

Համարը ՀՕ-189-Ն  
Տիպը Օրենք  
Սկզբնաղբյուրը ՀՀՊՏ 2005.11.16/71(443)  
Հոդ. 1319

Ընդունող մարմինը ՀՀ Ազգային ժողով  
Ստորագրող մարմինը ՀՀ Նախագահ  
Վավերացնող մարմինը  
Ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը 26.11.2005

Տեսակը Ինկորպորացիա  
Կարգավիճակը Գործում է  
Ընդունման վայրը Երևան

Ընդունման ամսաթիվը 04.10.2005  
Ստորագրման ամսաթիվը 02.11.2005  
Վավերացման ամսաթիվը  
Ուժը կորցնելու ամսաթիվը

ՀՀ ՕՐԵՆՔԸ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

# Օ Ր Ե Ն Ք Ը

Ընդունված է 2005 թվականի հոկտեմբերի 4-ին

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

Գ Լ ՈՒ Խ 1

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

Սույն օրենքը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման գործունեության իրականացման հիմունքները և կանոնակարգում անշարժ գույքի գնահատման գործունեության հետ կապված հարաբերությունները:

Հոդված 2. Օրենքի գործողության ոլորտը

Սույն օրենքի գործողությունը տարածվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող անշարժ գույքի գնահատման գործունեության վրա:

Եթե Հայաստանի Հանրապետության պետական գույքի մասնավորեցման հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերով սահմանված են անշարժ գույքի գնահատման այլ նորմեր, քան սահմանված են սույն օրենքով, ապա գործում են մասնավորեցման հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերով սահմանված նորմերը:

Սույն օրենքը չի տարածվում Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի կադաստր վարող լիազոր պետական մարմնի կողմից անշարժ գույքի կադաստրային գնահատությունների իրականացման վրա:

Հոդված 3. Անշարժ գույքի գնահատման մասին օրենսդրությունը

Անշարժ գույքի գնահատման գործունեությունը կարգավորվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենքով, Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով:

Հոդված 4. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները

Սույն օրենքում օգտագործվում են հետևյալ հիմնական հասկացությունները՝ անշարժ գույքի կադաստրային գնահատում՝ անշարժ գույքի կադաստրային արժեքի որոշումն է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ (այսուհետ՝ օրենսդրությամբ) սահմանված կարգով:

անշարժ գույքի գնահատում՝ անշարժ գույքի շուկայական կամ շուկայական արժեքից տարբերվող արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված սույն օրենքով, Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է համապատասխան վճարի դիմաց.

անշարժ գույքի շուկայական գին՝ անշարժ գույքի շուկայում կողմերի միջև գործարքի արդյունքում ձևավորված գինն է.

անշարժ գույքի շուկայական արժեք՝ բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որը անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ.

լիազոր մարմին՝ սույն օրենքով և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անշարժ գույքի գնահատման գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, ֆիզիկական անձանց անշարժ գույքի գնահատման մասնագիտական որակավորում իրականացնող լիազորված պետական մարմինն է.

գնահատման ստանդարտ՝ կառավարության կողմից սահմանված, գնահատման միջազգային ստանդարտներին համահունչ, գնահատումը կանոնակարգող, համընդհանուր և բազմակի կիրառման համար կանոններ, ցուցումներ պարունակող փաստաթուղթն է.

անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն՝ փաստաթուղթ, որը պարունակում է տեղեկություն սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտով և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անշարժ գույքի գնահատմամբ (տվյալ օրվա դրությամբ) որոշված անշարժ գույքի արժեքի վերաբերյալ:

անշարժ գույքի գնահատող (այսուհետ՝ գնահատող)՝ ֆիզիկական անձ, որը սույն օրենքով նախատեսված կարգով լիազոր մարմնի կողմից ստացել է անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական:

(4-րդ հոդվածը փոփ., լրաց., խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 5. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտները

Սույն օրենքի իմաստով անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտ են համարվում անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող իրավաբանական և ֆիզիկական անձինք, ինչպես նաև անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներ պատվիրող քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների սուբյեկտները:

Հոդված 6. Անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտները

Սույն օրենքի իմաստով գույքի գնահատման օբյեկտներ են համարվում անշարժ գույքը՝ հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ հանգեցնում են դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարինության:

Հոդված 7. Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտն ու դրա կիրառումը

1. Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտը (այսուհետ՝ գնահատման ստանդարտ), ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը՝ գնահատման միջազգային ստանդարտների ու վարքագծի կանոնների հիման վրա, որի կիրառումը պարտադիր է գնահատողների կողմից:

2. Գնահատման ստանդարտը պետք է պարունակի՝

1) անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները, քանակական և որակական բնութագրերը.

2) անշարժ գույքի գնահատման մեթոդները.

3) անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների ձևակերպման նկատմամբ պահանջները.

4) հղումներն այլ նորմատիվ իրավական ակտերին.

5) գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները:

(7-րդ հոդվածը փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 8. Անշարժ գույքի գնահատման պարտադիր դեպքերը

Անշարժ գույքի գնահատումը պարտադիր է՝

1) պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման դեպքերում, բացառությամբ պետական գույքի մասնավորեցման և պետական կամ համայնքային հողերի օտարման դեպքերի.

2) անշարժ գույքը պետության կամ համայնքների կարիքների համար ձեռք բերելու (վերցնելու) դեպքերում.

3) անշարժ գույքն իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալում կամ հիմնադրամներում ներդնելու դեպքերում.

4) անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով իրացման դեպքերում.

5) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ դեպքերում:

Հոդված 9. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության կազմակերպումը և իրականացումը

1. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեությունը կազմակերպվում և իրականացվում է իրավաբանական և անհատ ձեռնարկատեր համարվող ֆիզիկական անձանց կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատման պատվերի հիման վրա՝ գնահատողի միջոցով:

2. Անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմք է անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտների միջև օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված պայմանագիրը (այսուհետ՝ պայմանագիր):  
(9-րդ հոդվածը խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 10. Պայմանագրի պարտադիր պայմանները

1. Պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

2. Պայմանագիրը պետք է պարունակի պարտադիր տեղեկություններ՝

1) պատվերը կատարող գնահատողին տրված որակավորման վկայականի գործողության ժամկետի, հերթական համարի մասին.

2) գնահատվող անշարժ գույքի անվանման, նպատակային և գործառնական նշանակության մասին.

3) անշարժ գույքի գնահատման ամսաթվի և տարեթվի մասին.

4) անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարի չափի մասին.

5) գնահատման ստանդարտով սահմանված անշարժ գույքի արժեքի տեսակի մասին:

3. Պայմանագիրը կարող է պարունակել օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

(10-րդ հոդվածը խմբ., լրաց., փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 11.

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ պարտադիր պահանջները

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

2. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը պետք է պարտադիր պարունակի՝

1) անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտների անվանումները, իրավաբանական հասցեները.

2) անշարժ գույքի գնահատման և տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը.

3) անշարժ գույքի գնահատման դասական երեք մեթոդների կիրառման հղումները գնահատման ստանդարտին, իսկ տվյալ անշարժ գույքի օբյեկտի գնահատման համար մեկ կամ երկու դասական մեթոդների կիրառման անհնարինության դեպքում՝ դրանց հիմնավոր պատճառաբանությունը.

4) գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները.

5) գնահատվող անշարժ գույքի ելակետային տվյալները, դրանց հավաստիության աղբյուրները.

6) անշարժ գույքի տեղագնության արդյունքները, գնահատման օբյեկտի նկարագիրը.

7) անշարժ գույքի գնահատման դասական երեք մեթոդների կիրառման արդյունքում ստացված արժեքների և դրանց համաձայնեցման արդյունքում ձևավորված անշարժ գույքի արժեքի գնահաշվարկները, իսկ տվյալ անշարժ գույքի օբյեկտի գնահատման համար մեկ կամ երկու դասական մեթոդների կիրառման անհնարինության դեպքում՝ կիրառված դասական մեթոդ(ներ)ի արդյունքում ստացված և ձևավորված անշարժ գույքի արժեքի գնահաշվարկները.

8) անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները.

9) անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնի.

10) անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը.

11) պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պատասխանատվությունը.

12) գնահատողի անունը, ազգանունը, ստորագրությունը, որակավորման վկայականի համարը:

3. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունում չեն թույլատրվում՝

1) անշարժ գույքի գնահատման չհիմնավորված մեկնաբանություններ և եզրակացություններ.

2) հրապարակել տեղեկություններ, որոնք օրենսդրության համաձայն հանդիսանում են առևտրային գաղտնիք.

3) անշարժ գույքի գնահատմամբ որոշված արժեքը չարտահայտել համարժեք դրամով:

4. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը հաստատվում է գնահատողի ստորագրությամբ և նրա (անհատ ձեռնարկատեր լինելու և կնիքի առկայության դեպքում) կամ այն իրավաբանական անձի կնիքով (կնիքի առկայության դեպքում), որի հետ գնահատողը կնքել է աշխատանքային պայմանագիր, ինչպես նաև նշվում է թերթերի քանակը: Հաշվետվության յուրաքանչյուր տպագրված և համարակալված թերթ ստորագրում է գնահատողը:

5. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ ընդհանուր պահանջները սահմանվում են գնահատման ստանդարտով:

(11-րդ հոդվածը լրաց. 13.04.11 ՀՕ-115-Ն, փոփ., խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 12. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կիրառումը

1. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը (այսուհետ՝ հաշվետվություն) կարող է օգտագործվել անշարժ գույքի նկատմամբ օտարման, վարձակալման, գրավադրման և այլ գործարքներ իրականացնելիս, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ որոշումներ կայացնելիս, սույն օրենքի 8-րդ հոդվածում նշված

դեպքերում:

2. Հաշվետվությամբ ձևավորված անշարժ գույքի գնահատման (վերագնահատման) արդյունքները կարող են հիմք հանդիսանալ իրավաբանական անձանց հաշվապահական հաշվեկշռում դրանք արտացոլելու և դրանց հետ կապված համապատասխան ձևակերպումների իրականացման համար:

(12-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 13. Հաշվետվության տվյալների վիճահարույց լինելը

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի գնահատմամբ հաշվարկված արժեքի արժանահավատության խնդիրները կարող են պարզաբանվել լիազոր մարմնին ուղղված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ, իսկ դրանց վերաբերյալ վեճերի առկայության դեպքում՝ դատական կարգով:

(13-րդ հոդվածը փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 14. Գնահատողի անկախությունը

(Վերնագիրը փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս գնահատողն անկախ է և անշարժ գույքի գնահատումն իրականացնում է սույն օրենքին, գնահատման ստանդարտին և օրենսդրությանը համապատասխան:

(14-րդ հոդվածը փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 15. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց և գնահատողի իրավունքներն ու պարտականությունները

(Վերնագիրը փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

1. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձինք իրավունք ունեն՝

1) գնահատման ընթացքում անշարժ գույքի գնահատման պատվիրատուից պահանջելու անհրաժեշտ տեղեկությունների ապահովում, բացառությամբ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պետական, ծառայողական և առևտրային գաղտնիք համարվող տեղեկության, իսկ այդ տեղեկությամբ անշարժ գույքի արժեքի արժանահավատությունը պայմանավորված լինելու դեպքում նշելու այդ մասին հաշվետվությունում:

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

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

4) մասնակցելու իր գործունեությանը վերաբերող հարցերի քննարկմանը և ծանոթանալու հարցերին առնչվող բոլոր փաստաթղթերին:

5) անշարժ գույքի գնահատման իր գործունեության մասին լիազոր մարմնի ընդունած որոշումները բողոքարկելու դատական կարգով:

6) օգտվելու օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

2. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձինք պարտավոր են՝

1) հաշվետվությունը հաստատել ստորագրությամբ, կնիքով (կնիքի առկայության դեպքում) և ապահովել պայմանագրով սահմանված պարտավորությունների պատշաճ կատարումը:

2) պահպանել պատվիրատուից և երրորդ անձանցից անշարժ գույքի գնահատման ընթացքում ստացված փաստաթղթերը հաշվետվությունների թղթային կամ էլեկտրոնային կրկնօրինակների հետ միասին՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և ժամկետի ընթացքում:

3) օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում հաշվետվությունների պատճենները կամ դրանցում առկա անշարժ գույքի արժեքի վերաբերյալ տեղեկատվությունը, պատվիրատուներից բացի, տրամադրել համապատասխան մարմիններին:

4) գնահատողի հետ աշխատանքային պայմանագիր կնքելուց կամ աշխատանքային պայմանագիրը լուծելուց հետո տասնհինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում լիազոր մարմնին ներկայացնել դրա պատճենը:

3. Գնահատողն իրավունք ունի՝

1) գնահատման միջազգային ստանդարտների պահանջներին համապատասխան կիրառելու անշարժ գույքի գնահատման այլ մեթոդներ:

2) օգտվելու սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված իրավունքներից:

4. Գնահատողը պարտավոր է՝

1) անշարժ գույքի գնահատումը կատարել սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտով և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

2) որակավորման վկայականի բնօրինակը պահպանել խնամքով և փակցնել պատվիրատուների համար տեսանելի տեղում:

3) հաշվետվությունը հաստատել ստորագրությամբ:

4) կատարել սույն հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ և 3-րդ կետերով նախատեսված պարտականությունները:

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

(15-րդ հոդվածը լրաց. 13.04.11 ՀՕ-115-Ն, խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 16. Պատվիրատուի իրավունքներն ու պարտականությունները

1. Պատվիրատուն իրավունք ունի՝
  - 1) անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանցից և գնահատողից պահանջելու՝ ներկայացնել մասնագիտական որակավորման վկայականի բնօրինակը.
  - 2) ինքնուրույն ընտրելու անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց.
  - 3) անշարժ գույքի գնահատման արժանահավատությունը բողոքարկելու լիազոր մարմնում կամ վիճարկելու դատական մարմնում.
  - 4) պահանջելու անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանցից պայմանագրային պարտավորությունների պատշաճ կատարում.
  - 5) օգտվելու օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

2. Պատվիրատուն պարտավոր է՝
  - 1) (1-ին կետն ուժը կորցրել է 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)
  - 2) անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց տրամադրել անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր և հավաստի տեղեկություններ.
  - 3) չխոչընդոտել և չմիջամտել անշարժ գույքի գնահատման գործընթացին.
  - 4) պատշաճ կերպով կատարել իր պայմանագրային պարտավորությունները.
  - 5) կրել օրենքով սահմանված այլ պարտավորություններ:  
(16-րդ հոդվածը խմբ., փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 17. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձին և գնահատողին ներկայացվող պարտադիր պահանջներն ու սահմանափակումները

(Վերնագիրը խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

1. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձը պատվիրատուի պահանջի դեպքում, որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց, պարտավոր է իր հաշվին ապահովագրել պատվիրատուին հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է առաջանալ անշարժ գույքի գնահատման մասնագիտական խախտումների պատճառով՝ անշարժ գույքի թերագնահատման կամ գերագնահատման հետևանքով:

2. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձն իրավունք չունի իրականացնելու սույն օրենքի 8-րդ հոդվածում նշված անշարժ գույքի գնահատում, եթե տվյալ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող իրավաբանական անձի հիմնադիր մասնակից է կամ բաժնետեր, ինչպես նաև՝ դրա նկատմամբ ունի գույքային այլ պարտավորություններ կամ պահանջներ:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված սահմանափակումը վերաբերում է նաև գնահատողին:

4. Գնահատողի կողմից սույն հոդվածի երկրորդ մասով նախատեսված սահմանափակման խախտումը գնահատողի որակավորման վկայականն ուժը կորցրած ձևանշան է, իսկ իրականացված անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը իրավական հիմք չունի:

5. Անշարժ գույքի գնահատման գործընթացին պատվիրատուի կամ շահագրգիռ այլ անձանց միջամտությունը, որի հետևանքով կարող է թերագնահատվել կամ գերագնահատվել անշարժ գույքի արժեքը, հանգեցնում է պատվիրատուի հետ պայմանագրի վաղաժամկետ լուծմանը և այդ պահի դրությամբ անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի կատարած ծախսերի հատուցմանը պատվիրատուի կամ շահագրգիռ այլ անձանց կողմից:

(17-րդ հոդվածը խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 18. Անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարովիությունը

1. Անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարման չափը և այլ պայմանները որոշվում են անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց և պատվիրատուի միջև Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի դրույթներին համապատասխան կնքված ծառայությունների մատուցման պայմանագրով:

2. Անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարի չափը չի կարող պայմանավորված լինել տվյալ անշարժ գույքի գնահատման արդյունքում որոշվող արժեքի ընդհանուր մեծությունից:

(18-րդ հոդվածը փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 19. Անշարժ գույքի գնահատման լիցենզավորումը

(19-րդ հոդվածն ուժը կորցրել է 08.12.10 ՀՕ-237-Ն)

### Գ Լ ՈՒ Խ 3

## ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ

Հոդված 20.

Անշարժ գույքի 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 քննություններն ընդունում է լիազոր մարմնի ստեղծած որակավորման հանձնաժողովը, որի կազմում ընդգրկվում են լիազոր մարմնի ներկայացուցիչներ և առնվազն հինգ տարվա մասնագիտական աշխատանքային փորձ ունեցող գնահատողներ՝ իրենց համաձայնությամբ:
3. Որակավորման կարգով սահմանվում են որակավորման ստուգման ժամկետները, ստուգմանը մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, դրանց ներկայացման ժամկետները, ստուգման համար հայտատուին առաջադրվող հարցերի կամ խնդիրների քանակը, քննությունների արդյունքների գնահատման կարգը, ստուգման անցկացման համար նախատեսված ժամանակը, իրավական կամ այլ փաստաթղթերից կամ տեխնիկական միջոցներից օգտվելու կարգը, որակավորման վկայական ստանալու համար անհրաժեշտ միավորների քանակը, ստուգման արդյունքների բողոքարկման կարգը, ինչպես նաև որակավորումը պատշաճ անցկացնելուն ուղղված այլ դրույթներ: Ստուգման համար թեմատիկ հարցաշարերը և առաջադրվող հարցերը կամ խնդիրները նախապատրաստում է լիազոր մարմինը: Թեմատիկ հարցաշարերը ենթակա են պարտադիր հրապարակման լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում ոչ ուշ, քան ստուգման օրվանից երեք ամիս առաջ:  
Որակավորման ստուգումն իրականացվում է տեխնիկական միջոցներով: Հայտատուն նախօրոք ծանոթացվում է տեխնիկական միջոցներից օգտվելու կարգին և պայմաններին:  
Որակավորման ստուգման անցկացման օրվա, ժամի և տեղի մասին հայտատուն պատշաճ ձևով տեղեկացվում է ստուգումից առնվազն 5 աշխատանքային օր առաջ:  
Որակավորման ստուգումն իրականացվում է դռնբաց: Ստուգումների ընթացքը կարող է տեսագրվել, նկարահանվել կամ ձայնագրվել:  
Ստուգումների արդյունքների մասին հայտատուն պատշաճ ձևով տեղեկացվում է ստուգման ավարտից անմիջապես հետո:
4. Որակավորման հանձնաժողովը լիազոր մարմնին առաջարկություններ է ներկայացնում հայտատուին մասնագիտական որակավորման վկայական տրամադրելու վերաբերյալ:
5. Գնահատողի վերաորակավորումն իրականացվում է երեք տարին մեկ անգամ:
6. Գնահատողի որակավորումն ունեցող անձանց անվանացանկերը յուրաքանչյուր տարի հրապարակվում են լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում:  
(20-րդ հոդվածը խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 21. Վկայականի ժամկետը

1. Վկայականը տրվում է երեք տարի ժամկետով:
2. Վկայականի կորստի (կորցնելու, ոչնչանալու և այլն) դեպքում գնահատողը պարտավոր է դրա մասին հայտնել լիազոր մարմնին՝ վկայականի կրկնօրինակը ստանալու համար:
3. Լիազորված մարմինը պարտավոր է վկայականի կրկնօրինակը տրամադրել գնահատողին դիմումը ներկայացնելու օրվանից հետո՝ 10 օրվա ընթացքում: Վկայականի կրկնօրինակների վերին աջ անկյունում կատարվում է «Կրկնօրինակ» նշագրումը:
4. Վկայականի կրկնօրինակի կորստի կամ ոչ պիտանի դառնալու դեպքում վկայականի կրկնօրինակը տրվում է սույն հոդվածով սահմանված կարգով:
5. Գնահատողի անվան կամ ազգանվան փոփոխման դեպքում, այդ փոփոխություններն իրավական ուժ ստանալու օրվանից հետո՝ 15 օրվա ընթացքում, գնահատողը պարտավոր է դիմել լիազոր մարմնի վկայականի վերաձևակերպման համար՝ կցելով նշված տեղեկությունները հավաստող համապատասխան փաստաթղթեր:
6. Վկայականի վերաձևակերպումն իրականացվում է լիազոր մարմնում գնահատողի դիմումը և համապատասխան փաստաթղթերը մուտքագրվելուց հետո՝ 5-օրյա ժամկետում:

Հոդված 22. 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 ձանաչելու կամ որոշակի գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ օրինական ուժի մեջ մտած վճիռ կամ դատավճիռ.
  - 3) գնահատողի մահվան կամ նրան մահացած ձանաչելու մասին դատարանի վճիռն ուժի մեջ մտնելու դեպքում.
  - 4) գնահատողի դիմումի համաձայն.
  - 5) որակավորման վկայականի ժամկետը լրանալու դեպքում.
  - 6) եթե գնահատողը գնահատման հաշվետվությունում սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտով կամ այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված պահանջների և պայմանների խախտում (խախտումներ) կատարելու օրվանից հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, առնվազն չորս այլ հաշվետվություններում ևս խախտումներ է կատարել.
  - 7) օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:
- Որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցվում է վկայականն ուժը կորցրած ձանաչելու միջոցով:
2. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին, 2-րդ, 4-րդ և 6-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով վկայականի գործողությունը դադարեցվում է մասնագիտական հանձնաժողովի եզրակացության հիման վրա կայացված լիազոր մարմնի որոշմամբ:  
Վկայականի ուժը կորցրած ձանաչելու մասին լիազոր մարմնի որոշումը կարող է մեկամսյա ժամկետում բողոքարկվել դատական կարգով:
3. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին, 2-րդ, 4-րդ և 6-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված լիազոր մարմնի որոշման օրվան հաջորդող օրվանից:

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

5. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետով նախատեսված հիմքով որակավորման վկայականի գործողությունը համարվում է դադարեցված վկայականի՝ սույն օրենքով նախատեսված ժամկետը լրանալու օրվան հաջորդող օրվանից:

6. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին և 6-րդ կետերով նախատեսված հիմքերով որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում անձն իրավունք ունի որակավորման նոր վկայական ստանալու համար դիմելու միայն վկայականի գործողությունը դադարեցվելուց մեկ տարի հետո:

7. 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 անշարժ գույքի գնահատման գործունեության վերաբերյալ լիազոր մարմնում հարուցված է վարչական վարույթ:

Վարչական վարույթի առկայության դեպքում վկայականի գործողությունը դադարեցված է համարվում վարչական վարույթի ավարտման օրը:

8. Լիազոր մարմնի կողմից վկայականի գործողությունը դադարեցնելու մասին որոշումն այն կայացնելու օրվան հաջորդող 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում պատշաճ ձևով հանձնվում կամ ուղարկվում է գնահատողին: (22-րդ հոդվածը խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Հոդված 23. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը

(Վերնագիրը խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

1. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, ֆիզիկական անձանց անշարժ գույքի գնահատման մասնագիտական որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը սահմանվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ:

2. Լիազոր մարմինը՝

1) հաստատում է գնահատողների մասնագիտական հանձնաժողովի անհատական կազմը և կանոնադրությունը: Մասնագիտական հանձնաժողովի կազմում են լիազոր մարմնի ներկայացուցիչներ և առնվազն հինգ տարվա մասնագիտական աշխատանքային փորձ ունեցող գնահատողներ՝ իրենց համաձայնությամբ, ռոտացիոն կարգով՝ երեք տարի ժամկետով:

2) հաստատում է գնահատողների որակավորման կարգը, թեմատիկ հարցաշարերը, որակավորման հանձնաժողովի անհատական կազմը և կանոնադրությունը:

3) հաստատում է որակավորման վկայականի ձևը:

4) որակավորման հանձնաժողովի միջոցով կազմակերպում և անցկացնում է գնահատողների մասնագիտական որակավորման քննությունները:

5) համապատասխան հանձնաժողովի եզրակացության հիման վրա, այն կայացնելուն հաջորդող երեք օրվա ընթացքում, ընդունում է որոշում որակավորման վկայականի կամ կրկնօրինակի տրամադրման, վերաձևակերպման և գործողության դադարեցման վերաբերյալ: Եթե նշված ժամկետում որոշում չի կայացնում, ապա հանձնաժողովի որոշումը համարվում է լիազոր մարմնի որոշումը:

6) մասնագիտական հանձնաժողովի միջոցով իրականացնում է հսկողություն անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց և գնահատողների կողմից սույն օրենքի, գնահատման ստանդարտների և օրենսդրությամբ սահմանված կարգերի, նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ, այդ թվում՝

ա. շահագրգիռ անձանց դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի հաստատած ուսումնասիրությունների իրականացման տարեկան ժամանակացույցի և կարգի համաձայն՝ անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանցից և գնահատողներից պահանջում է հաշվետվություններ և կատարում դրանց մասնագիտական ուսումնասիրություններ, որոնց արդյունքում կազմվում են համապատասխան եզրակացություններ,

բ. խախտումներ արձանագրելու դեպքում անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներին երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում պատշաճ կարգով ուղարկում կամ հանձնում է տվյալ գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ մասնագիտական եզրակացության պատճենը,

գ. յուրաքանչյուր տարի պաշտոնական կայքում հրապարակում է գնահատողի որակավորում ունեցող անձանց անվանացանկերը:

7) իրականացնում է անշարժ գույքի գնահատմանն առնչվող օրենսդրությամբ սահմանված այլ գործառնություններ: (23-րդ հոդվածը խմբ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 4

ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՍՈՒՅՆ ՕՐԵՆՔԻ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻ ԽԱԽՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ

Հոդված 24. Պատասխանատվությունը սույն օրենքի պահանջների խախտման համար

Սույն օրենքի պահանջները խախտելու համար անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձինք, գնահատողները և անշարժ գույքի գնահատման գործունեության պատվիրատուները, ինչպես նաև լիազոր մարմնի պատասխանատու անձինք պատասխանատվություն են կրում օրենքով սահմանված կարգով: (24-րդ հոդվածը փոփ. 08.12.11 ՀՕ-336-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 5

ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԵՎ ԵԶՐԱՓՈՒԿ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 25. Անցումային դրույթ

Սույն օրենքով անշարժ գույքի գնահատողների վերաորակավորումը կազմակերպվում և իրականացվում է սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց երկու տարի հետո:

Հոդված 26. Եզրափակիչ դրույթ

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

Հայաստանի Հանրապետության  
Նախագահ

Ռ. Քոչարյան

2005 թ. նոյեմբերի 2  
Երևան  
ՀՕ-189-Ն