

ANDERSEN®

Հեղինակ`

Լենա Միտիչյան
Արթուր Սարոյան

Բովանդակություն

Ռիելթորական ոլորտը ենթարկվելու է
օրենսդրական կարգավորման



Ռիելթորական ոլորտը ենթարկվելու է օրենսդրական կարգավորման

1. Ի՞նչ է սպասվում առաջիկայում

Վերջին շրջանում բավականին լայն քննարկման առարկա է դարձել «Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքը /այսուհետ՝ «Օրենք»/: Նախատեսվում է, որ Օրենքն ուժի մեջ է մտնելու 2026 թվականի հունիսի 01-ից և կանոնակարգելու է ռիելթորական ոլորտը: Նշված էական փոփոխություններից մի քանիսը ներկայացնում ենք ստորև.

2. Ո՞ր ծառայություններին է վերաբերելու Օրենքը:

Օրենքը տարածվելու է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող ռիելթորական գործունեության վրա: Մասնավորապես.

- **Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների հետ գործարքների կնքման համար իրականացվող միջնորդությունը.**

Եթե Դուք հանդիսանում եք միջնորդ կամ օգտվում եք միջնորդի ծառայություններից Ձեր գույքի տնօրինման մասով որևէ գործարք, օրինակ առուվաճառք, փոխանակում, վարձակալություն կամ այլն կատարելու համար, ապա պետք է իմանաք, որ նախատեսվում է նշված ծառայությունն իրականացնել միայն պայմանագրի հիման վրա: Ավելին, այն անձը, ով հանդիսանում է միջնորդ, չի կարող միննույն ժամանակ լինել նաև միջնորդության արդյունքում կնքվող գործարքի կողմ:

- **Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների աճուրդների կազմակերպումը.**

Աճուրդների կազմակերպումը ևս նախատեսվում է իրականացնել միայն կնքված պայմանագրի հիման վրա: Այս ծառայության մեջ են մտնում աճուրդների անցկացման և դրանց արդյունքների վերաբերյալ հայտարարությունների նախապատրաստումը ու հրապարակումը, անշարժ գույքերի գովազդումը և այլն:

- **Անշարժ գույքի կառավարումը.**

Օրենքով ռիելթորական գործունեության նոր տեսակ է նախատեսվում՝ անշարժ գույքի կառավարումը: Ընդհանրապես, գույքի կառավարումը (property management) ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կողմից առաջարկվող ծառայություն է անշարժ գույքի կառավարման համար: Այս ծառայության նպատակը կայանում է նրանում, որ այն բոլոր դեպքերում, երբ Դուք, օրինակ, որպես սեփականատեր հեռու լինեք անշարժ գույքից կամ չունենաք գիտելիքներ կամ ինչու ոչ, ժամանակ զբաղվելու

Ձեր անշարժ գույքով, այն տաք կառավարման և հնարավորություն ունենաք ստանալ եկամուտներ Ձեր գույքի օգտագործումից:

Այս դեպքում գույքի կառավարիչը պետք է հանդես գա իր անունից ի շահ Ձեզ՝ գույքի սեփականատիրոջը: Կարող է կնքել տարբեր տեսակի պայմանագրեր, օրինակ՝ գույքը հանձնել վարձակալության կամ ենթավարձակալության, գովազդել այն, վերանորոգել և այլն:

- **Անշարժ գույքի և անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ խորհրդատվության տրամադրումը.**

Ըստ նոր Օրենքի՝ Անշարժ գույքի և անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ խորհրդատվության տրամադրումն է, օրինակ, անշարժ գույքի, դրա նկատմամբ իրավունքների վերաբերյալ, անշարժ գույքի շուկայի ու դրա իրավիճակի վերլուծության և կանխատեսումների վերաբերյալ, անշարժ գույքին և անշարժ գույքի շուկային առնչվող օրենսդրության վերաբերյալ տեղեկատվության և խորհրդատվության տրամադրումը: Այս ծառայությունը ևս նախատեսվում է մատուցել միայն կնքված պայմանագրի հիման վրա:

Ուշադրություն. Օրենքը չի կիրառվում հետևյալ ծառայությունների նկատմամբ.

- 1) պետական և համայնքային գույքերի նկատմամբ իրականացվող գործարքների վրա, գույքի հավատարմագրային կառավարման,
- 2) ֆիզիկական անձ հանդիսացող սեփականատերերի կողմից իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող կամ խնամակալի, հոգաբարձուի կամ օրենքով ներկայացուցչության շրջանակներում անշարժ գույքի նկատմամբ ինքնուրույն կատարվող գործարքների վրա,
- 3) Այն գործունեության վրա, որը համապատասխանում է սույն օրենքով սահմանված ռիելթորական գործունեությանը, սակայն իրականացվում է պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից օրենքով իրենց վերապահված գործառույթների շրջանակում,
- 4) Այն գործունեության վրա, որը կարգավորված է «Մանկության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով,
- 5) Համատիրության կողմից իրականացվող գործունեության վրա:

3. Ո՞վքեր կարող են զբաղվել ռիելթորական գործունեությամբ:

Նման գործունեությամբ կարող են զբաղվել միայն ռիելթորական կազմակերպությունները, որոշ դեպքերում՝ նաև անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունները: Ռիելթորական գործունեություն ծավալող անձանց համար

պարտադիր է դառնում ռիելթորի մասնագիտական որակավորումը և մասնագիտական էթիկայի կանոններին հետևելը:

Ռիելթորի որակավորում ստանալու կարգը, ժամկետները և այլ անհրաժեշտ տվյալներ ևս նախատեսվել են Օրենքով:

Եթե Դուք զբաղվում եք նման գործունեությամբ, պետք է լինեք ուշադիր, քանի որ ռիելթորական գործունեությամբ (այդ թվում նաև անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության) զբաղվելու համար նախատեսված են խիստ պահանջներ, օրինակ՝

- Ձեր ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը չի կարող զբաղվել այլ տեսակի գործունեությամբ:
- Եթե Դուք հանդիսանում եք ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության տնօրեն կամ աշխատում եք նման կազմակերպությունում, ապա համատեղությամբ այլ նման կազմակերպությունում չեք կարող աշխատել:
- Հատուկ պահանջներ են սահմանվել նաև նման գործունեությամբ զբաղվող ընկերությունների տարածքին և պայմաններին:
- Ձեր ռիելթորական կամ անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունը պարտավոր է իր գործունեությունն ապահովագրել հնարավոր դրամական փասսից, որը գործունեության ընթացքում կարող է պատճառվել պատվիրատուներին:

4. Ի՞նչ իրավունքներ և պարտավորություններ ունեն ոլորտի մասնակիցները:

Ի տարբերություն նախկինում որևէ կարգավորման բացակայության, ինչը կարող էր մի շարք չարաշահուժների առիթ դառնալ, ներկայումս նախատեսվում է կանոնակարգել ոլորտում բոլոր խաղացողների իրավունքներն ու պարտականությունները: Անկախ նրանից, թե Դուք հանդիսանում եք այս ոլորտում ծառայություն մատուցող անձ, թե ծառայություններից օգտվող անձ, այն հնարավորություն կտա իմանալ հստակ Ձեր իրավունքները և պարտականությունները և անհրաժեշտության դեպքում իրականացնել իրավունքների պաշտպանություն:

a. Որպես բրոքեր (ռիելթոր) Ձեր իրավունքներն ու պարտականությունները.

Եթե Դուք հանդիսանում եք բրոքեր (ռիելթոր), և անձը, ում հետ կնքել եք պայմանագիր, չի տրամադրել ծառայությունների մատուցման համար անհրաժեշտ տեղեկություններ, ապա Օրենքով Դուք իրավունք ունեք պահանջել տրամադրել անհրաժեշտ բոլոր

տեղեկությունները, իսկ չտրամադրման դեպքում կկարողանաք հրաժարվել պատվերից:

Դուք, իրավունք ունեք նաև գովազդել Ձեր պատվիրատուների գույքերը կամ ձեր կողմից մատուցվող ծառայությունները, կարող եք նաև անհրաժեշտության դեպքում պատշաճ ծառայություն մատուցելու համար գործում ներգրավել նաև այլ մասնագետների և այլն:

Բացի իրավունքներից սակայն օրենքը նախատեսում է նաև պարտավորություններ: Օրինակ, Դուք, որպես ռիելթոր, պարտավոր եք չհրապարակել ծառայության մատուցման ընթացքում պատվիրատուից ստացված գաղտնի տեղեկությունները, պարտավոր եք հաշվառվել լիազոր մարմնում, հրաժարվել ծառայություն մատուցել եթե առկա տեղեկությունները բավարար չեն պատշաճ ծառայություն մատուցելու համար, անպայման կնքել պայմանագիր հաճախորդի հետ մինչև ծառայություն մատուցելը և այլն:

բ. Որպես պատվիրատու Ձեր իրավունքներն ու պարտականությունները.

Եթե Դուք հանդիսանում եք պատվիրատու, և ռիելթորը, որի հետ կնքել եք պայմանագիր, չի մատուցել կամ կիսատ է մատուցել որևէ ծառայություն, ապա Օրենքով Դուք կկարողանաք լուծել Ձեր միջև առկա պայմանագիրը, ինչպես նաև, եթե կրել եք վստահություն, պահանջել, որպեսզի ռիելթորը փոխհատուցի Ձեր կրած վստահությունը: Կարող եք նաև ընթացքում տեղեկություններ պահանջել և ստանալ բրոքերից ծառայության ընթացքի մասին և այլն:

Միաժամանակ Դուք՝ որպես պատվիրատու, պարտավոր եք ռիելթորական ծառայությունների պատշաճ մատուցման դիմաց կատարել վճարում, պարտավոր եք ապահովել, որ բրոքերը կարողանա տեղազննել Ձեր տարածքը, ներկայացնել իսկական և ճիշտ տեղեկություններ և փաստաթղթեր, ինչպես նաև ինչով հնարավոր է օգնել բրոքերին Ձեզ պատշաճ ծառայություն մատուցելու հարցում և այլն:

5. Այլ կարևոր փոփոխություններ.

a. Օրենքը սահմանում է բոլոր այն կետերը, որոնց առկայությունը ռիելթորական ծառայությունների մատուցման (անշարժ գույքի կառավարման) պայմանագրում անհրաժեշտ է, և պայմանագիրը կնքված կարող է համարվել միայն այն դեպքում, եթե այդ պայմանների շուրջ համաձայնության արդյունքները արտացոլում է պայմանագիրը: Օրինակ՝ ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը, ի թիվս այլնի, պետք է պարունակի ծառայության ընթացքի մասին

պատվիրատուին զեկուցելու կարգի վերաբերյալ նշում: Պատկերացնենք իրավիճակ, երբ պայմանագրում բացակայում է այդ դրույթը: Այս դեպքում կողմերից մեկը կարող է պայմանագրի կնքված լինելու փաստը վիճարկել դատական կարգով, և, ինչու ոչ, հասնել նրան, որ պայմանագիրը ճանաչվի չկնքված: Հետևաբար, նման պայմանագրի ձևակերպումը պահանջում է իրավական փորձառություն, որպեսզի նվազագույնի հասցվի բոլոր իրավական ռիսկերը:

b. Օրենքով ներդրվում է անշարժ գույքի վերաբերյալ միասնական տեղեկատվական բազա, որը հնարավորություն է տալու վերահսկել հանրապետությունում անշարժ գույքի հետ կապված բոլոր գործարքների շարժը: Տեղեկատվական բազան պարունակում է ռիելթորների և անշարժ գույքի կառավարիչների, ռիելթորական և անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպությունների անվանացանկերի վերաբերյալ տեղեկություններ: Դրանում պարտադիր նշվում են ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքերի մասին տեղեկությունները:

c. Օրենքով սահմանվում են այն գործողությունները, որոնց կատարումը ռիելթորի կողմից հանգեցնելու է վերջինիս որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման, որի վերաբերյալ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից կայացվում է վկայականի ուժը կորցրած ճանաչելու մասին որոշում (այսուհետ՝ «Վարչական ակտ»): Օրինակ, ի թիվս այլնի, եթե մեկ տարվա ընթացքում ռիելթորի կողմից իրականացված գործունեության ընթացքում 3 և ավելի անգամ արձանագրվել է Օրենքի պահանջների խախտում, նրա գործունեությունը, վկայականի գործողությունը դադարեցվում է:

Այնուամենայնիվ, եթե Ձեր նկատմամբ կայացվել է նման Վարչական ակտ, և Դուք այն համարում եք ոչ իրավաչափ, կարող եք օրենքով սահմանված կարգով օգտվել Ձեր իրավունքներից և վիճարկել այն:

d. Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ ՀՀ օրենսգրքով վարչական պատասխանատվություն է սահմանվել ներքոնշյալ արարքները կատարելու համար.

- Ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումից հետո անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկությունները միասնական տեղեկատվական համակարգում չմուտքագրելը,
- Ռիելթորական կազմակերպության, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կողմից առանց ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքման ռիելթորական ծառայություններ մատուցելը,

- Ռիելթորական կազմակերպության, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կողմից պատվիրատուից և երրորդ անձանցից ստացված փաստաթղթերը սահմանված նվազագույն ժամկետով չպահպանելը,
- Ռիելթորական կազմակերպության, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության կողմից ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի հետ աշխատանքային պայմանագիր կնքելուց կամ լուծելուց հետո լիազոր մարմին տեղեկացնելու ժամկետը չպահպանելը: