**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, այդ թվում՝ բազմաբնակարան շենքի կամ շենքերի բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման կապակցությամբ առաջացող իրավահարաբերությունների վրա:
2. Սույն օրենքը չի տարածվում՝
3. պետական և համայնքային գույքերի նկատմամբ իրականացվող գործարքների վրա.
4. գույքի հավատարմագրային կառավարման գործարքների վրա.
5. ֆիզիկական անձ հանդիսացող սեփականատերերի կողմից իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող կամ խնամակալի, հոգաբարձուի կամ օրենքով ներկայացուցչության շրջանակներում անշարժ գույքի նկատմամբ ինքնուրույն կատարվող գործարքների վրա.
6. 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.
7. Այն գործունեության վրա, որը կարգավորված է «Սնանկության մասին» ՀՀ օրենքով:

**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, որն իրականացնում է ռիելթորական գործունեություն և սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից.
4. **Ռիելթոր՝**  ֆիզիկական անձ (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), որն ունի ռիելթորի որակավորման գործող վկայական և հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից.
5. **Անշարժ գույքի կառավարիչ՝** ֆիզիկական անձ (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից.
6. **Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություն՝** իրավաբանական անձ, որն իրականացնում է անշարժ գույքի կառավարման գործունեություն և սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել է լիազոր պետական մարմնի կողմից.
7. **Պատվիրատու**՝ ֆիզիկական, իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր, ով պայմանագիր է կնքել ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի կամ անշարժ գույքի կառավարչի հետ ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման 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, այդ թվում՝ անշարժ գույքի կառավարում իրականացնելու նպատակով, իրավաբանական անձանց, անհատ ձեռնարկատերերին, ֆիզիկական անձանց հաշվառող և հաշվառումից հանող լիազոր մարմին.
9. **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.
10. **Ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգ՝** Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված, ռիելթորական գործունեությունը կանոնակարգող, համընդհանուր և բազմակի կիրառման համար պարտադիր կանոններ, ցուցումներ պարունակող փաuտաթուղթ.
11. **Ռիելթորի որակավորման վկայական՝** փաստաթուղթ, որը հավաստում է, որ ֆիզիկական անձը դրական արդյունքով հանձնել 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 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, 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, 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 առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի, ինչպես նաև այդ անշարժ գույքերի սեփականատերերի վերաբերյալ տեղեկատվություն.
16. **Հատուկ բանկային հաշիվ՝** բացառապես սույն օրենքով սահմանված ծառայությունների մատուցման դիմաց ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման, ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին վճարվող վճարների, ինչպես նաև այդ ծառայությունների մատուցման արդյունքում պատվիրատուին փոխանցման ենթակա եկամուտների մուտքագրման համար բացված բանկային հաշվեհամար:

**Հոդված 5. 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, անշարժ գույքի կառավարիչները:

**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:

**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, պատվիրատուին տրամադրում է լիազոր մարմինը: Միասնական տեղեկատվական համակարգում անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ սահմանված տեղեկությունների մուտքագրման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի հետ սույն օրենքով սահմանված կարգով կնքված ռիելթորական ծառայությունների (ներառյալ անշարժ գույքի կառավարման հետ կապված պայմանագիրը) մատուցման պայմանագիրը:
2. Միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրման ենթակա են սույն օրենքի 11-րդ հոդվածով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի, դրանց սեփականատերերի վերաբերյալ տեղեկությունները, այդ թվում՝ սեփականատիրոջ հեռախոսահամարը և էլեկտրոնային փոստի հասցեն, ինչպես նաև իրենց գործունեությունից ծագող պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրության (այդ թվում՝ յուրաքանչյուր գործարքի համար կնքվող) պայմանագիրը և ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը։
3. Անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները մուտքագրելուց հետո համակարգը ապահովում է համակարգից քաղվածքների գեներացումը՝ համապատասխան նույնականացնող տվյալներով:
4. Միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված գործարքի գնի վերաբերյալ տեղեկությունների փոփոխությունները կարող են իրականացվել միայն պատվիրատուի գրավոր համաձայնությամբ։
5. Անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում կառավարման հանձնված, ինչպես նաև ռիելթորական ծառայությունների շրջանակում անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքվող բոլոր գործարքների վերաբերյալ տվյալները պարտադիր մուտքագրվում են միասնական տեղեկատվական համակարգ, որը հասանելի է պատվիրատուին:
6. Սույն հոդվածով սահմանված տվյալները մուտքագրելուց հետո պատվիրատուն էլեկտրոնային կարճ հաղորդագրության և էլեկտրոնային փոստի միջոցով ծանուցվում է միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրման վերաբերյալ:
7. Միասնական տեղեկատվական համակարգի վարման, դրա շահագործման, համակարգի փոխգործելիության ապահովման, համակարգ մուտքի հասանելիություն տրամադրելու, օգտատերերի հասանելիության աստիճանների և գործառույթների տեսակների, անվանացանկերի հրապարակման, մուտքագրվող տվյալների, ինչպես նաև դրանցում փոփոխություններ կատարելու, համակարգից քաղվածքներ գեներացնելու կարգը, ինչպես նաև քաղվածքներին ներկայացվող պահանջները, դրանց տեսակները և օրինակելի ձևերը սահմանվում են կառավարության որոշմամբ:
8. 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 օրենքի իմաստով՝ նաև անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները՝ 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 ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը (այսուհետ` պայմանագիր) ռիելթորական և անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման իրավական հիմքն է:

**Հոդված 9. Պայմանագրի էական պայմանները**

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

2. Ռիելթորական ծառայությունների մատուցման 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, որը ներառում է նաև ռիելթորական ծառայությունների վճարը.

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

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

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

6) պայմանագրի գործողության ժամկետի վերաբերյալ.

7) կողմերի իրավունքների ու պարտականությունների վերաբերյալ.

8) պայմանագրի դադարեցման պայմանների վերաբերյալ.

9) կողմերի պատասխանատվության վերաբերյալ.

10) ծառայության ընթացքի մասին պատվիրատուին տեղեկություններ ներկայացնելու կարգի վերաբերյալ.

11) ռիելթորական կազմակերպության և ռիելթորի պատասխանատվության սույն օրենքով սահմանված պայմաններով պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրության պայմանագրի մասին՝ ներառյալ ապահովագրողի, ապահովագրական գումարի և ապահովագրված ռիսկերի վերաբերյալ տվյալները.

12) վեճերի լուծման կարգի վերաբերյալ.

13) ֆիզիկական անձ հանդիսացող պատվիրատուի դեպքում՝ անուն, ազգանուն, հայրանուն, անձնագրային տվյալներ, հաշվառման հասցե, էլեկտրոնային փոստի հասցե, հեռախոսահամար, ծանուցման հասցե.

14) իրավաբանական անձ հանդիսացող պատվիրատուի դեպքում՝ ՀՎՀՀ, գործունեության հասցե, էլեկտրոնային փոստի հասցե, հեռախոսահամար, ծանուցման հասցե.

15) կողմերի համաձայնությամբ պայմանագրում կարող է ներառվել դրույթ առ այն, որ ռիելթորը կրում է պատասխանատվություն գույքի հավուր պատշաճի ուսումնասիրության համար (իրավական և փաստաթղթային ուսումնասիրություն): Նշվածի համատեքստում պատճառված վնասը փոխհատուցվում է ապահովագրական հատուցման միջոցով:

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.

2) Անշարժ գույքի կառավարչի լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

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

4) Պատվիրատու հանդիսացող իրավաբանական անձի անվանումը կամ ֆիզիկական անձի անուն ազգանունը, անձնագրային տվյալներ, հաշվառման հասցե, էլեկտրոնային փոստի հասցե, հեռախոսահամար, ծանուցման հասցե.

5) Անշարժ գույքի կառավարչի կողմից գույքի կառավարման վերաբերյալ հաշվետվություն և գույքի կառավարման նախահաշիվ ներկայացնելու կարգը և ժամկետները, ինչպես նաև գույքի սեփականատիրոջ կողմից դրանք հաստատելու կարգը և ժամկետները, բանկային հատուկ հաշվի տվյալները.

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. կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,

ե. հարկայնությունը, հարկը,

զ. օբյեկտի կառուցման, շահագործման տարեթիվը,

է. ավարտվածության աստիճանը (նաև յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

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

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

ժ. ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը,

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

ժբ. առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասում առկա բարելավումները,

ժգ. նախագծային փաստաթղթերի առկայությունը,

ժդ. տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ փաստաթղթերի առկայությունը,

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

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

**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 և անձնագրի պատճեն: 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 վկայականը, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ պետական հաշվառման համարը, սույն օրենքով սահմանված պայմաններով պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրության պայմանագրի պատճենը: Սույն մասով սահմանված դիմումները և կից փաստաթղթերը կարող են ներկայացվել նաև էլեկտրոնային եղանակով, որի կարգը, դիմումի ձևը և բովանդակությունը, կից ներկայացվող փաստաթղթերի ցանկը 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 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. 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) 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 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 և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին.

3) 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 կամ ֆիզիկական անձը (անհատ ձեռնարկատերը) իրավունք ունի նոր դիմում ներկայացնելու սույն հոդվածով սահմանված կարգով:

9. Լիազոր մարմնի որոշմամբ՝ իրավաբանական անձը կամ անհատ ձեռնարկատերը հանվում է հաշվառումից՝

1) իր դիմումի համաձայն.

2) լուծարման կամ վերակազմակերպման դեպքում.

3) Անհատ ձեռնարկատիրոջը հաշվառումից հանելու դեպքում.

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

1) իր դիմումի համաձայն.

2) որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում.

3) անշարժ գույքի կառավարչի կողմից հաշվառվելու նպատակով ներկայացված փաստաթղթերում կեղծ կամ խեղաթյուրված տեղեկատվություն հայտնաբերելու դեպքում.

4) անշարժ գույքի կառավարչին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ որոշակի գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու դեպքում.

5) անշարժ գույքի կառավարչի մահվան կամ նրան մահացած ճանաչելու մասին դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու դեպքում:

**ԳԼՈՒԽ 3**

**ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ ԵՎ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ**

**Հոդված 11. Ռիելթորական ծառայությունների տեսակները**

1. Սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական ծառայություններ են հանդիսանում․
2. Միջնորդավորված ծառայությունների մատուցումը, որը ներառում է անշարժ գույքի օտարման հետ կապված գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդությունը,
3. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների և մրցույթների կազմակերպումը,
4. Անշարժ գույքի կառավարումը:

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

1. Ռիելթորական կազմակերպության կողմից անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների օտարման վերաբերյալ գործարքների 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 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։
3. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդները և մրցույթները կազմակերպվում և իրականացվում են օրենսդրության պահանջներին համաձայն:

**Հոդված 14. 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) 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 կողմից պայմանագրով սահմանված որոշակի ժամկետով անշարժ գույքի շահագործման հետ կապված ծառայությունների մատուցումը, գույքի կառավարումից ստացված եկամուտների փոխանցումը սեփականատիրոջը, գույքի գովազդումը անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում, գույքի վերանորոգումը և գույքի պահպանման իրականացումը՝ 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 կառավարիչը գույքի կառավարման հանձնված գույքի հետ կապված գործարքները կնքում է իր անունից` նշելով անշարժ 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:
7. Այլ իրավահարաբերություններից ծագող պարտավորությունների համար 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 կամ պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:
8. Անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է գույքի սեփականատիրոջը 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 կառավարիչը անշարժ գույքի կառավարումից բխող բոլոր գործարքների հետ կապված վճարումները իրականացնում է հատուկ բանկային հաշվի միջոցով, որի վերաբերյալ տվյալները մուտքագրվում են նաև միասնական տեղեկատվական համակարգ: Պատվիրատուին կատարվող բոլոր վճարները իրականացվում են պատվիրատուի հատուկ բանկային հաշվեհամարին, որի վերաբերյալ տվյալները ևս մուտքագրվում է միասնական տեղեկատվական համակարգ: Անշարժ գույքի կառավարչի գույքի նկատմամբ կիրառված սահմանափակումները չեն տարածվում անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի և անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված հատուկ բանկային հաշվեհամարների նկատմամբ: Սույն դրույթը կիրառելի չէ միայն անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված կառավարչի վարձատրություն համարվող եկամուտների վրա:

**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 ծառայություն մատուցելուց.

3) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի և պատվիրատուի կողմից օրենքով սահմանված կարգով տրված լիազորագրի առկայության դեպքում պետական մարմիններից (այդ թվում՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող, բնակչության ռեգիստր վարող, քաղաքացիական կացության ակտերի գրանցում իրականացնող, կոմունալ ծառայություններ մատուցող), տեղական ինքնակառավարման 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 անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրից բխող իրավահարաբերություններում.
3. գովազդել պատվիրատուների անշարժ գույքերը.
4. միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրել սույն օրենքի 11-րդ հոդվածով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի և օտարման գործարքների վերաբերյալ տեղեկությունները.
5. օգտվել սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված իրավունքներից.
6. օգտվել օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

4. 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 և սույն օրենքով նախատեսված պայմաններով պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրության պայմանագրի 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.
5. պատվիրատուից և երրորդ անձանցից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված փաստաթղթերը պահպանել առնվազն 10 տարի.
6. ապահովել պատվիրատուներից և երրորդ անձնացից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված տեղեկատվության գաղտնիությունը.
7. պայմանագրի կնքումից հետո եռօրյա ժամկետում ապահովել միասնական տեղեկատվական համակարգում սույն օրենքի 11-րդ հոդվածով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկությունների մուտքագրումը։
8. պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել սույն օրենքով նախատեսված պայմաններով պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրության պայմանագիրը:

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.

5) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիր և գույքի օտարման պայմանագիր կնքելուց հետո եռօրյա ժամկետում միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրել սույն օրենքի 11-րդ հոդվածով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի և դրանց սեփականատերերի վերաբերյալ տեղեկությունները։

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

8) պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել ռիելթորի որակավորման վկայականը և/կամ լիազոր մարմնում հաշվառված լինելու վերաբերյալ տեղեկատվություն.

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

10) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում և կարգով լիազորված պետական ​​մարմիններին, իրավապահ, դատական մարմիններին տրամադրել ռիելթորական ծառայությունների մատուցման հետ կապված փաստաթղթեր և հաշվետվություններ այդ ծառայության մատուցման ընթացքի մասին.

11) որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց ապահովագրել իր գործունեության հետևանքով առաջացող հնարավոր պատասխանատվությունը: Պարտադիր ապահովագրման ենթակա պատասխանատվության տարեկան նվազագույն գումարը ռիելթորի համար կազմում է 20 000 000 ՀՀ դրամ, իսկ անշարժ գույքի կառավարչի համար՝ 40 000 000 ՀՀ դրամ:

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

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

**Հոդված 17. Պատվիրատուի իրավունքներն ու պարտականությունները**

1. Պատվիրատուն իրավունք ունի՝

1) ինքնուրույն ընտրելու ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը.

2) ծանոթանալու ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրության պայմանագրին,

3) ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունից ստանալու գործարքի և դրա կատարման ընթացքի վերաբերյալ տեղեկություններ.

4) ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունից կամ ռիելթորից, անշարժ գույքի կառավարչից պահանջել և ստանալ գրավոր տեղեկատվություն նախատեսվող գործարքի բնույթի վերաբերյալ.

5) անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը կնքելու պահից վեց ամիս ժամկետը լրանալուց հետո միակողմանի լուծելու անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը: Նախքան վեց ամիսը լրանալը անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը կարող է լուծվել բացառապես կողմերի համատեղ դիմումի հիման վրա.

6) անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիրը միակողմանի լուծելու, 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:

1. Պատվիրատուն պարտավոր է`

1) ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին 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.

2) ապահովել անշարժ գույքի տեղազննման հնարավորությունը:

3. Պայմանագրով կարող է սահմանվել պատվիրատուի պարտավորությունը՝ չկնքել նմանատիպ պայմանագրեր այլ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման 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 պարտավոր է հաշվառվել լիազոր մարմնի կողմից:
2. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց, պարտավոր է իր գործունեությունն ապահովագրել հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է պատճառվել պատվիրատուներին՝ ծառայության մատուցման հետևանքով: Կազմակերպության գործունեության պարտադիր ապահովագրման ենթակա պատասխանատվության տարեկան նվազագույն գումարը կազմում է 100 000 000 ՀՀ դրամ: Յուրաքանչյուր նոր կնքվող գործարքի համար կազմկերպությունը պարտավոր է ապահովագրման ենթակա պատասխանատվության նվազագույն գումարն ավելացնել տվյալ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադասրտային արժեքի 20 տոկոսի չափով:
3. Անկախ սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրումից, պատվիրատուի պահանջով ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը պարտավոր է իր գործունեությունից առաջացող պատասխանատվությունը լրացուցիչ ապահովագրել հնարավոր գույքային վնասից կոնկրետ տվյալ գործարքի մասով՝ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի նվազագույնը 30 տոկոսի չափով։

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

1. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը իրավունք չունի կնքել անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիր առանց տվյալ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող բոլոր անձանց համաձայնության:

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

1. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունից կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորից, անշարժ գույքի կառավարչից գրավոր դիմում ստանալու դեպքում պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինները սահմանված կարգով տրամադրում են ռիելթորական ծառայությունների մատուցման շրջանակում պահանջվող տեղեկատվությունը, եթե ներկայացվում է պատվիրատուի հետ կնքված ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների պայմանագրի պատճենը և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրած լիազորագիրը։

**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 ՀՀ բարձրագույն ուսումնական հաստատություններից տնտեսագիտական, իրավաբանական, գեոդեզիական գիտությունների թեկնածու հանդիսացող երեք ներկայացուցիչ՝ 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 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, 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, ինչպես նաև կարող է առցանց հեռարձակվել ։

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 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 և պետական տուրքի վճարումը հավաստող փաստաթուղթ:
3. Վկայականի կորստի (կորցնելու, ոչնչանալու և այլն) դեպքում ռիելթորը պարտավոր է դրա մասին հնգօրյա ժամկետում հայտնել լիազոր մարմնին` վկայականի կրկնօրինակը ստանալու համար:
4. Լիազոր մարմինը պարտավոր է վերաձևակերպված վկայականը կամ վկայականի կրկնօրինակը տրամադրել ռիելթորին դիմումը ներկայացնելու օրվանից հետո՝ 10-օրյա ժամկետում: Վկայականի կրկնօրինակների վերին աջ անկյունում կատարվում է «Կրկնօրինակ» նշագրումը:

**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 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 ապահովագրական հատուցման գումարի վճարման դեպքում.

6) որակավորման վկայականի ժամկետի լրանալու դեպքում: Սույն կետի իմաստով որակավորման վկայականի ժամկետը լրանալու ուժով որակավորման վկայականը համարվում է դադարած:

2. Որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցվում է վկայականն ուժը կորցրած ճանաչելու միջոցով, բացառությամբ սույն հոդվածի 1-ին մասի 6-րդ կետով սահմանված դեպքի:

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

4․ 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 դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

5. 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 դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

6. Լիազոր մարմնի կողմից վկայականի գործողությունը դադարեցնելու մասին որոշումն այն կայացնելու օրվան հաջորդող 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում պատշաճ ձևով հանձնվում կամ փոստային ծառայության միջոցով ուղարկվում է ռիելթորին: Որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված լիազոր մարմնի կողմից կայացված համապատասխան որոշումը որակավորված անձին հանձնելուն հաջորդող օրվանից:

7. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին, և 5-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. Ռիելոթորական 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. հաստատում է որակավորման քննությունների հարցաշարերը և առաջադրվող հարցերը․
4. հաստատում է որակավորման վկայականի ձևը.
5. կազմակերպում և անցկացնում է ռիելթորների մասնագիտական որակավորման քննությունները.
6. սույն օրենքի 21-րդ, 22-րդ կամ 23-րդ հոդվածով նախատեսված իրավական հիմքերի հայտնի դառնալու օրվան հաջորդող երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում ընդունում է որոշում համապատասխանաբար որակավորման վկայականի կամ կրկնօրինակի տրամադրման, վերաձևակերպման կամ գործողության դադարեցման վերաբերյալ:
7. իրականացնում է հսկողություն ռիելթորական կազմակերպությունների և ռիելթորների կողմից սույն օրենքի և օրենսդրությամբ սահմանված կարգերի, նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ։
8. ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին, ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությանը, պատվիրատուին տրամադրում է միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք գործելու մուտքանուն և գաղտնաբառ.
9. լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում հրապարակում է ռիելթորի որակավորում ունեցող անձանց, որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցված անձանց (ներառյալ վկայականի գործողության դադարեցման իրավական հիմքը), լիազոր մարմնի կողմից հաշվառված ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անշարժ գույքի կառավարիչների անվանացանկերը.
10. իրականացնում է ռիելթորական գործունեությանն առնչվող օրենսդրությամբ սահմանված այլ գործառույթներ:

**Գ Լ ՈՒ Խ 5**

**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, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները, ռիելթորները, անշարժ գույքի կառավարիչները, պատվիրատուները, որակավորման 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/կամ երրորդ անձանց ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, ռիելթորների, անշարժ գույքի կառավարիչների 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 պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրության պայմանագրի հիման վրա՝ ապահովագրական հատուցման գումարների հաշվին։ 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 կազմակերպության կամ ռիելթորի կողմից: Ապահովագրությունը համապատասխան կողմին չի ազատում ապահովագրական դեպքը կանխելու համար անհրաժեշտ միջոցներ ձեռնարկելու պարտականությունից:

**Գ Լ ՈՒ Խ 6**

**ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ՄԱՍ ԵՎ ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

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

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2026 թվականի հունվարի 1-ին:
2. Ռիելթորների որակավորման քննությունների անցկացման կարգը Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը սահմանում է մինչև 2026 թվականի մարտի 1-ը։
3. Որակավորման քննությունների հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը, որակավորման վկայականի ձևը լիազոր մարմնի ղեկավարը հաստատում է մինչև 2026 թվականի մարտի 1-ը։
4. Սույն օրենքով նախատեսված ենթաօրենսդրական ակտերը՝ բացառությամբ սույն հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերով նախատեսված ենթաօրենսդրական ակտերի, ընդունվում են մինչև 2026 թվականի հուլիսի 1-ը։
5. 2026 թվականի մարտի 1-ից մինչև հուլիսի 1-ն ընկած ժամանակահատվածում լիազոր մարմինն անցկացնում է առնվազն չորս որակավորման քննություն: