

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ», «ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ՓՈՂԵՐԻ ԼՎԱՑՄԱՆ ԵՎ ԱՀԱՔԵԿՉՈՒԹՅԱՆ ՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԴԵՄ ՊԱՅՔԱՐԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ԱՆԿԱՆԽԻԿ ԳՈՐԾԱՌՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՈՒՐՔԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱԽԱՆՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱՔԵՐՅԱԼ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

1. Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը

1) Ներկայումս ռիելթորական ոլորտը Հայաստանի Հանրապետությունում գործում է առանց որևէ օրենսդրական կարգավորման և տարիների փորձը ցույց է տվել, որ դա բացասական է ազդել ոլորտի կայացման և զարգացման վրա, արդյունքում հանգեցնելով ոլորտում գործող կազմակերպությունների և անձանց կողմից մատուցվող ծառայությունների որակի նվազմանը:

2) Ռիելթորական գործունեության օրենսդրական պահանջների բացակայության պայմաններում ոլորտում գործունեություն են ծավալում անհատ միջնորդներ, որոնք գործում են ստվերում (չեն վճարում հարկեր) և իրենց գործունեությունն իրականացնում են հիմնականում համացանցի միջոցով: Ոլորտում առանց որևէ կրթական ցենզի անհատ միջնորդների գործունեությունը հանգեցրել է մատուցվող ծառայությունների որակի, գործարքի կողմերի իրավունքների պաշտպանվածության մակարդակի և ոլորտի նկատմամբ հանրության վստահության նվազեցմանը:

3) Ռիելթորական գործունեության ոլորտում բացակայում է կարգավորման պետական համակարգը: Բացակայում են, կամ չեն գործում այն իրավական նորմերը, որոնք կարող են նպաստել ռիելթորի պատասխանատվության և

մատուցվող ծառայությունների որակի բարձրացմանը, ինչպես նաև նրանց գործունեության տեղափոխմանը հարկման դաշտ:

4) Ռիելթորական գործունեության ներկայիս վիճակի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ մատուցվող ծառայությունների որակի բարձրացման և ոլորտի կանոնակարգման համար անհրաժեշտ է ստեղծել ռիելթորական գործունեությունը կարգավորող օրենսդրական դաշտ, որը կհամապատասխանի ոլորտում առկա առանձնահատկություններին և կբավարարի շուկայի այսօրվա պահանջներին:

Ոլորտում առկա խնդիրների վերաբերյալ 2024 թվականին իր ուսումնասիրություններն է իրականացրել նաև «Հայաստանի տեղեկատվական համակարգերի գործակալություն» հիմնադրամը, ինչի արդյունքում վեր են հանվել ոլորտում առկա մի շարք խնդիրներ, այդ թվում՝ ստվերում գործող միջնորդների առկայությունը, շուկայի ոչ միատարրությունը, մասնագիտական չափորոշիչների բացակայությունը, շուկայի մասնակիցների շահերի անբավարար պաշտպանությունը և այլն: Նշված ուսումնասիրությունների արդյունքում պարզվել է նաև, որ ներկայումս ռիելթորները ավելի շատ ներգրավված են երկրորդային շուկայի գործարքներում, ինչն էլ հանգեցնում է քաղաքացիների կողմից որոշակի դժգոհությունների, մասնավորապես՝ ծառայությունները մատուցում են հիմնականում առանց պայմանագրերի, իրականացնում են գույքի գովազդ առանց սեփականատիրոջ թույլտվության և այլն: Հիմնադրամը համապատասխան ուսումնասիրություններ է իրականացրել նաև ռիելթորների կողմից տեղադրվող հայտարարությունների բնագավառում և արձանագրել, որ դրանք գործնականում չեն համապատասխանում միջազգային ստանդարտներին և առկա են մի շարք էական բացթողումներ:

Ի կատարումն ՀՀ վարչապետ Նիկոլ Փաշինյանի կողմից 2023 թվականի հունվարի 24-ին ՀՀ կադաստրի կոմիտեում անցկացված խորհրդակցության N Վ/10-2023 արձանագրության 2-րդ կետի 9-րդ ենթակետի պահանջի («9) անշարժ գույքի գործակալների գործունեության կարգավորման, վերջիններիս որակավորման,

հարկային դաշտ ներառելու, ուսուցման և վերապատրաստման մեխանիզմներ ներդնելու վերաբերյալ օրենսդրական փոփոխությունների փաթեթը, շահագրգիռ մարմինների հետ համաձայնեցնելուց հետո, սահմանված կարգով ներկայացնել ՀՀ վարչապետի աշխատակազմ») և տվյալ հարցի քննարկման ժամանակ ՀՀ փոխվարչապետ Միեր Գրիգորյանի կողմից տրված հանձնարարականի («ուսումնասիրել անշարժ գույքի կառավարման ոլորտի միջազգային փորձը և նախատեսել իրավական կարգավորումներ») Կադաստրի կոմիտեի կողմից ուսումնասիրվել են ռիելթորական գործունեության ոլորտում շրջանառվող, ինչպես նաև գույքի կառավարման ոլորտում առկա միջազգային փորձը: Տարբեր երկրներում գոյություն ունեն ռիելթորական գործունեության կարգավորման տարբեր չափորոշիչներ. որոշ երկրներում այն կարգավորվում է նորմատիվ իրավական ակտերով, որոշ տեղերում՝ դիտարկվում է զուտ որպես ձեռնարկատիրական գործունեության առարկա՝ չենթարկելով խիստ նորմատիվ կարգավորումների: Ռիելթորական գործունեության կարգավորումը նման երկրներում հիմնականում իրականացվում է շահույթ չհետապնդող կազմակերպությունների կողմից ընդունված նորմերով՝ հիմքում դնելով տվյալ երկրի ձևավորված ավանդույթները և սովորույթները:

Կադաստրի կոմիտեի կողմից ուսումնասիրվել է աշխարհի զարգացած և զարգացող մի շարք երկրների փորձը, մասնավորապես.

Կանադայում ռիելթորական գործունեության զարգացվածության մակարդակը բավականին բարձր է: Կանադայի անշարժ գույքի գործակալների գործնեությունը կանոնակարգում է Կանադայի հետազոտական էթիկայի խորհուրդների ասոցիացիան: Այն 1971թ-ին վերանվանվել և ստացել է Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիա (CREA) անվանումը: Ժամանակի ընթացքում ասոցիացիայի լիազորությունները բավականին ընդլայնվել և զարգացել են, ինչպես նաև մեծացել է ներգրավվածության մակարդակն անշարժ գույքի վրա ազդող դաշնային տնտեսական քաղաքականության մասով: Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիան

(CREA) համարվում է Կանադայում անշարժ գույքի ոլորտի խոշորագույն ասոցիացիաներից մեկը, որին անդամակցում է ավելի քան 140.000 անշարժ գույքի բրոքերներ, վաճառողներ և գործակալներ, որոնք աշխատում են Կանադայի 79 անշարժ գույքի խորհուրդների և ասոցիացիաների միջոցով:

Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիայի (CREA) «REALTOR®» օրենսգիրքը համընդհանուր ճանաչված է անշարժ գույքի մասնագետների և սպառողների կողմից՝ որպես անշարժ գույքի պրոֆեսիոնալիզմի չափանիշ: Այնպես, ինչպես անշարժ գույքի շուկան է դինամիկ զարգացող և պահանջկոտ, այնպես էլ «REALTOR®» օրենսգիրքը դինամիկ զարգացող և պահանջկոտ փաստաթուղթ, որն արագ արձագանքում է ի հայտ եկած ցանկացած փոփոխության, մարտահրավերի և հակասության: Պետք է նշել, որ օրենսգիրքը տարիների ընթացքում բազմիցս փոփոխվել է՝ արտացոլելով հասարակության փոփոխվող կարիքներն ու հասարակության արժեքները և հանդես գալով որպես մասնագիտական բարձր չափանիշների երաշխիք: Օրենսգիրքը սահմանում է «CREA»-ի անդամների մասնագիտական վարքագծի չափանիշները և օգնում պաշտպանել գնորդների և վաճառողների իրավունքներն ու շահերը: Ռիելթորները կարևոր դեր են խաղում իրենց համայնքի ձևի և նրա բնակչության կյանքի ու աշխատանքային պայմանների ձևավորման գործում: Սահմանված բարձր չափանիշներին հասնելու համար Կանադայում 1959 թվականից ի վեր ցանկացած գործողություն կատարելուց ռիելթորներն առաջնորդվում են Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիայի (CREA) կողմից հաստատված էթիկայի կանոնագրքով: Անշարժ գույքի մասնագետները պետք է հանդիսանան իրենց տարածքի ասոցիացիայի անդամներ կամ լինեն իրենց տեղական անշարժ գույքի խորհրդի և Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիայի անդամներ՝ կախված մարզից կամ նահանգից: Բացի այդ, նրանք պետք է պահպանեն օրենսգրքում ամրագրված էթիկայի չափանիշները:

1954թ.-ին Կանադայում առաջին անգամ սկսեցին օգտագործվել MLS (Multiple Listing Service) հավաստագրման նշանները, որոնք նկարագրում էին անշարժ գույքի

գործակալների կողմից մատուցվող ծառայությունների մեխանիզմները, իսկ 1965թ.-ին Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիան MLS®-ի միջոցով սկսում է հետևել անշարժ գույքի վաճառքին: Արդեն 1965թ.-ին անշարժ գույքի խորհուրդներն ու ասոցիացիաներն ամբողջ երկրում սկսեցին հետևել անշարժ գույքի հետ կապված գործարքներին: 1992թ.-ից ի վեր CREA-ն հավաքում և վերլուծում է անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդող բազմաթիվ գործոնները: Այսպիսով CREA-ի տրամադրած ճշգրիտ, արդի տեղեկատվության շնորհիվ հանրությունը ստանում է Կանադայի անշարժ գույքի շուկայի պատկերը:

1996թ.-ին Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիան գործարկում է իրենց ազգային կայքը՝ MLS.ca: Չորս մարմինների (Halifax, Barrie, Oakville և Calgary) եռամսյա փորձարկում կատարելուց հետո Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիան ընդլայնեց իր ներկայությունը համացանցում՝ «MLS® տեղեկատվության էլեկտրոնային գովազդի համար» ազգային վեբկայքով: Իսկ 2012 թվականին CREA-ն և վեց հիմնադիր գործընկերները (Կալգարիի, Ֆրեյզեր Վելլի, Մեծ Մոնրեալի, Մեծ Վանկուվերի և Մեծ Տորոնտոյի անշարժ գույքի խորհուրդները) գործարկեցին MLS® Home Price Index (գնային ինդեքս) (HPI) ծրագիրը: MLS® HPI-ն ներառում է մի շարք ծրագրային գործիքներ, որոնք ստեղծված են Կանադայի անշարժ գույքի խորհուրդների տարածքներում և անշարժ գույքի շուկաներում ժամանակի հետ կապված ցուցանիշներ տրամադրելու համար: MLS® HPI-ն անշարժ գույքի շուկայում գների միտումներն որոշելու լավագույն և պարզ միջոցն է: «REALTOR®» և «MLS®» ապրանքանիշերը սպառողների կողմից լայնորեն ճանաչվում են որպես ամենահուսալի ռեսուրս:

Նշենք նաև, որ ռիելթորի և քաղաքացու միջև գործարքների կնքման համար Կանադայում նախատեսված են ստանդարտ համաձայնագրեր և պայմանագրեր, մասնավորապես՝ առքուվաճառքի, գույքը վաճառքի տարբեր հարթակներում ներկայացնելու, գնորդի ներկայացուցչական ծառայությունների և նմանատիպ այլ պայմանագրեր:

Կանադայում գոյություն ունի նաև ռիելթորական գործունեություն վարելու աջակցման միասնական համակարգ՝ «Photo Co-Op»: Համակարգի անդամները կիսում են իրենց հմտություններն ու ստեղծագործական ունակություններն ու ծառայեցնում իրենց կոմպետեցիաները հանուն մեկ համընդհանուր նպատակի: Այն հիմնականում տեղական մակարդակի կազմակերպություններից պահանջում է կանոններ սահմանել և խթանել ռիելթորների միջև համագործակցությանը:

Կանադայում մեծ ուշադրություն է դարձվում կրթական և վերապատրաստման ծրագրերին, մասնավորապես տեղական խորհուրդների միջոցով տարբեր նահանգներում հիմնվել են անշարժ գույքի քոլեջներ, որտեղ նահանգային և տեղական խորհուրդների և ասոցիացիաների միջոցով կազմակերպվում են դասընթացներ, որոնք հաջող ավարտելուց հետո մասնակիցները ստանում են լիցենզիա՝ անշարժ գույքի առքուվաճառքով և անշարժ գույքի հետ կապված այլ իրավական հարցերով զբաղվելու համար:

Կանադայում անշարժ գույքի կանոնակարգումն իրականացվում է երեք տարբեր մակարդակներով՝ անշարժ գույքի խորհուրդը հիմնականում գործում է տեղական մակարդակով, նահանգային և տարածքային ասոցիացիաները ներկայացնում են իրենց նահանգը կամ տարածքը, իսկ Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիան (CREA) ներկայացնում է ոլորտն ազգային և միջազգային մակարդակով:

Ամփոփելով նշենք, որ CREA-ն աշխատում է հանրության և Կանադայի անշարժ գույքի ասոցիացիայի անդամների անունից.

1. Պաշտպանում և ներկայացնում է իր անդամների շահերը դաշնային կառավարությունում և նրա գործակալություններում արդեն իսկ գործող կամ նոր առաջարկվող օրենսդրության վերաբերյալ, ինչն էլ կարող է ազդեցություն ունենալ իրենց անդամների կամ գույքերի սեփականատերերի վրա:

2. Աջակցում է իր անդամներին ավելի լավ ծառայելու իրենց հաճախորդներին՝ տրամադրելով որակյալ տեխնոլոգիական արտադրանք՝ օրինակ CREA WEBforms®, REALTOR.ca և REALTOR.ca DDF® առցանց էլեկտրոնային հարթակները:

3. Բարձրացնում է անդամների էթիկայի և պրոֆեսիոնալիզմի մակարդակը: Խթանում է երկու հիմնական ազգային «CREA» ապրանքանիշերի՝ «MLS®» և «REALTOR®» տարածումն ու գործունեության ընդլայնումը:

4. Տնտեսական և ֆինանսական հարցերի վերաբերյալ տրամադրում է ճշգրիտ, արդի տեղեկատվություն և վերլուծություն:

ԱՄՆ-ում, ինչպես և Կանադայում ռիելթորական գործունեությունը բավականին զարգացած է. Անշարժ գույքի շուկայում գործարքների գրեթե 80 %-ը կատարվում է ռիելթորների մասնակցությամբ: ԱՄՆ-ում ռիելթորական գործունեությունը կարգավորվում է նահանգային օրենսդրության միջոցով: Օրինակ՝ Նյու-Յորք նահանգում գործում է «Անշարժ գույքի բրոքերների և անշարժ գույքի վաճառողների լիցենզավորման» մասին օրենքը, որով սահմանվում է, որ անձը կամ կազմակերպությունն իրավունք չունի իրականացնելու անշարժ գույքի ոլորտում ռիելթորական գործունեություն առանց սահմանված կարգով լիցենզիա ստանալու: Օրենքը մանրամասն կարգավորում է, թե ովքեր և ինչ կարգով իրավունք ունեն ստանալու լիցենզիա: Նույնաբովանդակ օրենքներ գործում են նաև ԱՄՆ-ի մյուս բոլոր նահանգներում:

Ուսումնասիրելով ԱՄՆ-ի ռիելթորական գործունեության ոլորտը, կարևորում ենք այն, որ և Կանադայում և ԱՄՆ-ում ռիելթորական գործունեության հիմքում ընկած են Ազգային MLS տեղեկատվական բազային համակարգը, որը կարգավորում և վերահսկում է պետությունը՝ օրենքով և իրավական ակտերով: Ինչպես Կանադայում, այնպես էլ ԱՄՆ-ում, ռիելթորական գործունեություն ծավալելու համար անհրաժեշտ է լինել ինքնակարգավորվող մարմնի՝ NAR-ազգային ռիելթորական խորհուրդի անդամ: ԱՄՆ-ում ևս գործում է ձևավորված կրթական համակարգ, որտեղ ռիելթորների համար կազմակերպվում են համապատասխան մասնագիտական դասընթացներ, որի ավարտից հետո ստանում են լիցենզիա: Երկու երկրներում էլ պարտադիր պահանջ է ապահովագրությունը: Նշենք նաև, որ և ԱՄՆ-ում և Կանադայում խորհրդի անդամ լինելու համար սահմանված են անդամավճարներ:

Ազգային MLS տեղեկատվական բազայից օգտվելու համար ևս սահմանված են անդամավճարներ:

ԱՄՆ-ում նույնպես անշարժ գույքի ոլորտում ամենաշատ կիրառվող գործիքներից մեկը MLS (Multiple Listing Service)-ն է: Կան բազմաթիվ ասոցիացիաներ, որոնք աշխատում են միասին և առանձին՝ պահպանելով կանոններն ու կանոնակարգերը՝ կապված lockbox համակարգերի և լիցենզավորված անձանց մուտքի հետ:

Տարբեր նահանգներում տարբեր ինքնակարգավորվող կազմակերպություններ իրենց անդամների աշխատանքների դյուրացման համար ստեղծել են տարատեսակ առցանց գործիքներ, մասնավորապես Կալիֆորնիայի Անշարժ գույքի վարչությունն (CAR) անդամների հաջողության համար ստեղծում է լավագույն պայմանները և ապահովում հասանելի, լավագույն առցանց գործիքներ՝ արդյունավետ, ժամանակակից և անվտանգ անշարժ գույքի գործարքների իրականացման համար: Կալիֆորնիայի Անշարժ գույքի վարչության անդամներին (CAR) այդ ծառայությունները տրամադրվում են անվճար կամ որոշակի զեղչերով: Նշենք դրանցից մի քանիսը որոնք լայն տարածում և գործածություն ունեն Կալիֆորնիայում՝

- «Lone Wolf Transaction-zipForm Edition» գործիք, որը զբաղվում է պայմանագրերի, համաձայնագրերի և այլնի թվային ձևերի լրացմամբ և գործարքների կառավարմամբ:

- «REALTOR® Secure Transaction»-ի կողմից իրականացվող գործիք, որը գործարքների վերաբերյալ տրամադրում է խորհուրդներ և կազմակերպում է ուսուցում: Հարթակն իրենից ներկայացնում է ուսուցման վերաբերյալ օրացույց, որը հնարավոր է դարձնում արագ մուտքը դեպի ռեսուրսներ, ինչպես նաև տրամադրում է խորհուրդներ՝ գործարքի յուրաքանչյուր փուլին տիրապետելու համար, երբ դա ձեզ անհրաժեշտ է:

- «Homebot»-ը յուրաքանչյուր հաճախորդին՝ ողջ կյանքի ընթացքում տրամադրում է անշարժ գույքի սեփականության և այլ հարցերի վերաբերյալ անհատականացված ուսումնասիրություն:

- «Sellers Shield™»-ը տեղական փորձագետների կողմից ծրագրված մեխանիզմ է, որը կապված է գործակալների և վաճառողների միջև կատարվող գործարքներին ու փաստաթղթաշրջանառությանը: Այն առաջարկում է բնակարանային վաճառքի իրավական պաշտպանություն և պաշտպանում վաճառք կատարած անձին անսպասելի վեճերից՝ անկախ նրանից դրանք կլինեն վաճառքից առաջ, թե հետո: Այս ինտերակտիվ հարթակն անվճար է CAR-ի անդամների օգտագործման համար, ինչն էլ մեծ աջակցություն է գործակալներին, քանի որ օգնում է կանխել դատական հայցերը և նվազեցնել իրենց առջև դրված պատասխանատվությունը:

- Ունի նաև գործիք-աջակցություն zipForm-Edition կոչվող հարթակ, որտեղ կարող ես գտնել 1 թույլտվություն կամ ավելի քիչ տևողությամբ տեսանյութերի ցանկ այն մասին, թե ինչպես կարելի է կատարել քեզ համար բարդ թվացող գործարքները: Անվճար գրանցվելու հնարավորություն է ընձեռում ցանկացած անձի, ով ցանկանում է զարգացնել իր կոմպետենցիաներն ու բարելավել գիտելիքներն անշարժ գույքի ոլորտում: Բոլոր տեսանյութերը մշտապես հասանելի են: Ծրագիրը պահպանում և հնարավորություն է տալիս գրանցված անդամներին գտնել իրենց հետաքրքրող բոլոր ուղիղ առցանց դասընթացները և իհարկե արդեն տեղում մասնակցել նոր կազմակերպվող վեբինարներին և դասընթացներին:

Անդրադառնանք **Եվրոպական Միության** երկրների փորձին: Կատարված ուսումնասիրությունների համաձայն Եվրոպական միությունում գոյություն չունեն ռիելթորական գործունեության միասնական պահանջներ, քանի որ դրանք կարող էին պարունակել ազգային խտրականություն սահմանող, չիմնավորված և այլ խախտող դրույթներ: Անդրադառնանք որոշ երկրների առանձնահատկություններին, մասնավորապես.

Գերմանիայի Դաշնային Հանրապետությունում անշարժ գույքի ձեռքբերման, վաճառքի, լիզինգի և ֆինանսավորման դեպքերում անշարժ գույքի միջնորդի ներգրավումը կամավոր է, բայց շատ տարածված է ինչպես առևտրային, այնպես էլ անշարժ գույքի գործարքներում: Ռիելթորը կարող է հանդես գալ ինչպես գնորդի կամ վաճառողի, այնպես էլ երկուսի անունից: Ռիելթորների համար հատուկ կրթություն չի պահանջվում: Ռիելթորները պարտավոր են գրանցել իրենց բիզնեսը և տեղական պետական մարմիններից ստանան լիցենզիա: Գերմանիայում ռիելթորական գործունեություն կարող են ծավալել 18 տարին լրացած, դատվածություն չունցող քաղաքացիներ: Ռիելթորական գործունեությունը կարգավորում և վերահսկում է պետությունը՝ օրենքով և իրավական ակտերով, գործում է Ազգային MLS տեղեկատվական բազային համակարգը, ինչպես նաև գործունեություն ծավալելու համար անհրաժեշտ է լինել IVD-ռիելթորական խորհրդի անդամ, տրամադրվում է լիցենզիա, ռիելթորներն ատեստավորվում են երեք տարին 1 անգամ: Ռիելթորների համար ապահովագրությունը կամավոր է:

Անշարժ գույքը համարվում է **Մեծ Բրիտանիայի Միացյալ Թագավորության** տնտեսության կարևոր հատկանիշներից և կարգավորվում է Շոտլանդիայի և Անգլիայի հողային օրենսդրության համաձայն: Մեծ Բրիտանիայի անշարժ գույքի շուկան երկրորդն է Եվրոպայում (Գերմանիայից հետո)՝ կախված չափման մեթոդից: Առևտրային անշարժ գույքի շուկան ունի մոտ 250 միլիարդ եվրո արժողությամբ շուկա Մեծ Բրիտանիայում: Ներքին անշարժ գույքը ներկայացնում էր Մեծ Բրիտանիայի ամենամեծ ոչ ֆինանսական ակտիվը՝ 5.1 տրիլիոն ֆունտ ստերլինգ զուտ արժեքով (2014 թ.) Պետք է նշել, որ օտարերկրյա ներդրումներն էական դերակատարում ունեն Մեծ Բրիտանիայի անշարժ գույքի շուկայում: Ավելին՝ Լոնդոնում օտարերկրյա ընկերությունները և անհատները Մեծ Բրիտանիայի անշարժ գույքի մեջ 2012 թվականին ներդրել են շուրջ 20 միլիարդ ֆունտ ստերլինգ:

Ռիելթորական գործունեության ոլորտը պետության կողմից չի կարգավորվում, սակայն գոյություն ունի անշարժ գույքի գործակալների էթիկայի և վարքագծի հետ

կապված որոշակի իրավական դաշտ, որի հիմքում ընկած են սպառողների պաշտպանության և գործակալների պարտավորությունների հետ կապված սկզբունքներ:

Դեռևս 2017թ.-ին Մեծ Բրիտանիայում MLS-ի ապագան անորոշ էր, քանի որ տան գնորդների մեծամասնությունը սկսեց անշարժ գույքի առցանց որոնում ազգային պորտալների միջոցով, որի արդյունքում թվում էր, որ գործակալությունների միջև գույքի փոխանակման պահանջը զգալիորեն նվազել է: Այդ ժամանակ Մեծ Բրիտանիայի անշարժ գույքի խոշոր պորտալները զգալիորեն բարելավում են իրացվելիությունը բնակելի անշարժ գույքի շուկայում՝ գնորդներին կապելով գործակալների հետ տեղեկատվական հարուստ միջավայրում: Ըստ էության, գործակալների միջև գույքագրման հորիզոնական բաշխումը, որը նախկինում իրականացվում էր MLS-ի միջոցով, այժմ փոխարինվում է գույքի գործակալների և կենտրոնացված գովազդային պորտալների միջև ուղղահայաց փոխազդեցությամբ, ինչպիսիք են **Rightmove**-ը և **Zoopla**-ն:

Zoopla-ը տեղեկատվական հարթակ է, որի միջոցով դուք կարող եք հետևել ձեզ հետաքրքրող գույքի վերաբերյալ առկա տեղեկատվությանը և օգտագործել իրենց կողմից տրված գնային գնահատականներն, ինչն էլ կօգնի ձեզ որոշել, թե երբ եք գործարք կատարելու: Ինչպես նաև ձեր իսկ տարածքից հնարավորություն է ընձեռում

ստանալ խորհուրդներ անձամբ փորձագետից: Մեծ Բրիտանիան ունի անշարժ գույքի առցանց, ծաղկող շուկա, որտեղ գերակշռում են պորտալները, որոնք գնորդների և վաճառողների համար ցուցակագրում են գույքը և գույքագրման համար գումար գանձելով աշխատում գործակալների հետ: Համաձայն Zoopla-ի՝ Լոնդոնում տեղակայված անշարժ գույքի առցանց պորտալի վերջին զեկույցի Շոտլանդիայի Ֆոլկիթըը համարվում է անշարժ գույքի ամենաարագ շուկան Մեծ Բրիտանիայում, որտեղ տները վաճառվում են միջինը 20 օրում: Լոնդոնում, Բրիջենդում և Ուելսում գտնվող Waltham Forest-ը, փաստել են, որ անշարժ գույքը

վաճառվել է նաև միջինը 24 օրվա ընթացքում, ինչը համարվում է երկրորդ ամենաբարձր ցուցանիշը: Այնուամենայնիվ պետք է նշենք, որ երկրի Արևելյան և Արևմտյան Միդլենդսի շրջաններն ունեին Մեծ Բրիտանիայի ամենաարագ փոփոխվող անշարժ գույքի շուկաները:

Գույքի գործակալների ազգային ասոցիացիա (NAEA)

NAEA- Գույքի գործակալների ազգային ասոցիացիան Մեծ Բրիտանիայի անշարժ գույքի գործակալության համար առաջատար մասնագիտական մարմինն է: Նրա 10.000 անդամները զբաղվում են գույքի բոլոր ասպեկտներով, ինչպես Մեծ Բրիտանիայում, այնպես էլ արտասահմանում՝ ներառյալ բնակելի և առևտրային գույքի վաճառքն ու վարձակալությունը, գույքի կառավարումը, բիզնեսի փոխանցումը, հողի վաճառքը, աճուրդները և այլն: NAEA-ն հիմնադրվել է 1962 թվականին անշարժ գույքի գործակալ և ձեռնարկատեր Ռայմոնդ Էնդրյուսի կողմից: Այն ստեղծվել է Մեծ Բրիտանիայի անշարժ գույքի գործակալությունում լավ պրակտիկայի և բարձր մասնագիտական ստանդարտների պահպանման նպատակով: Սա հարվածեց ոլորտին այն ժամանակ, երբ անշարժ գույքի գործակալների ներկայացուցչությունը դեռևս քիչ էր, ինչն էլ թույլ տվեց ասոցիացիային տարիների ընթացքում ֆենոմենալ աճ գրանցել: Որպես անշարժ գույքի ոլորտում առաջատար խաղացող՝ NAEA-ն զգալի առավելություններ է առաջարկում ինչպես անշարժ գույքի գործակալներին, այնպես էլ սպառողներին: NAEA-ի որևէ անդամ ընտրելով, սպառողը կարող է վստահ լինել, որ գործ ունի փորձառու և պրոֆեսիոնալ գործակալի հետ: Ասոցիացիային անդամակցությունը կատարվում է պաշտոնական որակավորման միջոցով, որը երաշխավորում է, որ NAEA-ի անդամ գործակալներն ունենան գիտելիքներ և փորձ՝ հնարավորինս սահուն և հանդարտ կերպով առաջնորդելու հաճախորդին գույքային գործարքի ընթացքում: Գործելով վարքագծի խիստ կանոններով՝ անդամները պետք է համապատասխանեն մասնագիտական և էթիկական պրակտիկային վերաբերող որոշակի չափանիշներին: Կանոնների համաձայն՝ գործակալներից

պահանջվում է արդար և պատշաճ գործելով, պաշտպանել և առաջ մղել իրենց հաճախորդի շահերը: Եթե դուք NAEA-ի անշարժ գույքի գործակալի կողմից կատարած չարաշահումների հետևանքով խնդիրների առաջ եք կանգնել, ապա ասոցիացիան կարող է ձեր անունից կարգապահական միջոցներ ձեռնարկել և փոխհատուցման սխեմայի միջոցով փոխհատուցում տալ ձեզ:

Multiple Listing Systems(MLS)- Բրիտանիայում MLS գոյություն ունի գործակալների ծրագրային ապահովման մատակարարների միջոցով, սակայն ծրագրային ապահովման շատ մատակարարներ նախագծել են իրենց ծրագրաշարը միայն մեկ ընկերությունում աշխատելու համար (սովորաբար դա վերաբերում է մեծ ընկերություններին): Ավանդական MLS-ն խառը ծրագրային փաթեթների շրջանառության համար գործակալությունների միջև խոչընդոտներ է առաջացնում, որոնք թույլ չեն տալիս նրանց փոխանակել տվյալներն այլ ընկերությունների միջև, ուստի INEA-ի միջոցով այժմ գոյություն ունի տվյալների խաչաձև հարթակ: 1980-ականներին և 1990-ականներին գործակալներն աշխատում էին միասին, ինչպես ԱՄՆ-ի և Կանադայի վաղ ռիելթորները՝ թղթային ձևաթղթերի միջոցով, որոնք առաջարկում էին ցուցակագրում՝ մեկ գործակալից մինչև ենթագործակալներ: Մեծ Բրիտանիայում կան մի շարք MLS համակարգեր՝ INEA, Lonres և AgentHub, սակայն դրանք կայքերի օրինակներ են, որոնք նման գործառույթներ են կատարում ԱՄՆ MLS գործընկերների հետ, սակայն բավարար տվյալներ չկան եզրակացնելու, որ այս համակարգերից որևէ մեկը լայնորեն օգտագործվում է ամբողջ երկրում:

AgentHub

Մեծ Բրիտանիայում գործարկվել է անշարժ գույքի գործակալների՝ միմյանց հետ կապ հաստատելու նոր հարթակ: Այն կոչվում է AgentHub, որը պնդում է, որ այն Մեծ Բրիտանիայի առաջին հարթակն է, որն ունի ինչպես բազմաբնույթ ցուցակագրման ծառայություն, այնպես էլ հաճախորդների հետ հարաբերությունների կառավարման գործիք:

Շվեդիայում մինչև 1984 թվականն անշարժ գույքի գործակալների ոլորտում գործում էր կամավոր որակավորման համակարգ, սակայն այն բավարար չէր սպառողների պաշտպանության և արդյունավետ վերահսկման համար, քանի որ անշարժ գույքի գործակալների միայն 30 տոկոսն էր որակավորված: 1985 թվականին Շվեդիայում ընդունվեցին մի շարք նորմատիվ իրավական ակտեր, որոնցով ռիելթորների որակավորման համար սահմանվեցին որոշ չափանիշներ (պահանջվում է ունենալ իրավաբանական, ֆինանսական, տեխնիկական և անշարժ գույքի գնահատման ոլորտում գիտելիքներ, որն անհրաժեշտ է պայմանագրերի կնքման, սպառողներին իրավական, շինարարական, գնահատման ճիշտ խորհրդատվություն տրամադրելու համար: Ինչպես նաև, աշխատանքի ընդունման համար գործում է 10 ամիս տևողությամբ փորձաշրջան): Այս փոփոխությունները միտված էին պաշտպանել հանրային շահը, ինչպես նաև վերոնշյալ ոլորտին տալ համապատասխան հեղինակություն և վստահություն:

Նորվեգիայի անշարժ գույքի ռիելթորական գործակալությունները մեծապես համեմատելի են եվրոպական նոտարների հետ: Պետք է նշել, որ այստեղ անշարժ գույքի գործակալը միջնորդն է գնորդի և վաճառողի միջև, որը ներկայացնում է երկու կողմերի շահերը, ինչպես նաև պատասխանատու է գնորդի և վաճառողի միջև դյուրին բանակցությունների և գործարքի (նաև ֆինանսական առումով) բարեհաջող ավարտի համար:

Որոշ երկրներ ընտրել են ինքնակարգավորվող և կամավոր սերտիֆիկացման համակարգեր՝ մասնավորապես ISO կամ CEN ստանդարտներին համապատասխան:

Չեխիայում անշարժ գույքի գործունեությունը համարվում է առևտրային գործունեություն, իսկ գործունեությամբ զբաղվողները պետք է համապատասխանեն «Առևտրի լիցենզավորման ակտ»-ով սահմանված ընդհանուր կանոններին (գործակալի նվազագույն տարիքը՝ 18 տարեկան, դատվածություն չունցող և բարեխիղճ): Սակայն օրենքով պարտադիր լիցենզիայի պահանջը սահմանված չէ:

Այնուամենայնիվ, Անշարժ գույքի գործակալությունների ասոցիացիան ունի ինքնակարգավորման համակարգ, և անդամ դառնալու համար անհրաժեշտ է ստանալ ISO և CEN ստանդարտներին համապատասխան լիցենզիա:

Լիտվայում անշարժ գույքի գործակալների գործունեությունը կարգավորվում է «Քաղաքացիական օրենսգրքով» և «Սպառողների իրավունքների մասին» օրենքով: Ռիելթորն ինքն է որոշում, աշխատել որպես անհատ ձեռնարկատեր, թե իրավաբանական անձ:

Լիտվայում գործում է անշարժ գույքի ռիելթորների ասոցիացիա, որին անդամակցելը պարտադիր չէ, սակայն ենթադրվում է, որ անդամները պետք է համապատասխանեն ասոցիացիայի էթիկայի կանոնակարգով սահմանված մասնագիտական փորձի չափորոշիչներին:

Լիտվայում ռիելթորների գերակշիռ մասը գործունեությունը ծավալում է որպես անհատ ձեռնարկատեր: Ռիելթորները պետական ռեգիստրում գրանցվելուց հետո ներառվում են անհատական գործունեության պետական հարկային դաշտ: Անկախ նրանից թե ռիելթորը կազմակերպությունում է աշխատում, թե որպես անհատ ձեռնարկատեր, պատասխանատվությունը կրում է անհատապես: Իսկ եթե անշարժ գույքի որոշ գործակալություններում հաճախորդի հետ միջնորդության մասին պայմանագիրը կնքվում է ոչ միայն ռիելթորի կողմից այլ նաև անշարժ գույքի գործակալության կողմից, այդ ժամանակ պատասխանատվությունը, հավաքական է լինում: Լիտվայում ռիելթորական ծառայությունների մատուցման ժամանակ հաճախորդներին պատճառված հնարավոր վնասի ապահովագրության պարտադիր համակարգ չի գործում:

Ռիելթորների ասոցիացիայի կողմից առաջարկվում է մշակել օրենսդրություն, որով կսահմանվեն ռիելթորների որակավորման, քաղաքացիական պատասխանատվության և այլ հարցեր, ինչպես նաև կսահմանվեն անշարժ գույքի ռիելթորների գործունեության իրավական հիմքերը:

Լատվիայում 2021 թվականի հուլիսի 1-ից ուժի մեջ է մտել «Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքը, որով սահմանվում է, որ ռիելթորական գործունեություն կարող են ծավալել այն ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք, ովքեր գրանցված են անշարժ գույքի գործարքներ իրականացնող միջնորդների ռեեստրում:

Ռիելթորական գործունեության ոլորտի նկատմամբ հսկողությունն իրականացվում է լիազոր մարմնի կողմից: Ռեեստրում ընդգրկվելու ցանկություն ունեցող անձինք պետք է դիմում ներկայացնեն լիազոր մարմին: Ռեեստրի տվյալները հրապարակվում է լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում: Ռիելթորների կողմից խախտումներ կատարելու դեպքում նրանք հանվում են ռեեստրից: Ռեեստրում գրանցման համար ռիելթորները պետք է վճարեն անդամավճար, տարեկան վճարի չափը սահմանում է լիազոր մարմինը:

Ռիելթորական կազմակերպություններն յուրաքանչյուր տարի մինչև հունվարի 31-ը պարտավոր կլինեն լիազոր մարմին տեղեկատվություն ներկայացնել նախորդ տարվա ընթացքում կնքված բոլոր պայմանագրերի քանակի և կատարված գործարքների հանրագումարի վերաբերյալ:

Հունաստանում այս ոլորտում չկա որոշակի կանոնակարգում, և ցանկացած միջնակարգ կրթություն ունեցող անձ կարող է աշխատել որպես անշարժ գույքի գործակալ: Նշենք, որ միակ պարտադիր պայմանն որպես աշխատող գրանցվելն է:

Լիխտենշտեյնում անշարժ գույքի շուկան բավականաչափ փոքր է, հետևաբար վերոնշյալ ոլորտը չունի մասնագիտական կանոնակարգում: Անշարժ գույքի շուկայում գործում են 20-25 գործակալներ, որոնք վայելում են բավական բարձր հեղինակություն:

Ավստրիան այս ոլորտում բավականին խիստ կանոնակարգ ունեցող երկրների խմբում է: Մասնավորապես վերապատրաստման տևողության հետ կապված գործում է որակավորման ստացման չորս այլընտրանքային տարբերակ, որոնցից երեքը պահանջում են որակավորման հատուկ քննություն, որի հաջող ավարտից

հետո տրամադրվում է համապատասխան որակավորում: Քննական հարցաշարն իր մեջ ներառում է Հարկային իրավունքի օրենսգիրքը, Աշխատանքային իրավունքի օրենսգիրքը և մասնագիտությանը վերաբերող այլ նորմատիվ իրավական ակտեր: Վերապատրաստման ընդհանուր տևողությունը հինգ տարի է: Կարևոր է նաև այն, որ անշարժ գույքի գործակալի մասնագիտական որակավորում պահանջվում է միայն անշարժ գույքի գործակալությունների ղեկավարների համար, իսկ աշխատողների համար պարտադիր պահանջ չկա:

ԵՄ երկրներում օրենսդրական դաշտը ձևավորվել և ներդրվել է տարբեր ժամանակաշրջաններում: Օրինակ, **Բելգիայում** անշարժ գույքի ոլորտի մասնագետների համար կարգավորիչ օրենսդրական դաշտը ստեղծվել է 1993 թվականին՝ անշարժ գույքի ոլորտում շահագրգիռ կողմերի խնդրանքով՝ ոլորտը զարգացնելու և մասնագիտացնելու նպատակով, ինչպես նաև սպառողների պաշտպանվածությունը և լայն հասարակության վստահությունը բաժրացնելու նպատակով: **Սլովենիայում** այն կարգավորվում է 2003 թվականից, նպատակ ունենալով բարելավել ծառայությունների որակը և արգելել այն կազմակերպությունների գործունեությունը, որոնք չեն համապատասխանում օրենսդրական պահանջներին: **Խորվաթիայում** անշարժ գույքի բրոքերի մասին հիմնական օրենքն ընդունվել է 2007 թվականին, նպատակ ունենալով կանխել որոշակի ֆինանսական հանցագործությունները և ստվերում գործող դիելթորների գործունեությունն անշարժ գույքի շուկայում:

Իռլանդիայում անշարժ գույքի գործակալների ոլորտը կարգավորվում է սկսած 2011 թվականից: **Նիդեռլանդներում** այս ոլորտի հետ կանոնակարգման առաջին ձևերը ի հայտ եկան 14-րդ դարում, երբ անշարժ գույքի գործակալները ստիպված եղան երդվել՝ երաշխավորելով սպառողների պաշտպանությունը: 2001 թվականից Նիդեռլանդներում անշարժ գույքի գործակալների նկատմամբ օրենսդրական կանոնակարգումը վերացվեց, քանի որ համացանցի ի հայտ գալու հետ անշարժ

գույքի գործակալների դերը կտրուկ փոխվել է՝ սպառողներն ավելի տեղեկացված են և ունեն հնարավորություն հեշտությամբ որոնել և համեմատել առաջարկները:

Ռուսաստանի Դաշնությունում 1992 թվականին հիմնվեց ռիելթորների ռուսական գիլդիան (РГР), որը միտված էր ստեղծել անշարժ գույքի ռիելթորների շրջանում կայուն շուկա: Վերոնշյալ ոլորտի կարգավորման նպատակով ընդունվեցին մի շարք նորմատիվ իրավական ակտեր: Մինչև 2002 թվականը ՌԴ օրենսդրությամբ գործում էր անշարժ գույքի ռիելթորների պարտադիր լիցենզավորման պահանջ, որի վերացումից հետո РГР-ի կողմից ստեղծվեց անշարժ գույքի ռիելթորների կամավոր հավաստագրման համակարգ, ինչն էլ սպառողին հնարավորություն ընձեռեց ընտրել բարձր որակի ծառայություն մատուցող ընկերություն:

Ներայումս Ռուսաստանի Դաշնությունում ռիելթորական գործունեությունը կարգավորվում է 01.01.2012 թվականին ուժի մեջ մտած «Ռիելթորական գործունեության մասին» օրենքով, Ռիելթորների Ռուսական Գիլդիայի կողմից հաստատված ազգային ստանդարտով և այլ իրավական ակտերով: Վերոնշյալ օրենքով կարգավորվում են ռիելթորական գործունեության հետ կապված իրավահարաբերությունները: Օրենքի նպատակն է ապահովել ռիելթորական գործունեության կարգավորման, ռիելթորական գործունեության սուբյեկտների և սպառողների իրավունքների և շահերի պաշտպանության ոլորտում միասնական պետական քաղաքականության վարում: ՌԴ կառավարության կողմից հաստատված ազգային ստանդարտով սահմանված են էթիկայի կանոններ, որն ենթակա է պարտադիր կատարման ռիելթորների համար: Ռիելթորական գործունեությամբ զբաղվող սուբյեկտների համար պարտադիր է անշարժ գույքի մասնագետի որակավորումը և մասնագիտական էթիկայի կանոններին հետևելը:

Ոլորտի վերահսկողությունը իրականացնում է դաշնային կառավարության որոշմամբ սահմանված լիազոր մարմինը: Այն իրականացվում է դաշնային մարմնի (վեահսկիչ մարմնի) կողմից՝ պլանային և արտապլանային ստուգումներ

անցկացնելու միջոցով: Պլանային ստուգումներն անցկացվում են երկու տարին մեկ անգամ՝ համաձայն վերահսկիչ մարմնի կողմից հաստատված ժամանակացույցի:

Օրենքի, ստանդարտի և այլ նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման, ինչպես նաև գործարար և մասնագիտական էթիկայի նորմերի պահպանման վերահսկողությունը կատարվում է լիազոր մարմնում գործող կարգապահական կոմիտեի կողմից: Դիմում բողոքները քննվում են կարգապահական կոմիտեի կողմից, նիստերին պարտադիր են դիմումատուների ներկայությունը:

Ուկրաինայի Հանրապետությունում 2019 թվականին Պետական գույքի հիմնադրամն անշարժ գույքի առուվաճառքի ոլորտի մասնագետների հետ համատեղ մշակել է ռիելթորական գործունեության ոլորտը կանոնակարգող օրենքի նախագիծ, որը նախատեսված է Ուկրաինայում ռիելթորների գործունեության կանոնակարգման և օրինականացման համար: Այն կոչված է ապահովելու անշարժ գույքի գործունեության ոլորտում միասնական պետական քաղաքականություն, սպառողների և անշարժ գույքի ոլորտի մասնագետների իրավունքների ու շահերի պաշտպանություն:

Այսօր Ուկրաինայում անշարժ գույքի գործարքների 90%-ը իրականացվում է ռիելթորների միջոցով: Չնայած անշարժ գույքի ծառայությունների սպառման այդքան բարձր տոկոսին, գործող օրենսդրությունը չունի այս ոլորտը կարգավորելու հատուկ կանոններ, ինչը չի նպաստում անշարժ գույքի ծառայությունների մատուցման որակի բարձրացմանը, ինչպես նաև անշարժ գույքի հետ կապված գործարքների սովորից դուրս գալուն:

Այսպիսով, Ուկրաինայի գործող օրենսդրությունը ռիելթորների համար մի շարք պարտականություններ է սահմանել՝ ուղղված բնակչության եկամուտների սովորից դուրս գալուն և Ուկրաինայի պետական բյուջեն լցնելուն: Մասնավորապես, Ուկրաինայի հարկային օրենսգրքի 170-րդ հոդվածի 170.1 կետի 170.1.6 ենթակետի համաձայն, անշարժ գույքի վարձակալության ծառայությունների մատուցման հետ

կապված միջնորդական գործունեությամբ զբաղվող տնտեսվարող սուբյեկտները (ռիելթորները) պարտավոր են տեղեկատվություն ուղարկել վերահսկիչ մարմնին: Ուկրաինայի «Հանցագործությունից ստացված եկամուտների օրինականացման (լվացման) կանխարգելման և հակազդեցության մասին, ահաբեկչության ֆինանսավորման և զանգվածային ոչնչացման զենքերի տարածման ֆինանսավորման մասին» օրենքի համաձայն ռիելթորները հանդիսանում են առաջնային ֆինանսական մոնիթորինգի սուբյեկտներ և պետք է կատարեն այս օրենքի դրույթները:

Ցավոք, անշարժ գույքի հետ կապված ծառայությունների գրեթե բոլոր դեպքերում այդ գործառույթները չեն իրականացվում ռիելթորների կողմից, ինչը ստվերում է անշարժ գույքի հետ կապված գործարքները և, հետևաբար, տնային տնտեսությունների եկամուտները: Սրա հետևանքն այն է, որ Ուկրաինայի պետական բյուջեն տարեկան ստանում է միլիարդավոր գրիվնայի վնաս:

Անշարժ գույքի ծառայությունների ոլորտն օրենսդրորեն կարգավորելու և առկա խնդիրները վերացնելու համար օրինագծով առաջարկվում է Ուկրաինայում ներդնել միասնական պետական քաղաքականություն անշարժ գույքի գործունեության կարգավորման ոլորտում, հստակ սահմանել անշարժ գույքի ոլորտում ծառայություններ մատուցող մասնագետների իրավունքներն ու պարտականությունները, կարգավորել անշարժ գույքի ոլորտում իրավախախտումների համար պատասխանատվության հիմունքները, ստեղծել անշարժ գույքի ոլորտի մասնագետների, անշարժ գույքի սուբյեկտների և սպառողների իրավունքների և շահերի պաշտպանության արդյունավետ մեխանիզմ:

Անշարժ գույքի ոլորտում տեղեկատվության և ծառայությունների թափանցիկության, հուսալիության և հասանելիության ապահովման, անշարժ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվության կուտակման, մշակման, համակարգման, անշարժ գույքի և դրանց հետ կապված գործարքների վերաբերյալ միասնական տեղեկատվական բազայի ձևավորման նպատակով օրինագիծը առաջարկում է

ներդնել միասնական տեղեկատվական բազա՝ որպես բազմաստիճան տեղեկատվական և հեռահաղորդակցության համակարգ, որը ներառում է տվյալների բազաներ, տեղեկատվական ռեսուրսներ և հարմար ծառայություններ: Դա կնպաստի անշարժ գույքի ոլորտում մատուցվող ծառայությունների որակի բարձրացմանը և անշարժ գույքի հետ կապված գործարքների պատշաճ իրականացմանը, կապահովի անշարժ գույքի վերաբերյալ ստուգված տեղեկատվության համակարգում (իրավաբանական, տեխնիկական, գնագոյացման և այլն), անշարժ գույքի գործարքների կատարման համար հնարավորություն կտա օգտվելու հարմար ծառայություններից:

Օրինագծի ընդունումը կհանգեցնի անշարժ գույքի մատուցվող ծառայությունների ստվերից դուրս գալուն և, որպես հետևանք կավելացնի երկրի պետական բյուջեի եկամուտները:

Այսօր ռիելթորական գործունեության օրենսդրական կարգավորում չկա Ուկրաինայում և նախագծով սահմանվում է գործունեության ընդհանուր կանոններ: Ըստ նախագծի ռիելթոր իրավունք ունի լինել այն անձը, ով ունի երեք տարվա աշխատանքային փորձ որպես անշարժ գույքի գործակալ և հաջողությամբ հանձնել է որակավորման քննությունը: Որակավորված ռիելթորների և ռիելթորական սուբյեկտների մասին տեղեկատվությունը հրապարակվելու է պետական ռեգիստրում: Նախագծով առաջարկվում է սահմանել նաև, որ ռիելթորները պարտավոր են երեք տարին մեկ հաստատել իրենց որակավորումը՝ հանձնելով որակավորման քննություն:

Նշենք նաև, որ ինքնակարգավորման մարմինների կողմից կազմակերպվում են մասնագիտական դասընթացներ:

Ամփոփելով ռիելթորական գործունեության կարգավորման համաշխարհային մոդելները, հանգում ենք այն կարծիքին, որ ոլորտի կարգավորումն իրականացվում է երեք ուղղություններով.

1. Ռիելթորական գործունեության իրականացման համար մեթոդական ցուցումների մշակում,

2. Ռիելթորի վարքագծի կանոնների սահմանում, որի նպատակը ռիելթորին իր վարվելակերպում ուղղորդելն է,

3. Ռիելթոր մասնագետի պատրաստման գործառույթների մշակում և իրականացում, ռիելթորի որակավորման և վերաորակավորման գործառույթների մշակում և ապահովում:

Սույն հայեցակարգի շրջանակներում դիտարկվել են ռիելթորական գործունեության կարգավորման հիմնական և հաջողված մոդելները, որոնց կառուցվածքը կախված է կոնկրետ երկրում գործող ընդհանուր իրավական կարգավորման դաշտից, տեղային սովորույթներից, բնակչության և տնտեսության զարգացվածության աստիճանից: Բոլոր երկրներում ռիելթորական գործունեության կարգավորման գործընթացն իրականացվում է համալիր միջոցների գործադրմամբ, որոնք միտված են ապահովել ռիելթորական ծառայությունների որակի բարձրացումը և ռիելթորի համապատասխանությանը կոնկրետ չափորոշիչների: Այդ չափորոշիչները պետական կարգավորման դեպքում գործադրվում են պետական մարմինների կողմից, ինքնակարգավորման դեպքում որակավորված ռիելթորների համայնքի կողմից և կարող են գործադրվել համատեղ ձևով՝ պետական և ինքնակարգավորման մարմինների հետ համատեղ:

Նշենք այն հիմնական գործոնները, որոնք անմիջական ազդեցություն ունեն ռիելթորական գործունեության զարգացման վրա:

- Ռիելթորական գործունեության օրենսդրության առկայություն,
- Ռիելթորական գործունեության կարգավորման մարմնի առկայություն(լիազոր մարմին),
- Որակավորման կամ լիցենզավորման պահանջների առկայություն:

Վերլուծության արդյունքները ցույց են տալիս, որ ռիելթորական ոլորտի զարգացմանն ավելի նպաստում են այն օրինակները, որտեղ առկա են վերը նշված բոլոր երեք գործոնները:

Հարկ է նշել, որ նախագծով որպես ռիելթորական գործունեության տեսակ նախատեսվել է անշարժ գույքի կառավարումը: **Ընդհանրապես, գույքի կառավարումը (property management)** ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կողմից առաջարկվող ծառայություն է անշարժ գույքի առօրյա կառավարման համար: Գույքի կառավարումը ներառում է բնակելի, հասարակական, արդյունաբերական և այլ անշարժ գույքերի կառավարումը: Տվյալ դեպքում գույքի կառավարիչը գործում է սեփականատիրոջ անունից՝ պահպանելով գույքի ամբողջականությունը՝ միաժամանակ ապահովելով գույքի օգտագործումից եկամուտներ: Այս կառավարման ծառայության նպատակն է երաշխավորել գույքի օգտագործումից ավելի մեծ շահութաբերություն: Դա պայմանավորված է նրանով, որ գույքի սեփականատերը աշխարհագրորեն հեռու է կամ չունի անհրաժեշտ գիտելիքներ և/կամ ժամանակ գույքի կառավարման համար:

Գույքի կառավարչի գործառույթները հիմնականում հետևյալն են.

- Անշարժ գույքը պահպանել և լավագույնս ապահովել սեփականատիրոջ շահերը.
- Մշակել մարքեթինգային ռազմավարություն՝ ուսումնասիրելով և գնահատելով գույքը վարձակալության հանձնելու կամ այլ եղանակով տնօրինելու հնարավորությունը և շահավետությունը.
- Կառավարել վարձավճարների հավաքագրումը.
- Գույքի կառավարման ընթացքում հետևել գույքի պահպանմանը:

Շատ հաճախ գույքի կառավարիչ են հանդիսանում բրոքերները, համատիրությունը կամ համապատասխան որակավորում ստացած այլ անձինք:

Միևնույն ժամանակ, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը սահմանում է անշարժ գույքի հավատարմագրային կառավարման

ինստիտուտը, Նախագծով նախատեսվող անշարժ գույքի կառավարման հայեցակարգի բուն էությունը վերհանելու նպատակով՝ հարկ ենք համարում նաև անդրադառնալ այս երկու հասկացությունների տարբերություններին: Այսպես՝

1. Միջազգային փորձի ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս արձանագրելու, որ միևնույն օրենսդրության շրջանակներում գործում են այս երկու՝ իրարից տարբերվող ինստիտուտները՝ հայտնի որպես property management (գույքի կառավարում) և trust (fiduciary) management (հավատարմագրային կառավարում): Գույքի կառավարիչները հոգ են տանում անշարժ գույքի ֆիզիկական կառուցվածքի, ամբողջականության և ֆունկցիոնալության մասին՝ դրանք հանձնելով շահագործման և գեներացնելով համապատասխան եկամուտ: Հարկ է նկատել, որ ըստ միջազգային փորձի ուսումնասիրության՝ անշարժ գույքի կառավարչի լիազորությունները ներկայացնելիս հատուկ շեշտադրում է կատարվում այն հանգամանքի վրա, որ դա գույքի **առօրյա** (daily, on a day-to-day basis) կառավարումն է: Միևնույն ժամանակ, հավատարմագրային կառավարիչների կողմից իրականացվող կառավարումը հիմնականում միտված է գույքի արժեքի, դրա օգտակար հատկությունների մաքսիմալացմանը: Հարկ է նկատել, որ ՀՀ օրենսդրության շրջանակներում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 962-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ Հավատարմագրային կառավարիչն օրենքով և գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրով նախատեսված շրջանակներում հավատարմագրային կառավարմանը հանձնված գույքի նկատմամբ իրականացնում է **սեփականատիրոջ լիազորություններ**, ինչը նշանակում է, որ հավատարմագրային կառավարիչն իրավասու է նաև գույքն օտարել, այնինչ անշարժ գույքի կառավարիչը նման իրավասությանը օժտված չէ:
2. Նախագծի փաթեթով ներկայացվում է նաև «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում լրացում կատարելու

մասին օրենքի նախագիծ, որով սահմանվում է, որ անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի շրջանակում անշարժ գույքի կառավարչի կողմից կնքված պայմանագրերը ենթակա չեն պետական գրանցման, իսկ պայմանագրից ծագող ռիսկերը կրում են պայմանագրի կողմերը: հիմք է ընդունվել այն փաստարկը, որ այս ինստիտուտի շրջանակներում կառավարիչը կարող է գույքը հանձնել, օրինակ, կարճաժամկետ, օրավարձով շահագործման: Հետևաբար՝ հերթական հայեցակարգային տարբերությունը կայանում է նրանում, որ ի տարբերություն անշարժ գույքի հավատարմագրային կառավարում իրականացնելու ընթացքում կնքված գործարքների, անշարժ գույքի կառավարման արդյունքում կնքված գործարքները պետական գրանցման ենթակա չեն:

Ֆրանսիայում անշարժ գույքի գործակալների, գույքի կառավարիչների գործունեությունը և գործունեությանը ներկայացվող պահանջները համապարփակ եղանակով կարգավորվում են օրենսդրությամբ: մասնավորապես հիմնական պահանջները սահմանվում են 1970 թվականին ընդունված Hogue օրենքով՝ (այսուհետ՝ Օրենք) և մի շարք ենթաօրենսդրական ակտերով:

Ըստ օրենքի անշարժ գույքերի կառավարում կարող են իրականացնել **անշարժ գույքի գործակալները և գույքի կառավարիչները** (այսուհետ նաև՝ անշարժ գույքի մասնագետներ): Երկուսն էլ հատուկ որակավորում ստացած մասնագետներ են, սակայն գործառույթները և որակավորման պահանջները տարբեր են տվյալ մասնագետների դեպքում: Ֆրանսիայի օրենսդրությամբ սահմանում են երաշխիքներ անշարժ գույքի ոլորտի մասնագետների գործունեության որակի ապահովման և հանրության պաշպանվածության համար: Մասնավորապես օրենքով ամրագրված է անշարժ գույքի մասնագետների մասնագիտական

¹ Տես անշարժ գույքի և բիզնեսի կառավարման ոլորտում ծառայությունների կարգավորման վերաբերյալ օրենքը հետևյալ հղումով՝ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000512228>

պատասխանատվությունը և պարտադիր ապահովագրությունը: Բացի վերը նշված պահանջներից անշարժ գույքի մասնագետները պետք ունենան մասնագիտական (Տ դասի քարտ), ֆինանսական /բանկային/ երաշխիք, ինչպես նաև վարեն տեղեկատու և առաջադրանքների գրանցամատյան:

Օրենքով անշարժ գույքի գործակալի լիազորությունները առավել լայն են քան գույքի կառավարչինը, քանի որ անշարժ գույքի գործակալը կարող է ունենալ գույքի վաճառքի, վարձակալության կամ գույքի տնօրինման առավել լայն լիազորություններ: Բացի այդ, անշարժ գույքի գործակալը միջնորդի դեր է կատարում սեփականատիրոջ և հնարավոր գնորդի միջև, ում նպատակն է կնքել հաջող գործարք:

Գույքի կառավարչի գործառույթները չունեն առևտրային բնույթ և նրա հիմնական առաքելությունն է սեփականատիրոջը օժանդակել վարձակալության գործընթացի կազմակերպման և կառավարման հարցերում: Գույքի կառավարիչը պատասխանատու է գույքի պատշաճ գործունեության համար՝ բոլոր մակարդակներում՝ իրավական, առևտրային, ֆինանսական և տեխնիկական: Միաժամանակ, գույքի կառավարիչը ունի որոշակի իրավական գործառույթներ, այն է՝ կառավարել վարձակալության հետ կապված ռիսկերը, ապահովագրել գույքը, հավաքագրել և փոխանցել սեփականատիրոջը վարձավճարները և այլն: Միաժամանակ, գույքի կառավարիչը իրավասու է նաև հանդես գալու համատիրության կառավարիչ:

Ֆրանսիայի օրենսդրությամբ կարգավորվում է նաև անշարժ գույքի գործակալների գործունեությունը: Մասնավորապես ըստ Օրենքի 1-ին հոդվածի՝ տվյալ օրենքի դրույթները տարածվում են այն ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց վրա, ովքեր ծառայություններ են մատուցում այլոց գույքի հետ կապված և ծառայությունների մատուցումը առնչվում է հետևյալ գործարքներին՝

- Կառուցված կամ չկառուցված շենքերի առք, վաճառք, որոնում, փոխանակում, վարձակալություն կամ ենթավարձակալություն՝ սեզոնային կամ ոչ, կահավորված կամ չկահավորված.
- Բիզնեսի առք ու վաճառք, վարձակալություն, կառավարում
- Անշարժ գույքի կամ մասնակցային բնակարանաշինության ընկերությունների բաժնետոմսերի կամ բաժնետոմսերի բաժանորդագրությունը, գնումը, վաճառքը, ինչը հանգեցնում է օգտագործման կամ սեփականության համար տարածքների հատկացմանը.
- Գույքի կառավարումը
- և այլն:

Օրենքը գույքի կառավարումը դիտարկում է միայն վարձակալության տեսանկյունից, այն է՝ Օրենքի 1-1 հոդվածով սահմանվում է գույքի կառավարում հասկացությունը, ըստ որի՝ գույքի կառավարումը կառուցապատված կամ չկառուցապատված շենքերի սեզոնային կամ ոչ սեզոնային վարձակալությունը, ենթավարձակալությունն է:

Օրենքի 3-րդ հոդվածով սահմանվում է 1-ին հոդվածում նշված գործունեություն իրականացնելու համար անհրաժեշտ պայմանները, ըստ որի 1-ին հոդվածում նշված գործառույթները կարող են իրականացնել այն ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք, ովքեր ունեն մասնագիտական քարտ, որը տրամադրվել է առևտրի և տարածքային արդյունաբերության պալատի նախագահի կողմից՝ նշելով, թե որ գործառույթները կարող է իրականացնել տվյալ անձը:

Քարտը տրամադրվում է ֆիզիկական անձանց, եթե ներկայացնում են հետևյալ բոլոր փաստաթղթերը՝

- մասնագիտական կարողությունները հավաստող փաստաթուղթ
- ապագայում հնարավոր վնասների հատուցման համար ֆինանսական երաշխիք: Ընդ որում, ֆինանսական երաշխիքը տրամադրվում է 2021 թվականի հոկտեմբերի 29-ի N 2021-1420 որոշմամբ² սահմանված կարգով (վերջինս իրականացնում է

² Տես հետյալ հղումով՝ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044273148>

անշարժ գույքի գործակալի ֆինանսական ռեսուրսների նկատմամբ վերահսկողություն և նրան տարեկան կտրվածքով անշարժ գույքի մասնագետը ներկայացնում է ֆինանսական հաշվետվություն)

Օրենքի 6-րդ հոդվածով սահմանվում է անշարժ գույքի մասնագետների հետ կնքվող պայմանագրին ներկայացվող պահանջները: Մասնավորապես օրենքի 1-ին հոդվածում նշված գործարքները պետք է կնքվեն բացառապես գրավոր եղանակով և պետք է պարունակեն հետևյալ դրույթները՝

- պայմաններ, որոնց առկայության պարագայում անշարժ գույքի մասնագետները իրավասու են ստանալու, փոխանցելու, գումարներ, գույքեր:
- պատասխանատվության պայմանները
- վարձատրության չափը և վճարման համար պատասխանատու անձի տվյալները
- եթե պայմանագիրը ներառում է բացառիկության դրույթ, այն պետք է սահմանի այն գործողությունները, որոնք անշարժ գույքի մասնագետը պարտավորվում է իրականացնել իրեն վստահված ծառայությունը մատուցելու համար, ինչպես նաև այն մեթոդաբանությունը և պարբերականությունը, որոնց համաձայն հաշվետվություն ներկայացնում կատարված գործողությունների և մատուցված ծառայությունների վերաբերյալ:

Անշարժ գույքի մասնագետների գործունեության նկատմամբ վերահսկողություն իրականացնող մարմինը անշարժ գույքի կառավարման և գործարքների ազգային խորհուրդն է, որը իրականացնում է Օրենքի 1-ին հոդվածում նշված գործունեության պատշաճ իրականացման, օրենքի պահանջների պահպանման նկատմամբ վերահսկողություն: Խորհուրդը բաղկացած է 7 անդամից, որոնք ունեն T դասի քարտ: Խորհուրդը իր կազմում ունի վերահսկողական մարմին, որը բացահայտում և խորհրդին է ներկայացնում անշարժ գույքի մասնագետների կողմից իրականացված խախտումները:

Գերմանիայում ի տարբերություն Ֆրանսիայի գույքի կառավարման և ռիելթորական գործունեության ինստիտուտը նման մանրամասն եղանակով

կարգավորված չէ: Մասնավորապես, անշարժ գույքի մասնագետի նկատմամբ ներկայացված չեն այնպիսի խիստ պայմաններ, ինչպիսիք առկա են Ֆրանսիայում³: Այդուհանդերձ, 2018 թվականից առավել խիստ կարգավորումներ ընդունվեցին, որոնցով անշարժ գույքի գործակալները և գույքի կառավարիչները պարտադիր ենթակա են որակավորման: Մասնավորապես, ի տարբերություն նախկին կարգավորումների (ըստ նախկին կարգավորումների՝ մինչ իր գործունեությունն իրականացնելը անշարժ գույքի մասնագետը պետք է հաշվառվի որպես առևտրային գործունեությունն իրականացնող անձ և ֆինանսական երաշխիք ունենալու պարտավորվածություն չունենալ) <Առևտրային անշարժ գույքի գործակալների և բնակելի անշարժ գույքի կառավարիչների մասնագիտական լիցենզավորման կանոնակարգի ներդրման մասին> օրենքով սահմանվել են որակավորման և ֆինանսական երաշխիքի պահանջները: Ըստ առկա կարգավորումների՝ անշարժ գույքի մասնագետները պարտադիր ենթակա լիցենզավորման, իսկ լիցենզիայի ստացման պայմաններից մեկը ֆինանսական երաշխիքի և ապահովագրության առկայությունն է (տարեկան կտրվածքով ապահովագրությամբ փոխհատուցման ծավալը մեկ միլիոն եվրո): Միաժամանակ, յուրաքանչյուր մատուցված ծառայության արդյունքում անշարժ գույքի մասնագետը պարտավոր է տրամադրել հաշիվ ապրանքագիր, ինչպես նաև վարել կատարված գործարքների վերաբերյալ մատյան:

Բացի այդ, անշարժ գույքի մասնագետները լիցենզիան ստանալուց հետո պարտավոր են երեք տարի անընդմեջ տարեկան առնվազն քսան ժամ վերապատրաստվել: Տվյալ պահանջը չիրականացնելու պարագայում, անշարժ գույքի մասնագետի նկատմամբ կիրառվում են տուգանքներ:⁴

³ https://www.cec-zev.eu/fileadmin/Media/PDF/publications/Brochures/Brochure_Agents-Immobiliers.pdf

⁴ Տես՝ Առևտրային անշարժ գույքի գործակալների և բնակելի անշարժ գույքի կառավարիչների մասնագիտական լիցենզավորման կանոնակարգի ներդրման մասին օրենքը հետևյալ հղումով՝ https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl117s3562.pdf%27%5D__1684149970105

Ամերիկայի Միացյալ Նահանգներում գույքի կառավարումը հասկացությունը ևս սերտորեն փոխկապացված է գույքի վարձակալության և ենթավարձակալության տրամադրման հետ: Տվյալ դեպքում գույքի կառավարիչը իրավասու է տրամադրել խորհրդատվություն պատվիրատուին, գովազդել անշարժ գույքը, գտնել վարձակալի, սեփականատիրոջ Անշարժ գույքը տրամադրել վարձակալության, հետևել վարձավճարի պատշաճ վճարմանը: Գույքի կառավարման ինստիտուտը միասնական եղանակով կարգավորված չէ ԱՄՆ-ում:⁵ Մասնավորապես, առանձին նահանգներ տարբեր եղանակներով կարգավորում են գույքի կառավարումը, այստեղ բովանդակային առումով առկա են տարբեր բովանդակային կարգավորումներ՝ այն է որոշ նահանգներում գույքի կառավարում իրականացնելու համար անձը պետք է ունենա գույքի կառավարչի լիցենզիա, իսկ այլ նահանգներում գույքի կառավարում կարող են իրականացնել որակավորված Անշարժ գույքի գործակալները: Մի շարք նահանգներ (օրինակ՝ Այդահոն, Մեյնը և Վերմոնտը) առհասարակ չեն կարգավորում գույքի կառավարումը և ըստ այդմ որակավորման որևիցե պահանջ առկա չէ այստեղ: Այդուհանդերձ, անշարժ գույքի գործակալի լիցենզիայի առկայությամբ գույքի կառավարում իրականացնելու կարգավորում սահմանված նահանգները գերակշռում են: Անշարժ գույքի գործակալ կամ գույքի կառավարիչ դառնալու համար անձը պետք է բավարարի հետևյալ պայմանները՝

- Անշարժ գույքի կառավարման մասնագիտական կրթություն
- Անշարժ գույքի ոլորտում մասնագիտական փորձ
- Անշարժ գույքի գործակալի կամ կառավարչի որակավորման քննություն
- Անձի վստահելիության/բարեվարքության վերաբերյալ ապացույց (դատվածության բացակայության վերաբերյալ տեղեկանք, վարկային պատմություն)

Կոլումբիայի նահանգի օրենսդրությամբ գույքի կառավարման լիազորությունները իրականացնում են գույքի կառավարիչները, որոնք լիցենզավորվում են իրավասու պետական մարմնի կողմից: Օրենքով սահմանվում է գույքի կառավարիչ

⁵ <https://www.allpropertymanagement.com/resources/property-management-laws/>

հասկացությունը, մասնավորապես ըստ Կոլումբիայի նահանգի օրենսգրքի 47–2853.141. բաժնի⁶ գույքի կառավարիչը հանդիսանում է անշարժ գույքի սեփականատիրոջ գործակալ սույն ենթագլխով սահմանված գույքի կառավարմանը վերաբերող բոլոր հարցերում, որոնք գտնվում են նրա իրավասությունների ներքո, և որին վճարվում է միջնորդավճար, վճար կամ այլ արժեքավոր հատուցում իր ծառայությունների համար: Օրենքով նաև արգելվում է գույքի կառավարիչ եզրույթի որևէ կերպ օգտագործումը առանց համապատասխան լիցենզիայի առկայության: Օրենքով արգելվում է գույքի կառավարիչներին իրականացնելու գույքի օտարման, օտարման գովազդման, փոխանակման գործընթացների միջնորդություն և բանակցություն: Տվյալ գործառույթները կարող են իրականացնել բացառապես լիցենզավորված անշարժ գույքի գործակալները:

Լուիզիանա նահանգում գույքի կառավարման գործունեությունը իրականացվում է բացառապես անշարժ գույքի գործակալների կողմից: Լուիզիանա նահանգի Անշարժ գույքի ոլորտում լիցենզավորման մասին օրենքով⁷ կարգավորվում է անշարժ գույքի գործակալներին ներկայացվող պահանջները, գործունեությունը և լիցենզավորման կարգը: Օրենքի 1-ին հոդվածով սահմանվում են հիմնական հասկացությունները.

- Բրոքեր կամ անշարժ գույքի գործակալ նշանակում է Անշարժ գույքի լիցենզավորված միջնորդ, որը գործունեությունն է ծավալում որպես անհատ բրոքեր, կորպորացիա, գործընկերություն կամ սահմանափակ պատասխանատվության ընկերություն, որը ստացել է անշարժ գույքի գործալաի լիցենզիա:
- Գույքի կառավարում է հանդիսանում նշանակում է անշարժ գույքի գովազդում/մարքեթինգ, վարձակալություն կամ ընդհանուր կառավարում այլ անձանց անունից վճարի, միջնորդավճարի, փոխհատուցման կամ այլ արժեքավոր փոխհատուցման դիմաց:

⁶ Տես Կոլումբիայի նահանգի օրենսգիրքը հետևյալ հղումով՝

<https://code.dccouncil.gov/us/dc/council/code/titles/47/chapters/28/subchapters/I-B/parts/K>

⁷ Տես Լուիզիանա նահանգի Անշարժ գույքի ոլորտում լիցենզավորման մասին օրենքը հետևյալ հղումով՝

<https://lrec.gov/laws-and-rules/license-law/>

- Գույքի կառավարիչ է հանդիսանում այն անձը, ով վճարի, միջնորդավճարի կամ այլ արժեքավոր փոխհատուցման դիմաց կառավարում է անշարժ գույքը, ներառյալ վարձավճարների հավաքագրումը, գույքի պահպանման վերահսկողությունը:
- Անշարժ գույքի հետ կապված գործունեություն նշանակում է ցանկացած գործունեություն, որը վերաբերում է անշարժ գույքի գործարքի որևէ մասի, որն իրականացվում է որևէ անձի, գործընկերության, սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության, ասոցիացիայի կամ կորպորացիայի կողմից՝ վճարի, միջնորդավճարի կամ այլ արժեքավոր փոխհատուցման դիմաց կամ վճար, միջնորդավճար կամ այլ արժեքավոր փոխհատուցում ստանալու կամ գանձելու ակնկալիքով կամ խոստումով:

Օրենքի դրույթներին և հանձնաժողովի կանոններին ու կանոնակարգերին համապատասխան Լուիզիանա նահանգի Անշարժ գույքի հանձնաժողովը անշարժ գույքի գործակալների տրամադրում է լիցենզիա: Լիցենզիա ստանալու համար անձը պետք է հանձնի Անշարժ գույքի գործակալի որակավորման քննություն, որը կազմակերպվում և վերահսկվում է Լուիզիանա նահանգի Անշարժ գույքի հանձնաժողովի կողմից:

Լիցենզիայի տրամադրման համար անձը պետք է ներկայացնի դիմում հանձնաժողովին, որը պետք է պարունակի տվյալ օրենքով և հանձնաժողովի կանոնակարգերով սահմանված դրույթները (անձնական տվյալներ, գործունեության վերաբերյալ տվյալներ, կրթության վերաբերյալ տվյալներ): Անշարժ գույքի բրոքերի լիցենզիա ստանալու բոլոր դիմորդները պետք է հանձնաժողովին ներկայացնեն բավարար ապացույցներ, որ նրանք բարեհաջող կերպով ավարտել են հանձնաժողովի կողմից հաստատված անշարժ գույքի դասընթացների առնվազն հարյուր հիսուն ժամ կամ դրան համարժեք ուսուցում: Ի լրումն սույն գլխում սահմանված կրթական բոլոր այլ պահանջների, անկախ լիցենզիայի ստացման ամսաթվից, անհատ անշարժ գույքի գործակալը պետք է ապացույց ներկայացնի տարեկան տասներկու ժամ դասընթացներ ավարտելու մասին, որոնք վերաբերում

են անշարժ գույքի, հարկային, քաղաքաշինության ոլորտի օրենքներին և կանոններին:

Տվյալ օրենքի շրջանակում տրամադրված լիցենզիան գործում է մեկ տարի ժամկետով, որը յուրաքանչյուր տարի մինչև սեպտեմբերի 30-ը պետք է երկարաձգվի, այլապես այն կդադարի գործել: Լիցենզիայի երկարաձգումն իրականացվում է համապատասխան դիմումի և տուրքի վճարումը հավաստող անդորրագիր ներկայացման պարագայում:

2. Կարգավորման նպատակները, ակնկալվող արդյունքը, ակտի նորմատիվ բնույթի հիմնավորվածությունը

1) Ռիելթորական գործունեության զարգացման և կարգավորման նպատակով անհրաժեշտություն է առաջացել մշակելու և ներդնելու ռիելթորական գործունեության վերաբերյալ օրենսդրություն, որի միջոցով ոլորտում կներդրվի միասնական պետական քաղաքականությունը: Օրենսդրության ներդրման խնդիրն է լինելու կարգավորել ռիելթորական ծառայությունների ոլորտը և հստակ սահմանել ռիելթորների, անշարժ գույքի կառավարիչների և պատվիրատուների իրավունքներն ու պարտականությունները, անշարժ գույքի միջնորդական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման կարգը, ռիելթորական գործունեության ոլորտում պատասխանատվության սահմանումը: Սահմանվելու են նաև ռիելթորական գործունեության հիմնական հասկացությունները, օբյեկտները, սուբյեկտները, ռիելթորին և ռիելթորական կազմակերպությանը ներկայացվող պարտադիր նվազագույն պահանջներն ու սահմանափակումները: Կսահմանվեն նաև լիազոր մարմնի իրավասությունները:

2) Մշակվելու և ներդրվելու են օրենքից բխող մի շարք նորմատիվ իրավական ակտեր, մասնավորապես՝ ՀՀ կառավարության որոշումներ, որոնց հիման վրա լիազոր մարմնի կողմից կձևավորվեն որակավորման և մասնագիտական հանձնաժողովներ, ինչպես նաև կսահմանվեն հանձնաժողովների ձևավորման կարգը, կանոնադրությունները, իրավասությունները: ՀՀ կառավարության կողմից

կասահմանվի նաև ռիելթորական գործունեության ստանդարտը, որը ներառելու է ռիելթորական գործունեության, ինչպես նաև գործընթացի համար անհրաժեշտ հարակից ծառայությունների իրականացման մեթոդներն ու կարգը:

3) Օրենսդրությունը ուղղված է լինելու ռիելթորական գործունեության ոլորտում ծառայությունների մատուցման որակի բարձրացմանը, ստվերից դուրս գալուն և պետական բյուջե մուտքերի ավելացմանը, անշարժ գույքի ոլորտում տեղեկատվության և ծառայությունների թափանցիկության, հուսալիության և հասանելիության ապահովմանը, անշարժ գույքի վերաբերյալ միասնական տեղեկատվական բազայի ձևավորմանը և զարգացմանը: Ինչպես նաև կներդրվի ոլորտի մասնագետների, անշարժ գույքի սուբյեկտների և սպառողների իրավունքների և շահերի պաշտպանության արդյունավետ մեխանիզմ:

4) Լիազոր մարմնի կողմից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իրականացվելու է ռիելթորների և ռիելթորական կազմակերպությունների հաշվառում, ռեեստրի վարում և դրա հրապարակում լիազոր մարմնի պաշտոնական կայքում:

5) Մշակվելու և ներդրվելու է Միասնական տեղեկատվական համակարգ (բազմակի ցուցակագրման համակարգ), որը հնարավորություն է տալու վերահսկել Հանրապետությունում անշարժ գույքի հետ կապված բոլոր գործարքների շարժը, ինչպես նաև ապահովելու է ծառայությունների մատուցման բարձր որակ ռիելթորի կողմից: Ավելին, համակարգն ապահովելու է նաև այլ՝ անշարժ գույքերի վաճառքի հայտարարություններ տեղադրող կայքերի հետ փոխգործելիություն, սահմանվելու են այդ կայքերի համար որոշակի չափորոշիչներ: Միասնական տեղեկատվական համակարգի վարման, մուտքագրվող տվյալների, ինչպես նաև դրանցում փոփոխություններ կատարելու կարգը սահմանվելու է լիազոր մարմնի ղեկավարը: Միասնական տեղեկատվական համակարգն օգտագործվելու է վճարովիության սկզբունքով, և Նախագծով սահմանվել է պետական տուրք վճարելու պարտավորություն: Տուրքի հաշվարկման հիմքում դրվել է «Գույքի նկատմամբ

իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով միասնական տեղեկատվության տրամադրման համար նախատեսված 10.000 ՀՀ դրամ վճարը՝ այն տրամաբանությամբ, որ համապատասխան ծառայություններ մատուցելու դեպքում գույքի վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվություն ստանալու նպատակով տարեկան կտրվածքով առնվազն 45 միավորի վերաբերյալ կկատարվեին համապատասխան հարցումներ: Իսկ տարեկան 450.000 ՀՀ դրամ վճարելու դեպքում համապատասխան կազմակերպությունը հնարավորություն է ունենալու ստանալ անսահմանափակ քանակով տեղեկատվություն:

Նախագծով սահմանվում է նաև, որ անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման դիմաց, անշարժ գույքի կառավարչին վճարվող վճարների, ինչպես նաև այդ ծառայությունների մատուցման արդյունքում պատվիրատուին փոխանցման ենթակա եկամուտների մուտքագրման համար բացվում է հատուկ բանկային հաշվեհամար: Նշված իմպերատիվ պահանջը սահմանված է բացառապես անշարժ գույքի կառավարչի համար, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ վերջինիս կողմից իրականացվող գործունեության արդյունքում ստացված շահույթը պատկանում է համապատասխան անշարժ գույքի սեփականատիրոջը, որն էլ իր հերթին հանդիսանում է հարկման օբյեկտ: Հիշյալ իրավանորմը կիրառելի չէ ռիելթորների նկատմամբ, պայմանավորված այն հանգամանքով, որ վերջիններիս գործունեության իրականացման արդյունքում ստացվող վճարները հանդիսանում են եկամուտ՝ իրենց կողմից մատուցված ծառայությունների դիմաց:

Միաժամանակ՝ հաշվի առնելով նախագծով նոր կարգավորվող իրավահարաբերությունների համակցված բնույթը, ինչպես նաև այդ հարաբերությունների բնականոն իրագործման և կարգավորման անհրաժեշտությունը, նախագծում սահմանվում են որոշ պահանջներ՝ այդ իրավահարաբերությունների արդյունքում կնքվող պայմանագրերի համար: Մասնավորապես, նախատեսվում է, որ անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրի

առավելագույն ժամկետը չի կարող գերազանցել երեք տարին: Այս սահմանափակումը հիմնված է այն տրամաբանության վրա, որ տվյալ հարաբերությունները նոր են իրավակարգավորման ենթարկվում, և անհրաժեշտ է օրենսդրական մակարդակում գործուն մեխանիզմներ սահմանել՝ դրանք կայունացնելու նպատակով: Միևնույն ժամանակ, հաշվի է առնվել, որ կողմերը, հաջող համագործակցության դեպքում, կարող են երկարաձգել պայմանագրի ժամկետը՝ առանց իրավական արգելքի:

«Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծով առաջարկվող կարգավորումները նպատակ ունեն ապահովվել որպես զսպող և կանխարգելիչ էֆեկտ օրենքով սահմանված կառուցակարգերը չխախտելու համար սահմանվում են պատասխանատվության նոր միջոցներ, մասնավորապես՝

«Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծով առաջարկվող կարգավորումները նպատակ ունեն ապահովելու որպես զսպող և կանխարգելիչ էֆեկտ որպեսզի օրենքով սահմանված կառուցակարգերը չխախտվեն: Դրա համար առաջարկվում են պատասխանատվության նոր միջոցներ՝ ռիելթորական, անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումից հետո անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկությունները միասնական տեղեկատվական համակարգում չմուտքագրելու, ռիելթորական կազմակերպության, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող ռիելթորի, անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող անշարժ գույքի կառավարչի կողմից առանց ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքման ռիելթորական ծառայություններ մատուցելու, ինչպես նաև առանց լիազոր մարմնում հաշվառման ռիելթորական կազմակերպության, անշարժ գույքի կառավարման կազմակերպության, ռիելթորի, անշարժ գույքի կառավարչի կողմից ռիելթորական ծառայություններ մատուցելու համար: Տույժերի չափերը հաշվարկվել են՝ նպատակ

ունենալով ապահովել պատասխանատվության միջոցների համաչափությունը՝ համադրելով դրանք երկրի սոցիալ-տնտեսական իրավիճակի հետ: Միաժամանակ, հաշվի է առնվել նաև այն հանգամանքը, որ միջազգային պրակտիկայում նմանատիպ խախտումների համար նախատեսվում են բավականին խիստ և բարձր չափով պատասխանատվության միջոցներ, ինչը ևս հիմնավորում է առաջարկվող մոտեցման հիմնավորվածությունն ու արդիականությունը:

Տույժերի չափերը սահմանելիս կիրառվել է համադրության մեխանիզմ՝ ներառյալ համեմատությունը ՀՀ Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ օրենսգրքի նմանատիպ այլ կարգավորումների հետ: Բացի այդ, տույժերի հիմնավորման մեջ կարևոր դեր է խաղացել այն հանգամանքը, որ խոսքը վերաբերում է անշարժ գույքի շուկայում իրականացվող բարձր վարձատրվող գործունեությանը:

Նախագծի ընդունմամբ այլ իրավական ակտերում առաջանում են փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու անհրաժեշտություն, դրանք են՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում լրացում կատարելու մասին», «ՀՀ հարկային օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին», «ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին», «Պետական տուրքի մասին» օրենքում լրացումներ կատարելու մասին», «Անկանխիկ գործառնությունների մասին», «Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» ՀՀ օրենքների նախագծերը:

3. Ռիելթորական գործունեության կարգավորման և զարգացման ոլորտում առաջարկվող փոփոխություններից ակնկալվող արդյունքներն են՝

1) Ռիելթորական գործունեության նորմատիվ իրավական բազայի ձևավորում, ներդրում և կիրառում,

2) Ռիելթորական գործունեության ոլորտում միասնական կանոնների մշակում, նրանց պարտադիր կիրառման ապահովում,

3) Ռիելթորների որակավորման և վերաորակավորման ընթացակարգերի մշակում,

- 4) Որակավորված ռիելթորների մասնագիտական շահերի պաշտպանություն,
- 5) Անշարժ գույքի շուկայի մասնակիցների իրավունքների պաշտպանության արդյունավետ մեխանիզմների ներդրման և կիրառման ապահովում,
- 6) Միասնական տեղեկատվական համակարգի մշակում, ներդրում և կիրառում,
- 7) Ռիելթորական գործունեության թափանցիկության և հաշվետվողականության բարձրացում՝ այդ ոլորտի գործունեության ստվերային հատվածի տեղափոխում հարկման դաշտ,
- 8) Ռիելթորական գործունեության ոլորտի նկատմամբ հասարակության լայն զանգվածի վստահության բարձրացում,
- 9) անշարժ գույքի կառավարման ինստիտուտի ներդրում և ոլորտի կարգավորում:

4. Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները և անձինք:

- 1) Նախագիծը մշակվել է ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից:
- 2) Նախագծի ընդունմամբ նախատեսվում է պետական բյուջեում եկամուտների ավելացում:
- 3) Նախագիծը բխում է ՀՀ վարչապետ Նիկոլ Փաշինյանի կողմից 2023 թվականի հունվարի 24-ին ՀՀ կադաստրի կոմիտեում անցկացված խորհրդակցության նիստի N Վ/10-2023 արձանագրության 1-ին բաժնի 1-ին կետի 2-րդ ենթակետի «դ» պարբերության և Կառավարության 2021-2026 թթ. միջոցառումների ծրագրի Կադաստրի կոմիտեի կողմից իրականացման ենթակա միջոցառումների 13-րդ կետի (13. Անշարժ գույքի շուկայի բարելավում և զարգացում) պահանջներից: