

Ծ Ր Ա Գ Ի Ր

ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԱՐԱՄԻ ՓՈՂՈՑԻ 71-80 ՀԱՍՑԵՆԵՐՈՒՄ ՁԱԽՈՂՎԱԾ
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԾՐԱԳՐԻՑ ՏՈՒԺԱԾ ԱՆՁԱՆՑ ԳՈՒՅՔԱՅԻՆ ԿՈՐՈՒՍՏՆԵՐԻ
ՎԵՐԱԿԱՆԳՆՄԱՆ

Բաժին 1. Առկա իրավիճակը

1. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2004 թվականի հունիսի 17-ի <<Երևան քաղաքի գլխավոր պողոտայում քաղաքաշինական ծրագրերի իրականացման նպատակով պետության կարիքների համար վերցված տարածքում կառուցապատման ներդրումային ծրագրեր իրականացնելու նպատակով առանց մրցույթի հողամասեր տրամադրելու մասին>> N 909-Ն որոշման հիման վրա Հայաստանի Հանրապետության և <<Գապրնակշին>> սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության միջև 2004 թվականի հուլիսի 21-ին կնքվել է հողամասի կառուցապատման իրավունքի առուվաճառքի պայմանագրի կնքման իրավունքի ձեռքբերման մասին նախնական պայմանագիր, որի շրջանակներում <<Գապրնակշին>> սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը, որպես փաստացի հողօգտագործող, իրականացրել է բազմաֆունկցիոնալ շենքի կառուցում: Նախնական պայմանագրով նախատեսվել է, որ <<Գապրնակշին>> սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության ստանձնած պարտավորությունների խախտման դեպքում հողամասի վրա կատարված բարելավումների արժեքից հատուցվում են <<Գապրնակշին>> սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության ծախսերը, մնացած գումարը բաշխվում է կողմերի միջև հավասարաչափ:

2. Շենքում առանձին գույքային միավորներ հանդիսացող 150 բնակարանների ընդհանուր մակերեսն ըստ կառուցման նախագծի կազմել է մոտ 19330 քառ. մետր, հասարակական նշանակության տարածքների մակերեսը՝ մոտ 2845 քառ. մետր, սակայն 2005-2011 թվականների ընթացքում <<Գապրնակշին>> ՍՊԸ-ն կնքել է ապագա օտարման վերաբերյալ նախնական պայմանագրեր մոտ 51000 քառ. մետր մակերեսի համար, որից մոտ 3800 քառ. մետր Արամի 72-80 հասցեներում նախկինում գտնված գույքերի նախկին սեփականատերերի ու օգտագործողների հետ, իսկ մոտ 47000 քառ. մետր մակերեսով՝ առուվաճառքի նախնական պայմանագիր կնքած գնորդների հետ, որոնցից փաստացի ստացել է մոտ 40,2 մլն ԱՄՆ-ի դոլարին համարժեք գումար:

Բացի նշված ծավալներից՝ <<Գապրնակշին>> ՍՊԸ-ն Արամի շենքից ապագա օտարման նախնական պայմանագրեր է կնքել նաև տնօրեն Գագիկ Պապոյանի հետ փոխկապակցված՝ այլ կառուցապատող կամ կապալառու հանդիսացող իրավունքի սուբյեկտների (<<Նարեկ Դավիթ>> ՍՊԸ՝ Սարյան և Պուշկինի փողոցների հատման մոտ, <<Վիսկոն>> ՍՊԸ՝ Բուզանդի 13-21, <<Գրադինվեստ>> ՍՊԸ՝ Եկմայան 1-3, <<Նարեկգրադ>> ՍՊԸ՝ Եկմայան 4-12, ա/ձ Գագիկ Պապոյան՝ Եկմայան 4-12) հետ անշարժ գույքի նախնական առուվաճառքի պայմանագրեր կնքած և գումար վճարած կամ այլ կառուցապատողին տարածք իրացրած անձանց հետ՝ <<Գապրնակշին>> ՍՊԸ-ին որոշակի լրավճարի կատարմամբ կամ առանց լրավճարի՝ ուղեկցված այլ կառուցապատողին իրականում վճարած գումարի չափով <<Գապրնակշին>> ՍՊԸ-ին կեղծ վճարման մուտքի անդորրագրի տրամադրմամբ:

3. 2012 թվականի մարտի 2-ի դրությամբ դատական ակտերով հաստատված <<Գապրնակշին>> ՍՊԸ-ի կնքած հաշտության համաձայնություններով շենքի 150 բնակարանից <<Գապրնակշին>> ՍՊԸ-ն շենքի ավարտական գրանցումից հետո հանձնման պարտավորություն է ստանձնել 129 բնակարանի նկատմամբ, հողի կադաստրային արժեքը ձեռք բերողի կողմից վճարելու պայմանով, որոնց մի մասը

բողոքարկված են տվյալ բնակարանի հանդեպ հավակնություններ ունեցող այլ անձի կողմից: Առկա են <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ից գումարի բռնագանձման դատական ակտեր, բռնագանձման վճռի հիմքով ներկայացված <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ի անանկության դիմումներ: Քաղաքացիական գործերի քննությունը դատարաններում 2012 թվականին կասեցված է <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ի տնօրինության նկատմամբ թիվ 61206911 քրեական գործի հարուցման կապակցությամբ:

4. <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ի տնօրեն Գագիկ Պապոյանի և փոխտնօրեն Սիմոն Աղազարյանի կողմից բնակարաններ վաճառելու պատրվակով 2005-2011 թվականների ընթացքում բազմաթիվ քաղաքացիների վստահությունը չարաշահելով խարդախությամբ գումարների հափշտակման կապակցությամբ Հայաստանի Հանրապետության քրեական օրենսգրքի 178-րդ հոդվածի 3-րդ մասի հատկանիշներով հարուցված թիվ 61206911 քրեական գործը քննվում է Երևանի Կենտրոն և Նորք Մարաշ վարչական շրջանների առաջին աստիճանի դատարանում: Մեղադրական եզրակացության տվյալներով մեղադրյալների կողմից հափշտակված գումարների հայտնաբերման և Արամի 72-80 հասցեներում իրականացված կառուցապատման ծրագրի տուժողներին վերադարձման հարցում իրական աղբյուրներ և միջոցներ ըստ էության առկա չեն, բացի կառուցած շենքից, որի արժեքը չի բավարարում տուժողների իրական վնասների հատուցման համար: Ըստ այդմ` 2004 թվականի ապրիլի 21-ին կնքված նախնական պայմանագրով սահմանված` <<Գապրնակչին>> սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության ստանձնած պարտավորությունների խախտման դեպքում հողամասի վրա կատարված բարելավումների արժեքից կառուցապատողի ծախսերը հանելուց հետո մնացորդային գումարի հիսուն տոկոսի ակնկալիքի առումով կառուցապատողի որևէ հավակնություն առկա չէ` տուժողներին գումարի վերադարձման վճարային պարտավորությունները հողամասի վրա կատարված բարելավումների արժեքն էապես գերազանցելու հետևանքով:

5. Երևանի քաղաքապետի 2013 թվականի մարտի 7-ի N 971-Ա որոշմամբ որոշվել է իրացված անշարժ գույքերի իրավատերերի և շենքի մակերեսը մի քանի անգամ գերազանցող ծավալներով առուվաճառքի նախնական պայմանագրերի կնքմամբ գումար վճարած բազմաթիվ քաղաքացիների կորուստների վերականգնման խնդիրների լուծման նպատակով Երևանի Արամի 72, 74 և 76 հասցեներում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքի նկատմամբ գրանցել Երևանի քաղաքային համայնքի սեփականության իրավունքը: 2013 թվականի ապրիլի 3-ին գրանցման է ներկայացվել շենքի նկատմամբ Երևան համայնքի սեփականության իրավունքը, ծանրաբեռնված Արամի 72-80 հասցեներում իրացման գոտում իրացված գույքերի նախկին սեփականատերերից վերցված գույքի պայմանագրով որոշված արժեքի դիմաց հատուցման տրամադրման պարտավորություններով:

6. Շենքի մակերեսը մի քանի անգամ գերազանցող ծավալներով առուվաճառքի նախնական պայմանագրերի կնքմամբ գումար վճարած բազմաթիվ պահանջատերերի առկայության և «Գապրնակչին» ՍՊԸ-ի պաշտոնատար անձանց հափշտակած գումարների հայտնաբերման ու տուժողներին վերադարձման նախադրյալների բացակայության դեպքում ստանդարտ ընթացակարգերով Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությունը նախատեսում է միայն կառուցապատողի սնանկության ընթացակարգի կիրառում, որի դեպքում միայն գնորդների գծով պարտատերերի պահանջ կգրանցվի առնվազն 40,2 մլն ԱՄՆ դոլարին համարժեք գումար՝ չհաշվված տուգանային տոկոսները և մինչև օրս կայացած բռնագանձման վճիռներով պարտադրված դատական ծախսերը: Եթե շենքի նկատմամբ գրանցվել «Գապրնակչին» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքը, ապա անխուսափելի սնանկության գործընթացով մոտ 1,3 մլն ԱՄՆ-ի դոլար գումարի ներգրավմամբ շենքը բնակության համար պիտանի վիճակի հասցնելուց հետո դրա բնակարանների և այլ տարածքների շուկայական գներով աճուրդային վաճառքից հավաքագրվող գումարից օրենքով

սահմանված հերթում գնորդների պահանջների բավարարմանը լավագույն կանխատեսումներով հնարավոր կլինի ուղղել ոչ ավելի յուրաքանչյուրի վճարած գումարի 38,5 տոկոսը՝ ընդհանուր մոտ 15,5 մլն ԱՄՆ-ի դոլարին համարժեք գումար (շենքի բոլոր տարածքների առանձին գնահատմամբ ընդհանուր շուկայական արժեքը կկազմի մոտ 32 մլն ԱՄՆ դոլար, աճուրդներով միջին վաճառքից ենթադրվող հավաքագրումը կկազմի 25,6 մլն ԱՄՆ-ի դոլար, որից ԱԱՀ-ի վճարմանը կուղղվի 4,3 մլն ԱՄՆ-ի դոլար, իրացվողներին մինչև 3,8 մլն ԱՄՆ-ի դոլար, շենքի ավարտական ծախսերի համար ներգրաված գումարի վերադարձին մոտ 1,3 մլն ԱՄՆ-ի դոլար, կառավարչի վարձատրությանը 768 հազ. ԱՄՆ-ի դոլար, ընդ որում, անտեսված են սնանկության գործընթացի վարչական ծախսերը, վերգետնյա վճարի պարտքը, ներկայումս առկա հարկերի գծով պարտքը, մինչև օրս կայացված բռնագանձման վճիռներով դատական ծախսերի և հայցվորների օգտին տուգանային տոկոսների գծով պարտքերը, անձնակազմի, մատարակարների գծով և այլ հնարավոր պարտքերը): Համապատասխանաբար, շենքի նկատմամբ իրավունքները համայնքին փոխանցվելու փաստով համայնքին է փոխանցվել նաև առուվաճառքի նախնական պայմանագրերի կնքմամբ գումար վճարած պահանջատերերի հանդեպ առավելագույն վճարային ծանրաբեռնում վճարված գումարի ոչ ավելի 38,5 տոկոսի համամասնությամբ (անտեսված է գնորդների մի մասի պահանջների գծով հայցային վաղեմությունը լրացած լինելու հանգամանքը, ՄՊԸ-ի դրամարկղն արգելանքի տակ լինելու դեպքում վճարումների մեծ մասը ֆիզիկական անձին կատարված լինելու և ՄՊԸ-ի գույքային պատասխանատվությունը վիճահարույց դարձնող այլ հանգամանքներ):

7. Երևանի Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 1/2 հասցեում գտնվող անավարտ շինարարության օբյեկտի սեփականատեր-կառուցապատողը հանդիսանում է <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՄՊԸ-ն: Կառուցված է չորս մասնաշենք համապատասխանաբար վերգետնյա 13, 14, 16, 14 հարկերով, ընդհանուր կառուցված կարկասային մակերեսը

կազմում է մոտ 58000 քաղ. մետր, որից մոտ 41000 քաղ. մետր վերգետնյա՝ ներառյալ ընդհանուր օգտագործման տարածքները: Մինչև շինարարության ավարտը 2-րդ և 4-րդ մասնաշենքերում կառուցվելու են լրացուցիչ հարկեր մոտ 6000 քաղ. մետր: Պասիվների կազմի գծով <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՄՊԸ-ն ունի միայն մոտ 24 մլն ԱՄՆ-ի դոլար ներգրաված վարկից իրական սպասարկման պարտավորություն ընդամենը 8 մլն. ԱՄՆ-ի դոլարի և դրա տոկոսների մասով՝ շտրիիվ մասնակից <<Լոգիկոն Դիվելփմենթ>> ՄՊԸ-ի կողմից սկզբնական վարկատու Եվրոբանկից 23 մլն ԱՄՆ-ի դոլար կազմող վարկային պահանջը գեղջված գնով ձեռքբերման: <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՄՊԸ-ն, ունենալով վերը նշված ակտիվը, Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2012 թվականի մարտի 2-ի N 194 որոշմամբ ստեղծված միջգերատեսչական հանձնաժողովին (այսուհետ՝ հանձնաժողով) առաջարկել է սույն ծրագիրը:

Բաժին 2. Ծրագրի շահառուների կազմը

8. Ծրագրի շահառուներ են հանդիսանում անձանց հետևյալ խմբերը՝ ըստ թիվ 61206911 քրեական գործով մեղադրական եզրակացության մեջ արտացոլված փաստական տվյալների և հանձնաժողովի հավաքագրած տեղեկատվության համաձայն վերականգնման ենթակա գույքային իրական վնասների չափի՝

ա. Արամի 72-80 հասցեներում իրացման գոտում իրացված գույքերի նախկին սեփականատերերը, օգտագործողները կամ սեփակատիրոջ, օգտագործողի ժառանգները՝ իրացման պայմանագրով որպես հատուցում նախատեսված՝ ապագայում տրամադրվելիք տարածքի մակերեսի չափով, նվազեցրած հետագայում ստացած գումարային հատուցումները և այլ անձի փոխանցված (գիջված) իրավունքի մակերեսները, անկախ ապագա գույքի հանձնման մասով իրացման պայմանագրի անվավերության իրավական հիմքերի առկայությունից, իրացված գույքի

պայմանագրային արժեքից և օգտագործողի անձնագրային հաշվառումը (գրանցումը) տարածքը պետության կարիքների համար վերցնելու մասին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման հիման վրա կադաստրում սահմանափակումների գրանցումից հետո կատարված լինելու հանգամանքից,

բ. <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ի հետ կնքած անշարժ գույքի նախնական առուվաճառքի պայմանագրերի հիմքով գումար վճարած անձինք՝ իրականում վճարած գումարի չվերադարձված մնացորդի չափով, անկախ նախնական պայմանագիրն օրենքի ուժով դադարած լինելու հանգամանքը վրա հասած լինելու դեպքում վճարված գումարի վերադարձման պահանջի հայցային վաղեմությունը լրացած լինելու հանգամանքից: Սույն ենթակետում նշված անձից իրավունքի զիջման գործարքով բնակարանի գնման իրավունքի ձեռքբերման համար վճարում կատարած անձինք հանդիսանում են ծրագրի շահառու իրավունքը զիջած անձի փոխարեն՝ իրավանախորդի կողմից <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ին կատարած վճարման չվերադարձված մնացորդի չափով,

գ. Արամի 72-80 հասցեներում իրացման գոտում իրացված գույքերի նախկին սեփականատիրոջից կամ օգտագործողից իրավունքի զիջման գործարքով բնակարանի գնման իրավունքի ձեռքբերման համար վճարում կատարած անձինք՝ այդ վճարման չվերադարձված մնացորդի չափով, անկախ իրավունքի զիջման գործարքի անվավերության իրավական հիմքերի առկայությունից, բացառությամբ նրանց, ովքեր իրավունքը զիջած անձի դեմ շարունակվող հայցային պահանջատիրություն ունեն վճարած գումարի վերադարձման պահանջով,

դ. այլ կառուցապատող կամ կապալառու հանդիսացող իրավունքի սուբյեկտի (<<Նարեկ Դավիթ>> ՍՊԸ՝ Սարյան և Պուշկինի փողոցների հատման մոտ, <<Վիսկոն>> ՍՊԸ՝ Բուզանդի 13-21, <<Գրադինվեստ>> ՍՊԸ՝ Եկմայան 1-3, <<Նարեկգրադ>> ՍՊԸ՝ Եկմայան 4-12, ա/ձ Գագիկ Պապոյան՝ Եկմայան 4-12) հետ անշարժ գույքի նախնական առուվաճառքի պայմանագրեր կնքած և տվյալ կառուցապատողին գումար վճարած կամ

այլ կառուցապատողին տարածք իրացրած, սակայն հետագայում <<Գապրնակչին>> ՄՊԸ-ին իրականում որոշակի լրավճարի կատարմամբ Արամի 72-80 շենքում տարածքի նախնական առուվաճառքի պայմանագրեր կնքած անձինք:

Սույն ենթակետում նախատեսված անձանց խմբերից սույն ծրագրի շահառու են գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքների ձեռք բերողներ <<Վիսկոն>> ՄՊԸ-ի, <<Գրադինվեստ>> ՄՊԸ-ի, <<Նարեկգրադ>> ՄՊԸ-ի, անհատ ձեռնարկատեր Գագիկ Պապոյանի հետ սկզբնական գնման հարաբերությունների մեջ մտած այն անձինք, ովքեր տեղափոխման կապակցությամբ փողային կամ գույքի տեսքով լրավճար են կատարել <<Գապրնակչին>> ՄՊԸ-ին՝ այդ լրավճարի չվերադարձված մնացորդի չափով՝ հաշվի առնելով, որ այլ կառուցապատողներին տվյալ անձանց կատարած սկզբնական վճարումների գծով իրական վնասների վերականգնման խնդիրների լուծումը նախանշված է համապատասխան կառուցապատողի ձախողված ծրագրի տուժած անձանց վնասների վերականգնմանը վերաբերող այլ միջոցառումներով. <<Վիսկոն>> ՄՊԸ-ի կառուցապատման ծրագրի վերաբերյալ՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2012 թվականի ապրիլի 26-ի <<Երևան քաղաքի Փավստոս Բուզանդի փողոցին հարող տարածքում գտնվող անավարտ շինարարության օբյեկտի օտարման պայմանների մասին>> N 599-Ա որոշմամբ նախատեսված միջոցառումներով, <<Նարեկգրադ>> ՄՊԸ-ի և ա/ձ Գագիկ Պապոյանի կառուցապատման ծրագրի վերաբերյալ՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2012 թվականի սեպտեմբերի 6-ի <<Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2008 թվականի նոյեմբերի 20-ի N 1405-Ն որոշման մեջ փոփոխություն կատարելու և Երևան քաղաքի գլխավոր պողոտայի՝ Եկմայան փողոցին հարող տարածքի նկատմամբ բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին>> N 1141-Ն որոշմամբ նախատեսված միջոցառումներով, <<Գրադինվեստ>> ՄՊԸ-ի կառուցապատման ծրագրի վերաբերյալ՝ Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2012 թվականի մարտի 2-ի N

194 որոշմամբ ստեղծված միջգերատեսչական հանձնաժողովի 2012 թվականի հոկտեմբերի 24-ի N 4 որոշմամբ նախատեսված առողջացման միջոցառումներով:

Պետության կարիքների համար գույքի վերցման հետ կապ չունեցող՝ Սարյան և Պուշկինի փողոցների հատման մոտ կառուցվող շենքի կապալառու <<Նարեկ Դավիթ>> ՍՊԸ-ի հետ սկզբնական գնման հարաբերությունների մեջ մտած և հետագայում լրավճարմամբ <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ը տեղափոխված անձինք սույն ծրագրի շահառու են հանդիսանում <<Նարեկ Դավիթ>> ՍՊԸ-ին կատարված սկզբնական վճարման և <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ին կատարված հետագա վճարումների հանրագումարի չվերադարձված մնացորդի չափով՝ հաշվի առնելով, որ <<Նարեկ Դավիթ>> ՍՊԸ-ին կատարված վճարումների գծով իրական վնասների վերականգնման այլընտրանքային աղբյուրներ ըստ էության առկա չեն և տվյալ շահառուներին ծրագրում ընդգրկմամբ էապես կթեթևանա <<Նարեկ Դավիթ>> ՍՊԸ-ին գումարներ վճարած այլ տուժողների վնասները թիվ 61206911 քրեական գործի շրջանակներում մեղավոր անձանց միջոցների կամ առկա տարածքային ակտիվների հաշվին բավարարման հետագա խնդիրը,

ե. 2013 թվականի մարտի 15-ից հետո սույն կետի առաջին մասի <<բ>>, <<գ>> և <<դ>> ենթակետերով նախատեսված շահառու անձանցից իրավունքի զիջման գործարքով, ժառանգությամբ կամ ամուսնալուծության հետևանքով իրավունք ձեռք բերած անձինք, իրավանախորդ շահառուի ունեցած իրավունքների ծավալից ոչ ավելի ծավալով:

Սույն ծրագրի իրականացման համար <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ին կատարված վճարում է համարվում մուտքի դրամարկղային օրդերով, բանկային փոխանցմամբ կամ տնօրենի ստացականով հավաստված վճարումները (ներառյալ հասցեավորման և ավարտական ակտի համար շահառուի կողմից ուղղակի համայնքի բյուջե կատարված վճարումները), որոնց կատարման իսկությունը հերքված չէ թիվ 61206911 քրեական

գործով մեղադրական եզրակացության մեջ արտացոլված փաստական տվյալներով և հանձնաժողովի հավաքագրած տեղեկատվությամբ, անկախ վճարման փաստի հաշվապահական ձևակերպումներից ու դրամարկղային գրքում պատշաճ արտացոլումից: Իրականում շահառուի կողմից գույքի (ավտոմեքենա, բնակարան և այլն) տրամադրման դիմաց տրված դրամական միջոցների ստացման վճարային փաստաթղթերը սույն ծրագրի կիրառման համար վճարում են համարվում թիվ 61206911 քրեական գործով մեղադրական եզրակացության մեջ, ինչպես նաև այդ քրեական գործից առանձնացած այլ քրեական գործերի նախաքննության նյութերով արտացոլված արժեքներով: Տվյալ շահառուի և «Գապրնակչին» ՍՊԸ-ի միջև կնքված հաշտության համաձայնությամբ անտեսված մուտքի դրամարկղային օրդերն ու ստացականները, ինչպես նաև այլ կառուցապատող «Վիսկոն» ՍՊԸ-ին, «Գրադինվեստ» ՍՊԸ-ին, «Նարեկգրադ» ՍՊԸ-ին, անհատ ձեռնարկատեր Գագիկ Պապոյանին իրականում վճարած գումարի չափով ժամանակ անց «Գապրնակչին» ՍՊԸ-ի տված կեղծ վճարման մուտքի անդորրագրերը սույն ծրագրի կիրառման համար վճարման փաստ չեն հավաստում:

Ծրագրի իրականացման ընթացքում մինչև տվյալ շահառուին տարածքի տրամադրումը թիվ 61206911 քրեական գործի դատական քննության ձեռք բերած նոր ապացույցներով վճարման (ներառյալ գույքի տեսքով) կատարման իսկությունը լրիվ կամ մասնակի հերքվելու, վճարումը լրիվ կամ մասնակի վերադարձված լինելու մասին տեղեկատվության ստացման դեպքերում, ինչպես նաև գույքի տեսքով կատարված վճարման վերադարձման իրական հնարավորության դեպքում «Դի ընդ Էջ Գրուպ» ՍՊԸ-ն կատարում է շահառուի վճարումների վերահաշվարկ:

Բաժին 3. Շահառուների կրած իրական վնասների վերականգնման ծրագրի
էությունը և պայմանները

9. Ծրագրով <<Գապրնակշին>> ՍՊ ՍՊԸ-ի սնանկության ընթացակարգ կիրառելու փոխարեն կառուցապատման ձախողված ծրագրից տուժածների իրական վնասների վերականգնման համար նախատեսվում է Արամի 72, 74 և 76 հասցեներում գտնվող բազմաֆունցիոնալ շենքն օտարել <<Դի ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ին և ծրագրի շահառուներին տարածքներ տրամադրել Ծիծեռնակաբերդի շենքից և Արամի 72, 74 և 76 հասցեներում կառուցված շենքից՝ գանձելով հաստատուն վճարներ տրամադրվող տարածքների ինքնարժեքի ծախսերը՝ ծածկելու համար:

10. Մինչև սույն ծրագրի հաստատումը <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ընկերության և Արամի 72-80 հասցեներում իրացման գոտում իրացված գույքերի նախկին սեփականատերերի ու օգտագործողների հիմնական մասի միջև ձեռք են բերվել համաձայնություններ, որոնցով իրացված անշարժ գույքի դիմաց տրամադրվելիք հատուցման տեսակներ նախատեսվել են <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ընկերության կողմից գումարի վճարումը, Արամի 72, 74 և 76 հասցեներում շենքից բնակարաններ և ավտոկայանատեղիներ առնվազն հողի բաժնետնակ կադաստրային արժեքի 120 տոկոսին հավասար չափով լրավճարի գանձմամբ տրամադրումը, ինչպես նաև Ծիծեռնակաբերդի 1/2 հասցեում կառուցվող շենքից բնակարանների և ավտոկայանատեղիների տրամադրումը:

11. Սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի <<բ>>, <<գ>> և <<դ>> ենթակետերում նշված շահառուները դիտվում են գումարային պահանջ ունեցող անձինք, որոնց կողմից <<Գապրնակշին>> ՍՊԸ-ին տվյալ տարածքի համար վճարած գումարի չվերադարձված մնացորդի գումարը հաշվարկվում են ԱՄՆ-ի դոլարով, դրա նկատմամբ հաշվարկվում են միջին տարեկան 8 տոկոսով դեպոզիտային տոկոսներ՝ վճարման օրվանից հաշվարկված մինչև 2012 թվականի հունվարի 1-ը, արդյունքում ստացվում է ծրագրի նպատակներով շահառուի գումարային պահանջատիրության չափը (այսուհետ՝

պահանջատիրության չափ), որը բոլոր շահառուների գծով կկազմի մոտ 49 մլն ԱՄՆ-ի դոլար: Մեկից ավելի տարածքների վերաբերյալ պայմանագրերի առկայության դեպքում շահառուի ցանկությամբ որևէ տարածքի համար կատարված վճարումները լրիվ կամ մասնակի ուղղվում են մյուս տարածքի (տարածքների) գծով պահանջատիրության չափի հաշվարկմանը:

Միաժամանակ, «Դի Ընդ Էջ Գրուպ» ընկերությանը շենքի օտարմամբ առավելագույն վճարային պարտավորության ծանրաբեռնման ծավալի որոշման համար սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի «բ», «գ» և «դ» ենթակետերում նշված շահառուների համար հաշվարկվում է «Գապրնակչին» ՍՊԸ-ի անվամբ շենքը գրանցելու և ենթադրյալ սնանկության ընթացակարգ կիրառելու դեպքում յուրաքանչյուր շահառուի համար տվյալ տարածքի գծով վճարումների դիմաց կանխատեսվող լավատեսական վերադարձի գումարը՝ պահանջատիրության չափի 31,6 տոկոսի չափով, այսուհետ՝ ելակետային պահանջի չափ:

Պահանջատիրության չափի և ելակետային պահանջի չափի միջև տարբերությունը հանդիսանում է «Գապրնակչին» ՍՊԸ-ի կառուցապատման ձախողված ծրագրից տվյալ շահառուի իրական վնասը, որի վերականգնմանն է ուղղված սույն ծրագրի:

Ծրագրի ընթացքում թիվ 61206911 քրեական գործի շրջանակներում մեղավոր անձանց կողմից տվյալ շահառուի վնասի վերականգման դեպքում, ինչպես նաև գույքի տեսքով կատարված վճարման վերադարձման իրական հնարավորության դեպքում կատարվում է պահանջատիրության չափի վերահաշվարկ:

12. Սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի «բ», «գ», «դ» և «ե» ենթակետերում նշված շահառուներին «Դի Ընդ Էջ Գրուպ» ընկերությունն առաջարկում է ավարտական վիճակում առանձին գույքային միավոր հանդիսացող բնակելի, հասարակական կամ ավտոկայանատեղի նշանակությամբ տարածքի տեսքով

հատուցում կամ Արամի փողոցի շենքից, կամ Ծիծեռնակաբերդի խճուղում կառուցվող շենքից՝ տարածքի օտարման գեղչված գին հանդիսացող (ներառյալ 16,67 տոկոս դրույքաչափով ԱԱՀ-ն) հաստատուն գնի գանձմամբ:

13. Սույն ծրագրի 12-րդ կետում նախատեսված վճարների (այսուհետ՝ տվյալ տարածքին վերաբերելու իմաստով՝ վճար) չափերը ԱՄՆ-ի դոլարին համարժեք դրամով, ըստ փաստացի չափագրման արդյունքներով կադաստրային գրանցված մակերերեսների, կազմում են՝

ա. Արամի 72 հասցեի Ա մասնաշենքից՝ նախագծային 162 քառ. մետր բնակարանի համար՝ 1 քառ. մետր 450 ԱՄՆ-ի դոլար գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը, նախագծային 136 քառ. մետր բնակարանի համար՝ 1 քառ. մետր 450 ԱՄՆ-ի դոլար գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը,

բ. Արամի 74 հասցեի Բ մասնաշենքից՝ նախագծային 81 քառ. մետր բնակարանի համար՝ 1 քառ. մետր 450 ԱՄՆ-ի դոլար գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը, նախագծային 114 քառ. մետր բնակարանի համար՝ 1 քառ. մետր 400 ԱՄՆ-ի դոլար գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը, նախագծային 140 քառ. մետր բնակարանի համար՝ 1 քառ. մետր 450-ի ԱՄՆ դոլար գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը,

գ. Արամի 76 հասցեի Գ մասնաշենքից՝ նախագծային 173 քառ. մետր բնակարանի (ներառյալ 16-րդ և 17-րդ հարկերում տեղակայված նախագծային 91,55 քառ. մետր +74,45 քառ. մետր բնակարանի) համար՝ 1 քառ. մետր 450-ի ԱՄՆ-ի դոլար գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը, նախագծային 132 քառ. մետր բնակարանի համար՝ 1 քառ. մետր 360 ԱՄՆ-ի դոլար գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը, նախագծային 93 քառ. մետր բնակարանի համար՝ 1 քառ. մետր 325 ԱՄՆ-ի դոլար գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը,

դ. Արամի 72, 74, 76 հասցեի հասարակական տարածքներից 1-ին հարկում 1 քառ. մետր 660 ԱՄՆ-ի դոլար գումարած հողի բաժնետնասի կադաստրային արժեքը, 2-րդ հարկում 1 քառ. մետր 540 ԱՄՆ-ի դոլար գումարած հողի բաժնետնասի կադաստրային արժեքը,

ե. Ծիծեռնակաբերդի խճուղու շենքից՝ բնակելի մակերեսների տրամադրման դիմաց 1 քառ. մետր 200 ԱՄՆ-ի դոլար,

զ. Ծիծեռնակաբերդի խճուղու շենքից՝ հասարակական մակերեսների տրամադրման դիմաց 1 քառ. մետր 300 ԱՄՆ-ի դոլար:

14. Ծրագրի մեկնարկից հետո Արամի շենքից տարածք չի առաջարկվում սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի <<բ>>, <<գ>>, <<դ>> և <<ե>> ենթակետերում նշված շահառուներից ներքո թվարկված չափանիշներից որևէ մեկը բավարարող շահառուներին՝

ա. <<Գապրնակչին>> ՍՊԸ-ից վճարած գումարի և տուգանային պատասխանատվության գումարի բռնագանձման վերաբերյալ դատարանի վճռով պահանջատեր շահառուները,

բ. գրանցված ամուսիններ հանդիսացող շահառուներից մեկը՝ իրենց ընտրությամբ: 2013 թվականի մարտի 15-ից հետո ամուսնալուծության հետևանքով կամ իրավունքի զիջման գործարքով կամ ժառանգությամբ ամուսիններից մեկի պահանջատիրության չափի իրավունքներն այլ անձի փոխանցվելու դեպքում սահմանափակումը կիրառվում է նոր շահառուի նկատմամբ,

գ. մեկից ավելի տարածքների վերաբերյալ պայմանագիր կնքած շահառուն՝ իր ընտրությամբ յուրաքանչյուր երկրորդ և երրորդ տարածքների գծով: 2013 թվականի մարտի 15-ից հետո ամուսնալուծության հետևանքով կամ իրավունքի զիջման գործարքով կամ ժառանգությամբ որևէ տարածքի մասով շահառուի պահանջատիրության չափի իրավունքներն այլ անձի փոխանցվելու դեպքում սահմանափակումը կիրառվում է նոր շահառուի նկատմամբ,

դ. այն շահառուները, որոնց կնքած նախնական պայմանագրերը Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 445-րդ հոդվածի 4-րդ մասի կարգավորմամբ դադարումից հետո երեք տարվա ընթացքում դատարան վճարված գումարի վերադարձման պահանջ չեն ներկայացրել,

ե. այն շահառուն, որի պահանջատիրության չափի և վճարի հանրագումարը պակաս է ակնկալվող տարածքի շուկայական արժեքի (ԱԱՀ-ն ներառող) 75 տոկոսից՝ ներառյալ այլ տարածքի համար տվյալ շահառուի կատարած վճարումները լրիվ կամ մասնակի տվյալ տարածքի գծով պահանջատիրության չափին ուղղելու արդյունքում,

զ. Արամի 72-80 հասցեներում իրացման գոտում իրացված գույքերի նախկին սեփականատիրոջից 2011 թվականին կնքված իրավունքի զիջման գործարքով բնակարանի գնման իրավունքի ձեռքբերման համար վճարում կատարած շահառուները,

է. <<Գապրնակչին>> ՄՊԸ-ի հետ 2011 թվականին առուվաճառքի նախնական պայմանագիր կնքած շահառուները,

ը. այլ կառուցապատող հանդիսացող <<Վիսկոն>> ՄՊԸ-ի, <<Գրադինվեստ>> ՄՊԸ-ի, <<Նարեկգրադ>> ՄՊԸ-ի, ա/ձ Գագիկ Պապոյան հետ անշարժ գույքի նախնական առուվաճառքի պայմանագրեր կնքած և տվյալ կառուցապատողին գումար վճարած կամ այլ կառուցապատողին տարածք իրացրած, սակայն հետագայում <<Գապրնակչին>> ՄՊԸ-ին իրականում որոշակի վճարման կատարմամբ Արամի 72-80 շենքում տարածքի նախնական առուվաճառքի պայմանագրեր կնքած շահառուները,

թ. այն շահառուները, ովքեր գումարը վճարել են առանց նոտարական կարգով վավերացված պայմանագրի առկայության:

Ծրագրի մեկնարկից սկսած երեք ամսվա ընթացքում սույն ծրագրի 15-րդ կետով նախատեսված շահառուների կողմից Արամի շենքում տարածքի ստացման առաջարկից հրաժարվելու հետևանքով ազատված տարածքները <<Դի Ընդ Էջ Գրուպ>> ընկերությունն առաջարկում է սույն կետի առաջին մասում նախատեսված՝ տվյալ

տարածքի վերաբերյալ պայմանագիր ունեցող շահառուներին՝ ըստ սույն կետի առաջին մասի ենթակետերի հերթականության:

15. Սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի առաջին մասի <<բ>>, <<գ>>, <<դ>> և <<ե>> ենթակետերում նշված շահառուներից, որոնց նկատմամբ առկա չեն սույն ծրագրի 14-րդ կետի առաջին մասի չափանիշներից որևէ մեկը, շահառուին առաջարկվում է վերջինիս ակնկալած տարածքը (տարածքները) Արամի 72, 74 և 76 հասցեների շնքից, եթե տվյալ տարածքը նախատեսված չէ տրամադրել սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի <<ա>> ենթակետով նախատեսված շահառուի:

Տվյալ տարածքի մասով <<Գապրնակչին>> ՄՊԸ-ի հետ կնքած կրկնավաճառքի փաստի դեպքում կիրառվում են ներքո թվարկված չափանիշներն ըստ հերթականության՝

ա. տարածքն առաջարկվում է այն շահառուին, որն ունի <<Գապրնակչին>> ՄՊԸ-ից տվյալ տարածքը ձեռք բերելու մասին օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտ: Նույն բնակարանի վերաբերյալ օրինական ուժի մեջ մտած երկու դատական ակտի առկայության դեպքում տարածքն առաջարկվում է այն շահառուին, որի պահանջատիրության չափն ավելի մեծ է՝ ներառյալ այլ տարածքի համար տվյալ շահառուի կատարած վճարումները լրիվ կամ մասնակի տվյալ տարածքի գծով պահանջատիրության չափին ուղղելու արդյունքում,

բ. տարածքն առաջարկվում է այն շահառուին, որի պահանջատիրության չափն ավելի մեծ է՝ ներառյալ այլ տարածքի համար տվյալ շահառուի կատարած վճարումները լրիվ կամ մասնակի տվյալ տարածքի գծով պահանջատիրության չափին ուղղելու արդյունքում,

գ. տարածքն առաջարկվում է այն շահառուին, ում նախնական առուվաճառքի պայմանագրով նախատեսված հիմնական պայմանագիր կնքելու ժամկետն ավելի ուշ է լրացել, քան մյուս շահառուինը:

Եթե սույն կետի երկրորդ մասով նախատեսված չափանիշների կիրառմամբ տվյալ շահառուին չի կարող առաջարկվել ակնկալած տարածքն Արամի շենքից, սակայն Արամի շենքում առկա է նույն մակերեսով այլ տարածք, որի ձեռք բերողը բացակայում է, ապա շահառուին առաջարկվում է այդ տարածքը: Եթե սույն մասով նախատեսված դեպք առկա է երկու և ավելի շահառուների մասով, ապա այլ տարածքն առաջարկվում է հաջորդաբար կիրառելով սույն կետի երկրորդ մասի <<բ>> և <<գ>> ենթակետերով սահմանված չափանիշները:

Արամի շենքից շահառուին տարածքի տրամադրումն իրականացվում է տվյալ տարածքի համապատասխան վճարի վճարումից հետո շահառուի հետ կնքելով տարածքի առուվաճառքի պայմանագիր, որից ծագած իրավունքը շահառուն ներկայացնում է կադաստրային գրանցման:

Եթե շահառուն կատարված վճարումները լրիվ կամ մասնակի ուղղել է Արամի շենքից ակնկալվող տարածքի գծով պահանջատիրության չափի հաշվարկմանը, ինչի արդյունում ակնկալվող տարածքի գծով շահառուի ելակետային պահանջի չափը հավասար կամ գերազանցում է ակնկալվող տարածքի շուկայական արժեքը, ապա Արամի շենքից ակնկալվող տարածքը շահառուին օտարվում է տարածքի հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքի 120 տոկոսին հավասար գեղջված գին հանդիսացող (ներառյալ 16,67 տոկոս դրույքաչափով ԱԱՀ-ն) գումարի վճարման դիմաց, առանց վճարի գանձման:

16. Սույն ծրագրի 14-րդ կետում նշված շահառուներին, ինչպես նաև 15-րդ կետում նշված շահառուներից նույն բնակարանի մասով Արամի շենքում տարածքի տրամադրման անհնարինության կամ վճարի կատարմանը չհամաձայնվելու հետևանքով Արամի շենքից տարածք չստացող շահառուներին <<Դի Ընդ ԷյՋ Գրուպ>> ընկերությունն առաջարկում է տարածքների տրամադրում Ծիծեռնակաբերդի շենքից հետևյալ պայմաններով՝

ա. «Դի ընդ Էջ Գրուպ» ՍՊԸ-ն շահառուին առաջարկում է կնքել առուվաճառքի նախնական պայմանագիր՝ շահառուի պահանջատիրության չափի և 1000-ի քանորդին հավասար նախագծային մակերեսով բնակելի տարածք (տարածքներ) կամ պահանջատիրության չափի և 1500-ի քանորդին հավասար նախագծային մակերեսով հասարակական տարածք (տարածքներ), ըստ կառուցման նախագծի, շենքի շինարարության ավարտից հետո ավարտական գրանցումից մեկ ամսվա ընթացքում համապատասխան վճարի վճարման դիմաց շահառուին օտարելու մասին («Դի ընդ Էջ Գրուպ» ՍՊԸ-ն շահառուին առաջարկում է տրամադրվող տարածքի առնվազն երեք տարբերակ, որոնցից ընտրությունը կատարում է շահառուն), և

բ. նախագծային մակերեսով 100 քառ. մետրը գերազանցող տարածքի ձեռք բերող յուրաքանչյուր շահառուին առանց վճարում գանձելու տրամադրվում է մեկ ավտոկայանատեղի:

Շահառուի պահանջատիրության չափի և Ծիծեռնակաբերդի խճուղու շենքի նախագծային տվյալներով համաձայնեցված տարածքի չափերի միջև տարբերություն առաջանալու դեպքում պահանջատիրության չափի մնացորդի դիմաց շահառուին առաջարկվում է նախագծային նվազագույն մակերեսով հավելյալ տարածք՝ սովորական գնով (1 քառ. մետր 1000 ԱՄՆ-ի դոլարին համարժեք, ԱԱՀ-ն ներառյալ) լրավճարման պայմանով, անհամաձայնության դեպքում «Դի Ընդ Էջ Գրուպ» ՍՊԸ-ն պարտավոր է պահանջատիրության չափի մնացորդի համար վճարել դրա ելակետային պահանջի չափին համապատասխանող գումար՝ Ծիծեռնակաբերդի խճուղու շենքի ավարտական գրանցումից հետո երեք ամսվա ընթացքում, բայց ոչ ուշ, քան մինչև 2015 թվականի փետրվարի 1-ը:

17. Սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի <<բ>>, <<գ>>, <<դ>> և <<ե>> ենթակետերում նշված շահառուներից այն շահառուներին, որոնց պահանջատիրության չափը չի բավարարում Ծիծեռնակաբերդի խճուղու շենքից նախագծային տվյալներով

նվազագույն մակերեսով բնակելի տարածքին և շահառուն համաձայն չէ պակասող մակերեսը լրավճարել սովորական գներով (1 քառ. մետր 1000 ԱՄՆ-ի դոլարին համարժեք, ԱԱՀ-ն ներառյալ), <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ն պարտավոր է վճարել շահառուի պահանջատիրության չափին հավասար գումար՝ Ծիծեռնակաբերդի խճուղու շենքի ավարտական գրանցումից հետո երեք ամսվա ընթացքում, բայց ոչ ուշ, քան մինչև 2015 թվականի փետրվարի 1-ը:

18. <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ից սույն ծրագրի պայմաններով տարածքներ ստանալուց հրաժարվող շահառուների մասով <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ն պարտավոր է Երևան համայնքին կամ վերջինիս գրավոր ծանուցմամբ սլյալ շահառուին Երևան համայնքի անունից վճարել՝

ա. սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի <<բ>>, <<գ>>, <<դ>> և <<ե>> ենթակետերում նշված շահառուի դեպքում՝ շահառուի ելակետային պահանջի չափով գումար՝ Ծիծեռնակաբերդի խճուղու շենքի ավարտական գրանցումից հետո երեք ամսվա ընթացքում, բայց ոչ ուշ, քան մինչև 2015 թվականի փետրվարի 1-ը:

բ. Արամի 72-80 հասցեներում իրացման գոտում իրացված գույքի նախկին սեփականատեր հանդիսացող շահառուի դեպքում՝ իրացված գույքի պայմանագրային արժեքի չվճարված մնացորդի և դրա նկատմամբ հաշվարկված բանկային տոկոսների չափով գումար՝ Երևան համայնքի գրավոր ծանուցումն ստանալուց հետո տասը բանկային օրվա ընթացքում,

գ. Արամի 72-80 հասցեներում իրացման գոտում իրացված գույքի օգտագործող շահառուի դեպքում՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2001 թվականի հոկտեմբերի 10-ի <<Երևան քաղաքի օտարման գոտիներում գտնվող հողամասն ու անշարժ գույքը վերցնելու, փոխհատուցելու, գնային առաջարկը ձևավորելու և իրացնելու կարգը հաստատելու մասին>> N950-Ն որոշման 1-ին կետով հաստատված կարգի (Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2005 թվականի մայիսի 19-ի N 759-Ն

որոշման խմբագրությամբ) 8-րդ կետի համաձայն տվյալ շահառուի համար սահմանված աջակցության և խրախուսման գումարի չհատուցված մնացորդի և դրա նկատմամբ հաշվարկված բանկային տոկոսների չափով գումար՝ Երևան համայնքի գրավոր ծանուցումը ստանալուց հետո տասը բանկային օրվա ընթացքում:

Ծրագրի ընթացքում թիվ 61206911 քրեական գործի շրջանակներում մեղավոր անձանց կողմից սույն կետի առաջին մասում նշված շահառուի վնասի վերականգնման դեպքում <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի համար սույն կետի առաջին մասով Երևան համայնքի օգտին նախատեսված վճարային պարտավորությունը մնում է անփոփոխ:

19. Ծրագրի շրջանակներում <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի և շահառուների միջև գույքային հարաբերություններ ծագում են բացառապես սույն ծրագրի պայմաններով պայմանագիր կնքվելու դեպքում և <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ն որևէ ուղղակի պարտավորություն չունի ծրագրի պայմաններով պայմանագրի կնքումից հրաժարված շահառուի նկատմամբ:

Ծրագրի պայմաններով պայմանագրի կնքման վերաբերյալ <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի առաջարկից հրաժարվող շահառուն իր հայեցողությամբ կարող է շարունակել թիվ 61206911 քրեական գործի շրջանակներում տուժողի կարգավիճակից բխող վնասի հատուցման պահանջատիրությունն ամբաստանյալների նկատմամբ, ընդ որում, կրած վնասը մասնակի՝ սույն ծրագրի 18-րդ կետի առաջին մասին համապատասխան հաշվարկված չափով հատուցման պարտավորությունը փոխանցվել է Երևան համայնքին՝ <<Գապնակշին>> ՍՊԸ-ի կառուցած և շուկայական արժեքը գերազանցող պարտավորություններով ծանրաբեռնված Արամի շենքի նկատմամբ համայնքի սեփականության իրավունքը ճանաչվելու փաստով:

20. Սույն ծրագրի 14-17-րդ կետով սահմանված պայմանների կիրառման կապակցությամբ <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի գործողությունների դեմ նույն տարածքի ձեռքբերմանը հավակնող շահառուների բողոքները քննարկվում են Երևանի

քաղաքապետարանի կողմից՝ վարչական դիմումների քննարկման կանոններով: Բողոքի քննարկման արդյունքով ընդունված որոշումը, տվյալ տարածքի մասով համապատասխան շահառուի հետ ծրագրի պայմաններով պայմանագիր կնքելու կամ չկնքելու մասին, պարտադիր է <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի համար:

21. <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի հետ ծրագրի պայմաններով տարածքի օտարման պայմանագիր չկնքած որևէ շահառուի կողմից Արամի շենքից տարածքների հանձնման առնչությամբ <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի դեմ դատական կարգով տարածքի հանձնման կամ գումարի բռնագանձման պահանջ ներկայացվելու դեպքում Երևանի քաղաքապետարանը պարտավոր է ներգրավվել դատական գործին որպես պատշաճ պատասխանող՝ միջնորդելով պատասխանող <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ին ճանաչել ոչ պատշաճ պատասխանող:

Բաժին 4. Իրականացման սխեման, հաշվապահական և հարկային ձևակերպումները

22. Երևան համայքը <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի հետ կնքում է ընկերության կանոնադրական կապիտալում գույքի ներդրման և ստացված բաժնեմասի շտրիխի հետևյալ գործարքները՝

ա. Երևան համայնքի սեփականությունը հանդիսացող՝ Երևանի Արամի փողոցի NN 72, 74 և 76 հասցեներում գտնվող 30129.34 քառ. մետր մակերեսով բազմաֆունկցիոնալ շենքը, զբաղեցրած և սպասարկման համար հատկացված 0.369741 հա հողամասով հանդերձ ներդրվում է <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի կանոնադրական կապիտալում կնքելով անշարժ գույքի ներդրման պայմանագիր հետևյալ հիմնական պայմաններով՝

1) կանոնադրական կապիտալ ներդրվող շենքի (զբաղեցրած և սպասարկման համար հատկացված հողամասով հանդերձ) ներդրման արժեքը սահմանվում է անկախ գնահատողի կողմից որոշված շուկայական արժեքի 83,33 տոկոսի (սվազեցված է շուկայական արժեքի մեջ հաշվարկվող ավելացված արժեքի հարկի գումարը) և շենքի

զբաղեցրած և սպասարկման համար հատկացված 0,369741 հա հողամասի կադաստրային արժեքի տարբերության չափով, որը հանդիսանում է Երևան համայնքին տեղաբաշխվող բաժնետնասերի տեղաբաշխման գինը.

2) Երևան համայնքին տեղաբաշխվող բաժնետնասերի անվանական արժեքը հավասար է ներդրվող շենքի՝ գույքահարկով հարկման նպատակով օրենքով սահմանված կարգով որոշվող արժեքի և սույն ծրագրի 13-րդ կետի առաջին մասի <<ա>>, <<բ>>, <<գ>> և <<դ>> ենթակետերի համաձայն ամբողջ շենքի համար հաշվարկվող վճարների հանրագումարի տարբերությանը, իսկ բաժնետնասերի տեղաբաշխման գնի և բաժնետնասերի անվանական արժեքի դրական տարբերությունը հանդիսանում է էմիսիոն եկամուտ՝ <<Դի Ընդ Էյջ գրուպ>> ՍՊԸ-ի սեփական կապիտալի կազմում (որը կհանդիսանա ծրագրի համաձայն շահառուներին կատարված զեղչված օտարումներից առաջացող վնասների ծածկման աղբյուր).

3) <<Դի Ընդ Էյջ գրուպ>> ՍՊԸ-ն պարտավոր է Երևան համայնքի բյուջե վճարել ներդրման արժեքի մեջ չներառված՝ շենքի զբաղեցրած և սպասարկման համար հատկացված 0,369741 հա հողամասի 221844600 դրամ կազմող կադաստրային արժեքը՝ շենքում առանձին գույքային միավորների հետագա օտարմանը համընթաց, օտարվող յուրաքանչյուր գույքային միավորին համապատասխանող հողի բաժնետնասի կադաստրային արժեքը վճարելով նախքան օտարումից ձեռք բերողի ծագող իրավունքների կադաստրային գրանցումը.

4) <<Դի Ընդ Էյջ գրուպ>> ՍՊԸ-ն կրում է ներդրվող շենքի անկախ գնահատման, ներդրման պայմանագրի նոտարական վավերացման և պայմանագրից ծագող իրավունքների գրանցման ծախսերն իր հաշվին,

բ. Երևան քաղաքի Արամի փողոցի 72, 74 և 76 հասցեներում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքի նկատմամբ <<Դի Ընդ Էյջ գրուպ>> ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո Երևան համայնքը <<Դի Ընդ Էյջ գրուպ>>

ՄՊԸ-ի հետ կնքում է կանոնադրական կապիտալում բաժնեմասերի շնորհի պայմանագիր (ԱԱՀ-ով հարկման օբյեկտ չէ, համաձայն «Ավելացված արժեքի հարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 7-րդ հոդվածի 4-րդ կետի)՝ հետևյալ հիմնական պայմաններով՝

1) շնորհ տրամադրողը շնորհ ստացողի կանոնադրական կապիտալում իր ունեցած բաժնեմասերն անվանական արժեքով տրամադրում է շնորհ ստացողին սեփականության իրավունքով՝ սույն ծրագրի շրջանակներում վերջինիս կողմից ծրագրի շահառուներին բնակելի, հասարարական և ավտոկայանատեղիների նշանակության տարածքների օտարման գործարքներում գեղչեր տրամադրելու (մասնակի հատուցմամբ օտարում) և (կամ) գումարային հատուցում տրամադրելու պայմանով.

2) շնորհ ստացողը շնորհ տրամադրողի հանդեպ ստանձնում է շահառուների հանդեպ «Գապրնակչին» ՄՊԸ-ի ունեցած վճարային պարտավորություններից առավելագույնը սույն ծրագրի 18-րդ կետի առաջին մասով սահմանված հաշվարկի չափով և կրում է շնորհի իրական արժեքի ու այդ հաշվարկի բացասական տարբերության ռիսկերը լրիվ ծավալով, եթե շահառուն հրաժարվում է ծրագրի պայմաններով տարածքների ձեռքբերումից.

3) շնորհ ստացողը պարտավոր է ծրագրի շահառուներին տրամադրած գումարային հատուցումների և կատարած մասնակի հատուցմամբ օտարման գործարքների տվյալների վերաբերյալ եռամսյակային հաճախականությամբ հաշվետվություններ կայացնել շնորհ տրամադրողին, տվյալ օրացույցային եռամսյակին հաջորդող երկշաբաթյա ժամկետում.

4) բաժնեմասերի սեփականության իրավունքի փոփոխության գրանցման հետ կապված ծախսերը կատարվում են շնորհ ստացողի հաշվին.

5) ծրագրի շահառուներին գումարային օգնության տրամադրումը և գույքի օտարումները իրականացվում են շնորհի պայմանագրի անբաժանելի մասը

հանդիսացող սույն ծրագրով սահմանված պայմաններով: Ծրագրի պայմաններով գույքի ձեռքբերումից հրաժարված շահառուների մասով շնորհ ստացողը շնորհ տրամադրողին պարտավոր է վճարել սույն ծրագրի 18-րդ կետի առաջին մասի համաձայն հաշվարկված գումարները.

6) շնորհ տրամադրողը պարտավորվում է գերծ պահել շնորհ ստացողին ծրագրի մեկնարկից հետո ծրագրի շահառուների կողմից ներկայացված այն պահանջներից, որոնք դուրս են ծրագրի շրջանակներից, ինչպես նաև ծրագրի պայմաններով տարածքի օտարման պայմանագիր չկնքած որևէ շահառուի կողմից Արամի շենքից տարածքների հանձնման առնչությամբ շնորհ ստացողի դեմ դատական կարգով տարածքի հանձնման կամ գումարի բռնագանձման պահանջ ներկայացվելու դեպքում շնորհ տրամադրողը պարտավոր է ներգրավվել դատական գործին որպես պատշաճ պատասխանող՝ միջնորդելով շնորհ ստացողին ճանաչել ոչ պատշաճ պատասխանող.

7) շնորհ տրամադրողը պարտավորվում է գերծ պահել շնորհ ստացողին ծրագրի շահառու չհանդիսացող՝ այլ կառուցապատողի հետ իրացման կամ նախնական առուվաճառքի պայմանագիր կնքած անձի կողմից Արամի շենքում տարածքի ստացման հավակնություններով ծրագրի մեկնարկից հետո ներկայացվող պահանջներից, ինչպես նաև որևէ նման անձի կողմից շնորհ ստացողի դեմ դատական կարգով տարածքի հանձնման կամ գումարի բռնագանձման պահանջ ներկայացվելու դեպքում շնորհ տրամադրողը պարտավոր է ներգրավվել դատական գործին որպես պատշաճ պատասխանող՝ միջնորդելով շնորհ ստացողին ճանաչել ոչ պատշաճ պատասխանող.

8) շնորհ ստացողը պարտավոր է իրեն պատկանող Արամի 72, 74 և 76 հասցեներում բազմաֆունկցիոնալ շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների բարեկարգման, ինժեներական և կոմունալ (հեռախոս, էլեկտրաէներգիա, խմելու ջուր, կոյուղի, գազամատակարարում) ծառայություններ մատուցողների ցանցերին միացման, վերելակների տեղադրման աշխատանքներն ավարտել տասը ամսվա ընթացքում, իսկ

Ծիծեռնակաբերդի 1/2 հասցեում գտնվող անավարտ շինարարության օբյեկտն ավարտել տասնութ ամսվա ընթացքում:

23. ԱԱՀ-ի հաշվարկման նպատակով սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի առաջին մասի <<բ>>, <<գ>>, <<դ>> և <<ե>> ենթակետերում նշված շահառուներին Արամի և Ծիծեռնակաբերդի շենքերից տարածքների զեղչված իրացման շրջանառությունը հավասար է վճարի 83,33 տոկոսին:

ԱԱՀ-ի հաշվարկման նպատակով սույն ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի <<ա>> ենթակետում նշված շահառուին տարածքի իրացման շրջանառությունը հավասար է սեփականատիրոջ դեպքում պետության կարիքների համար իրացված գույքի պայմանագրային արժեքի չվճարված մնացորդին (Արամի շենքի դեպքում գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը), իսկ օգտագործողի դեպքում աջակցության և խրախուսման գումարի չհատուցված մնացորդին (Արամի շենքի դեպքում գումարած հողի բաժնեմասի կադաստրային արժեքը):

24. Ծրագրի շրջանակներում

ա. <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի և ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի <<բ>>, <<գ>>, <<դ>> և <<ե>> ենթակետերում նշված շահառուների միջև Արամի 72, 74 և 76 հասցեներում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքից և Ծիծեռնակաբերդի 1/2 հասցեում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքից բնակելի, հասարարական և ավտոկայանատեղիների նշանակության տարածքների օտարման գործարքները հանդիսանում են մասնակի հատուցմամբ իրացումներ, ըստ այդմ 16,67 տոկոս դրույքաչափով ԱԱՀ-ն հաշվարկվում է վճարից՝ համաձայն <<Ավելացված արժեքի հարկի մասին>> Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 7-րդ հոդվածի 2-րդ կետի.

բ. <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի և ծրագրի 8-րդ կետի առաջին մասի <<ա>> ենթակետում նշված շահառուների (սեփականատեր և օգտագործող) միջև Արամի 72, 74 և 76 հասցեներում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքից և Ծիծեռնակաբերդի 1/2

հասցեում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքից բնակելի և ավտոկայանատեղիների նշանակության տարածքների օտարման իրացման շրջանառության նկատմամբ ԱԱՀ-ն հաշվարկվում է սեփականատիրոջ դեպքում պետության կարիքների համար իրացված գույքի պայմանագրային արժեքի չվճարված մնացորդի (Արամի շենքի դեպքում գումարած հողի բաժնետնասի կադաստրային արժեքը), իսկ օգտագործողի դեպքում աջակցության և խրախուսման գումարի չհատուցված մնացորդի (Արամի շենքի դեպքում գումարած հողի բաժնետնասի կադաստրային արժեքը) չափով իրացման շրջանառության նկատմամբ 20 տոկոս դրույքաչափով՝ համաձայն <<Ավելացված արժեքի հարկի մասին>> Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 8-րդ հոդվածի 9-րդ կետի երկրորդ պարբերության.

գ. <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի և ծրագրի շահառուների միջև Արամի 72, 74 և 76 հասցեներում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքից և Ծիծեռնակաբերդի 1/2 հասցեում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքից տարածքների օտարման գործարքներից ընկերության հարկվող շահույթի հաշվարկման առումով հարկվող եկամուտ է համարվում օտարված տարածքի օտարման գեղչված գինն առանց ԱԱՀ-ի, բայց ոչ պակաս գույքահարկով հարկման նպատակով օրենքով սահմանված կարգով որոշվող արժեքը, որից օտարված տարածքի հաշվեկշռային ձեռքբերման արժեքի և այլ նվազեցումների հետևանքով առաջացնում է հարկվող վնաս: Մասնակի հատուցմամբ գործարքների արդյունքում <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ում կուտակված հարկային վնասը կչեզոքացվի մոտ 16 մլն ԱՄՆ-ի դոլար բանկային վարկի հետագա ըստ էության ներումից հաշվարկվող հարկվող եկամտով (Եվրոբանկի 23 մլն ԱՄՆ-ի դոլար վարկի գծով ցեսիայով նոր պարտատերն ըստ էության կների ընկերությանը մինչև 16 մլն ԱՄՆ-ի դոլար):

դ. <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի և ծրագրի շահառուների միջև Արամի 72, 74 և 76 հասցեներում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքից և Ծիծեռնակաբերդի 1/2 հասցեում գտնվող բազմաֆունկցիոնալ շենքից տարածքների օտարման գործարքներով օտար-

ված տարածքի շուկայական արժեքի նկատմամբ կիրառված գեղչը ծրագրի շահառու ֆիզիկական անձի համար համարվում է պետական մարմնի որոշման հիման վրա գույքի մասի անհատույց տրամադրում և ազատված է եկամտային հարկից <<Եկամտային հարկի մասին>> Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 6-րդ հոդվածի առաջին մասի 15-րդ կետի համաձայն, ըստ այդմ օտարող ընկերության մոտ առկա չէ եկամտային հարկի պահման հարկային գործակալի պարտավորություն՝ <<Շահութահարկի մասին>> Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 43-րդ հոդվածի <<դ>> կետով նախատեսված ձեռք բերողին ներած պարտավորության տեսքով առաջացող եկամտից:

25. Գործարքների հաշվապահական ձևակերպումները <<Դի ընդ Էյջ Գրուպ>>

ՄՊԸ-ում հետևյալն են՝

1) ներդրում

դերետ – ապրանք

կրեդիտ- կանոնադրական կապիտալ + էմիսիոն եկամուտ + պարտավորություն

(հողի կադաստրային արժեքի չափով),

2) բաժնեմասի տրամադրում շտրիի տեսքով

դերետ – կանոնադրական կապիտալ

կրեդիտ – եկամուտներին վերաբերվող շտրիներ

3) տարածքների օտարում շահառուներին

Դերետ – դերիտորական պարտք

կրեդիտ-հասույթ

դերետ –դերիտորական պարտք

կրեդիտ –ԱԱՀ

դերետ-դրամական միջոցներ

կրեդիտ –դերիտորական պարտք

դերետ –ինքնարժեքի գծով ծախս

կրեդիտ-ապրանք

դերեւտ- եկամուտներին վերաբերվող շնորհ

կրեդիտ- եկամուտներ

դերեւտ- եկամուտներ

կրեդիտ- ինքնարժեքի գծով ծախս:

Բաժին 5. Ծրագրի մեկնարկը և ավարտը

26. Ծրագրի մեկնարկ է հանդիսանում <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի կանոնադրական կապիտալում բաժնեմասի շնորհի տրամադրման պայմանագրի հիման վրա Երևան համայնքին պատկանող բաժնեմասը <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի տնօրինմանը հանձնելու մասին իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրում գրառում կատարելու օրվան հաջորդող առաջին օրը:

27. Ծրագրի ավարտ է հանդիսանում ծրագրի շահառուներին տրամադրած գումարային հատուցումների և կատարած գեղջված օտարման գործարքների տվյալների վերաբերյալ <<Դի Ընդ Էյջ Գրուպ>> ՍՊԸ-ի կողմից 2014 թվականի չորրորդ եռամսյակի հաշվետվությունը Երևանի քաղաքապետարանի կողմից ընդունվելու օրը:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐ

Դ. ՍԱՐԳՍՅԱՆ