1.	Կառավարություն	Նախագծի 1-ին հոդված	Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ռիելթորի որակավորման վկայականը տրամադրվելու է էլեկտրոնային	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

			ձևաչափով՝ առաջարկում ենք նախագծի 1-ին հոդվածից հանել «կամ կրկնօրինակը ստանալու» բառերը:		
2.	ՀՀ ԱԺ պատգամավոր Բաբկեն Թունյան	Նախագծի 1-ին հոդված	Հաշվի առնելով, որ առաջարկվող իրավահարաբերությունները նոր են և դեռևս գտնվում են ձևավորման փուլում, ինչպես նաև այն հանգամանքը, որ միասնական տեղեկատվական համակարգը նոր է ներդրվում և պահանջում է անցումային շրջան՝ առաջարկում ենք նախագծի 1-ին հոդվածով «Պետական տուրքի մասին» օրենի 20-րդ հոդվածով նոր լրացվող 73-րդ մասի «ա» կետում՝ ֆիզիկական անձանց կողմից միասնական տեղեկատվական համակարգի միջոցով անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալների մուտքագրման համար սահմանված բազային տուրքի հնգապատիկի փոխարեն սահմանել բազային տուրքի չափ:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
3.	Կառավարություն	Նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մաս	«Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետի փոփոխմամբ պայմանավորված անհրաժեշտ է համապատասխան փոփոխություններ կատարել նաև նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱՆԱԽՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՕՐԵՆՍՐԲՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ.» (Կ-1098 ⁷ -03.06.2025-ՏՀ-011/1)					

1.	Կառավարություն	Նախագծի վերնագիր	Հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 18-րդ հոդվածի 5-րդ մասով սահմանված օրենսգրքի վերնագրի վերաբերյալ կարգավորումները՝ առաջարկում ենք նախագծի վերնագիրը խմբագրել:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
2.	Կառավարություն	Նախագծի 1-ին հոդված	Առաջարկում ենք նախագծի 1-ին հոդվածից հանել «(այսուհետ՝ Օրենսգիրք)» ձեականությունը՝ հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ նշված նախագծում «Օրենսգիրք» բառն այլեւս չի կիրառվում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
3.	Կառավարություն	Նախագծի 1-ին հոդված	Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսգրքում արդեն իսկ առկա են 169.33-169.35-րդ եւ 244.20-րդ հոդվածներ՝ առաջարկում ենք շտկել նախագծի 1-ին հոդվածում առկա համարակալման անճշտությունները:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
4.	Կառավարություն	Նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մաս	«Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետի փոփոխմամբ պայմանավորված անհրաժեշտ է համապատասխան փոփոխություն կատարել նաև նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է: