

# **«Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» օրենքի նախագիծ**

**«ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ»**

**ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

**ՀՈԴՎԱԾ 1.** «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» 2005 թվականի հոկտեմբերի 4-ի օրենքը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

## **ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

### **ՕՐԵՆՔԸ**

## **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ**

### **ԳԼՈՒԽ 1**

### **ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

#### **Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան**

Սույն օրենքը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման գործունեության իրականացման հիմքերը և կանոնակարգում գնահատման գործունեությանն առնչվող հարաբերությունները:

#### **Հոդված 2. Օրենքի գործողության ոլորտը**

1. Սույն օրենքի գործողությունը տարածվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող գնահատման գործունեության վրա:
2. Եթե Հայաստանի Հանրապետության պետական գույքի մասնավորեցման հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերով սահմանված են գնահատման այլ նորմեր, քան սահմանված են սույն օրենքով, ապա գործում են մասնավորեցման հարաբերությունները կարգավորող այլ իրավական ակտերը:

3. Սույն օրենքը չի տարածվում մշակութային արժեքների գնահատման, անշարժ գույքի կադաստրային գնահատման և Հայաստանի Հանրապետության պետական գույքի մասնավորեցման դեպքերում գույքի գնահատման վրա, բացառությամբ մասնավորեցվող գույքի կազմում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման:

### **Հոդված 3. Գնահատման մասին օրենսդրությունը**

Գնահատման գործունեությունը կարգավորվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենքով, գնահատման միջազգային ստանդարտներով, Հայաստանի Հանրապետության գնահատման ենթաստանդարտներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով:

### **Հոդված 4. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները**

Սույն օրենքում օգտագործվում են հետևյալ հիմնական հասկացությունները՝

**Գնահատող՝** ֆիզիկական անձ, որն ունի գնահատողի որակավորման գործող վկայական, հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից, ունի համապատասխան մասնագիտական գիտելիքներ և հմտություններ գնահատումը իրականացնելու Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան:

**Գնահատման կազմակերպություն՝** գնահատման գործունեություն իրականացնող իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից:

**Լիազոր մարմին՝** սույն օրենքով և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գնահատման գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, ֆիզիկական անձանց գնահատման մասնագիտական որակավորում իրականացնող և որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցնող, գնահատման գործունեություն իրականացնելու նպատակով իրավաբանական անձանց և անհատ ձեռնարկատերերին հաշվառող և հաշվառումից հանող լիազորված մարմին:

**Գնահատման հաշվետվությունների հաշվառման ծրագիր՝** լիազոր մարմնի կողմից ներդրված առցանց աշխատող էլեկտրոնային տեղեկատվական համակարգ (այսուհետ՝ Հաշվառման ծրագիր), որտեղ մուտքագրվում են յուրաքանչյուր գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ տվյալները:

**Գնահատում՝** շուկայական կամ շուկայական արժեքից տարբերվող արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված սույն օրենքով, Հայաստանի Հանրապետությունում գործող գնահատման ստանդարտներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է:

**Գնահատման հաշվետվություն**՝ փաստաթուղթ, որը պարունակում է տեղեկություն սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գնահատմամբ որևէ ամսաթվի դրությամբ որոշված գնահատման օբյեկտի արժեքի վերաբերյալ:

**Գնահատման ստանդարտ**՝ գնահատման իրականացման, գնահատումը կանոնակարգող, համընդհանուր և բազմակի կիրառման համար կանոններ ցուցումներ պարունակող Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից հաստատված գնահատման միջազգային ստանդարտներ և ենթաստանդարտներ:

**Շուկայական արժեք**՝ բաց և մրցակցային շուկայում վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող վաճառքի առավել հավանական գինն է, որը գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից:

**Գնահատման առաջադրանք**՝ պատվիրատուի կողմից գնահատողին ներկայացվող առաջադրանք, որտեղ արտացոլվում են գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները, գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև գնահատման նպատակը, գնահատման գործառույթը և գնահատվող օբյեկտի իրավունքների տեսակը:

**Որակավորման հանձնաժողով**՝ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գնահատման գործունեության ուսումնասիրություն իրականացնող և որակավորման քննությունների թեմատիկ հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը և խնդիրները կազմող հանձնաժողով:

**Որակավորված գնահատողների ընդհանուր ժողով**՝ որակավորման հանձնաժողովում, որպես անդամ, գնահատողներին ընտրելու իրավունք ունեցող որակավորված գնահատողների ժողով, ընդ որում՝ յուրաքանչյուր որակավորված գնահատողը մեկ ձայնի իրավունքով:

**Պատվիրատու**՝ գնահատման աշխատանքներ պատվիրող քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների սուբյեկտ:

**Շահառու**՝ պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, ֆիզիկական ու իրավաբանական անձինք, սույն օրենքի իմաստով՝ գնահատման նկատմամբ շահագրգիռ անձինք:

## **Հոդված 5. Գնահատման գործունեության սուբյեկտները**

Սույն օրենքի իմաստով գնահատման գործունեության սուբյեկտ են համարվում գնահատման գործունեություն իրականացնող իրավաբանական և ֆիզիկական անձինք, անհատ ձեռնարկատերերը, որոնք սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել են լիազոր մարմնի կողմից, ինչպես նաև անշարժ գույքի պատվիրատուները:

## **Հոդված 6. Չնահատման օբյեկտները**

Սույն օրենքի իմաստով գնահատման օբյեկտներ են համարվում գույքը (անշարժ և շարժական), գույքի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքներ, ինչպես նաև քաղաքացիական իրավունքի այլ օբյեկտներ, որոնք Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կարող են հանդիսանալ քաղաքացիաիրավական շրջանառության օբյեկտներ, որոնց վերաբերյալ սահմանված են գնահատման ստանդարտներ:

## **Հոդված 7. Չնահատման ստանդարտների սահմանումը ու դրանց կիրառումը**

Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման միջազգային ստանդարտները և ենթաստանդարտները սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը՝ գնահատման միջազգային ստանդարտների հիման վրա, որոնց կիրառումը պարտադիր է գնահատողների կողմից:

## **Հոդված 8. Հաշվառման ծրագրի սահմանումը և դրա կիրառումը**

1. Հաշվառման ծրագիրը գնահատման հաշվետվության տվյալների մուտքագրման և հաշվետվությունը նույնականացնող անհատական համար ձևավորող ծրագիր է, որում մուտք գործելու համար մուտքանունը և գաղտնաբառը լիազոր մարմնի կողմից տրամադրվում է գնահատողին:
2. Հաշվառման ծրագրի վարման կարգը և մուտքագրվող տվյալների ցանկը սահմանում է լիազոր մարմինը:
3. Մուտքագրվող տվյալները չպետք է պարունակեն գնահատվող օբյեկտը նույնականացնող, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն առևտրային և ծառայողական գաղտնիք պարունակող տեղեկատվություն:

## **Հոդված 9. Չնահատման պարտադիր դեպքերը**

Գնահատումը պարտադիր է՝

1. պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարման դեպքերում՝ բացառությամբ պետական գույքի մասնավորեցման և պետական կամ համայնքային հողերի օտարման դեպքերի.

2. գույքը պետության կամ համայնքների կարիքների համար ձեռք բերելու (վերցնելու) դեպքերում.
3. պետական կամ համայնքային գույքը վարձակալությամբ հանձնելու դեպքերում, բացառությամբ պետական կամ համայնքային հողերի վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու դեպքերի.
4. պետական կամ համայնքային կարիքների համար գույք վարձակալելու դեպքերում.
5. անշարժ գույքն իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալում կամ հիմնադրամներում ներդնելու դեպքերում.
6. անշարժ գույքի բնագանձման հետևանքով դրա իրացման դեպքերում.
7. անշարժ գույքի գրավադրման դեպքերում,
8. 8. անշարժ գույքի ապահովագրության դեպքերում.
9. կազմակերպությունների հաշվապահական հաշվառման նպատակով անշարժ գույքի վերագնահատման դեպքերում (բացառությամբ հանրային հատվածի կազմակերպությունների).
10. անշարժ գույքի հավատարմագրային կառավարման հանձնելու դեպքերում.
11. անշարժ գույքի սեփականատիրոջը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սևանկ ճանաչելու և անշարժ գույքը հրապարակային սակարկություններով օտարելու դեպքերում.
12. հարկային պարտավորությունների վերահսկողության նպատակով երբ առկա են վեճեր հարկման բազայի վերաբերյալ.
13. Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված այլ դեպքերում:

## **ԳԼՈՒԽ 2**

### **ԳԼԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ**

#### **Հոդված 10. Գնահատման գործունեության կազմակերպումը և իրականացումը**

1. Գնահատման գործունեությունը կազմակերպվում և իրականացվում է գնահատման կազմակերպությունների կողմից՝ գնահատման պատվերի հիման վրա՝ գնահատողի միջոցով:
2. Գնահատման պատվերի համար իրավական հիմք է գնահատման կազմակերպության և պատվիրատուի միջև օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված պայմանագիրը (այսուհետ՝ Պայմանագիր), որը պարունակում է գնահատման առաջադրանքը:

#### **Հոդված 11. Պայմանագրի պարտադիր պայմանները**

1. Պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:
2. Պայմանագիրը պետք է պարունակի պարտադիր տեղեկություններ՝
  - 1) գնահատվող օբյեկտի անվանման և գնահատումը իրականացնող գնահատողին տրված որակավորման վկայականի հերթական համարի վերաբերյալ.
  - 2) գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ.
  - 3) գնահատման ստանդարտներով սահմանված արժեքի տեսակի վերաբերյալ.
  - 4) գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:
3. Պայմանագիրը կարող է պարունակել օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

**Հոդված 12. Որպես գնահատման կազմակերպություն,  
կազմակերպությունների հաշվառման և հաշվառումից հանելու կարգը**

1. Կազմակերպությունները և անհատ ձեռնարկատերերը հաշվառվելու նպատակով համապատասխան որակավորում ունեցող որևէ այլ գործատուի մոտ որպես գնահատող չաշխատող առնվազն մեկ գնահատողի առկայության դեպքում լիազոր մարմին են ներկայացնում դիմում կից ներկայացնելով կազմակերպության պետական գրանցման համարը, գնահատողին աշխատանքի ընդունելու վերաբերյալ տեղեկանք (որում պետք է նշված լինեն աշխատանքի ընդունման օրը, ամիսը, տարին, գործատու կազմակերպությունը, որակավորման վկայականի համարը), գնահատող(ներ)ի մասնագիտական պատասխանատվության ապահովագրության վկայագր(եր)ի պատճեն(ներ)ը, գնահատող(ներ)ի անձնագր(եր)ի և որակավորման վկայական(ներ)ի պատճեն(ներ)ը:

Սույն կետով սահմանված դիմումը և կից փաստաթղթերը կարող են ներկայացվել նաև էլեկտրոնային եղանակով, որի կարգը սահմանվում է լիազոր մարմնի կողմից:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված դիմումը և դրան կից փաստաթղթերը լիազոր մարմին մուտք լինելուց հետո՝ 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում, լիազոր մարմինը ուսումնասիրում է դրանք և կայացնում որոշում՝ կազմակերպությանը կամ անհատ ձեռնարկատիրոջը հաշվառելու կամ հաշվառման դիմումը մերժելու վերաբերյալ:

3. Հաշվառում ստանալու դիմումը մերժվում է, եթե՝

- 1) կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատիրոջ կողմից ներկայացված փաստաթղթերը թերի են, ակնհայտ կեղծ կամ խեղաթյուրված.
- 2) կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատիրոջ կողմից ներկայացված

փաստաթղթերը չեն համապատասխանում սույն օրենքի և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին.

3) դիմում ներկայացրած կազմակերպությունը կամ անհատ ձեռնարկատերը օրենքի կամ իր կանոնադրության համաձայն իրավունք չունի զբաղվելու գնահատման գործունեությամբ.

4) դիմում ներկայացրած կազմակերպությունը կամ անհատ ձեռնարկատերը չի համապատասխանում սույն օրենքի 17-րդ հոդվածի պահանջներին.

5) օրենքով սահմանված այլ դեպքերում:

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

5. Հաշվառում ստանալու դիմումը մերժման դեպքում կազմակերպությունը կամ անհատ ձեռնարկատերը իրավունք ունի նոր դիմում ներկայացնելու սույն հոդվածով սահմանված կարգով:

6. Լիազոր մարմնի որոշմամբ՝ գնահատման կազմակերպությունը հանվում է հաշվառումից՝

1) սույն օրենքի 17-րդ հոդվածի պահանջները խախտելու դեպքում.

2) սույն օրենքի 18-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջները խախտելու դեպքում.

3) մասնագիտական պատասխանատվության ապահովագրության նոր վկայագիր ստանալուց հետո տասը աշխատանքային օրվա ընթացքում լիազոր մարմնին տվյալ վկայագրի պատճենը չներկայացնելու դեպքում.

4) վերջին 3 տարում միևնույն գնահատման կազմակերպությունում աշխատող կամ աշխատած երեք և ավելի գնահատողների՝ 22-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին, 6-րդ, 7-րդ, 8-րդ, 9-րդ և 10-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով որակավորման վկայականների դադարեցման դեպքում, եթե որակավորման վկայականի դադարեցման հիմքը գնահատողի՝ տվյալ գնահատման կազմակերպությունում աշխատած ժամանակահատվածում թույլ տրված խախտումներն են:

7. Սույն հոդվածի 6-րդ մասի 1-ին և 3-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով հաշվառումից հանվելու դեպքում կազմակերպությունը կամ անհատ ձեռնարկատերը իրավունք ունի հաշվառում ստանալու նոր դիմում ներկայացնելու սույն օրենքի 17-րդ հոդվածով սահմանված պահանջների խախտումները վերացնելուց հետո:

8. Սույն հոդվածի 6-րդ մասի 2-րդ և 4-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով հաշվառումից հանվելու դեպքում կազմակերպությունը կամ անհատ ձեռնարկատերը իրավունք ունի հաշվառում ստանալու նոր դիմում ներկայացնելու միայն հաշվառումից հանվելուց մեկ տարի հետո:

### **Հոդված 13. Գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ պարտադիր պահանջները**

1. Գնահատման արդյունքները ձևակերպվում են գրավոր փաստաթղթի տեսքով՝ գնահատման հաշվետվությամբ:

2. Գնահատման հաշվետվությունը պարտադիր պետք է պարունակի տեղեկություն Հաշվառման ծրագրի կողմից ձևավորված անհատական համարի վերաբերյալ, որը պետք է արտացոլված լինի գնահատման հաշվետվության բոլոր էջերի աջ՝ ներքևի անկյունում: Հաշվետվության յուրաքանչյուր տպագրված և համարակալված թերթ ստորագրում է գնահատողը:

3. Գնահատման հաշվետվությունը հաստատվում է գնահատողի ստորագրությամբ (անհատ ձեռնարկատեր լինելու դեպքում) կամ այն իրավաբանական անձի գործադիր մարմնի ղեկավարի ստորագրությամբ և կնիքով, որի հետ գնահատողը կնքել է աշխատանքային պայմանագիր, ինչպես նաև նշվում է թերթերի քանակը:

4. Գնահատման հաշվետվությունում չեն թույլատրվում՝

1) գնահատման չհիմնավորված մեկնաբանություններ և եզրակացություններ.

2) հրապարակել տեղեկություններ, որոնք օրենսդրության համաձայն համարվում են պետական, առևտրային, բանկային, ապահովագրական և այլ գաղտնիք.

5. Գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ ընդհանուր պահանջները և դրանցում պարտադիր պարունակվող տեղեկությունները սահմանվում են գնահատման ստանդարտներով:

6. Սույն հոդվածի 1-ից 3-րդ մասերից որևէ մեկի պահանջների խախտմամբ կազմված հաշվետվությունները որպես գնահատման հաշվետվություն օգտագործվել չեն կարող:

### **Հոդված 14. Հաշվետվության տվյալների վիճահարույց լինելը**

Գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը և գործող ստանդարտներին համապատասխանության խնդիրները կարող են պարզաբանվել լիազոր մարմնի կողմից՝ վերջինիս ուղղված գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի կամ շահառուների դիմումի հիման վրա, կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ, իսկ դրանց վերաբերյալ վեճերի առկայության դեպքում՝ դատական կարգով:

### **Հոդված 15. Գնահատողի անկախությունը**



Գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս գնահատողն անկախ է և գնահատումն իրականացնում է սույն օրենքին, գնահատման ստանդարտներին Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան:

## **Հոդված 16. Գնահատման կազմակերպության և գնահատողի իրավունքներն ու պարտականությունները**

### **1. Գնահատողն իրավունք ունի՝**

1) գնահատման ընթացքում պահանջել անհրաժեշտ տեղեկությունների ապահովում՝ բացառությամբ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պետական, ծառայողական, առևտրային և այլ գաղտնիք համարվող տեղեկության, իսկ այդ տեղեկությամբ գույքի արժեքի արժանահավատությունը պայմանավորված լինելու դեպքում նշել այդ մասին հաշվետվությունում:

2) օգտվել սույն հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ, 4-րդ, և 5-րդ կետերով նախատեսված իրավունքներից:

3) օգտվել օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

### **2. Գնահատման կազմակերպությունն իրավունք ունի՝**

1) գնահատման ընթացքում պատվիրատուից պահանջել անհրաժեշտ տեղեկությունների ապահովում, բացառությամբ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պետական, ծառայողական, առևտրային և այլ գաղտնիք համարվող տեղեկության:

2) պատվիրատուի կողմից անհրաժեշտ տեղեկատվություն չտրամադրելու և պայմանագրով նախատեսված պայմանների խախտման դեպքում հրաժարվել գնահատման իրականացումից:

3) օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձեռք բերել գնահատման համար ելակետային տվյալներ և այլ տեղեկություններ, այդ թվում՝ հարցում կատարել երրորդ անձանցից՝ տեղեկատվություն ստանալու համար:

4) մասնակցել իր գործունեությանը վերաբերող հարցերի քննարկմանը և ծանոթանալ հարցերին առնչվող բոլոր փաստաթղթերին:

5) գնահատման իր գործունեության մասին լիազոր մարմնի ընդունած որոշումները բողոքարկել դատական կարգով:

6) օգտվել օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

### **3. Գնահատողը պարտավոր է՝**

1) գնահատումը կատարել սույն օրենքով և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

2) Հաշվառման ծրագրում մուտքագրել գնահատման հաշվետվության

վերաբերյալ տվյալները.

3) հաշվետվության մեջ լրացնել Հաշվառման ծրագրի կողմից ձևավորված անհատական համարը.

4) ստորագրել հաշվետվության յուրաքանչյուր տպագրված և համարակալված թերթի աջ` ներքևի անկյունում.

5) հրաժարվել գնահատման իրականացումից, եթե գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվությունը բավարար չէ սույն օրենքով և գնահատման ստանդարտներով սահմանված պարտադիր պահանջների պահպանմամբ գնահատման հաշվետվություն կազմելու համար:

4. Գնահատման կազմակերպությունը պարտավոր է`

1) գնահատման գործունեություն իրականացնելուց առաջ սահմանված կարգով հաշվառվել լիազոր մարմնում.

2) գնահատման հաշվետվությունը հաստատել կազմակերպության ղեկավարի ստորագրությամբ և կնիքով, ապահովել պայմանագրով սահմանված պարտավորությունների պատշաճ կատարումը.

3) պահպանել պատվիրատուից և երրորդ անձանցից գնահատման ընթացքում ստացված փաստաթղթերը` հաշվետվությունների թղթային կամ էլեկտրոնային կրկնօրինակների հետ` օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և ժամկետի ընթացքում.

4) օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում հաշվետվությունների պատճենները կամ դրանցում առկա գույքի արժեքի վերաբերյալ տեղեկատվությունը, պատվիրատուներից բացի, տրամադրել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված համապատասխան մարմիններին.

5) գնահատողի հետ աշխատանքային պայմանագիր կնքելուց հետո` 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում, լիազոր մարմին ներկայացնել տեղեկանք` գնահատողին աշխատանքի ընդունելու վերաբերյալ.

6) գնահատողի հետ աշխատանքային պայմանագիրը լուծելուց հետո` 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում, գրավոր տեղեկացնել լիազոր մարմնին.

7) մասնագիտական պատասխանատվության ապահովագրության նոր վկայագիր ստանալուց հետո` 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում, լիազոր մարմնին ներկայացնել տվյալ վկայագրի պատճենը:

## **Հոդված 17. Պատվիրատուի իրավունքներն ու պարտականությունները**

1. Պատվիրատուն իրավունք ունի`

1) ինքնուրույն ընտրելու գնահատման կազմակերպությունը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով.

2) գնահատման կազմակերպությունից և գնահատողից պահանջելու ներկայացնել գնահատողի մասնագիտական որակավորման վկայականի բնօրինակը.

3) գնահատման հաշվետվության Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը և գործող ստանդարտներին համապատասխանության վերաբերյալ պարզաբանում ստանալու լիազոր մարմնում կամ վիճարկելու դատարանում.

4) գնահատման կազմակերպությունից պահանջելու պայմանագրային պարտավորությունների պատշաճ կատարում.

5) օգտվելու օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

2. Պատվիրատուն պարտավոր է՝

1) գնահատման կազմակերպությանը տրամադրել գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր և հավաստի տեղեկություններ.

2) չխոչընդոտել և չմիջամտել գնահատման գործընթացին.

3) պատշաճ կատարել իր պայմանագրային պարտավորությունները.

4) կրել պայմանագրով սահմանված այլ պարտավորություններ.

5) կրել Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված այլ պարտականություններ:

## **Հոդված 18. Գնահատման կազմակերպությանը ներկայացվող պարտադիր պահանջները**

1. Գնահատման կազմակերպությունը աշխատանքային պայմանագիր պետք է ունենա որևէ այլ գործատուի մոտ որպես գնահատող չաշխատող առնվազն մեկ գնահատողի հետ:

2. Գնահատման կազմակերպությունը, որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց, պարտավոր է իր գործունեությունն ապահովագրել հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է առաջանալ գնահատողի կողմից գույքի թերագնահատման կամ գերագնահատման հետևանքով:

## **Հոդված 19. Գնահատման կազմակերպությանն և գնահատողին ներկայացվող սահմանափակումները**

1. գնահատման կազմակերպությունը և (կամ) գնահատողն իրավունք չունի իրականացնելու գնահատում կամ գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ կարծիք տրամադրելու, եթե հանդիսանում է տվյալ գնահատման օբյեկտի սեփականատեր կամ օգտագործող կամ սեփականատեր հանդիսացող ընկերության մասնակից կամ բաժնետեր կամ տվյալ գնահատման օբյեկտի նկատմամբ ունի գույքային այլ պարտավորություններ կամ պահանջներ, ինչպես նաև այն դեպքում, երբ մերձավոր ազգակցական կապի (երեխա, ամուսին, ծնող, քույր, եղբայր, պապ, տատ, թոռ, ինչպես նաև՝ ամուսնու երեխա, ծնող, քույր, եղբայր, պապ, տատ, թոռ) կամ աշխատանքային հարաբերությունների մեջ է տվյալ գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ (օգտագործողի) կամ պատվիրատուի կամ շահառուի հետ:
2. գնահատման կազմակերպության կողմից սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված սահմանափակման խախտումը գնահատման կազմակերպությանը մեկ տարով հաշվառումից հանելու հիմք է, իսկ իրականացված գնահատման հաշվետվությունը որպես գնահատման հաշվետվություն օգտագործվել չի կարող:
3. գնահատողի կողմից սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված սահմանափակման խախտումը գնահատողի որակավորման վկայականն ուժը կորցրած ճանաչելու հիմք է, իսկ իրականացված գնահատման հաշվետվությունը չի կարող օգտագործվել որպես գնահատման հաշվետվություն:

## **Հոդված 20. գնահատման դիմաց վճարովիությունը**

գնահատման դիմաց վճարման չափը և այլ պայմանները որոշվում են գնահատման կազմակերպության և պատվիրատուի միջև Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի դրույթներին համապատասխան կնքված ծառայությունների մատուցման պայմանագրով:

## **ԳԼՈՒԽ 3**

### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ**

## **Հոդված 21. գնահատման մասնագիտական որակավորման ստուգման կարգը, կազմակերպումն ու իրականացումը**

1. գնահատողի մասնագիտական որակավորումը (այսուհետ՝ Որակավորում) կազմակերպում և իրականացնում է լիազոր մարմինը՝ որակավորման քննությունների միջոցով:
2. Որակավորման քննությունների անցկացման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:
3. 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:

4. Քննության թեմատիկ հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը և խնդիրները նախապատրաստում է որակավորման հանձնաժողովը և հաստատում է լիազոր մարմինի ղեկավարը: Քննության թեմատիկ հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը պետք է պարտադիր հրապարակվեն լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում ոչ ուշ, քան քննության անցկացման օրվանից երեսուն օր առաջ:
5. գնահատողի որակավորման քննությունն իրականացվում է համակարգչային թեստավորման միջոցով:
6. Թեստավորումն իրականացվում է տեխնիկական միջոցներով: 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 մասնագիտական որակավորման վկայական տրամադրելու վերաբերյալ:

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

1. Վկայականը տրվում է անժամկետ:
2. գնահատողի անվան կամ ազգանվան փոփոխման դեպքում այդ փոփոխություններն իրավական ուժ ստանալու օրվանից հետո՝ 15 օրվա ընթացքում, գնահատողը պարտավոր է դիմել լիազոր մարմնին վկայականի վերաձևակերպման համար՝ կցելով նշված տեղեկությունները հավաստող համապատասխան փաստաթղթեր:
3. Վկայականի վերաձևակերպումն իրականացվում է լիազոր մարմնում գնահատողի դիմումը և համապատասխան փաստաթղթերը մուտքագրվելուց հետո՝ 10-օրյա ժամկետում:
4. Վկայականի կորստի (կորցնելու, ոչնչանալու և այլն) դեպքում գնահատողը պարտավոր է դրա մասին հայտնել լիազոր մարմնին՝

վկայականի կրկնօրինակը ստանալու համար:

5. Լիազորված մարմինը պարտավոր է վկայականի կրկնօրինակը տրամադրել գնահատողին 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 գնահատողին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ որոշակի գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ օրինական ուժի մեջ մտած վճիռ կամ դատավճիռ.

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

4) գնահատողի դիմումի համաձայն.

5) սույն օրենքի 19-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված սահմանափակումը խախտելու դեպքում,

6) սույն օրենքի 16-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված պարտականությունները չկատարելու դեպքում,

7) եթե գնահատողը մեկ տարվա ընթացքում իր կողմից կազմված տաս և ավել գնահատման հաշվետվություններում սույն օրենքով, գործող ստանդարտներով կամ այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված պահանջների և պայմանների ոչ նույնական, արժեքի վրա չազդող խախտում (խախտումներ) է կատարել: Սույն կետով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում անձն իրավունք չունի որակավորման նոր վկայական ստանալու համար դիմելու վկայականի գործողությունը դադարեցվելուց հետո վեց ամսվա ընթացքում:

8) եթե գնահատողը մեկ տարվա ընթացքում իր կողմից կազմված հինգ և ավել գնահատման հաշվետվություններում սույն օրենքով, գործող ստանդարտներով կամ այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված պահանջների և պայմանների ոչ նույնական, արժեքի վրա ազդող խախտում (խախտումներ) է կատարել: Սույն կետով նախատեսված հիմքերով որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում անձն իրավունք չունի որակավորման նոր վկայական ստանալու համար դիմելու վկայականի գործողությունը դադարեցվելուց հետո մեկ տարվա ընթացքում:

9) եթե գնահատողը մեկ տարվա ընթացքում իր կողմից կազմված տաս և ավել գնահատման հաշվետվություններում սույն օրենքով, գործող ստանդարտներով կամ այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված պահանջների և պայմանների ոչ նույնական, արժեքի վրա ազդող խախտում (խախտումներ) է կատարել: Սույն կետով նախատեսված հիմքերով որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում անձն իրավունք չունի որակավորման նոր վկայական ստանալու համար դիմելու վկայականի գործողությունը դադարեցվելուց հետո 18 ամսվա ընթացքում:

10) օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

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

3. Սույն հոդվածի 1-ի մասի 1-ին, 2-րդ, 4-րդ, 5-րդ, 6-րդ, 7-րդ, 8-րդ, 9-րդ և 10-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված լիազոր մարմնի որոշման օրվան հաջորդող օրվանից:

4. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին, 2-րդ, 4-րդ, 5-րդ, 6-րդ, 7-րդ, 8-րդ, 9-րդ և 10-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով վկայականի գործողությունը դադարեցվում է որակավորման հանձնաժողովի եզրակացության հիման վրա կայացված լիազոր մարմնի որոշմամբ: Վկայականի ուժը կորցրած ճանաչելու մասին լիազոր մարմնի որոշումը կարող է մեկամսյա ժամկետում բողոքարկվել դատական կարգով:

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

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

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

## **Հոդված 24. Գնահատման գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը**

1. Գնահատման գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող,

Ֆիզիկական անձանց գնահատման մասնագիտական որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը սահմանվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ:

2. Որակավորման հանձնաժողովի ձևավորման կարգը, կանոնադրությունը և գնահատման հաշվետվությունների ուսումնասիրությունների իրականացման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:
3. Լիազոր մարմինը՝

1) հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով ձևավորված որակավորման հանձնաժողովի անհատական կազմը: Որակավորման հանձնաժողովի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ և առնվազն 7 տարվա գնահատողի աշխատանքային փորձ ունեցող հինգ գնահատող՝ իրենց համաձայնությամբ, ընտրության միջոցով՝ մեկ տարի ժամկետով: Որակավորման հանձնաժողովի հինգ անդամները ընտրվում են Հայաստանի Հանրապետությունում գործող որակավորման վկայական ունեցող բոլոր գնահատողների ընդհանուր ժողովի ձայների մեծամասնությամբ.

2) հաստատում է որակավորման քննությունների թեմատիկ հարցաշարերը.

3) հաստատում է որակավորման վկայականի ձևը.

4) կազմակերպում և անցկացնում է գնահատողների մասնագիտական որակավորման քննությունները.

5) 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.

6) որակավորման հանձնաժողովի միջոցով իրականացնում է հսկողություն գնահատման կազմակերպությունների և գնահատողների կողմից սույն օրենքի և օրենսդրությամբ սահմանված կարգերի, նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ, այդ թվում՝

ա. գնահատման սուբյեկտների և շահառուների դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ կատարում է գնահատման հաշվետվությունների մասնագիտական ուսումնասիրություններ, որոնց արդյունքում կազմվում են համապատասխան եզրակացություններ, ինչպես նաև տրամադրում է եզրակացություն գնահատված օբյեկտի վերաբերյալ գնահատման հաշվետվության համապատասխանությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը և գործող ստանդարտներին:

բ. գնահատման հաշվետվություններում անհամապատասխանություն արձանագրելու դեպքում գնահատման գործունեության սուբյեկտներին և բոլոր շահառուներին երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում պատշաճ ձևով ուղարկում կամ հանձնում է տվյալ գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ մասնագիտական եզրակացության պատճենը:



7) գնահատման կազմակերպության ղեկավարին և գնահատողին տրամադրում է Հաշվառման ծրագիր մուտք գործելու մուտքանուն և գաղտնաբառ.

8) լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում հրապարակում է գնահատողի որակավորում ունեցող անձանց, որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցված անձանց (ներառյալ վկայականի գործողության դադարեցման իրավական հիմքը և գնահատման կազմակերպության անվանումը) և լիազոր մարմնի կողմից հաշվառված գնահատման կազմակերպությունների անվանացանկերը: Հրապարակված անվանացանկերը փոփոխվում են այդ փոփոխության իրավական հիմքի առաջացումից հետո՝ 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

9) իրականացնում է գնահատմանն առնչվող օրենսդրությամբ սահմանված այլ գործառույթներ:

#### **Գ Լ ՈՒ Խ 4**

### **ՊԱՏԱՍԽԱՆԱԾՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՍՈՒՅՆ ՕՐԵՆՔԻ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻ ԽԱԽՏԱՆ ՀԱՄԱՐ**

#### **Հոդված 25. Պատասխանատվությունը սույն օրենքի պահանջների խախտման համար**

Սույն օրենքի պահանջները խախտելու համար գնահատման կազմակերպությունները, գնահատողները և գնահատման գործունեության պատվիրատուները, ինչպես նաև լիազոր մարմնի պատասխանատու անձինք պատասխանատվություն են կրում օրենքով սահմանված կարգով:

#### **Գ Լ ՈՒ Խ 5**

### **ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ՄԱՍ ԵՎ ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

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

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո հաջորդող երեք ամիսների ընթացքում անշարժ գույքի գնահատողների գործող որակավորման վկայականները լիազոր մարմնի կողմից փոխարինվում են նոր ձևի որակավորման վկայականներով, որոնց համար «Պետական տուրքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված վճարները չի վճարվելու:
2. Սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելու պահին գործում են Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտը,

գնահատման գործունեության վերաբերյալ ենթաօրենսդրական և իրավական ակտերը, մինչև սույն օրենքով նախատեսված գնահատման ստանդարտների և իրավական ակտերի ուժի մեջ մտնելը:

3. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող տասներորդ օրվանից: