

The number of HO-189-N Type of incorporation
 Type Law Status active
 Source HHPT 2005.11.16 / 71 (443) Art .1319 Acceptance of Yerevan
 Making authority of the National Assembly Acceptance Date 04.10.2005
 Signatories of the President's signature Date 02.11.2005
 Date of ratification approving authority
 Effective date 26.11.2005 expiry date

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
---	--

Connections with other documents
 Կապեր այլ փաստաթղթերի հետ
 Փոփոխողներ և ինկորպորացիաներ

ON REAL ESTATE APPRAISAL ACTIVITIES
 ՀՀ ՕՐԵՆՔԸ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

REPUBLIC OF ARMENIA
 H O © Central Bank
 Adopted on October 4, 2005
 REAL ESTATE APPRAISAL ACTIVITIES
 CHAPTER 1

GENERAL PROVISIONS

Article 1 of the Law

This law establishes a framework for the implementation of the Republic of Armenia real estate evaluation activity and regulates relations connected with real estate activities.

Article 2. Scope

This law applies to the real estate appraisal activities in the Republic of Armenia.
 If relations between the Republic of Armenia, legal acts regulating the privatization of state property valuation standards other than those specified in this Law, the rules established by legal acts regulating the privatization.
 This law does not apply to the assessment of real estate cadastral implementation by Armenia of the authorized state body for real estate cadastre.

Article 3. Legislation on Real Estate Valuation

Real estate valuation activities regulated by the Civil Code of the Republic of Armenia, this Law, standard valuation in Armenia and other normative legal acts, as well as international treaties of the Republic of Armenia.

Article 4. Basic Concepts Used

The following definitions used in this law,

The decision of the cadastral value of the real estate cadastre assessment of real estate in the Republic of Armenia (hereinafter legislation) prescribed.

Real estate appraisal, real estate market or the market value of the difference value decision targeted by this law, the standard valuation Republic of Armenia and other legal acts of the evaluation of the entirety of the relevant fee.

The price of real estate market price of the transaction between the parties in the real estate market.

Real Estate, open and competitive market, owned by the real estate seller and buyer knowingly, subject to all the conditions of fair trade and legal actions resulting from the most probable selling price of the emerging real estate, which can be determined by the appraiser for real estate objects: real estate appraisal.

this law and authority, established by law in the state sector of the real estate valuation profession of real estate valuation Regulation and Supervision, a body of individuals.

u evaluation standard set by the government, in line with international standards, assessment, evaluation, regulatory, general and repeated use rules, guidance documents containing the u tatughtn.

Real Estate Assessment Report - a document that contains the information provided by this law, the assessment standard established by law and real estate appraisal (the date) determined in real estate value.

real estate evaluation (the evaluation) individual, which by this Law shall be provided from the real estate appraiser qualification certificate.

(Article 4 of the amended and edited by HO-336-N, 08.12.11)

Article 5. Subjects of Real Estate Valuation

For purposes of this valuation of real estate appraisal activities are subject to legal and physical persons, and property valuation work orders in civil haraberwtyunneri subjects.

Article 6: Assessment of real estate objects

For purposes of this property assessment units are considered real property, land, subsoil, isolated water objects, forests, perennial plantings, underground and above-ground buildings, structures and land attached to other property, that is, objects which can not be ground off without these u causing damage to property or land change their purpose or result in the termination or intended purpose of the impossibility of further use.

Article 7 standard and its application to real estate valuation

1. Standard valuation Republic of Armenia (hereinafter referred to as the evaluation standard), as well as evaluator of conduct set by the Government of the Republic of Armenia based on international valuation standards and rules of conduct, which is required by the assessors.

2. Evaluation Standard shall contain:

1) immovable property rights, quantitative and qualitative characteristics.

2) valuation methods.

3) The requirements for registration of real estate valuation.

- 4) links to other regulations.
 - 5) The appraiser's conduct requirements.
- (Article 7 of the amended 08.12.11 HO-336-N)

Article 8. Mandatory assessment of the real estate cases

Real estate assessment mandatory:

- 1) State-owned or municipal real property acquisition, except for state property and privatization of state or municipal land acquisition cases.
- 2) real estate acquisition (taking) at a state or municipal needs cases.
- 3) Where the immovable property or investment of the funds of the entity;
- 4) In case of sale of immovable property seizure.
- 5) In other cases, the legislation of Armenia.

CHAPTER 2 REAL ESTATE APPRAISAL ACTIVITIES OF THE ORGANIZATION

Article 9. Organization and Implementation of Real Estate Valuation

1. Activities of real estate appraisal organized and carried out by legal entities and individual entrepreneurs, which is based on the order of real estate valuation by individuals through the adjuster.
2. In accordance with the procedure established by the legislation of the agreement concluded between the legal basis of the order of real estate valuation and real estate appraisal entities (hereinafter contract).

(Article 9 rev. 08.12.11 HO-336-N)

Article 10. Contract requirements

1. The contract shall be in writing in the manner prescribed by law.
2. The contract must contain the required information,
 - 1) the date and the number of qualification certificate issued by the assessor performing the job action.
 - 2) evaluation of real estate title, purposeful and functional significance.
 - 3) the date and the date of valuation.
 - 4) the amount of payment of real estate assessments.
 - 5) evaluation of the real estate value of the defined standard.
3. The contract may contain other information as prescribed by the legislation.

(Article 10 edited, supplemented and amended by HO-336-N, 08.12.11)

Article 11. The mandatory reporting requirements on real estate valuation

1. Real estate valuation results are formulated in the form of a written document, the assessment report.
2. The report shall contain mandatory evaluation of real estate:
 - 1) the names of entities in real estate valuation, legal addresses.
 - 2) real estate valuations and date of examination.
 - 3) references to the classic three methods of valuation standards of real estate evaluation, real estate property valuation and the impossibility for one or two classic methods of their application in case of a reasonable explanation.
 - 4) evaluation of real estate rights and limitations.
 - 5) real estate valued inputs, the sources of their authenticity.
 - 6) the result of the evaluation object description.

7) real estate value gnahashvarknere shaped the values and their coordination resulting from the application of three classical valuation methods, and the real estate object valuation for one or two classic methods of application impossible if applied classical method (s) resulting in the real gnahashvarknere value of the property.

8) commercial real estate valuation data privacy terms.

9) the best and most efficient use of real estate analysis, if the customer requests it.

10) the list of documents used for property valuation.

11) to the customer or third parties, assessor responsibility.

12) evaluator's name, signature, license number.

3. Real estate valuations are not allowed to report:

1) unsubstantiated comments and opinions by real estate valuation.

2) to publish information that constitutes a commercial secret according to the legislation.

3) express the real estate appraisal value determined in equivalent currency.

4. Real estate valuation report is approved appraiser's signature (if sole proprietor) or the signature of the head of the executive body of the legal entity with which the assessor has signed an employment contract, as well as the number of sheets. each printed report and a numbered and signed by the assessor.

5. The general requirements are defined in the evaluation report on the real estate appraisal standards.

(Article 11 supplemented by HO-115-N, 13.04.11, amended and edited by HO-336-N, 08.12.11, edited by HO-68-N, 19.03.12)

Article 12. Application of the Real Estate Assessment Report

1. Real estate valuation report (the report) can be used for real estate acquisition, leasing, mortgage and performing other transactions with respect to real estate decisions in the cases referred to in Article 8 of this law.

2. Real estate evaluation (re-evaluation) report results can be the basis of the balance sheet of legal entities and for the implementation of the relevant formalities related thereto.

(Article 12 was supplemented and amended by HO-336-N, 08.12.11)

Article 13 of the disputed report,

Report data, as well as the real estate appraisal value calculated reliability problems can be explained based on the application of each of the subjects of real estate activity on the initiative of the authorized body or authority, and disputes concerning them in case of court.

(Article 13 amended AL-336-N, 08.12.11)

Article 14. Independence of the grader

(Title amended, 08.12.11 HO-336-N)

The independent evaluator of real estate valuation and real estate valuation exercise carried out by the present law, the assessment standards and legislation.

(Article 14 amended AL-336-N, 08.12.11)

Article 15 - Real estate valuation and appraisal rights and obligations of persons engaged in activities

(Title amended, 08.12.11 HO-336-N)

1. The persons conducting the evaluation of real estate activity have the right to:

1) evaluating the need to request information from customer provides real estate valuation,

except in the manner prescribed by the legislation of a state, official and commercial secrets, information and this information will be determined by the credibility of the report indicate that the value of real estate.

- 2) failure to provide information required by the customer and in case of violation of the conditions of refusing to provide real estate valuation.
 - 3) an assessment of baseline data and other information obtained in the manner prescribed by law, including to obtain information on the performance of third parties.
 - 4) participate in the discussion of issues related to its activities and study all documents related questions.
 - 5) decisions of the authorized body about its activities in real estate assessment appeal courts.
 - 6) use other rights established by law.
2. Real Estate Appraisal Companies are obliged to implement,
- 1) report confirmed the signature and ensure proper implementation of their obligations under the treaty.
 - 2) maintain customer and documents received from third parties in the property valuation reports in paper or electronic copies, together with the manner and within the period prescribed by law.
 - 3) copies of the reports in the cases specified in legislation or contain information on the value of real estate, in addition to customers, to provide the relevant authorities.
 - 4) After signing with the assessor or the termination of the employment contract employment contract within fifteen working days to submit a copy of the authorized body.
3. The assessors shall have the right to:
- 1) evaluation of the application of international standards in accordance with other valuation methods.
 - 2) use of the rights provided for in paragraph 1 of this Article.
4. The evaluator must:
- 1) real estate assessment of this law, the evaluation standard and according to the law.
 - 2) carefully and save the original post in a visible place for clients, the qualification certificate.
 - 3) report confirmed the signature.
 - 4) to make this Article 2, paragraph 2 and 3 of the Constitution of duties.
 - 5) to refuse the implementation of the assessment, if the real estate is not enough information to draw up a report evaluating the mandatory requirements established by this Law and standard assessment.
- (Article 15 supplemented by HO-115-N, 13.04.11, edited by 08.12.11 HO-336-N, amended by HO-68-N, 19.03.12)

Article 16. Rights and Obligations of the Client

1. The customer has the right to:
 - 1) persons active in the real estate valuation and appraisal, ask for the original qualification certificate.
 - 2) to choose a real estate assessment activities individuals.
 - 3) the patent office or the judicial body of appeal to challenge the reliability of property valuation.
 - 4) to require persons engaged in real estate activities proper performance of contractual obligations.
 - 5) other rights defined benefit legislation.
2. The customer is obliged to:
 - 1) (repealed on 1 08.12.11 HO-336-N)
 - 2) provide the persons carrying out evaluation activities necessary documents for real estate valuation and reliable information.

- 3) not to interfere and not to interfere in the process of real estate valuation.
 - 4) duly perform its contractual obligations.
 - 5) assume other responsibilities prescribed by law.
- (Article 16 edited, amended 08.12.11 HO-336-N)

Article 17 - Real estate valuation and appraisal activities shall be submitted to binding requirements and restrictions
(Heading edited by HO-336-N, 08.12.11)

1. The person carrying out the activity of real estate assessment of the client's request, as a way of ensuring the liability, the customer is obliged to insure his account possible financial damage that may occur due to violations of professional real estate appraisers, as a result of underestimation or overestimation of real estate.
 2. Real estate assessment activities shall have no right to exercise real property referred to in Article 8 of this law, if the immovable property of the participant or legal entity founding shareholder ownership, as well as other liabilities or claims with respect to its property.
 3. The restriction provided for in paragraph 2 of this Article shall also apply to the estimator.
 4. appraiser appraiser qualification certificate revocation reason of breach of limitation provided for in the second paragraph of this Article, and report the real estate valuation has no legal basis.
 5. The intervention of the customer or other interested parties in the evaluation of real estate, which can be underestimated or overestimated the value of the property, leading to an early resolution agreement with the client and the reimbursement of expenses incurred to date by the customer or other interested person conducting the assessment of real estate activity .
- (Article 17 edited by HO-336-N, 08.12.11)

Article 18. Fees for Real Estate Valuation

1. The amount of payment of real estate valuation and other terms are determined by the real estate activities of the client and the service contract concluded pursuant to the provisions of the Civil Code of the Republic of Armenia.
 2. The fee for real estate appraisers can not be determined by the size of the total value of the real estate.
- (Article 18 amended AL-336-N, 08.12.11)

Article 19. Licensing of Real Estate Valuation

(Article 19 repealed by HO-237-N, 08.12.10)

CHAPTER 3 REAL ESTATE APPRAISAL ACTIVITIES REGULATION

Article 20. Qualification Test procedure for real estate assessment, organization and implementation

1. The assessment of professional qualification (the qualification) is organized and carried out by the authorized body through qualification examinations.
2. Qualifying Examinations Committee accepts the qualification by the authorized body, composed of representatives of the competent authorities and the evaluators for at least five years of professional experience, with their consent.
3. The qualification procedure shall be determined by the terms of the qualification test, check the list of documents necessary for participation, deadlines for their submission, verification of the applicant for the proposed issues or problems, the procedure for the assessment of examination

results, the time allowed for the test, or other legal documents or to use the technical resources the number of units required to receive a certificate of qualification, the procedure for appealing the test results, as well as other provisions aimed at proper implementation. thematic questionnaires for inspection and preparation of the proposed issues or problems with authority. Thematic questionnaires shall be published in the official website of the authorized body not later than three months before the date of the inspection.

The examination shall be carried out by technical means. The applicant previously introduced the order and conditions of the facilities.

Qualification Testing of the date, time and place of the applicant shall be duly informed at least 5 working days before the inspection.

The examination shall be conducted in public. The inspection process can be videotaped, filmed and recorded.

the results of the audits properly notified to the applicant immediately after the end of the inspection.

4. Qualification Commission to submit proposals to the competent authority to grant the applicant a certificate of qualification.

5. A re-assessment is carried out once every three years.

6. The names of persons qualified in the assessment are published each year by the authorized agency official website.

(Article 20 edited by HO-336-N, 08.12.11)

Article 21 Validity of certificate

1. The certificate shall be issued for three years.

2. In case of loss (losing, destruction, etc.), the assessor shall disclose its authorized body to receive a copy of the certificate.

3. The authorized body must provide a copy of the certificate from the date of submitting the application to the assessor within 10 days. upper right corner of the "Duplicate" duplicates certificate.

4. A copy of the certificate is lost or rendered unusable copy of the certificate issued in accordance with this Article.

5. In case of change of name or surname grader, after such changes have taken legal effect within 15 days, the assessor must apply for reissuance of the license to the authorized body, attaching documents verifying the relevant information.

6. The certificate is revised by the authorized appraiser after submission of the application and relevant documents within 5 days.

Article 22. WITHDRAWAL OF CERTIFICATE

1. A certificate shall be terminated:

1) documents submitted for obtaining a certificate in case of false or distorted information.

2) If the assessor incapable or recognition of certain activities or final judgment or decision on deprivation of the right.

3) death or declaring him dead assessor of the court decision comes into force.

4) The appraiser application.

5) the period of the qualification certificate.

6) If the assessor assessment report after committing violations (breaches) the requirements and conditions of this law, the assessment standard or other normative legal acts within one year, at least four other reports of violations committed by them.

7) in other cases prescribed by law.

validity of the certificate, the certificate is terminated by repealing.

2. Paragraph 1 of this Article, 1 st, 2 nd, 4 th and 6 of the grounds specified in paragraphs certificate is terminated by the decision of the authorized body on the basis of the professional opinion of the committee.

The decision on the revocation of the certificate of the authorized body may be appealed in court within one month.

3. 1 of Part 1 of this article, on the grounds provided for in paragraphs 2, 4 and 6 of the certificate shall be deemed withdrawn following the day the decision of the competent authority.

4. The 3-based license provided for in Paragraph 1 of this Article shall be deemed terminated evaluator or her death the deceased tsanachelu court ruling enters into force.

5. The operation license on the grounds provided for in paragraph 5 of Part 1 of this Article shall be deemed to have terminated the certificate, provided by this law expires the next day.

6. This Article 1, paragraph 1 and 6 of the Constitution of the grounds for termination of the license only if the person is entitled to apply for a new certificate for one year after termination of the certificate.

7. The operation is based on the qualification certificate provided for in point 4 of Part 1 of this article shall be deemed terminated if, within three working days after the decision has been made by the body, except if the patent applicant instituted administrative proceedings regarding real estate appraisal activities.

In case of an administrative proceeding shall be the day when the license is suspended administrative proceedings.

8. The decision to suspend the certificate by the authorized body within 3 business days after the date when the decision was duly given or sent to the assessor.

(Article 22 edited by HO-336-N, 08.12.11)

Article 23 of the Regulation and Supervision of real estate evaluation, qualification, shall

(Heading edited by HO-336-N, 08.12.11)

1. The authorized body for regulating and supervising the professional qualifications of real estate evaluation, real estate evaluation activity of individuals is determined by the decision of the Government of the Republic of Armenia.

2. The competent authority shall:

1) approve the composition and regulations of professional evaluators. Professional Committee composed of representatives of the competent authorities and the evaluators for at least five years of professional work experience with the consent of their rotation period of three years.

2) approve the procedure for qualification of assessors, thematic questionnaires, composition and competence of the committee charter.

3) approve the qualification certificate form.

4) organization through the Certification Committee, and holds a professional qualification examinations assessors.

5) based on the relevant committee's report, is a decision within three days issue a decision granting a qualification certificate or a copy, reformulation and suspension of action. If not render a decision within this period, the Commission's decision is the decision of the authorized body.

6) professional real estate valuation exercise control through the activity of this Law and by the evaluators, evaluation standards and procedures established by law, the enforcement of regulations, including:

a. upon application of the persons concerned or in accordance with the procedure established by the authorized body and the annual schedule of studies, participants of real estate valuation and

values needed to perform their professional studies and reports, which are drawn up in accordance with the conclusions,

b. Violations of record in the case of subjects of real estate activity, or three working days to properly deliver a copy of the evaluation report of the expert conclusion,

c. Each year the official website to publish the names of persons qualified appraiser.

7) perform other functions prescribed by legislation regarding property assessment.

(Article 23 edited by HO-336-N, 08.12.11)

CHAPTER 4 RESPONSIBILITY FOR INFRINGEMENT OF THIS LAW

Article 24. Responsibility for violation of this law.

This real estate activity for breaking the law of persons, property valuation appraisers and clients, as well as persons authorized body responsible are held accountable under the law.

(Article 24 amended AL-336-N, 08.12.11)

CHAPTER 5

TRANSITIONAL AND FINAL PROVISIONS

Article 25 Transitional provision

The law of real estate appraisers re-organized and implemented two years after the entry into force of this Law.

Article 26 - Final provision

This Law shall enter into force on the tenth day.

Republic of Armenia

President R. Kocharyan

2005 November 2

Yerevan

HO-189-N

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

Գ

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 անհնարիության:

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:

Գ Լ ՈՒ Խ 2

ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ

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 տեղազննության 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 տեղագննության 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 (անհատ ձեռնարկատեր լինելու դեպքում) կամ այն իրավաբանական անձի գործադիր մարմնի ղեկավարի ստորագրությամբ, 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, խմբ. 19.03.12 ՀՕ-68-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 արժանահավաստությունը 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 էլակետային 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 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 մարմին 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, փոփ. 19.03.12 ՀՕ-68-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. 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 ճանաչելու հիմք 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 դոնբաց: 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 որակավորում 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 մարմին 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 ճանաչելու կամ որոշակի գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ օրինական ուժի մեջ մտած վճիռ կամ դատավճիռ.

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

4) գնահատողի դիմումի համաձայն.

5) 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 ճանաչելու 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 ճանաչելու 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 ծանաչելու 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 ընդգրկվում 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 գործառույթներ:

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

Գ Լ ՈՒ Խ 4

**ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՍՈՒՅՆ ՕՐԵՆՔԻ ՊԱՀԱՆՁՆԵՐԻ 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 ԵԶՐԱՓՈՎԻՉ 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