

Հավելված
ՀՀ կառավարության 2014թ.
նոյեմբերի 19-ի նիստի N 49
արձանագրային որոշման

Հ Ա Մ Ա Ձ Ա Յ Ն Ա Գ Ի Ր

ք. Երևան,
երկու հազար տասնչորս թվականի -----ին

ՀՀ կառավարությունը, ի դեմս ՀՀ քաղաքաշինության նախարար Նարեկ Սարգսյանի, մի կողմից, այսուհետ՝ «Կառավարություն», և

«ՄՈՒԼՏԻԿՈՆՏԻՆԵՆՏԱԼ ԴԻՍՏՐԻԲՅՈՒՇՆ» ՍՊԸ-ն (գրանցված Անգլիայում և Ուելսում, գրանցման համար՝ 2830597, իրավաբանական հասցեն՝ Մեծ Բրիտանիա, ք.Լոնդոն, Ջերմին փողոց 86, 5-րդ հարկ), այսուհետ՝ «Ներդրող», ի դեմս -----, որը գործում է ----- համաձայն , մյուս կողմից, այսուհետ միասին՝ «Կողմեր»,

Մասնակցությամբ Վահե-Վասկեն Յարուբյանի (անձնագիր՝ AH0611774 տրված 002-ի կողմից 09.03.2010թ., հասցեն՝ իր հայտարարությամբ բնակվող ք. Երևան, Սայաթ Նովա 19 հասցեում), որ սույն Համաձայնագրով ստանձնում է իրեն վերաբերվող իրավունքներն ու պարտավորությունները,

Հաշվի առնելով, որ՝

- 1) Ներդրողը շվեյցարաբնակ գործարար Վարտան Նազարեթի Սիրմակեսին պատկանող ընկերությունների խմբի կազմից է և գտնվում է Վ. Սիրմակեսի վերահսկողության տակ.
- 2) Ներդրողը Կառավարության առաջարկով համաձայնվել է «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերության 100 տոկոս բաժնեմասը գնելու միջոցով ձեռք բերել Երևան քաղաքի Գլխավոր պողոտայի՝ Աբովյան, Փավստոս Բուզանդի, Եզնիկ Կողբացու և Արամի փողոցներով պարփակված հինգ լոտերից չորս լոտի 15000 (տասնհինգ հազար) քառակուսի մետր ընդհանուր մակերեսով տարածքները և իրականացնել «Հին Երևան» կառուցապատման ներդրումային ծրագիրը (այսուհետ՝ «Ծրագիր»): Ծրագրի շրջանակներում Ներդրողն իրականացնելու է նաև հատող Տեղյան փողոցի շուրջ 1000 (հազար) քառակուսի մետր մակերեսով հատվածի ստորգետնյա կառուցապատում, Ծրագրի ընդհանուր ստորգետնյա կառուցապատման միասնականությունը չխախտելու համար.
- 3) ՀՀ կառավարությունը ընդունել է 06.11.2014թ. «ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԳԼԽԱՎՈՐ ՊՈՂՈՏԱՅԻ՝ ԱՐՈՎՅԱՆ, ՓԱՎՍՏՈՍ ԲՈՒԶԱՆԴ, ԵԶՆԻԿ ԿՈՂԲԱՅՈՒ ԵՎ ԱՐԱՄԻ ՓՈՂՈՑՆԵՐՈՎ ՊԱՐՓԱԿՎԱԾ ԵՎ ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԿՈՆԴ ԹԱՂԱՄԱՍՈՒՄ ԳԵՐԱԿԱ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՇԱՀ ՃԱՆԱԶՎԱԾ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐՈՒՄ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱՊԱՏՐԱՍՏԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑԱՌՈՒՄՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ» թիվ 1227-Ա որոշումը, որի՝
 - o 1-ին կետի հիման վրա Երևան քաղաքի Գլխավոր պողոտայի՝ Աբովյան, Փավստոս Բուզանդի, Եզնիկ Կողբացու և Արամի փողոցներով պարփակված տարածքների արդեն իսկ նախկին սեփականատերերից ձեռք բերված և ՀՀ ֆինանսների նախարարության օգտին գրավադրված 6160,8 (վեց հազար մեկ հարյուր վաթսուն ամբողջ ութ տասնորդական) քառակուսի մետր

ընդհանուր մակերեսով հողամասերը օտարվել են Վահե Յաքոբյանին պատկանող «Օլդ Սիթի» ՓԲԸ ընկերությանը:

- 2-րդ կետով հանձնարարվել է ՀՀ ֆինանսների նախարարությանը «Գլենդել Հիլզ» ՓԲ ընկերության վարկային պարտավորության կատարմանը համընթաց առաջնահերթ դադարեցնել «Օլդ Սիթի» ՓԲԸ ընկերությանը պատկանող հողամասերի գրավի իրավունքը,
- 3-րդ կետով սահմանվել են «Հին Երևան» համալիրի կառուցապատման նախագծի լրամշակման չափանիշները՝ նախատեսելով ստորգետնյա երկու և վերգետնյա առավելագույնը երեք լրիվ և մեկ մանսարդային հարկերով սակավահարկ կառուցապատում, ինչպես նաև նախատեսելով «Հին Երևան» համալիրի կազմից դուրս միջին հարկայնությամբ հյուրանոցի կառուցում.
- 4) Ներդրողը -----2014թ-ին կնքել է ներդրման պայմանագիր, որով համաձայնվել է ձեռք բերել «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերության կանոնադրական կապիտալի բաժնետոմսերի մեկ հարյուր տոկոսը, որին պատկանում է Երևան քաղաքի Գլխավոր պողոտայի՝ Աբովյան, Փավստոս Բուզանդի, Եզնիկ Կողբացու և Արամի փողոցներով պարփակված տարածքների արդեն իսկ նախկին սեփականատերերից ձեռք բերված մասը՝ մոտ 6160,8 (վեց հազար մեկ հարյուր վաթսուներեք օրս տասնորդական) քառակուսի մետր ընդհանուր մակերեսով, ինչպես նաև համաձայնվել է ձեռք բերել «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերության փոխատուի իրավունքները: ՀՀ Կառավարությունն իր լիազոր ներկայացուցիչների միջոցով անմիջական միջնորդություն և մասնակցություն է ունեցել վերոհիշյալ պայմանագրերի շուրջ ծավալված բանակցություններին և տեղյակ է պայմանագրերի բովանդակությանը: Վերոհիշյալ երկու պայմանագրերում նշված գները ներառում են բոլոր հարկերը և այլ պարտադիր վճարներն ու պարտավորությունները:
- 5) ՀՀ կառավարության 29.08.2013թ. թիվ 945-Ն որոշմամբ հասարակության կարիքների համար գերակա հանրային շահ ճանաչված Երևան քաղաքի Գլխավոր պողոտայի՝ Աբովյան, Փավստոս Բուզանդի, Եզնիկ Կողբացու և Արամի փողոցներով պարփակված տարածքներում դեռևս իրացման ենթակա գույքերի ձեռքբերող ճանաչված «Ի Էմ ՍԻ» ՓԲ ընկերության և «Գլենդել Հիլզ» ՓԲ ընկերության հետ «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությունը 14.11.2014թ. կնքել է անշարժ գույքի առուվաճառքի նախնական պայմանագրեր, որոնց համաձայն «Ի Էմ ՍԻ» ՓԲ ընկերությունը և «Գլենդել Հիլզ» ՓԲ ընկերությունը պարտավորվել են մեկ օրացույցային տարվա ընթացքում «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությանը փոխանցել Ծրագրի տարածքում 8839.2 քառակուսի մետր ընդհանուր մակերեսով հողամաս, որի համար «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությունը ամբողջ գումարը վճարել է, որպես կանխավճար.

կնքեցին սույն համաձայնագիրը հետևյալի մասին.

1. Կառավարությունը պարտավորվում է ապահովել Ներդրողի շահերը Ծրագրի իրականացման հարցում՝ ներառյալ և սահմանափակված չլինելով իրականացնել հետևյալը.
 - 1.1. Հսկողություն իրականացնել «Ի Էմ ՍԻ» ՓԲ ընկերության և «Գլենդել Հիլզ» ՓԲ ընկերության նկատմամբ՝ «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերության հետ վերջիններիս 14.11.2014թ. կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի նախնական պայմանագրերի պատշաճ կատարման և երրորդ անձանց իրավունքներով չձանրաբեռնված անշարժ գույքեր հանձնելու համար: Անհրաժեշտության դեպքում իրացման աշխատանքների իրականացումը հանձնարարել ենթակա պետական հիմնարկներին, ձեռնարկել համապատասխան իրավական գործողություններ՝ այդ անշարժ գույքերի սկզբնական սեփականատերերից սեփականության իրավունքը «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությանը անցնելու համար, վերջինիս գերծ պահելով իրացման հետ կապված հավելյալ ծախսերից:
 - 1.2. Կառավարությունը պարտավորվում է ապահովել, որ.
 - ա) «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերության բաժնետոմսեր վաճառողը մարի առաջին հերթին «Գլենդել Հիլզ» ՓԲ ընկերության վարկային այն պարտավորությունները, որոնց կապակցությամբ գրավադրված են «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությանը, և միայն դրանից հետո մարի «Գլենդել Հիլզ» ՓԲ ընկերության

- վարկային այն պարտավորությունները, որոնց կապակցությամբ գրավադրված են «Սիթի Սենթր Դիվելոպմենթ» ՓԲ ընկերությանը սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքերը,
- բ) Բաժնետոմսերի առուվաճառքի և Փոխառության պահանջի իրավունքի զիջման պայմանագրերը կնքելուց հետո մեկշաբաթյա ժամկետում Օլդ Սիթի ՓԲԸ-ի օգտին հաջորդող գրավի ռեժիմով գրավադրվեն Երևան քաղաքի 33-րդ թաղամասի՝ Հանրապետության, Փավստոս Բուզանդի, Խանջյան փողոցներով և Տիգրան Մեծի պողոտայով պարփակված տարածքներում «Սիթի Սենթր Դիվելոպմենթ» ՓԲ ընկերությանը սեփականության իրավունքով պատկանող և ՀՀ ֆինանսների նախարարության գրավի իրավունքից բացի այլ երրորդ անձանց իրավունքներից ազատ առնվազն 10,000 քառակուսի մետր ընդհանուր մակերեսով հողամասեր՝ ի ապահովումն 14.11.2014 կնքված նախնական պայմանագրերի կատարման:
- գ) նշված անշարժ գույքերի նկատմամբ ՀՀ ֆինանսների նախարարության գրավի իրավունքներն ու սահմանափակումները դադարեցվելուց հետո անմիջապես «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությունը դառնա վերոհիշյալ գույքի նկատմամբ առաջնային գրավառու:
- դ) «Գլենդել Հիլզ» ՓԲԸ և «Ի Էմ Սի» ՓԲԸ ի կատարումն 14.11.2014թ «Օլդ Սիթի» ՓԲԸ հետ կնքված նախնական պայմանագրերի, Ծրագրի տարածքում ձեռքբերված յուրաքանչյուր հողակտոր անմիջապես փոխանցեն «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությանը որպես սեփականություն՝ երրորդ անձանց իրավունքներից ազատ:
- 1.3. Ապահովել իրավասու պետական մարմինների մասնակցությունն ու օժանդակությունը Ծրագրի շրջանակներում վերականգնման ենթակա հուշարձան շենքերի ճակատային կառույցների քարերի հանձնման-ընդունման աշխատանքներին, միաժամանակ ապահովելով քարերի հաշվառման համապատասխան փաստաթղթերի հանձնում-ընդունումը «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությանը:
- 1.4. Ելնելով Ներդրողի և Կառավարության միջև համաձայնեցված և ՀՀ կառավարության Օ6 նոյեմբերի 2014թ. «ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԳԼԽԱՎՈՐ ՊՈՂՈՏԱՅԻ՝ ԱԲՈՎՅԱՆ, ՓԱՎՍՏՈՍ ԲՈՒԶԱՆԴ, ԵԶՆԻԿ ԿՈՂԲԱՑՈՒ ԵՎ ԱՐԱՄԻ ՓՈՂՈՑՆԵՐՈՎ ՊԱՐՓԱԿՎԱԾ ԵՎ ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԿՈՆԴԹԱՂԱՄԱՍՈՒՄ ԳԵՐԱԿԱ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՇԱՀ ՃԱՆԱԶՎԱԾ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐՈՒՄ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱՊԱՏՐԱՍՏԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑԱՌՈՒՄՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ» թիվ 1227-Ա որոշման 3-րդ կետով սահմանված հիմնական պահանջներից, Ծրագրի տարածքում «Հին Երևան» կառուցապատման հայեցակարգային ծրագրի քաղաքաշինական և մշակութային վերջնական լուծումների լրամշակումը Ներդրողի հետ նախապես համաձայնեցնելուց հետո մինչև 2015թ.-ի մարտի 1-ն ապահովել իրավասու պետական մարմինների կողմից վերջնական հայեցակարգային ծրագրի ՀՀ օրենսդրությամբ պահանջվող համաձայնեցումները: Ծրագրի կառուցապատման հայեցակարգային նախագիծը քաղաքաշինական և մշակութային օրենսդրության պահանջներին համապատասխան լրամշակումից հետո ներառելու է մեկ ստորգետնյա հարկ ավտոկայանատեղի, մեկ ստորգետնյա հարկ առևտրային կենտրոն, երեք վեգետնյա հարկ՝ տարբեր նպատակային նշանակություններով, մեկ մանսարդային հարկ: Երկրաբանական պայմանների հնարավորության դեպքում Կառավարությունը առարկություն չունի առևտրային կենտրոնի մասը երկու ստորգետնյա հարկերում կառուցելու հարցում, ավտոկայանատեղին նախատեսելով երրորդ ստորգետնյա հարկում:
- 1.5. «Հին Երևան» կառուցապատման հայեցակարգային ծրագրի քաղաքաշինական և մշակութային վերջնական լուծումների հաստատումից հետո աջակցել «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությանը Ծրագրի տարածքից դեպի Աբովյան փողոց մուտքի և ելքի ապահովմանը, Ծրագրի տարածքը հատող Տերյան փողոցի զբաղեցրած 1000 քմ հողամասում ստորգետնյա շինարարության կազմակերպման համար հողամասի կառուցապատման իրավունք ստանալու, ինչպես նաև Ծրագրի տարածքում առկա անշարժ գույքի սեփականատեր Անտոնիո Մոնտալտոի հետ իր շենքի փոխարինման հարցով բանակցություններ կազմակերպելու և այդ շինությունը Ծրագրի ոճին համահունչ վերակառուցելու հարցում: Միևնույն ժամանակ ապահովել Ծրագրի տարածքին հարակից Եզնիկ Կողբացի փողոցում առկա բենզալցակայանը հանելը, դրա տարածքը բարեկարգելը, հարակից այգին Ծրագրի ոճին

համահունչ տեսքի բերելը և Երևանի քաղաքապետարանի խնամքին հանձնելը:

- 1.6. Աջակցել Ներդրողին պատկանող «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությանը կամ նրա իրավահաջորդներին՝ «Հին Երևան» կառուցապատման լրամշակված հայեցակարգային ծրագրի հիման վրա ճարտարապետաշինարարական նախագծերի պատվիրման, իրավասու պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ ճարտարապետաշինարարական նախագծերի համաձայնեցման, շինարարության թույլտվության (թույլտվությունների) ստացման, Ծրագրի տարածքում «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերության կողմից ներգրավված կապալառուների կողմից շինարարական աշխատանքների իրականացման համար անհրաժեշտ ենթակառուցվածքների (էլեկտրաէներգիա, ջուր և այլն) ապահովման, Ծրագրի տարածք շինարարական տեխնիկայի տեղակայման և շինարարական տեխնիկայի մուտքի-ելքի իրավունքների ստացման, շինարարական աղբի տեղափոխման կազմակերպման հարցերում:
- 1.7 Կառավարությունը կգործադրի իր համապատասխան լիազորությունները, այդ թվում՝ իրավական, սակայն դրանով չսահմանափակված, Ծրագրի տարածքի հինգերորդ լուրջ ձեռք բերողի կողմից Ծրագրի իրականացման ժամկետները և «Հին Երևան» կառուցապատման հայեցակարգային ծրագրին կառուցապատման համապատասխանությունը ապահովելու և վերջինիս կողմից անհրաժեշտ ներդրումներն ապահովելու ուղղությամբ:
- 1.8 Ծրագրի «Հին Երևան» համալիրի կազմից դուրս Եզնիկ Կողբացի-Փալստոս Բուզանդ փողոցների անկյունում Ներդրողին պետք է թույլատրվի կառուցել մեկ հյուրանոց, որն ունենալու է երկու ստորգետնյա հարկ (երկրաբանական պայմանների հնարավորության դեպքում՝ երեք ստորգետնյա հարկ), չորս վերգետնյա հարկ և մեկ մանսարդային հարկ: Կառավարությունը կաջակցի Ներդրողին Եզնիկ Կողբացի-Արամի փողոցների անկյունում գտնվող Անտոնիո Մոնտալտոին պատկանող շենքի ձեռք բերման և վերակառուցման հարցով բանակցություններին, որի դրական լուծման դեպքում Ներդրողն իրավունք կունենա այդ շենքը վերակառուցել որպես երկրորդ հյուրանոցային մասնաշենք՝ առաջինի կառուցապատման նույն պահանջներով:
2. Կառավարությունը երաշխավորում է Ներդրողի, որպես օտարերկրյա ներդրողի շահերի պաշտպանությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, ներառյալ ներդրումների պաշտպանությանը վերաբերող Հայաստանի Հանրապետության կնքած միջազգային պայմանագրերին համապատասխան:
3. Ներդրողն իրավունք ունի Ծրագրի իրականացման համար իր հայեցողությամբ, առանց ՀՀ Կառավարության հետ համաձայնեցնելու, ներգրավել գործընկերներ, մասնակի կամ ամբողջությամբ օտարել անշարժ գույքեր՝ պահպանելով Ծրագրի իրականացման համար սահմանված կանոնները, ներառյալ քաղաքաշինական (մշակութային) փաստաթղթերով սահմանված պարտադիր պահանջները:
4. Ներդրողը պարտավորվում է ապահովել Ծրագրի իրականացման համար անհրաժեշտ ֆինանսավորում, փորձառու կառավարման անձնակազմ, փորձառու կապալառուներ, արդյունավետ և շրջակա միջավայրի աղտոտումը նվազեցնող շինարարական տեխնոլոգիաներ՝ Կողմերի կողմից համաձայնեցվող ժամանակացույցով սահմանվող ժամկետներում կառուցապատումը պատշաճ որակով ավարտելու համար:
5. Կառուցապատման աշխատանքների իրականացման ժամանակացույցը կհամաձայնեցվի Կողմերի կողմից որպես սույն Համաձայնագրի անբաժան մաս՝ առաջին շինարարության թույլտվության ստացման օրվանից մեկամսյա ժամկետում, ընդ որում ավարտի ժամկետը չի կարող պակաս լինել 60 (վաթսուն) ամսից, սկսած առաջին շինթույլտվության տրամադրման օրվան հաջորդող օրացույցային ամսվա 1-ից:
6. Անշարժ գույքերի սեփականության, ինչպես նաև գրավի իրավունքները Ներդրողին պատկանող «Օլդ Սիթի» ՓԲ ընկերությանը փոխանցելու դեպքում այդ գույքերի և/կամ դրանց վերաբերվող իրավունքների հանդեպ չկան դատական պահանջներ:
7. Սույն համաձայնագիրը կարող է Կառավարության կողմից Ներդրողին ներկայացվող գրավոր ծանուցմամբ միակողմանի լուծվել Ներդրողի նկատմամբ վերահսկողությունը Վարտան Նազարեթի

Սիրմակեսից առանց Կառավարության նախնական համաձայնության երրորդ անձի փոխանցվելու դեպքում:

- 8. Սույն համաձայնագրի կապակցությամբ Ներդրողի և Կառավարության միջև վեճերը լուծում են բանակցությունների միջոցով, համաձայնության չգալու դեպքում վեճերը լուծվում են «Օտարերկրյա ներդրումների մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով:
- 9. Սույն համաձայնագիրը կազմված է հայերեն և անգլերեն լեզուներով, կնքվում է երկու օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկ օրինակ: Տարընթերցումների դեպքում նախապատվությունը տրվում է հայերեն լեզվով կազմված տարբերակին:

ՆԵՐԴՐՈՂ

ՀՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

Լիազորված անձ

ՀՀ քաղաքաշինության նախարար

Նարեկ Սարգսյան

Մասնակցությամբ՝ Վահե Յաքոբյանի

