**ՆԱԽԱԳԻԾ**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**ՕՐԵՆՔԸ**

**ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ**

**ԳԼՈՒԽ 1.**

**ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

 **Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան**

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

 **Հոդված 2. Օրենքի գործողության ոլորտը**

1. Սույն օրենքի գործողությունը տարածվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող ռիելթորական գործունեության վրա:
2. Սույն օրենքը չի տարածվում՝
3. պետական և համայնքային գույքերի նկատմամբ իրականացվող գործարքների վրա.
4. հանրության գերակա շահ ճանաչված գույքերի նկատմամբ իրականացվող գործարքների վրա.
5. գույքի հավատարմագրային կառավարման գործարքների վրա.
6. ֆիզիկական անձ հանդիսացող սեփականատերերի կողմից իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող կամ խնամակալի, հոգաբարձուի կամ օրենքով սահմանված դեպքերում լիազորագրի հիման վրա իրականացվող ներկայացուցչության շրջանակներում անշարժ գույքի նկատմամբ ինքնուրույն կատարվող գործարքների վրա.
7. 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.
8. այն գործունեության վրա, որը կարգավորված է «Սնանկության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով․
9. «Ներդրումային ֆոնդերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով և ներդրումային ֆոնդերի գործունեությունը կարգավորող օրենսդրությամբ նախատեսված հարաբերությունների վրա․
10. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված հարաբերությունների վրա:

 **Հոդված 3. 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 ծառայություններ**՝ անշարժ գույքի օտարման հետ կապված գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդավորված ծառայություններ, ինչպես նաև անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների և մրցույթների կազմակերպում, անշարժ գույքի կառավարում.
4. **Ռիելթորական կազմակերպություն**՝ իրավաբանական անձ, որն իրականացնում է ռիելթորական գործունեություն և սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից.
5. **Ռիելթոր՝** ֆիզիկական անձ, որն ունի ռիելթորի որակավորման գործող վկայական, հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից և սույն օրենքով սահմանված կարգով ռիելթորական կազմակերպության անունից, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ իր անունից մատուցում է ռիելթորական ծառայություններ.
6. **անշարժ գույքի կառավարման ծառայություն՝** անշարժ գույքի կառավարչի կողմից պայմանագրով սահմանված որոշակի ժամկետով անշարժ գույքի շահագործման հետ կապված ծառայությունների մատուցում, գույքի կառավարումից ստացված եկամուտների փոխանցում սեփականատիրոջը, գույքի գովազդումը անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում, գույքի վերանորոգումը և գույքի պահպանման իրականացումն ի շահ գույքի սեփականատիրոջ՝ պայմանագրով սահմանված ժամկետներում, բացառությամբ կառուցապատման իրականացման․
7. **Անշարժ գույքի կառավարիչ՝** ֆիզիկական անձ, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից և սույն օրենքով սահմանված կարգով անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության անունից, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ իր անունից մատուցում է անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ.
8. **Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություն՝** իրավաբանական անձ, որն իրականացնում է անշարժ գույքի կառավարման գործունեություն և սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել է լիազոր մարմնի կողմից.
9. **Պատվիրատու**՝ ֆիզիկական, իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր, որը 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.
10. **Լիազոր մարմին՝** Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտե.
11. **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.
12. **Ռիելթորի որակավորման վկայական՝** փաստաթուղթ, որը հավաստում է, որ ֆիզիկական անձը դրական արդյունքով հանձնել է լիազոր մարմնի կողմից անցկացված ռիելթորի որակավորման քննությունը.
13. **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.
14. **Ռիելթորների և անշարժ գույքի կառավարիչների անվանացանկ**՝ տվյալների բազա, որը պարունակում է տեղեկատվություն ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի ազգանվան, անվան և հայրանվան (առկայության դեպքում), 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․
15. **Ռիելթորական և անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների անվանացանկ**՝ տվյալների բազա, որը պարունակում է տեղեկատվություն ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեություն իրականացնող կազմակերպության անվանման, գործունեության վայրի, կազմակերպության հարկ վճարողի հաշվառման համարի, ինչպես նաև ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության համաձայնությամբ կազմակերպության վերաբերյալ այլ տեղեկություններ․
16. **Միասնական տեղեկատվական համակարգ՝** լիազոր մարմնի կողմից ներդրված, առցանց գործող վճարովի տեղեկատվական համակարգ, որն ապահովում է անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի հետ փոխգործելիություն և որտեղ մուտքագրվում են ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող, օտարման առարկա հանդիսացող, ինչպես նաև ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալները և դրանց գործարքների և պատվիրատուի վերաբերյալ տեղեկատվություն․
17. **Հատուկ բանկային հաշիվ՝** բացառապես սույն օրենքով սահմանված անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման դիմաց, անշարժ գույքի կառավարչին վճարվող վճարների, ինչպես նաև այդ ծառայությունների մատուցման արդյունքում պատվիրատուին փոխանցման ենթակա եկամուտների մուտքագրման համար բացված բանկային հաշվեհամար.
18. **Մասնագիտական հանձնաժողով՝** Հայաստանի Հանրապետության տարածքում ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության ուսումնասիրություն իրականացնող, ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության և ռիելթորների, անշարժ գույքի կառավարիչների կողմից սույն օրենքի, այլ նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման վերաբերյալ եզրակացություն տրամադրող հանձնաժողով, որի միջոցով լիազոր մարմինը վերահսկողություն է իրականացնում ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության նկատմամբ:

 **Հոդված 4. Ռիելթորական գործունեության սուբյեկտները**

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

 **Հոդված 5. 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 Կառավարությունը:

 **Հոդված 6. Միասնական տեղեկատվական համակարգի կիրառումը.**

1. Միասնական տեղեկատվական համակարգի օգտատերերն են ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք, ռիելթորական և անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները, ռիելթորները (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) և անշարժ գույքի կառավարիչները (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող)։
2. Միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք գործելու համար ռիելթորական կազմակերպության ղեկավարը, ռիելթորը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության ղեկավարը, անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) գրանցվում են ինքնուրույն։ Միասնական տեղեկատվական համակարգում իր իրավասությունների շրջանակում մուտք գործելու և համակարգից օգտվելու հնարավորություն կարող են ունենալ նաև պատվիրատուները: Գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք են գործում «Ես եմ» խիստ նույնականացման համակարգի մջոցով։ Միասնական տեղեկատվական համակարգում խիստ նույնականցման միջոցով մուտք լինելուց հետո արտացոլվում է օգտատիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքերը ցանկը։
3. Միասնական տեղեկատվական համակարգում անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ սահմանված տեղեկությունների մուտքագրման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի հետ սույն օրենքով սահմանված կարգով կնքված ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը, իսկ սույն հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կողմից իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքն օտարելու դեպքում՝ այդ գույքն օտարելու մտադրությունը։
4. Միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրման ենթակա են սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի նույնականացման տվյալներ (հասցե, կադաստրային ծածկագիր, մակերես), օտարման կամ շահագործման գնի, ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ մատուցողի, պատվիրատուի վերաբերյալ տեղեկությունները, հեռախոսահամարը և էլեկտրոնային փոստի հասցեն և ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագրի վերաբերյալ տվյալները՝ կնքման ամիս, ամսաթիվ, գործողության ժամկետ, իսկ անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կողմից իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքն ինքնուրույն օտարելու դեպքերում՝ սույն հոդվածի 5-րդ մասով սահմանված տվյալները։
5. Անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքն ինքնուրույն օտարելու նպատակով՝ վճարովի հիմունքներով միասնական տեղեկատվական համակարգ են մուտքագրում օտարվող գույքի նույնականցնող տվյալները, օտարման գինը, հեռախոսահամարը, էլեկտրոնային փոստի հասցեն, իսկ իրավաբանական անձանց դեպքում նաև անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը։
6. Միասնական տեղեկատվական համակարգում անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ սահմանված տեղեկություններ մուտքագրելու, ինչպես նաև միասնական տեղեկատվական համակարգին անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության ապահովման համար վճարվում է «Պետական տուրքի մասին» օրենքով սահմանված պարտադիր վճար:
7. Անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները մուտքագրելուց հետո լիազոր մարմինն իրականացնում է մուտքագրված տվյալների ստուգում՝ ըստ գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցված և մուտքագրման պահին առկա տվյալների և կադաստրային քարտեզի, որից հետո մուտքագրված տվյալները ստանում են «Ստուգված է» կարգավիճակը, որն արտացոլվում է միասնական տեղեկատվական համակարգում: Մուտքագրված տվյալները գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցված և մուտքագրման պահին առկա տվյալներին և կադաստրային քարտեզի տվյալներին համապատասխանելու դեպքում դրանք ստանում են «Հաստատված է» կարգավիճակը, իսկ անհամապատասխանությունների դեպքում ինքնաշխատ եղանակով գեներացվում է անհամապատասխանության վերաբերյալ հակիրճ տեղեկատվություն։ «Ստուգված է» կարգավիճակի առկայության դեպքում համակարգն ապահովում է համակարգից քաղվածքների գեներացումը՝ համապատասխան նույնականացնող տվյալներով։
8. Միասնական տեղեկատվական համակարգում անշարժ գույքի տվյալների մուտքագրումը ստուգելուց հետո համակարգն առաջարկում է անշարժ գույքի վաճառքի՝ համակարգի հետ փոխգործելի կայքերի ցանկ՝ հնարավորություն տալով օգտատիրոջն ընտրելու դրանցից մեկը կամ մի քանիսը: Անշարժ գույքի վաճառքի՝ համակարգի հետ փոխգործելի կայքն ընտրելու և դրանց համար սահմանված վճարը տվյալ կայքի սեփականատիրոջ հաշվեհամարին անկանխիկ եղանակով վճարելուց հետո միասնական տեղեկատվական համակարգում տեղադրված տվյալներն ինքնաշխատ արտացոլվում են նաև այդ կայքում: Միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության կարգը և այդ կայքերի նկատմամբ նվազագույն պահանջները սահմանում է Կառավարությունը։
9. Միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրված գործարքի կամ շահագործման գնի վերաբերյալ տեղեկությունների փոփոխությունները կարող են իրականացվել միայն պատվիրատուի գրավոր համաձայնության հիման վրա, որը ստանալու պարտականությունը կրում է համապատասխան ծառայություններ մատուցող անձը։ Ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք իրավունք ունեն փոփոխելու իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքի օտարման գնի վերաբերյալ տվյալները։ Սույն մասով սահմանված յուրաքանչյուր փոփոխություն արտացոլվում է միասնական տեղեկատվական համակարգում: Սույն մասով սահմանված տվյալները մուտքագրելուց կամ փոփոխելուց հետո պատվիրատուն յուրաքանչյուր դեպքում էլեկտրոնային կարճ հաղորդագրության և էլեկտրոնային փոստի միջոցով ծանուցվում է համապատասխան մուտքագրման կամ փոփոխության վերաբերյալ:։
10. Անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները ռիելթորական ծառայությունների շրջանակներում մուտքագրված լինելու դեպքում այդ անշարժ գույքի սեփականատերը չի կարող անձամբ դրա վերաբերյալ տվյալները մուտք անել միասնական տեղեկատվական համակարգ։ Ռիելթորական ծառայությունների շրջանակներում ռիելթորական կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի կողմից անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալները միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտք լինելիս նախկինում անշարժ գույքի սեփականատիրոջ կողմից մուտքագրված տվյալները ինքնաշխատ հեռացվում են համակարգից։ Միասնական տեղեկատվական համակարգում առկա անշարժ գույքն օտարվելիս համակարգն ինքնաշխատ հեռացնում է այդ գույքի վերաբերյալ տեղադրված տվյալները։
11. Ռիելթորական ծառայությունների շրջանակում անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքվող բոլոր գործարքների վերաբերյալ տվյալները պարտադիր մուտքագրվում են միասնական տեղեկատվական համակարգ:
12. Միասնական տեղեկատվական համակարգի վարման շահագործման, և օգտագործման կարգը սահմանում է Կառավարությունը՝ սահմանելով համակարգ մուտքի հասանելիություն (այդ թվում՝ պատվիրատուներին) տրամադրելու, համակարգում գրանցվելու, օգտատերերի հասանելիության աստիճանների և գործառույթների տեսակների, անվանացանկերի հրապարակման, ինչպես նաև դրանցում փոփոխություններ կատարելու, համակարգում տվյալները ստուգելու, համակարգից քաղվածքներ գեներացնելու կարգը, ինչպես նաև մուտքագրվող տվյալների, այդ թվում՝ լուսանկարների, նկատմամբ ներկայացվող պահանջները (այդ թվում՝ տվյալների ձևաչափերը և որակը) և ցանկը, քաղվածքներին ներկայացվող պահանջները, դրանց տեսակները և օրինակելի ձևերը: Մուտքագրվող տվյալների, այդ թվում՝ լուսանկարների նկատմամբ Կառավարության որոշմամբ սահմանված պահանջները պահպանված չլինելու դեպքում միասնական տեղեկատվական համակարգում դրանց մուտք լինելը մերժվում է։
13. Ռիելթորների և անշարժ գույքի կառավարիչների, ռիելթորական և անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպություններիանվանացանկերը, ինչպես նաև փոխգործելի կայքերի ցանկը հրապարակվում են միասնական տեղեկատվական համակարգում:

**ԳԼՈՒԽ 2**

**ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ**

 **Հոդված 7. Ռիելթորական գործունեության կազմակերպումը և իրականացումը**

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

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

 **Հոդված 8. Պայմանագրի ձևին ներկայացվող պահանջները և պայմանագրի էական պայմանները**

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

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

3. Պայմանագիրը պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները՝

1) պայմանագրի առարկայի վերաբերյալ՝ ներառյալ մատուցվող ծառայությունների շրջանակը.

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

3) ռիելթորի անունը, ազգանունը, հայրանունը (առկայության դեպքում), անձը հաստատող փաստաթղթի տվյալները, որակավորման վկայականի վերաբերյալ տվյալները, լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

4) ռիելթորական կազմակերպության/անհատ ձեռնարկատիրոջ անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը, 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) սույն օրենքով սահմանված դեպքերում՝ ռիելթորական կազմակերպության, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի պատասխանատվության սահմանված պայմաններով պատասխանատվության ապահովագրության պայմանագրի մասին՝ ներառյալ ապահովագրողի, ապահովագրական գումարի և ապահովագրված ռիսկերի վերաբերյալ.

12) վեճերի լուծման կարգի վերաբերյալ.

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

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

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

16) կողմերի համաձայնությամբ պայմանագրում կարող է ներառվել դրույթ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման բացառիկության (էքսկլյուզիվության) վերաբերյալ, որի դեպքում տվյալ պատվիրատուին ռիելթորական ծառայություններ կարող է մատուցել միայն այդ պայմանագրի կողմ ռիելթորական կազմակերպությունը կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորը: Ռիելթորական ծառայությունները բացառիկության սկզբունքով մատուցելու ժամկետը չի կարող ավել սահմանվել, քան վեց ամիսը։

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

1) անշարժ գույքի կառավարչի անուն, ազգանունը, հայրանունը (առկայության դեպքում), անձը հաստատող փաստաթղթի տվյալները.

2) անշարժ գույքի կառավարչի լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

3) անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության անվանումը, հարկ վճարողի հաշվառման համարը, լիազոր մարմնում հաշվառման համարը.

4) պատվիրատու հանդիսացող իրավաբանական անձի անվանումը կամ ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը, հայրանունը (առկայության դեպքում), անձը հաստատող փաստաթղթի տվյալները, հաշվառման հասցեն, էլեկտրոնային փոստի հասցեն, հեռախոսահամարը, ծանուցման հասցեն.

5) անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների վճարը,

6) 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, հատուկ բանկային հաշվի տվյալները.

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

8) 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 (նման տեղեկատվության առկայության դեպքում),

ե. հարկայնությունը, հարկը,

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

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. լուսանկարներ. 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:

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

 **Հոդված 9. Իրավաբանական անձանց, անհատ ձեռնարկատերերի, ռիելթորների և անշարժ գույքի կառավարիչների հաշվառման և հաշվառումից հանելու կարգը**

1. Ֆիզիկական անձը որպես ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ հաշվառվելու նպատակով լիազոր մարմին է ներկայացնում դիմում և անձը հաստատող փաստաթղթի պատճենը: Անձին որպես ռիելթոր հաշվառելիս վերջինս հաշվառվում է նաև որպես անշարժ գույքի կառավարիչ:
2. Իրավաբանական անձինք և անհատ ձեռնարկատերերը հաշվառվելու նպատակով լիազոր մարմին են ներկայացնում դիմում՝ կից ներկայացնելով իրավաբանական անձի պետական գրանցման համարը, իսկ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսանալու դեպքում՝ պետական հաշվառման համարը, իրավաբանական անձի հիմնադիրների և ղեկավարների, ինչպես նաև 20 և ավելի տոկոս ձայնի իրավունք տվող մասնակցություն ունեցող մասնակիցը դիտավորությամբ կատարված հանցագործության համար դատվածություն չունենալու (կամ այդպիսի դատվածությունն օրենքով սահմանված կարգով մարված կամ վերացված լինելու) մասին գրավոր հայտարարությունը, ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ աշխատող կամ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայություններ մատուցող անձի հետ կնքած պայմանագրի օրինակը: Սույն հոդվածով սահմանված դիմումները և կից փաստաթղթերը ներկայացվում են էլեկտրոնային եղանակովորի կարգը, դիմումի ձևը և բովանդակությունը սահմանվում է Կառավարության որոշմամբ:
3. Սույն հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերով սահմանված դիմումները և դրան կից փաստաթղթերը լիազոր մարմին մուտք լինելուց հետո՝ 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում, լիազոր մարմինը ուսումնասիրում է դրանք և կայացնում որոշում՝ ռիելթորին, անշարժ գույքի կառավարչին, իրավաբանական անձին կամ անհատ ձեռնարկատիրոջը հաշվառելու կամ հաշվառման դիմումը մերժելու վերաբերյալ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) իր դիմումի համաձայն.

2) լուծարման կամ վերակազմակերպման դեպքում.

3) անհատ ձեռնարկատիրոջը պետական ռեգիստրում հաշվառումից հանելու դեպքում.

4) սույն օրենքի 16-րդ հոդվածի պահանջները խախտելու դեպքում:

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

1) իր դիմումի համաձայն.

2) անհատ ձեռնարկատիրոջը պետական ռեգիստրում հաշվառումից հանելու դեպքում.

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

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

5) ռիլեթորի որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում։

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

12․ Լիազոր մարմնը ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության սուբյեկտներին հաշվառումից հանելու վերաբերյալ եռօրյա ժամկետում փոստային ծառայության միջոցով, իսկ էլեկտրոնային փոստի հասցեների առկայության դեպքում՝ էլեկտրոնային փոստով ծանուցում է ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրերի պատվիրատուներին։

**ԳԼՈՒԽ 3**

**ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ ԵՎ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ**

 **Հոդված 10. Ռիելթորական ծառայությունների տեսակները**

1. Սույն օրենքի իմաստով ռիելթորական ծառայություններ են հանդիսանում․
2. միջնորդավորված ծառայությունների մատուցումը, որը ներառում է անշարժ գույքի, դրա օտարման նպատակով կնքված գործարքների համար իրականացվող միջնորդությունը.
3. պատվիրատուի հետ կնքված պայմանագրի օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների աճուրդների և մրցույթների կազմակերպումը.
4. անշարժ գույքի կառավարումը:

 **Հոդված 11. Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների վերաբերյալ 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 (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), անշարժ գույքի կառավարիչը (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը չի կարող հանդիսանալ սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված գործարքի կողմ։

 **Հոդված 12. 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 13. Անշարժ գույքի կառավարում**

1. Անշարժ գույքի կառավարումը ռիելթորական ծառայության տեսակ է, որի շրջանակում պայմանագրով մի կողմը (անշարժ գույքի սեփականատեր(եր)ը) անշարժ գույք է հանձնում մյուս կողմին (անշարժ գույքի կառավարչին) ընթացիկ կառավարման, իսկ մյուս կողմը պարտավորվում է այդ գույքի կառավարումն իրականացնել ի շահ գույքի սեփականատիրոջ:
2. Սույն օրենքի շրջանակում անշարժ գույքի կառավարումը ներառում է անշարժ գույքի կառավարչի 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 իրականացումն ի շահ գույքի սեփականատիրոջ՝ պայմանագրով սահմանված ժամկետներում: Անշարժ գույքի կառավարման շրջանակներում կնքված պայմանագրի գործողության ժամկետը չի կարող առավել լինել անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի ժամկետից: Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի առավելագույն ժամկետը չի կարող սահմանվել երեք տարուց ավելի:
3. Անշարժ գույքի կառավարման առարկա կարող է հանդիսանալ ցանկացած տեսակի անշարժ գույք, որն ունի մեկ կամ մի քանի սեփականատերեր:
4. Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով սահմանված պայմանները և ժամկետները տարածվում են անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում կնքված պայմանագրերի վրա:
5. Անշարժ գույքի կառավարումը չի ներառում գույքի նկատմամբ հավատարմագրային կառավարումը:
6. Անշարժ գույքի կառավարիչը 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: Անշարժ գույքի կառավարիչն իրավունք ունի հրաժարվել կատարելու գույքի սեփականատիրոջ այն պահանջները, որոնք հակասում են օրենսդրությանը:
8. Անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է Պատվիրատուին սահմանված կարգով տեղեկացնել գույքի նկատմամբ կատարված գործարքների և բարելավումների վերաբերյալ: Նման տեղեկացման ժամկետները և կարգը սահմանվում է անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրով:
9. Անշարժ գույքի կառավարման շրջանակում անշարժ գույքի 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 են միասնական տեղեկատվական համակարգ:
10. 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 14. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության և ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի իրավունքներն ու պարտականությունները**

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

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

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

3) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կամ գույքի սեփականատեր հանդիսացող պատվիրատուի կողմից 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) ներկայացնել պատվիրատուների իրավունքները և օրինական շահերը անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրից բխող իրավահարաբերություններում.

7) օգտվել օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

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

1. գործունեություն իրականացնելուց առաջ սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել լիազոր մարմնում.
2. իր գործունեության իրականացման ընթացքում պահպանել սույն օրենքի, այլ օրենքների և իրավական ակտերի պահանջները․
3. պատվիրատուի պահանջով ներկայացնել լիազոր մարմնում հաշվառված լինելու վերաբերյալ տեղեկատվություն.
4. ծառայությունները մատուցել միայն ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման կնքված պայմանագրի հիման վրա, հրաժարվել ծառայության իրականացումից, եթե պատվիրատուի կողմից տրամադրված և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձեռք բերված անհրաժեշտ տեղեկատվությունը բավարար չեն սույն օրենքով ռիելթորական ծառայություններ մատուցելու համար կամ Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով նախատեսված այլ դեպքերում.
5. կնքել անշարժ գույքի կառավարման պայմանագիր տվյալ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող բոլոր անձանց համաձայնության առկայության դեպքում.
6. պատվիրատուից և երրորդ անձանցից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված փաստաթղթերը պահպանել առնվազն 10 տարի.
7. ապահովել պատվիրատուներից և երրորդ անձնացից ռիելթորական ծառայության մատուցման ընթացքում ստացված տեղեկատվության գաղտնիությունը, բացառությամբ «Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված դեպքերի.
8. պայմանագրի կնքումից հետո եռօրյա ժամկետում ապահովել միասնական տեղեկատվական համակարգում սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկությունների մուտքագրումը.
9. որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց ապահովագրել իր գործունեության հետևանքով առաջացող հնարավոր պատասխանատվությունը սույն օրենքով սահմանված դեպքերում և պատվիրատուի պահանջով վերջինիս ներկայացնել ապահովագրության պայմանագիրը.
10. ապահովել «Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի պահանջների կատարումը:

3. Ռիելթորը, անշարժ գույքի կառավարիչը պարտավոր է`

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

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

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

4) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիր և գույքի օտարման պայմանագիր կնքելուց հետո եռօրյա ժամկետում միասնական տեղեկատվական համակարգ պարտադիր մուտքագրել սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ կնքված ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի և օտարման գործարքների, դրանց սեփականատերերի վերաբերյալ տեղեկությունները.

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

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

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

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

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

 **Հոդված 15. Պատվիրատուի իրավունքներն ու պարտականությունները**

1. Պատվիրատուն իրավունք ունի՝

1) ինքնուրույն ընտրելու ռիելթորին, ռիելթորական կազմակերպությունը, անշարժ գույքի կառավարչին,անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը.

2) սույն օրենքով սահմանված դեպքերում պահանջելու ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության պատասխանատվության ապահովագրություն․

3) ռիելթորից, ռիելթորական կազմակերպությունից, անշարժ գույքի կառավարչից, 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, բացառությամբ սույն մասի 6-րդ կետով սահմանված դեպքի.

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

7) օգտվելու օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

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 16. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությանը ներկայացվող պարտադիր պահանջները**

1. Ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը պարտավոր է հաշվառվել լիազոր մարմնի կողմից:
2. Անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց, պարտավոր է իր գործունեությունն ապահովագրել հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է պատճառվել պատվիրատուներին՝ անշարժ գույքի կառավարչի կողմից ծառայության մատուցման հետևանքով, այն դեպքում, երբ կառավարման հանձնելու պահին՝ անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի ամբողջ ժամանակահատվածում անշարժ գույքը ապահովագրված է։
3. Ռիելթորական կազմակերպությունը պարտավոր է իր գործունեությունից առաջացող պատասխանատվությունն ապահովագրել հնարավոր գույքային վնասից կոնկրետ գործարքի մասով՝ առնվազն գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի չափով, եթե ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրով սահմանված է գույքի իրավական և փաստաթղթային հավուր պատշաճի ուսումնասիրության (due diligence) իրականացում:
4. Ռիելթորական կազմակերպությունը պետք է ունենա նվազագույնը մեկ աշխատակից, որը ունի ռիելթորի որակավորման վկայական:

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

**ԳԼՈՒԽ 4**

**ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ**

 **Հոդված 17. 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 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, որակավորման քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացնելու կարգը սահմանում է Կառավարությունը: Որակավորման քննությունների անցկացման կարգով սահմանվում են որակավորման քննության ժամկետները, քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացման կարգը, ժամկետները և ձևերը, քննության ժամանակ առաջադրվող հարցերի և խնդիրների քանակը, քննությունների արդյունքների գնահատման կարգը, քննության անցկացման համար նախատեսված ժամանակը, տեխնիկական միջոցներից օգտվելու կարգը, որակավորման վկայական ստանալու համար անհրաժեշտ միավորների քանակը, քննության արդյունքների բողոքարկման կարգը, ինչպես նաև քննությունը պատշաճ անցկացնելուն ուղղված այլ դրույթներ:

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

6. Որակավորման քննության ընթացքը տեսաձայնագրվում է։

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

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

 **Հոդված 18. Վկայականի ժամկետը, վերաձևակերպումը և կրկնօրինակի տրամադրումը**

1. Ռիելթորի որակավորման վկայականը տրվում է հինգ տարի ժամկետով:
2. Ռիելթորի որակավորման վկայականի ժամկետն ավարտվելուց հետո վեցամսյա ժամկետում ռիելթորն իրավունք ունի սահմանված կարգով դիմելու լիազոր մարմնի կողմից անցկացվող ռիելթորի որակավորման քննությանը մասնակցելու և որակավորման նոր վկայական ստանալու նպատակով: Ռիելթորը որակավորման վկայականի՝ սահմանված հինգ տարվա ժամկետի ավարտից հետո իրավունք ունի զբաղվելու ռիելթորական գործունեությամբ սույն մասով սահմանված վեցամսյա ժամկետում: Որակավորման քննության դրական արդյունքների հիման վրա տրված որակավորման նոր վկայականը համարվում է տրամադրված որակավորման նախորդ վկայականի ժամկետի ավարտին հաջորդող օրվանից:
3. Ռիելթորի անվան կամ ազգանվան փոփոխման դեպքում այդ փոփոխություններն իրավական ուժ ստանալու օրվանից հետո` 15 օրվա ընթացքում, ռիելթորը պարտավոր է դիմել լիազոր մարմնին վկայականի վերաձևակերպման համար՝ կցելով նշված տեղեկությունները հավաստող համապատասխան փաստաթղթեր և պետական տուրքի վճարումը հավաստող փաստաթուղթ:
4. Վկայականի կորստի (կորցնելու, ոչնչանալու և այլն) դեպքում ռիելթորը պարտավոր է դրա մասին հայտնել լիազոր մարմնին` վկայականի կրկնօրինակը ստանալու համար:
5. Լիազոր մարմինը պարտավոր է վերաձևակերպված վկայականը կամ վկայականի կրկնօրինակը տրամադրել ռիելթորին դիմումը ներկայացնելու օրվանից հետո՝ 10-օրյա ժամկետում: Վկայականի կրկնօրինակների վերին աջ անկյունում կատարվում է «Կրկնօրինակ» նշագրումը:

 **Հոդված 19. Վկայականի գործողության կասեցումը և դադարեցումը**

1. Վկայականի գործողությունը կասեցվում է`

1) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումից հետո եռօրյա ժամկետում սույն օրենքով սահմանված տեղեկությունները միասնական տեղեկատվական համակարգ չմուտքագրելու դեպքում.

2) մեկ օրացուցային տարվա ընթացքում ռիելթորի կողմից իրականացված գործունեության ընթացքում մեկ անգամ վնասի պատճառման և ապահովագրական հատուցման գումարի վճարման մեկ դեպքում.

3) սույն օրենքով և ռիելթորական գործունեությունը կարգավորող ենթաօրենսդրական ակտերով սահմանված պահանջները մեկ անգամ խախտելու դեպքում:

2․ Վկայականի գործողությունը դադարեցվում է`

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

2) եթե առկա է ռիելթորին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ 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՝ սույն օրենքի 18-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված առանձնահատկությունների հաշվառմամբ․

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

8) ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումից հետո եռօրյա ժամկետում սույն օրենքով սահմանված տեղեկությունները միասնական տեղեկատվական համակարգ մեկից ավելի անգամ չմուտքագրելու դեպքում.

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

10) սույն օրենքի 21-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետով սահմանված պարտականությունները չկատարելու դեպքում:

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

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

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

6․ Սույն հոդվածի 2-րդ 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:

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

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

9. Լիազոր մարմնի կողմից վկայականի գործողությունը կասեցնելու կամ դադարեցնելու մասին որոշումն այն կայացնելու օրվան հաջորդող 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում ուղարկվում է ռիելթորին (այդ թվում՝ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող), այն ռիելթորական կազմակերպությանը, որտեղ աշխատում կամ ծառայություն է մատուցում վերջինս՝ փոստային ծառայության միջոցով և վերջիններիս կողմից տրամադրած էլեկտրոնային փոստի հասեցին, իսկ գործարքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի սեփականատիրոջը և ռիելթորական ծառայությունների շրջանակներում առկա բոլոր սուբյեկտներին՝ փոստային ծառայության միջոցով: Որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված լիազոր մարմնի կողմից կայացված համապատասխան որոշումը որակավորված անձին հանձնելուն հաջորդող օրվանից:

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

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

**Հոդված 20. Ռիելոթորական գործունեության ոլորտում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության իրավասությունները**

* + - 1. Ռիելոթորական գործունեության ոլորտում Կառավարությունը՝
1. սահմանում է Հայաստանի Հանրապետությունում ռիելթորական գործունեության իրականացման կարգը․
2. սահմանում է սույն օրենքի 6-րդ հոդվածի 8-րդ մասով նախատեսված միասնական տեղեկատվական համակարգի վարման, դրա շահագործման, համակարգի փոխգործելիության ապահովման, համակարգ մուտքի հասանելիություն (այդ թվում՝ պատվիրատուներին) տրամադրելու, համակարգում գրանցվելու, օգտատերերի հասանելիության աստիճանների և գործառույթների տեսակների, անվանացանկերի հրապարակման, ինչպես նաև դրանցում փոփոխություններ կատարելու, համակարգից քաղվածքներ գեներացնելու կարգը, ինչպես նաև մուտքագրվող տվյալների, այդ թվում՝ լուսանկարների նկատմամբ ներկայացվող պահանջները (այդ թվում՝ տվյալների ձևաչափերը և որակը) և ցանկը, քաղվածքներին ներկայացվող պահանջները, դրանց տեսակները և օրինակելի ձևերը.
3. սահմանում է սույն օրենքի 9–րդ հոդվածով սահմանված դիմումները և կից փաստաթղթերը էլեկտրոնային եղանակով ներկայացնելու կարգը, դիմումի ձևը և բովանդակությունը․
4. սահմանում է սույն օրենքի 17-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված որակավորման քննությունների անցկացման և հանձնաժողովի անդամների ընտրության, որակավորման քննությանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացնելու կարգը․
5. սահմանում է մասնագիտական հանձնաժողովի գործունեության և ուսումնասիրությունների իրականացման կարգը:

 **Հոդված 21. Ռիելոթորական գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, մասնագիտական որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը**

1. Ռիելթորական գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, ֆիզիկական անձանց մասնագիտական որակավորում, ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց հաշվառում իրականացնող լիազոր մարմինը Կադաստրի կոմիտեն է:
2. Լիազոր մարմինը`
3. հաստատում է որակավորման քննությունների հարցաշարերը և առաջադրվող հարցերը․
4. հաստատում է որակավորման վկայականի ձևը.
5. ստեղծում է մասնագիտական հանձնաժողով և հաստատում է դրա անհատական կազմը: Մասնագիտական հանձնաժողովի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի երկու ներկայացուցիչ և երկու ռիելթոր կամ անշարժ գույքի կառավարիչ, բարձրագույն ուսումնական հաստատության 1 ներկայացուցիչ՝ առնվազն մեկ տարի ժամկետով։ Մասնագիտական առաջին հանձնաժողովի կազմը ձևավորվում է լիազոր մարմնի ղեկավարի հրամանով, իսկ հաջորդող յուրաքանչյուր կազմը՝ նախորդ կազմի կողմից պատահականության սկզբունքով՝ վիճակահանությամբ: Ռիելթորները և անշարժ գույքի կառավարիչները պարտավոր են իրականացնել մասնագիտական հանձնաժողովի անդամի իրենց պարտականությունները: Հանձնաժողովի նիստերին ներկայություն չապահովելու դեպքում հանձնաժողովի անդամ հանդիսացող ռիելթորի որակավորման վկայականը դադարեցվում է, իսկ անշարժ գույքի կառավարիչը հանվում է հաշվառումից: Մասնագիտական հանձնաժողովի գործունեության և ուսումնասիրությունների իրականացման կարգը սահմանում է Կառավարությունը․
6. կազմակերպում և անցկացնում է ռիելթորների մասնագիտական որակավորման քննությունները.
7. սույն օրենքի 18-19-րդ և 21-րդ հոդվածներով նախատեսված իրավական հիմքերից որևէ մեկի հայտնի դառնալու օրվան հաջորդող երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում ընդունում է որոշում համապատասխանաբար որակավորման վկայականի կամ կրկնօրինակի տրամադրման, վերաձևակերպման կամ գործողության դադարեցման վերաբերյալ․
8. դիմում-բողոքների առկայության դեպքում մասնագիտական հանձնաժողովի միջոցով իրականացնում է վերահսկողություն ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների,ռիելթորների և անշարժ գույքի կառավարիչների կողմից սույն օրենքի և նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ․
9. ստեղծում և ներդնում է միասնական տեղեկատվական համակարգ․
10. 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, ռիելթորների, անշարժ գույքի կառավարիչների անվանացանկերը.
11. իրականացնում է վերահսկողություն «Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի և դրա հիման վրա ընդունված իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ.
12. իրականացնում է սույն օրենքով սահմանված այլ գործառույթներ:

**ԳԼՈՒԽ 5**

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

 **Հոդված 22. Պատասխանատվությունը սույն օրենքի և այլ իրավական ակտերի պահանջների խախտման համար**

1. Վնասները կամ այլ գույքային վնասը, որը պատճառվել է պատվիրատուին և/կամ երրորդ անձանց ռիելթորական կազմակերպությունների, ռիելթորների (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) կողմից ռիելթորական ծառայությունների մատուցման ընթացքում նրանց ոչ իրավաչափ գործողության, անգործության, իրենց պարտականությունների չկատարման կամ թերի կատարման, կամ սույն օրենքի, այլ իրավական ակտերի, ինչպես նաև պայմանագրի դրույթների խախտման հետևանքով, ենթակա են փոխհատուցման ռիելթորական ծառայության պայմանագրի կողմ հանդիսացող վնաս պատճառողի կողմից: Այն վնասը, որն առաջացել է սույն օրենքով սահմանված գույքի իրավական և փաստաթղթային հավուր պատշաճի (due diligence) ուսումնասիրությունը չիրականացնելու կամ ոչ ամբողջական իրականացնելու հետևանքով, փոխհատուցվում է սույն օրենքով սահմանված կարգով կնքված ապահովագրության պայմանագրի հիմքով ապահովագրական հատուցման միջոցով:
2. Վնասները կամ այլ գույքային վնասը, որը պատճառվել է պատվիրատուին և/կամ երրորդ անձանց անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների, անշարժ գույքի կառավարիչների (այդ թվում անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող) կողմից անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման ընթացքում նրանց ոչ իրավաչափ գործողության, անգործության, իրենց պարտականությունների չկատարման կամ թերի կատարման, կամ սույն օրենքի, այլ իրավական ակտերի, ինչպես նաև պայմանագրի դրույթների խախտման հետևանքով, ենթակա են փոխհատուցման վնաս պատճառողի կողմի, իսկ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ պատասխանատվության ապահովագրության պայմանագրի հիման վրա՝ ապահովագրական հատուցման գումարների հաշվին։
3. Վնասի չափը ապահովագրական հատուցման գումարի չափից մեծ լինելու պարագայում վնասը՝ մնացած մասով, ինչպես նաև ապահովագրական հատուցում չտրամադրելու պարագայում՝ ամբողջությամբ, ենթակա է հատուցման վնաս պատճառող ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի կողմից: Ապահովագրությունը համապատասխան կողմին չի ազատում ապահովագրական դեպքը կանխելու համար անհրաժեշտ միջոցներ ձեռնարկելու պարտականությունից:

**ԳԼՈՒԽ 6**

**ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ՄԱՍ ԵՎ ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

 **Հոդված 23.**

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2026 թվականի հունվարի 1-ին, բացառությամբ սույն օրենքով սահմանված՝ միասնական տեղեկատվական համակարգի վերաբերյալ դրույթների, որոնք ուժի մեջ են մտնում 2026 թվականի հունիսօի 1-ին։
2. Ռիելթորների որակավորման քննությունների անցկացման կարգը Կառավարությունը սահմանում է մինչև 2027 թվականի մարտի 1-ը։
3. Որակավորման քննությունների հարցաշարերը, առաջադրվող հարցերը, որակավորման վկայականի ձևը լիազոր մարմնի ղեկավարը հաստատում է մինչև 2027 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 2027 թվականի հուլիսի 1-ը։
5. 2027 թվականի մարտի 1-ից մինչև հուլիսի 1-ն ընկած ժամանակահատվածում լիազոր մարմինն անցկացնում է առնվազն չորս որակավորման քննություն
6. Միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության կարգը Կառավարությունը սահմանում է մինչև 2026 թվականի հունիսի 1-ը։
7. Միասնական տեղեկատվական համակարգի հետ անշարժ գույքի վաճառքի կայքերի փոխգործելիության կարգը Կառավարության կողմից սահմանվելուց հետո 3 ամսվա ընթացքում անշարժ գույքի վաճառքի փոխգործելի կայքերում առկա անշարժ գույքի վաճառքի վերաբերյալ տվյալները անշարժ գույքի սեփականատերերն անձամբ կամ նոտարական կարգով վավերացված և միասնական տեղեկատվական համակարգի կողմից ստուգված լիազորագրի հիմքով լիազորված անձի միջոցով սույն օրենքով սահմանված կարգով մուտքագրում են միասնական տեղեկատվական համակարգ:

Հանրապետության նախագահ Վ. Խաչատուրյան

Երևան 2024 թ.