



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԷԿՈՆՈՄԻԿԱՅԻ ՆԱԽԱՐԱՐ  
Հ Ր Ա Մ Ա Ն

ք.Երևան

«13» 02 2026թ N° 394-Լ

ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ և ԴՐԱ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐԻ  
ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հիմք ընդունելով «Կառավարության կառուցվածքի և գործունեության մասին» օրենքի 9-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետը, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2021 թվականի փետրվարի 25-ի N 252-Լ որոշմամբ հաստատված հավելվածի 201-րդ կետը և Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2019 թվականի հունիսի 1-ի N 658-Լ որոշմամբ հաստատված հավելվածի 11-րդ կետի 28-րդ և 18-րդ կետի 21-րդ ենթակետերը՝

**հ ր ա մ ա յ ու մ ե մ .**

1. Հաստատել՝

- 1) Ներդրումային անշարժ գույքի և դրա իրավական կարգավորումների հայեցակարգը՝ համաձայն N1 հավելվածի.
- 2) Ներդրումային անշարժ գույքի և դրա իրավական կարգավորումների հայեցակարգից բխող միջոցառումների ծրագիրը՝ համաձայն N2 հավելվածի:

2. Սույն հրամանն ուժի մեջ է մտնում հրապարակմանը հաջորդող օրվանից:

*ՉԳԻ*

2026-02-13 16:14:52 GMT+4  
Հավաստված է ԷԿԵՆԳ-ի կողմից



ԳԵՎՈՐԳ ՊԱՊՈՅԱՆ

## ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳ

### ՆԵՐՂՐՈՒՄԱՅԻՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ԴՐԱ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐԻ

#### 1. ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԻ ՆԱԽԱԲԱՆ

1. Ներդրումային անշարժ գույքի ոլորտը տնտեսության առանցքային բաղադրիչներից է, որը ոչ միայն ապահովում է կայուն եկամուտներ սեփականատերերին, այլև խթանում է երկրի տնտեսական աճը, նոր աշխատատեղերի ստեղծումը և ենթակառուցվածքների զարգացումը: Այս հայեցակարգը նպատակ ունի ներկայացնել ներդրումային անշարժ գույքի տարբեր տեսակները, դրանց առավելություններն ու խոչընդոտները, ինչպես նաև ոլորտը կարող է զարգանալ և ունենալ մեծ ազդեցություն ներազգային տնտեսության վրա:

2. Աշխարհում, հատկապես վերջին տարիներին, արագ զարգացում և տարածում ապրող կացության վայրի տեսակ է՝ **Ապարտհոթելը** (այսուհետ՝ Ապարտհոթել): Այն իրենցից ներկայացնում է հյուրանոցային ծառայությունների և բնակարանային հարմարությունների միավորում, ինչը թույլ է տալիս հյուրին ավելի ինքնուրույն, հարմարավետ և անվտանգ զգալ կացության ընթացքում:

3. Ապարտհոթելները գործում են հատկապես քաղաքային և զբոսաշրջային կենտրոններում, առաջարկելով զբոսաշրջիկներին և հյուրերին ամբողջությամբ կահավորված խոհանոցային հարմարություններով միավորներ, որոնք նախընտրելի տարբերակ են հատկապես ընտանիքներով կամ ավելի մեծ խմբերով ճամփորդողների համար, ինչպես կարճաժամկետ, այնպես էլ երկարաժամկետ կացության համար:

4. Միջազգային պրակտիկայում ընդունված է, որպեսզի բազմաբնակարան բնակելի կամ բազմաֆունկցիոնալ շենքում ապարտամենտը տեղակայված լինի բացառապես տվյալ շենքում որոշակիորեն առանձնացված հատվածում (տարածքում) կամ հարկում և դրանց թիվը *չպետք է պակաս լինի 10-ից*:

5. Բազմաբնակարան բնակելի կամ բազմաֆունկցիոնալ շենքի որոշակիորեն առանձնացված հատվածը (տարածքը) կամ հարկը կարող է ներառել յուրաքանչյուր ապարտամենտի սեփականատիրոջ իրավահաստատող փաստաթղթերում, որպես

ապարտամենտի սեփականատիրոջ բաժնային սեփականություն հանդիսացող ընդհանուր գույք՝ դրա (ապարտամենտի և որոշակիորեն առանձնացված հատված (տարածքի) կամ հարկի) մեկ միասնական կառավարումն ու ըստ նպատակային նշանակության՝ շահագործումն ու օգտագործումն ապահովելու համար:

## 2. ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁ

6. Դուք այլ շատ ներդրողների համար համարվում է ուղենիշային տարբերակ, քանի որ շուկան առաջարկում է ճկունություն՝ շքեղ սպասարկում և ներդրումային հնարավորություններ: Ադրես Բուլեվարդ (**The Address Boulevard**) կամ Պալացո Վերսաչի Դուբայ (**Palazzo Versace Dubai**) օրինակներն են, որտեղ հյուրերը կարող են վայելել շքեղ բնակարաններ՝ ամբողջական ծառայություններով:

7. Առավել հստակ ձևակերպելու և ներկայացնելու համար Ապարտիոթելների հասկացությունը, գործունեության տեսակը և առավելությունները, դիտարկենք հարևան երկրի՝ Վրաստանի օրինակը: Վրաստանում Ապարտիոթելները դառնում են ներդրումային գրավիչ հնարավորություն, հատկապես այնպիսի տուրիստական քաղաքներում, ինչպիսիք են Թբիլիսին, Բաթումին և Գուդաուրին: Ապարտիոթելները համադրում են բնակարանային և հյուրանոցային ծառայությունները՝ առաջարկելով կարճաժամկետ և երկարաժամկետ բնակության հարմարություններ:

Վրաստանի օրենսդրությունը նախատեսում է Ապարտիոթելների ոլորտի հստակ կարգավորում մի շարք միմյանց փոխկապակցված օրենսդրական ակտերով:

8. Վրաստանի կառավարությունը կիրառում է հստակ գործիքակազմ ցույց տալով, որ Ապարտիոթելի ոլորտում ներդրումները կարող են գրավիչ տարբերակ լինել՝ հաշվի առնելով երկրի աճող զբոսաշրջային արդյունաբերությունը, բիզնեսի համար բարենպաստ միջավայրը, ոլորտի համար սահմանվող արտոնությունները և անշարժ գույքի ոլորտի զարգացման հնարավորությունները:

9. Միջազգային փորձը ցույց է տալիս, որ Ապարտիոթելները կարող են մեծ խթան հանդիսանալ երկրի տնտեսական, սոցիալական և զբոսաշրջային զարգացման համար, հատկապես այն տարածաշրջաններում, որոնք կենտրոնացած են հյուրընկալության ոլորտի զարգացման, զբոսաշրջիկների և տնտեսության մեջ ներդրողների, այդ թվում նաև օտարերկրյա ֆիզիկական ներդրողների ներգրավման ուղղությամբ:

**10.** Մի շարք պետություններ փոփոխություններ կատարելով անգամ օրենսդրական և ոլորտի կարգավորման դաշտում, արտոնություններ սահմանելով, ինչպես կառուցապատողի, այնպես էլ ներդրողների համար, կարողացել են ապահովել ոլորտի զարգացման լուրջ ցուցանիշներ:

**11.** Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, թե՛ ներդրողները, թե՛ կառուցապատողները Ապարտիդեյի ոլորտում փոխկապակցված են, պետությունը արտոնություն սահմանելով կողմերից որևէ մեկի համար, դրական ազդեցություն է ունենում նաև մյուս սուբյեկտի համար (Օրինակ՝ հարկային արտոնություն սահմանելով կառուցապատողի համար ազդում է գնային քաղաքականության վրա, հետևաբար նաև շուկան գրավիչ է դառնում ներդրողների ներգրավման հարցում):

### **3. ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԻ ՆՊԱՏԱԿՆԵՐԸ ԵՎ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ**

**12.** Սույն հայեցակարգի խնդիրներն են՝

- 1) շուկայում ներդրումային անշարժ գույքի իրավակարգավորումների բացակայությունը,
- 2) պետության կողմից տրամադրվող օժանդակությունների-աջակցությունների համակարգային մոտեցումների բացակայությունը,
- 3) Հայաստանի Հանրապետության տնտեսությունում խոշոր ներդրումների իրականացման նպատակով խրախուսման ցածր մակարդակը:

**13.** Ներդրումային անշարժ գույքի հայեցակարգի հիմնական նպատակներն են՝

- 1) ներդրումային պայմանների բարելավում՝ պարզեցնելով անշարժ գույքի ներդրման գործընթացները.
- 2) ներդրումային ներհոսքի խթանում՝ ներգրավելով ավելի շատ տեղական և միջազգային ներդրողներ.
- 3) տնտեսական կայունության ապահովում՝ ապահովելով անշարժ գույքի շուկայի կայունությունը և դրա ազդեցությունը այլ ոլորտների վրա (տուրիզմ, շինարարություն, բիզնես և այլն).
- 4) պետության համար աշխարհահռչակ ապրանքանիշերի (բրենդերի) մուտքը Հայաստանի Հանրապետություն (տնտեսական աճ և զբաղվածություն):
- 5) բարձր շահութաբերություն ապահովում բիզնեսի ոլորտում:

6) Հայաստանի Հանրապետությունում ունենալ զարգացած, կայացած և արդյունավետ ներդրումային անշարժ գույք, որոնց արձանագրած տնտեսական ցուցանիշներն էական մասնաբաժին կունենան երկրի ընդհանուր տնտեսության վրա՝ ապահովելով դիվերսիֆիկատիվ էֆֆեկտ:

14. Սույն հայեցակարգը կարող է ստեղծել կայուն հիմք տնտեսական աճի, տարածքային համաչափ զարգացման, ինչպես նաև ներդրումային և գործարար միջավայրի բարելավման համար:

#### 4. ԱՌԱՋԱՐԿՎՈՂ ԼՈՒԾՈՒՄՆԵՐ

##### **15. Իրավական դաշտի ձևավորում՝**

1) Մշակել ներդրումային անշարժ գույքի գործունեության դասակարգման և կարգավորման օրենսդրական և ենթաօրենսդրական ակտեր:

##### **16. Ներդրումային անշարժ գույքի համապատասխան չափորոշիչների սահմանում՝**

- 1) պետական գրանցման կարգը,
- 2) տեխնիկական պահանջների սահմանում,
- 3) տարածքային չափորոշիչներ,
- 4) կահավորման չափորոշիչներ,
- 5) ծառայությունների մատուցման չափորոշիչներ:

##### **17. Ներդրումների խթանման նպատակով Պետության կողմից տրամադրվող օժանդակություն և աջակցության ձևերի մեխանիզմների մշակում**

##### **18. Հանրային իրազեկում նաև օտարերկրյա ներդրողների շրջանակում**

1) Տեղեկացնել լայն հանրությանը, գործարար դաշտին և հատկապես օտարերկրյա ներդրողներին նոր ներդրված ներդրումային անշարժ գույքի ինստիտուտի, դրա իրավական կարգավիճակի, հնարավորությունների և ներդրումների խրախուսման մեխանիզմների մասին:

##### **19. Ներդրումային անշարժ գույքի սահմանափակումներ**

1) Սահմանել ներդրումային անշարժ գույքի հետ կապված սահմանափակումներ, մասնավորապես գույքի հասցեում հաշվառման, մշտական բնակության և այլ պայմանների:

## **20. Կառավարչին և օպերատորին ներկայացվող պահանջների սահմանում**

1) Ասահմանել Ապարտիոթելների կառավարչի և օպերատորի գործունեության համար անհրաժեշտ իրավական, մասնագիտական և բարեվարքության նվազագույն պահանջները՝ ապահովելու ոլորտի թափանցիկ, պատասխանատու և որակյալ կառավարումը:

## **5. ԱԿՆԿԱԼՎՈՂ ԱՐԴՅՈՒՆՔ**

21. Ներդրումային անշարժ գույքի իրականացման միջոցով հնարավոր կլինի հասնել հետևյալ արդյունքների՝

- 1) **օտարերկրյա ներդրումների ներգրավում.**
- 2) **շինարարական արդյունաբերության խթանում և զարգացում, որակի բարձրացման նպաստում.**
- 3) **մարզային ներուժի զարգացում և հավասարաչափ տարածքային տնտեսական զարգացում.**
- 4) **ներդրողների և նրանց ներդրումների նկատմամբ կիրառվող ազատությունները, երաշխիքները և ներդրողների իրավունքները և այդ իրավունքների պաշտպանության կառուցակարգերը.**
- 5) **երկարաժամկետ ֆինանսական կայունություն ներդրողների համար:**