**ՆԱԽԱԳԻԾ**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**Օ Ր Ե Ն Ք Ը**

**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

գույքի հավատարմագրային կառավարման,

2) ֆիզիկական անձ հանդիսացող սեփականատերերի կողմից իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող կամ խնամակալի, հոգաբարձուի կամ օրենքով ներկայացուցչության շրջանակներում անշարժ գույքի նկատմամբ ինքնուրույն կատարվող գործարքների վրա,

3) Այն գործունեության վրա, որը համապատասխանում է սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական գործունեությանը, սակայն իրականացվում է պետական և տեղական ինքնակառամարման մարմինների կողմից օրենքով իրենց վերապահված գործառույթների շրջանակում,

4) Այն գործունեության վրա, որը կարգավորված է «Սնանկության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով,

5) Համատիրության կողմից իրականացվող գործունեության վրա:

**Հոդված 3. Ռիելթորական գործունեության մասին օրենսդրությունը**

1. Ռիելթորական գործունեությունը կարգավորվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենքով, և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով:

**Հոդված 4. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները**

1. Սույն օրենքում օգտագործվում են հետևյալ հիմնական հասկացությունները.
2. **Ռիելթորական գործունեություն**՝ մասնագիտացված ձեռնարկատիրական գործունեություն, որն ուղղված է սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցմանը․
3. **Ռիելթորական կազմակերպություն**՝ իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր, 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 և հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից
5. **Անշարժ գույքի կառավարիչ՝** ֆիզիկական անձ, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով լիազոր պետական մարմնի կողմից հաշվառվել է.
6. **Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություն՝** իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր, որն իրականացնում է անշարժ գույքի կառավարման գործունեություն և սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել է լիազոր պետական մարմնի կողմից.
7. **Պատվիրատու (Սպառող)**՝ ֆիզիկական, իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր, ով պայմանագիր է կնքել ռիելթորական կազմակերպության հետ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման համար.
8. **Լիազոր մարմին՝** սույն օրենքով ևօրենսդրությամբ սահմանված կարգով ռիելթորական գործունեության ոլորտը կարգավորող, ֆիզիկական անձանց որակավորում իրականացնող և որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցնող, ռիելթորերին, անշարժ գույքի կառավարչին, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությանը օրենքով սահմանված դեպքերում պատասխանատվության ենթարկող, ինչպես նաև ռիելթորական գործունեություն իրականացնելու նպատակով իրավաբանական անձանց, անհատ ձեռնարկատերերին հաշվառող և հաշվառումից հանող լիազոր մարմին.
9. **Ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիր՝** Պատվիրատուի և ռիելթորի միջև վճարովի ծառայությունների մատուցման գրավոր կնքված պայմանագիր, որի առարկան անշարժ գույքի հետ կապված սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցումն է.**Ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգ՝** Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված, ռիելթորական գործունեությունը կանոնակարգող, համընդհանուր և բազմակի կիրառման համար պարտադիր կանոններ, ցուցումներ պարունակող փաuտաթուղթ.
10. **Ռիելթորի որակավորման վկայական՝** փաստաթուղթ, որը հավաստում է, որ ֆիզիկական անձը դրական արդյունքով հանձնել է Լիազոր մարմնի կողմից անցկացված Ռիելթորի որակավորման քննությունը:
11. **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.
12. **Էթիկայի** **հանձնաժողով՝ Լիազոր մարմնի կազմում գործող,** ռիելթորական գործունեության ուսումնասիրություն իրականացնող, ռիելթորական գործունեություն իրականացնող ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կողմից սույն օրենքի, այլ նորմատիվ իրավական ակտերի, ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգի ու օրենսդրությամբ սահմանված կարգերի պահանջների կատարման նկատմամբ հսկողություն իրականացնող և ոիելթորների իրականացրած գործունեության վերաբերյալ մասնագիտական եզրակացություն տրամադրող հանձնաժողով.
13. **Ռիելթորների և անշարժ Գույքի կառավարիչների անվանացանկ**՝ տվյալների բազա, որը պարունակում է տեղեկատվություն ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի ազգանվան, անվանման և հայրանվան, որակավորման վկայականի ամսաթվի և հերթական համարի, դրա դադարեցման ամսաթվի և իրավական հիմքի վերաբերյալ և այն ռիելթորական կազմակերպության անվանման վերաբերյալ, որտեղ աշխատանքային օրենսգրքով սահմանված կարգով աշխատանքային գործառույթներ է իրականացնումռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը, ինչպես նաև ռիելթորի և անշարժ գույքի կառավարչի համաձայնությամբ վերջիններիս վերաբերյալ այլ տեղեկություններ․
14. **Ռիելթորական և անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների անվանացանկ**՝ տվյալների բազա, որը պարունակում է տեղեկատվություն ռիելթորական գործունեություն իրականացնող, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության անվանման, կազմակերպչաիրավական ձևի, գործունեության վայրի, կազմակերպությունում աշխատող ռիելթորների ազգանվան, անվանման և հայրանվան վերաբերյալ, ինչպես նաև ռիելթորական կազմակերպության, անշարժ գույքի կառավարման համաձայնությամբ կազմակերպության վերաբերյալ այլ տեղեկություններ․
15. **Միասնական տեղեկատվական համակարգ՝** լիազոր մարմնի կողմից ներդված՝ առցանց գործող տեղեկատվական համակարգ, որտեղ մուտքագրվում են ռիելթորական ծառայությունների մատուցման օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը։

**Հոդված 5. Ռիելթորական գործունեության սուբյեկտները**

1. Սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական գործունեության սուբյեկտ են համարվում սույն օրենքով սահմանված կարգով լիազոր մարմնի կողմից հաշվառված ռիելթորական կազմակերպությունները, ռիելթորները, անշարժ գույքի կառավարիչները, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները, ինչպես նաև պատվիրատուները:

**Հոդված 6. Ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգի սահմանումն ու դրա կիրառումը**

1. Ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգը` ռիելթորական գործունեության, ինչպես նաև գործընթացի համար անհրաժեշտ հարակից ծառայությունների իրականացման մեթոդներն ու կարգը կանոնակարգող, ինչպես նաև ռիելթորի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանող նորմատիվ իրավական ակտ է:
2. Հայաստանի Հանրապետությունում ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը, որի կիրառումը պարտադիր է ռիելթորական գործունեությամբ զբաղվողների կողմից:

**Հոդված 7. Միասնական տեղեկատվական համակարգի կիրառումը.**

1. Միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք գործելու համար նախատեսված մուտքանունը և գաղտնաբառը ռիելթորական կազմակերպության, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության ղեկավարին, ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին տրամադրում է լիազոր մարմինը:
2. Միասնական տեղեկատվական համակարգում անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ սահմանված տեղեկությունների մուտքագրման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի հետ սույն օրենքով սահմանված կարգով կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը։
3. Միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրման ենթակա են սույն օրենքի Հոդված 11-ի 1-ին մասի 1-ին, 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկությունները։
4. Միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված տեղեկությունների փոփոխությունները կարող են իրականացվել միայն պատվիրատուի համաձայնությամբ։
5. Միասնական տեղեկատվական համակարգի վարման, մուտքագրվող տվյալների, ինչպես նաև դրանցում փոփոխություններ կատարելու, մուտքի հասանելիություն տրամադրելու, տվյալների, անվանացանկերի հրապարակման կարգը սահմանում է լիազոր մարմնի ղեկավարը։
6. Ռիելթորների և անշարժ գույքի կառավարիչների, ռիելթորական և անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների անվանացանկերը հրապարակվում են միասնական տեղեկատվական համակարգում:

**ԳԼՈՒԽ 2**

**ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ**

**Հոդված 8. Ռիելթորական գործունեության կազմակերպումը և իրականացումը**

1. Ռիելթորական գործունեությամբ կարող են զբաղվել միայն ռիելթորական կազմակերպությունները, իսկ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ նաև անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները։

2. Ռիելթորական գործունեությունը կազմակերպվում և իրականացվում է ռիելթորական կազմակերպությունների, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների կողմից` պատվերի հիման վրա՝ ռիելթորի և անշարժ գույքի կառավարչի միջոցով:

3. Պատվերի համար իրավական հիմք է ռիելթորական կազմակերպության կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության և պատվիրատուի միջև օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը (այսուհետ` Պայմանագիր):

**Հոդված 9. Պայմանագրի էական պայմանները**

1. Ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը վճարովի ծառայությունների մատուցման պայմանագիր է և կնքվում է գրավոր առնվազն երկու օրինակից` օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, որը հաստատվում է պատվիրատուի և ռիելթորական կազմակերպության ղեկավարի (ռիելթորի) կողմից։

2. Ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կատարման նկատմամբ կիրառվում են սույն օրենքի և քաղաքացիական օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները։

3. Պայմանագիրը պետք է պարունակի պարտադիր տեղեկություններ՝

1) պայմանագրի առարկայի վերաբերյալ՝ ներառյալ մատուցվող ծառայությունների շրջանակը.

2) պայմանագրի օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքի նույնականացման տվյալներ (անշարժ գույքի հասցե և վկայականի համար կամ կադաստրային ծածկագիր, ռիելթորական ծառայության շրջանակում անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների վերաբերյալ գործարքների համար առաջարկվող գինը).

3) ռիելթորի անուն, ազգանունը, հայրանուն, անձնագրային տվյալները, որակավորման վկայականի վերաբերյալ տվյալներ, լիազոր մարմնում հաշվառման համարը

4) Ռիելթորական կազմակերպության անվանումը, ՀՎՀՀ, լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

3) ռիելթորական ծառայությունների վճարման չափի, կարգի և ձևի վերաբերյալ.

4) պայմանագրի գործողության ժամկետի վերաբերյալ.

5) կողմերի իրավունքների ու պարտականությունների վերաբերյալ.

6) պայմանագրի դադարեցման պայմանների վերաբերյալ.

7) կողմերի պատասխանատվության վերաբերյալ.

8) ծառայության ընթացքի մասին պատվիրատուին զեկուցելու կարգը.

9) Պայմանագրի ստորագրման պահին ռիելթորական կազմակերպությանը հանձնված փաստաթղթերի ցանկը.

10) սույն օրենքի 18-րդ հոդվածի 5-րդ մասով սահմանված ռիելթորական կազմակերպության պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրության վերաբերյալ.

11) վեճերի լուծման կարգի վերաբերյալ.

12) Ֆիզիկական անձ հանդիսացող պատվիրատուի դեպքում՝ անձնագրային տվյալներ, հաշվառման հասցե, էլեկտրոնային փոստի հասցե, հեռախոսահամար, ծանուցման հասցե.

13) Իրավաբանական անձ հանդիսացող պատվիրատուի դեպքում՝ ՀՎՀՀ, գործունեության հասցե, էլեկտրոնային փոստի հասցե, հեռախոսահամար, ծանուցման հասցե.

5. Անշարժ գույքի կառավարման դեպքում պայմանագրում պետք է նշվեն նաև (բացառությամբ ռիելթորի և ռիելթորական կազմակերպության տվյալների)`

1) Անշարժ գույքի կառավարչի անուն, ազգանունը, հայրանուն, անձնագրային տվյալները.

3) Անշարժ գույքի կառավարչի լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

4) Անշարժ գույքի կառավարման ոլորտի կազմակերպության անվանումը, ՀՎՀՀ, լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

5) իրավաբանական անձի անվանումը կամ քաղաքացու անուն ազգանունը, անձնագրային տվյալներ, հաշվառման հասցե, էլեկտրոնային փոստի հասցե, հեռախոսահամար, ծանուցման հասցե` ի շահ որի իրականացվում է գույքի կառավարումը.

6) Կառավարչի կողմից գույքի կառավարման վերաբերյալ հաշվետվություն և գույքի կառավարման նախահաշիվ ներկայացնելու կարգը և ժամկետները, ինչպես նաև գույքի սեփականատիրոջ կողմից դրանք հաստատելու կարգը և ժամկետները.

5. 4. Օրենսդրությամբ կարող են սահմանվել այլ պարտադիր պահանջներ ծառայությունների մատուցման պայմանագրի բովանդակության համար:

**Հոդված 10. Իրավաբանական անձանց, անհատ ձեռնարկատերերի, ռիելթորների և անշարժ գույքի կառավարիչների հաշվառման և հաշվառումից հանելու կարգը**

1. Անձը որպես ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ հաշվառվելու նպատակով լիազոր մարմին է ներկայացնում դիմում: Ռիելթոր հաշվառվելու նպատակով անձը դիմումին կից ներկայացնում է ռիելթորի որակավորման գործող վկայականի պատճենը։
2. Իրավաբանական անձինք և անհատ ձեռնարկատերերը հաշվառվելու նպատակով լիազոր մարմին են ներկայացնում դիմում՝ կից ներկայացնելով իրավաբանական անձի պետական գրանցման համարը, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ պետական հաշվառման համարը, ռիելթորի կամ անշարժ գույքի կառավարչի հետ կնքված աշխատանքային պայմանագրի վերաբերյալ տեղեկանք, իր գործունեության մասնագիտական պատասխանատվության ապահովագրության վկայագրի պատճենը, ռիելթորի կամ անշարժ գույքի կառավարչի անձնագրի պատճենները, իսկ ռիելթորների դեպքում՝ նաև որակավորման վկայականի պատճենը: Սույն մասով սահմանված դիմումները և կից փաստաթղթերը կարող են ներկայացվել նաև էլեկտրոնային եղանակով, որի կարգը, դիմումի ձևը և բովանդակությունը, կից ներկայացվող փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև ռիելթորի կամ անշարժ գույքի կառավարչի հետ կնքված աշխատանքային պայմանագրի վերաբերյալ տեղեկանքի ձևը սահմանում է լիազոր մարմնի ղեկավարը:
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 դիմումը ներկայացվելուց հետո երկու օրվա ընթացքում վերադարձվում է, եթե ներկայացված փաստաթղթերը թերի են: Փաստաթղթերում առկա թերությունները վերացնելու համար լիազոր մարմինը տրամադրում է եռօրյա ժամկետ, որը հաշվարկվում է դիմողի կողմից փաստաթղթերը ստանալու օրվանից: Եռօրյա ժամկետում թերությունները վերացվելու և լիազոր մարմին կրկին ներկայացվելու դեպքում դիմումը համարվում է ներկայացված այն սկզբնապես ներկայացվելու օրը։

5. Անձին որպես ռիելթոր և անշարժ գույքի կառավարչին հաշվառելու դիմումը մերժվում է, եթե՝

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

2) անձը չունի ռիելթորի գործող որակավորման վկայական.

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

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

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

2) իրավաբանական անձի կամ անհատ ձեռնարկատիրոջ կողմից ներկայացված փաստաթղթերը չեն համապատասխանում սույն օրենքի և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին.

3) դիմում ներկայացրած իրավաբանական անձը կամ անհատ ձեռնարկատերը օրենքի համաձայն իրավունք չունի զբաղվելու ռիելթորական գործունեությամբ.

4) դիմում ներկայացրած կազմակերպությունը չի համապատասխանում սույն օրենքի 18-րդ հոդվածի պահանջներին։

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

8. Հաշվառում ստանալու դիմումը մերժելու դեպքում իրավաբանական անձը կամ անհատ ձեռնարկատերը 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) սույն օրենքի 18-րդ հոդվածի պահանջները խախտելու դեպքում.

3) լուծարման պարագայում.

4) սույն օրենքի 19-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջը խախտելու դեպքում.

5) եթե հաշվառումից հանվել է ռիելթորը կամ անշարժ գույքի կառավարիչը, որը աշխատանքային գործառույթներ է իրականացնում կազմակերպությունում և ռիելթորներ կամ անշարժ գույքի կառավարիչներ կազմակերպությունում որպես աշխատակից գրանցված չեն.

6) օրենսդրությամբ սահմանված այլ դեպքերում.

10. Սույն հոդվածի 9-րդ մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքով հաշվառումից հանվելու դեպքում ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունն իրավունք ունի հաշվառում ստանալու նոր դիմում ներկայացնելու սույն օրենքի 18-րդ հոդվածով սահմանված պահանջների խախտումները վերացնելուց հետո:

11. Սույն հոդվածի 9-րդ մասի 4-րդ կետով նախատեսված հիմքերով հաշվառումից հանվելու դեպքում ռիելթորական կազմակերպությունը կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունն իրավունք ունի հաշվառում ստանալու նոր դիմում ներկայացնելու միայն հաշվառումից հանվելուց մեկ տարի հետո:

12. Լիազոր մարմնի որոշմամբ ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը հանվում է հաշվառումից՝

1) իր դիմումի համաձայն.

2) որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում, եթե օրենսդրությամբ տվյալ գործունեության իրականացման համար նախատեսված է որակավորման պահանջ.

3) եթե մեկ տարվա ընթացքում ռիելթորի կամ անշարժ գույքի կառավարչի կողմից իրականացված գործունեության ընթացքում մինչև երկու արձանագրված դեպքերում հայտնաբերվում է սույն օրենքով, ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգով կամ այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված պահանջների և պայմանների խախտում:

4) Ռիելթորն, անշարժ գույքի կառավարիչն իրականացնում է ռիելթորական գործունեություն երկու և ավելի ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություններում, կամ աշխատում է որպես ռիելթոր, անշարժ գույքի կառավարիչ և միաժամանակ որպես անհատ ձեռնարկատեր զբաղվում է ռիելթորական գործունեությամբ կամ աշխատում է որպես ռիելթոր, անշարժ գույքի կառավարիչ և հանդիսանում է ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության տնօրեն:

5) հրապարակել է ծառայության մատուցման ընթացքում պատվիրատուից ստացված գաղտնի տեղեկատվությունը.

6) Լրացել է պարտադիր ապահովագրական պայմանագրի ժամկետը և պայմանագրի ժամկետի լրանալուց հետո այն չի նորացվել.

7) Օրենսդրությամբ սահմանված այլ դեպքերում.

13. Սույն հոդվածի 12-րդ մասի 2-րդ, 6-րդ կետերով նախատեսված հիմքով հաշվառումից հանվելու դեպքում ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը իրավունք ունի հաշվառում ստանալու նոր դիմում ներկայացնելու սահմանված պահանջների խախտումները վերացնելուց հետո:

14. Սույն հոդվածի 12-րդ մասի 3-5-րդ կետերով նախատեսված հիմքով հաշվառումից հանվելու դեպքում ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը իրավունք ունի հաշվառում ստանալու նոր դիմում ներկայացնելու լիազոր մարմնի կողմից հաշվառումից հանելուց մեկ տարի հետո:

**ԳԼՈՒԽ 3**

**ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ ԵՎ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ**

**Հոդված 11. Ռիելթորական ծառայությունների տեսակները**

1. Սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական ծառայություններ են հանդիսանում․
2. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների հետ գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդությունը,
3. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների աճուրդների կազմակերպումը,
4. Անշարժ գույքի կառավարումը,
5. Անշարժ գույքի և անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ խորհրդատվության տրամադրումը։

**Հոդված 12. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների հետ գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդություն**

1. Ռիելթորական ընկերության կողմից անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների հետ գործարքների (առուվաճառք, փոխանակում, ներդրում, վարձակալություն, օգտագործում, կառուցապատում, գրավ, ռենտա, օպցիոն) կնքման, անշարժ գույքի գովազդի իրականացման համար միջնորդությունն իրականացվում է ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի հիման վրա։
2. Ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը, ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը չի կարող հանդիսանալ սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված գործարքի կողմ։

**Հոդված 13. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների աճուրդների կազմակերպում**

1. Ռիելթորական ընկերության կողմից անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների աճուրդների կազմակերպումն իրականացվում է ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի հիման վրա։
2. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ 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։
3. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների աճուրդներն իրականացվում է էլեկտրոնային եղանակով՝ միասնական տեղեկատվական համակարգի միջոցով:
4. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների աճուրդների կազմակերպման և իրականացման կարգը սահմանվում է օրենսդրությամբ։

**Հոդված 14. Անշարժ գույքի կառավարում**

1. Անշարժ գույքի կառավարումը ռիելթորական ծառայության տեսակ է, որի շրջանակում պայմանագրով մի կողմը (անշարժ գույքի սեփականատերը) մյուս կողմին (անշարժ գույքի կառավարչին) անշարժ գույքը հանձնում է կառավարման, իսկ մյուս կողմը պարտավորվում է այդ գույքի կառավարումն իրականացնել ի շահ գույքի սեփականատիրոջ:
2. Սույն օրենքի շրջանակում անշարժ գույքի կառավարումը ներառում է պայմանագրով սահմանված որոշակի ժամկետով անշարժ գույքի կառավարչի կողմից որոշակի կամ անորոշ ժամկետով անշարժ գույքի վարձակալության, ենթավարձակալության տրամադրումը, գույքի կառավարումից ստացված շահույթի փոխանցումը սեփականատիրոջը, գույքի գովազդումը անարժ գույքի կառավարման շրջանակում, գույքը վերանորոգման, և գույքի պահպանման իրականացումը ի շահ գույքի սեփականատիրոջ:
3. Անշարժ գույքի կառավարման օբյեկտ են հանդիսանում միանձնյա կամ ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքը:
4. Անշարժ գույքի կառավարումը չի ներառում գույքի նկատմամբ հավատարմագրային կառավարումը:
5. Անշարժ գույքի կառավարիչը գույքի կառավարման հանձնված գույքի հետ կապված գործարքները կնքում է իր անունից` նշելով գույքի կառավարիչ հանդիսանալու փաստը, ինչպես նաև այն անձի անուն ազգանունը ի շահ, որի իրականացնում է գույքի կառավարումը, եթե գույքի կառավարման պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:
6. Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված լիազորություններից դուրս կամ օրենսդրությանը հակասող գործողությունների դեպքում անշարժ գույքի կառավարիչը երրորդ անձանց հանդեպ կրում է պատասխանատվություն միայն իրեն պատկանող գույքով: Գույքի սեփականատիրոջ ցուցումով օրենսդրությանը հակասող գործողությունների արդյունքում երրորդ անձանց պատճառված վնասի պարագայում գույքի սեփականատերը և անշարժ գույքի կառավարիչը կրում են համապարտ պատասխանատվություն, եթե օրենքով այլ բան նախատեսված չէ:
7. Անշարժ գույքի կառավարիչը պայմանագրով սահմանված ժամկետում և կարգով գույքի սեփականատիրոջը ներկայացնում է գույքի կառավարման նախահաշիվը, որը հաստատվում է գույքի սեփականատիրոջ կամ համասեփականատերերի կողմից:
8. Անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է գույքի սեփականատիրոջը ծանուցել գույքի նկատմամբ կատարված գործարքների և բարելավումների վերաբերյալ: Նման ծանուցման ժամկետները և կարգը սահմանվում է անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով:
9. Անշարժ գույքի կառավարչի գույքի նկատմամբ կիրառված սահմանափակումները չեն տարածվում անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ:

**Հոդված 15. Անշարժ գույքի և անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ խորհրդատվության տրամադրում**

1. Անշարժ գույքի և անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ խորհրդատվության տրամադրումն իրականացվում է ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի հիման վրա։
2. Անշարժ գույքի և անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ խորհրդատվության տրամադրումն իր մեջ ներառում է պատվիրատուին անշարժ գույքի, դրանց նկատմամբ իրավունքների վերաբերյալ, անշարժ գույքի շուկայի ու դրա իրավիճակի վերլուծության և կանխատեսումների վերաբերյալ, անշարժ գույքին և անշարժ գույքի շուկային առընչվող նորմատիվ իրավական ակտերի վերաբերյալ տեղեկատվության և խորհրդատվության տրամադրումը,

**Հոդված 16. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության և ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի իրավունքներն ու պարտականությունները**

1. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունն իրավունք ունի`

1) պատվիրատուից պահանջել ռիելթորական ծառայությունների մատուցման համար անհրաժեշտ տեղեկությունների ապահովում.

2) պատվիրատուի կողմից անհրաժեշտ տեղեկատվություն չտրամադրելու և պայմանագրով նախատեսված պայմանների խախտման դեպքում հրաժարվել պատվերի իրականացումից.

3) Ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի և Պատվիրատուի կողմից տրված նոտարական կարգով վավերացված լիազորագրի առկայության դեպքում պետական մարմիններից և այլ կազմակերպություններից (այդ թվում՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող, բնակչության ռեգիստր վարող, քաղաքացիական կացության ակտերի գրանցում իրականացնող, կոմունալ ծառայություններ մատուցող, տեղական ինքնակառավարում իրականացնող մարմիններից և կազմակերպություններից) պահանջել և ստանալ անհրաժեշտ տվյալներ և այլ տեղեկություններ,

4) Գովազդել իր կողմից մատուցվող ռիելթորական ծառայությունները և պատվիրատուների անշարժ գույքերը,

5) Անհրաժեշտության դեպքում պայմանագրային հիմունքներով ներգրավել այլ մասնագետ(ներ)ի.

6) օգտվել օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

1. Ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչն իրավունք ունի՝
2. Ներկայացնել պատվիրատուների իրավունքները և օրինական շահերը գործարքի նախապատրաստման և իրականացման ընթացքում,
3. Գովազդել պատվիրատուների անշարժ գույքերը,
4. Օգտվելու սույն հոդվածի 1-ին մասի 1)-ին, 2)-րդ և 3)-րդ  կետերով նախատեսված իրավունքներից,
5. օգտվել օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

 4. Ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը պարտավոր է`

1. գործունեություն իրականացնելուց առաջ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել լիազոր մարմնում.
2. իր գործունեության իրականացման ընթացքում պահպանել սույն օրենքի, ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգի, այլ օրենքների և իրավական ակտերի պահանջները,
3. ռիելթորական գործունեություն իրականացնելու համար նախատեսված վայրում ունենալ կազմակերպության պետական գրանցման վկայականի, եթե վկայականի առկայությունը պարտադիր է նման ռիելթորական ծառայությունների իրականացման համար, պարտադիր ապահովագրության պայմանագրի, կազմակերպության տնօրենի և տվյալ կազմակերպությունում աշխատող ռիելթորների որակավորման վկայականների բնօրինակները կամ պատճենները և պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել դրանք, իսկ անշարժ գույքի կառավարիչների դեպքում ներկայացնել հաշվառման վերաբերյալ տեղեկատվություն.
4. ծառայությունները մատուցել միայն ռիելթորական ծառայությունների մատուցման կնքված պայմանագրի հիման վրա.
5. նախքան ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի ստորագրումը ծանոթացնել ռիելթորական ծառայությունների վճարման կարգը պարունակող փաստաթղթին, ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի նախագծին, ինչպես նաև տրամադրել անհրաժեշտ խորհրդատվական ծառայություններ և ներկայացնել տեղեկատվություն անշարժ գույքի օբյեկտների առաջարկի և պահանջարկի վերաբերյալ.
6. պարզաբանել կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները, ինչպես նաև գործարքի բովանդակությունն ու իրավական հետևանքները.
7. հրաժարվել ծառայության իրականացումից, եթե պատվիրատուի կողմից տրամադրված և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձեռք բերված անհրաժեշտ տեղեկատվությունը բավարար չեն սույն օրենքով, ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգով սահմանված պարտադիր պահանջների պահպանմամբ ռիելթորական ծառայություններ մատուցելու համար.

պատվիրատուից և երրորդ անձանցից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված փաստաթղթերը՝ պահպանել առնվազն 10 տարիընթացքում.

1. ապահովել պատվիրատուներից և երրորդ անձանցից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված տեղեկատվության գաղտնիությունը.
2. Պայմանագրի կնքումից հետո եռօրյա ժամկետում ապահովել Միասնական տեղեկատվական համակարգում սույն օրենքի Հոդված 11-ի 1-ին մասի 1-ին, 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկությունների մուտքագրումը։
3. Ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի հետ աշխատանքային պայմանագիր կնքելուց հետո՝ 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում, լիազոր մարմին ներկայացնել ռիելթորի հետ կնքված աշխատանքային պայմանագրի վերաբերյալ տեղեկանք.
4. Ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի հետ աշխատանքային պայմանագիրը լուծելուց հետո՝ 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում, գրավոր տեղեկացնել լիազոր մարմնին:
5. կատարել օրենսդրությամբ և ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրով նախատեսված այլ պարտավորություններ:

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, ինչպես նաև պահպանել ռիելթորի վարքագծին ներկայացվող պահանջները,

3) հրաժարվել ծառայության մատուցումից, եթե պատվիրատուի կողմից տրամադրված և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձեռք բերված անհրաժեշտ տեղեկատվությունը բավարար չեն սույն օրենքով, ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգով սահմանված պարտադիր պահանջների պահպանմամբ ռիելթորական ծառայություններ մատուցելու համար.

5) Պայմանագրի կնքումից հետո եռօրյա ժամկետում Միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրել սույն օրենքի Հոդված 11-ի 1-ին մասի 1-ին, 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկությունները։

6) պատվիրատուին տեղեկացնել ծառայության մատուցմանը խոչընդոտող հանգամանքների առաջացման պատճառով ծառայությունների մատուցման անհնարինության մասին.

7) ապահովել ծառայության մատուցման ընթացքում պատվիրատուից ստացված փաստաթղթերի խնամքով պահպանումը օրենքով սահմանված ժամկետներում.

8) պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել պարտադիր ապահովագրական պայմանագիրը.

9) պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել ռիելթորի որակավորման վկայականը և/կամ լիազոր մարմնում հաշվառված լինելու վերաբերյալ տեղեկատվություն, եթե որակավորման պահանջ նախատեսված է օրենսդրությամբ.

10) չհրապարակել ծառայության մատուցման ընթացքում պատվիրատուից ստացված գաղտնի տեղեկատվությունը, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի.

11) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում տրամադրել ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի պատճեններ, փաստաթղթեր և հաշվետվություններ այդ ծառայության մատուցման ընթացքի մասին կամ դրանում պարունակվող տեղեկատվությունը իրավապահներին, դատական ​​և այլ մարմիններին, լիազորված պետական ​​մարմիններն իրենց պահանջով.

12) կատարել օրենսդրությամբ և ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրով նախատեսված այլ պարտավորություններ:

**Հոդված 17. Պատվիրատուի իրավունքներն ու պարտականությունները**

1. Պատվիրատուն իրավունք ունի՝

1) ինքնուրույն ընտրելու ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը.

2) ծանոթանալ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության պետական գրանցման վկայականին, տվյալ կազմակերպությունում աշխատող ռիելթորների որակավորման վկայականների բնօրինակին, անշարժ գույքի կառավարչի հաշվառման վերաբերյալ տեղեկատվությանը, ինչպես նաև ռիելթորական ծառայությունների վճարման կարգը պարունակող փաստաթղթերին և կազմակերպության պարտադիր ապահովագրության պայմանագրին,

3) ռիելթորական կազմակերպությունից ստանալ գործարքի վերաբերյալ բոլոր անհրաժեշտ տեղեկությունները.

4) ռիելթորական կազմակերպությունից պահանջելու պայմանագրային պարտավորությունների պատշաճ կատարում.

5) ռիելթորական կազմակերպության կամ ռիելթորի կողմից պայմանագրի դրույթները չկատարելու, թերի կատարելու կամ խախտելու դեպքում պահանջել լուծել ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը,

6) Պահանջել ռիելթորական կազմակերպության կամ ռիելթորի կողմից սույն օրենքի, այլ իրավական ակտերի պահանջները խախտելու, ինչպես նաև պայմանագրի դրույթները չկատարելու, թերի կատարելու կամ խախտելու պատճառով կրած վնասների փոխհատուցում,

7) Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունից կամ ռիելթորից, անշարժ գույքի կառավարչից պահանջել և ստանալ գրավոր տեղեկատվություն նախատեսվող գործարքի բնույթի և իրավական հետևանքների վերաբերյալ,

8) ռիելթորից, անշարժ գույքի կառավարչից ստանալ բոլոր անհրաժեշտ տեղեկությունները ծառայության ընթացքի մասին

9) օգտվելու օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

1. Պատվիրատուն պարտավոր է`

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

2) ապահովել անշարժ գույքի տեղազննման հնարավորություն.

3) պատշաճ կատարել իր պայմանագրային պարտավորությունները, այդ թվում՝ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի համաձայն կատարել ծառայությունների վճարում.

4) աջակցել ռիելթորական, անարժ գույքի կառավարման կազմակերպության և ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչիպարտականությունների ժամանակին և ամբողջ ծավալով կատարմանը,

5) կատարել օրենսդրությամբ և ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրով նախատեսված այլ պարտավորություններ:

3. Պայմանագրով կարող է սահմանվել պատվիրատուի պարտավորությունը՝ չկնքել նմանատիպ պայմանագրեր այլ ռիելթորական կազմակերպությունների հետ կամ ձեռնպահ մնալ անշարժ գույքի հետ կապված ծառայությունների մատուցման պայմանագրի առարկա հանդիսացող գործունեությունից:

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

**Հոդված 18. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությանը ներկայացվող պարտադիր պահանջները**

1. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը բացի օրենքով սահմանված ռիելթորական գործունեությունից իրավունք չունի զբաղվելու այլ տեսակի գործունեությամբ,
2. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության տնօրենը համատեղության կարգով չի կարող աշխատել որևէ այլ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունում,
3. Ռիելթորական կազմակերպությունը պետք է ունենա նվազագույնը մեկ աշխատակից, որը ունի ռիելթորի որակավորման վկայական և հաշվառված է լիազոր մարմնում, որը համատեղության կարգով չի կարող աշխատել այլ ռիելթորական կազմակերպությունում, իսկ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը՝ առնվազն մեկ անշարժ գույքի կառավարիչ, որը օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնում և համատեղության կարգով չի կարող աշխատել այլ կազմակերպությունում:
4. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունն իր գործունեությունը պետք է իրականացնի իրեն սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով պատկանող հասարակական նշանակության (ոչ բնակելի) տարածքում, որը պետք է ապահովի պատվիրատուներին սպասարկելու համապատասխան պայմաններ՝ համաձայն ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգի:
5. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց, պարտավոր է իր գործունեությունն ապահովագրել հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է պատճառվել պատվիրատուներին՝ ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի կողմից ծառայության մատուցման հետևանքով: Կազմակերպության գործունեության պարտադիր ապահովագրման տարեկան նվազագույն չափը կազմում է կազմակերպության ընթացիկ պայմանագրերով գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 50 տոկոսի չափով։ Ընթացիկ պայմանագրերով գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի չափը յուրքանչյուր եռամսակի համար ճշգրտվում է մինչև տվյալ եռամսյակին հաջորդող ամսվա 5-ը, և կազմակերպության պարտադիր ապահովագրման տարեկան նվազագույն չափը դրա 50 տոկոսից պակաս լինելու դեպքում իրականացնում է պակասող մասի չափով լրացուցիչ ապահովագրություն։
6. Անկախ սույն հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված պարտադիր ապահովագրումից, պատվիրատուի պահանջով ռիելթորը պարտավոր է իր գործունեությունը լրացուցիչ ապահովագրել հնարավոր դրամական վնասից կոնկրետ տվյալ գործարքի մասով՝ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի նվազագույնը 30 տոկոսի չափով, իսկ անշարժ գույքի կառավարիչը՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի նվազագույնը 20 տոկոսի չափով։

**Հոդված 19. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությանը և ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին ներկայացվող սահմանափակումները**

1. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը իրավունք չունի կնքել ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիր առանց տվյալ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող բոլոր անձանց համաձայնության։
2. Ռիելթորն, անշարժ գույքի կառավարիչն իրավունք չունի իրականացնել ռիելթորական գործունեություն երկու և ավելի ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություններում, կամ աշխատել որպես ռիելթոր,անշարժ գույքի կառավարիչ և միաժամանակ որպես անհատ ձեռնարկատեր զբաղվել ռիելթորական գործունեությամբ կամ աշխատել որպես ռիելթոր, անշարժ գույքի կառավարիչ և լինել ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության տնօրեն։

**Հոդված 20. Ռիելթորական կազմակերպությանը և ռիելթորին տեղեկատվության տրամադրման պայմանները**

1. Ռիելթորական կազմակերպությունից գրավոր դիմում ստանալու դեպքում պետական և այլ մարմինները սահմանված կարգով տրամադրում են սույն հոդվածով սահմանված տեղեկատվությունը, եթե ներկայացվում է պատվիրատուի հետ կնքված ռիելթորական ծառայությունների պայմանագրի պատճենը և նոտարի կողմից վավերացված լիազորագիրը։
2. Ռիելթորից գրավոր դիմում ստանալու դեպքում պետական և այլ մարմինները սահմանված կարգով տրամադրում են սույն հոդվածով սահմանված տեղեկատվությունը, եթե ներկայացվում է պատվիրատուի հետ կնքված ռիելթորական ծառայությունների պայմանագրի պատճեն, ռիելթորական կազմակերպության կողմից տրված լիազորագիր և անձը հաստատող փաստաթուղթ։

**ԳԼՈՒԽ 4**

**ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ**

**Հոդված 21. 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 և Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատություններից երեք ներկայացուցիչ` իրենց համաձայնությամբ, ռոտացիոն կարգով, առնվազն մեկ տարի ժամկետով։

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

4. Որակավորման քննությունների անցկացման և հանձնաժողովի անդամների ընտրության կարգը և հանձնաժողովի կազմում բարձրագույն ուսումնական հաստատությունների ներկայացուցիչ ընդգրկվելու նպատակով բարձրագույն ուսումնական հաստատություններին ներկայացվող պահանջների ցանկը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը: Որակավորման քննությունների անցկացման կարգով սահմանվում են որակավորման քննության ժամկետները, քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացման ժամկետները և ձևերը, քննության ժամանակ առաջադրվող հարցերի և խնդիրների քանակը, քննությունների արդյունքների գնահատման կարգը, քննության անցկացման համար նախատեսված ժամանակը, տեխնիկական միջոցներից օգտվելու 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 և հաստատում է լիազոր մարմնի ղեկավարը: Քննության հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը պետք է պարտադիր հրապարակվեն լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում ոչ ուշ, քան քննության անցկացման օրվանից երեսուն օր առաջ:

6. Ռիելթորի որակավորման քննություններն իրականացվում են համակարգչային թեստավորման միջոցով: Մասնակիցը նախօրոք ծանոթացվում է տեխնիկական միջոցներից օգտվելու կարգին և պայմաններին: Որակավորման քննության անցկացման օրվա, ժամի և տեղի մասին քննության մասնակիցներին պատշաճ տեղեկացվում է քննությունից առնվազն 5 աշխատանքային օր առաջ: Մասնակցի պահանջի դեպքում, եռօրյա ժամկետում տրամադրվում է մասնակցի լրացրած հարցաթերթիկի թղթային տարբերակը՝ հաստատված լիազոր մարմնի կողմից:

7. Որակավորման քննությունն իրականացվում է դռնբաց: Քննության ընթացքը տեսաձայնագրվում է, ինչպես նաև կարող է առցանց հեռարձակվել քննության նկատմամբ շահագրգիռ անձանց նախաձեռնությամբ։

8. Քննության արդյունքների մասին քննության մասնակիցները պատշաճ ձևով տեղեկացվում են քննության ավարտից անմիջապես հետո:

9. Քննության դրական արդյունքներով լիազոր մարմինը որոշում է կայացնում հայտատուին ռիելթորի որակավորման վկայական տրամադրելու վերաբերյալ։

10. Ռիելթորի որակավորման վկայականը ուժի մեջ է մտնում այն տրամադրելու օրվանից։

**Հոդված 22. Վկայականի ժամկետը, վերաձևակերպումը և կրկնօրինակի տրամադրումը**

1. Ռիելթորի որակավորման վկայականը տրվում է հինգ տարի ժամկետով:
2. 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:
3. Վկայականի վերաձևակերպումն իրականացվում է լիազոր մարմնում ռիելթորի դիմումը և համապատասխան փաստաթղթերը մուտքագրվելուց հետո՝ 10-օրյա ժամկետում:
4. Վկայականի կորստի (կորցնելու, ոչնչանալու և այլն) դեպքում ռիելթորը պարտավոր են դրա մասին հայտնել լիազոր մարմնին` վկայականի կրկնօրինակը ստանալու համար:
5. Լիազոր մարմինը պարտավոր է վկայականի կրկնօրինակը տրամադրել ռիելթորին դիմումը ներկայացնելու օրվանից հետո՝ 10-օրյա ժամկետում: Վկայականի կրկնօրինակների վերին՝ աջ անկյունում կատարվում է «Կրկնօրինակ» նշագրումը:
6. Վկայականի կրկնօրինակի կորստի կամ ոչ պիտանի դառնալու դեպքում վկայականի կրկնօրինակը տրվում է սույն հոդվածով սահմանված կարգով:

**Հոդված 23. Վկայականի գործողության դադարեցումը**

1. 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 որոշակի գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ օրինական ուժի մեջ մտած վճիռ կամ դատավճիռ.

3) ռիելթորի մահվան կամ նրան մահացած ճանաչելու մասին դատարանի վճիռն ուժի մեջ մտնելու դեպքում.

4) ռիելթորի դիմումի համաձայն.

5) սույն օրենքի 19-րդ հոդվածի 2-ին մասով նախատեսված սահմանափակումը խախտելու դեպքում.

6) եթե մեկ տարվա ընթացքում ռիելթորի կողմից իրականացված գործունեության ընթացքում 3 և ավելի արձանագրված դեպքերում հայտնաբերվում է սույն օրենքով, ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգով կամ այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված պահանջների և պայմանների խախտում:

7) եթե ռիելթորը երկու տարվա ընթացքում մեկ տարուց ավել չի ունեցել աշխատանքային պայմանագիր որևէ ռիելթորական կազմակերպության հետ.

8) որակավորման վկայականի ժամկետի լրանալու դեպքում.

2. Որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցվում է վկայականն ուժը կորցրած ճանաչելու միջոցով:

3. Սույն հոդվածի 1-ի մասի 1-ին, 4-7-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով վկայականի գործողությունը դադարեցվում է էթիկայի հանձնաժողովի եզրակացության հիման վրա կայացված լիազոր մարմնի որոշմամբ և ենթակա է անհապաղ կատարման: Սույն մասով սահմանված հիմքերով վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված լիազոր մարմնի որոշման օրվան հաջորդող օրվանից:

4. Վկայականի ուժը կորցրած ճանաչելու մասին լիազոր մարմնի որոշումը կարող է օրենքով սահմանված ժամկետում բողոքարկվել դատական կարգով: Բողոքարկումը չի կասեցնում վարչական ակտի գործողությունը:

5․Սույն հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված ռիելթորին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ որոշակի գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ վճիռն կամ դատավճիռն ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

6. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ կետով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված ռիելթորի կամ բրոքերի մահվան կամ նրան մահացած ճանաչելու մասին դատարանի վճիռն ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

7. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված, լիազոր մարմնի կողմից երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում որոշում կայացնելու հաջորդող օրվանից՝ բացառությամբ, եթե դիմումատուի ռիելթորական գործունեության վերաբերյալ լիազոր մարմնում հարուցված է վարչական վարույթ: Վարչական վարույթի առկայության դեպքում վկայականի գործողությունը դադարեցված է համարվում վարչական վարույթի ավարտման օրը, որոշում կայացնելու պահից:

8. Լիազոր մարմնի կողմից վկայականի գործողությունը դադարեցնելու մասին որոշումն այն կայացնելու օրվան հաջորդող 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում պատշաճ ձևով հանձնվում կամ ուղարկվում է ռիելթորին, իսկ որոշման պատճենը՝ ռիելթորական կազմակերպությանը:

9. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին, 5-րդ կամ 6-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։

**Հոդված 24. Ռիելթորական գործունեության ոլորտը կարգավորող որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը**

1. Ռիելթորական գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, ֆիզիկական անձանց մասնագիտական որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը Կադաստրի կոմիտեն է:
2. Լիազոր մարմինը`
3. Ստեղծում է էթիկայի հանձնաժողով և հաստատում է դրա անհատական կազմը: Էթիկայի հանձնաժողովի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ և առնվազն Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատություններից երեք ներկայացուցիչ` իրենց համաձայնությամբ՝ առնվազն մեկ տարի ժամկետով։ Էթիկայի հանձնաժողովի կանոնադրությունը և հանձնաժողովի անդամների ընտրության կարգը, հանձնաժողովի կազմում բարձրագույն ուսումնական հաստատությունների ներկայացուցիչ ընդգրկվելու նպատակով բարձրագույն ուսումնական հաստատություններին ներկայացվող պահանջների ցանկը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը.
4. հաստատում է որակավորման քննությունների հարցաշարերը և առաջադրվող հարցերը․
5. հաստատում է որակավորման վկայականի ձևը.
6. կազմակերպում և անցկացնում է ռիելթորների մասնագիտական որակավորման քննությունները.
7. սույն օրենքով նախատեսված իրավական հիմքերի հայտնի դառնալու օրվան հաջորդող երեք օրվա ընթացքում ընդունում է որոշում որակավորման վկայականի կամ կրկնօրինակի տրամադրման, վերաձևակերպման և գործողության դադարեցման վերաբերյալ: Եթե նշված ժամկետում որոշում չի կայացնում, ապա որոշումը համարվում է կայացած.
8. էթիկայի հանձնաժողովի միջոցով իրականացնում է հսկողություն ռիելթորական կազմակերպությունների և ռիելթորների կողմից սույն օրենքի և օրենսդրությամբ սահմանված կարգերի, նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ, այդ թվում`

ա. Պատվիրատուների և շահառուների դիմումի հիման վրա, ինչպես նաև լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ կատարում է ռիելթորական, անշարժ Գույքի կառավարման կազմակերպությունների և ռիելթորների, անշարժ Գույքի կառավարիչների գործունեության նկատմամբ մասնագիտական ուսումնասիրություններ, որոնց արդյունքում կազմվում են համապատասխան եզրակացություններ իրականացված գործունեության՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը և ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգին համապատասխանության վերաբերյալ:

1. Ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին տրամադրում է միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք գործելու մուտքանուն և գաղտնաբառ.
2. լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում հրապարակում է ռիելթորի որակավորում ունեցող անձանց, որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցված անձանց (ներառյալ վկայականի գործողության դադարեցման իրավական հիմքը և ռիելթորական կազմակերպության անվանումը), լիազոր մարմնի կողմից հաշվառված ռիելթորական կազմակերպությունների, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների և անշարժ գույքի կառավարիչների անվանացանկերը: Հրապարակված անվանացանկերը փոփոխվում են այդ փոփոխության իրավական հիմքի առաջացումից հետո՝ 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում.
3. իրականացնում է ռիելթորական գործունեությանն առնչվող օրենսդրությամբ սահմանված այլ գործառույթներ:

**Գ Լ ՈՒ Խ 4**

**ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՍՈՒՅՆ ՕՐԵՆՔԻ ԵՎ ԱՅԼ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻ ԽԱԽՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ**

**Հոդված 25. Պատասխանատվությունը սույն օրենքի և այլ իրավական ակտերի պահանջների խախտման համար**

1. Սույն օրենքի և այլ իրավական ակտերի պահանջները խախտելու համար ռիելթորական կազմակերպությունները, ռիելթորները, պատվիրատուները, որակավորման ու էթիկայի հանձնաժողովների անդամները, ինչպես նաև լիազոր մարմնի պատասխանատու անձինք պատասխանատվություն են կրում օրենքով սահմանված կարգով:
2. Վնասները կամ այլ գույքային վնասը, որը պատճառվել է պատվիրատուին և երրորդ անձանց ռիելթորական կազմակերպության կամ ռիելթորի կողմից ռիելթորական ծառայությունների մատուցման ընթացքում նրանց անգործության, իրենց պարտականությունների չկատարման կամ թերի կատարման, կամ սույն օրենքի, ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգի կամ այլ իրավական ակտերի, ինչպես նաև պայմանագրի դրույթների խախտման հետևանքով ենթակա են փոխհատուցման։

**Գ Լ ՈՒ Խ 5**

**ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ՄԱՍ ԵՎ ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

**Հոդված 26. Եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ**

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2025 թվականի հուլիսի 1-ին, բացառությամբ սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված դրույթների, որոնք ուժի մեջ են մտնում նույն մասով սահմանված ժամկետում:
2. Սույն օրենքի 21-րդ հոդվածը, 22-րդ հոդվածը, 24-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 2-րդ մասի 2-րդ, 3-րդ, 4-րդ և 5-րդ կետերը ուժի մեջ են մտնում 2025 թվականի հունվարի 1-ին։
3. Ռիելթորների որակավորման քննությունների անցկացման կարգը Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը սահմանում է մինչև 2025 թվականի մարտի 1-ը։
4. Որակավորման քննությունների հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը, որակավորման վկայականի ձևը լիազոր մարմնի ղեկավարը հաստատում է մինչև 2025 թվականի մարտի 1-ը։
5. Սույն օրենքով նախատեսված ենթաօրենսդրական ակտերը՝ բացառությամբ սույն հոդվածի 3-րդ և 4-րդ մասերով չնախատեսված ենթաօրենսդրական ակտերի, ընդունվում են մինչև 2025 թվականի հուլիսի 1-ը։
6. 2025 թվականի մարտի 1-ից մինչև հուլիսի 1-ն ընկած ժամանակահատվածում լիազոր մարմինն անցկացնում է առնվազն երեք որակավորման քննություն: