

Հավելված N 14
ՔԿԶՆԾ Տրանշ 2 Տիչինա-Աշտարակ
ճանապարհահատվածի Հողի օտարման և տարաբնակեցման ծրագրի



ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ԿԱՅՈՒՆ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՆԵՐԴՐՈՒՄՅԻՆ ԾՐԱԳԻՐ ՏՐԱՆՇ 2



ՀՈՂԻ ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՎ ՏԱՐԱԲՆԱԿԵՑՄԱՆ ԾՐԱԳԻՐ

ԾՐԱԳՐԻ ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

1. ԾՐԱԳՐԻ ՊԱՏՄՈՒԹՅՈՒՆԸ	4
2. ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՈՒՄ ՍՏԱՆԱԼՈՒ ԻՐԱՎԱՍՈՒԹՅՈՒՆՆ ՈՒ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ	6
3. ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՄԱՆ ԴՐՈՒՑՔԱՉԱՓԵՐԸ.....	12
4. ԲՈՂՈՔՆԵՐԻ ԵՎ ԴԺԳՈՀՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ՄԵԽԱՆԻՉՄԸ	13
5. ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎԻՃԱԿ ՍՏԱՆԱԼՈՒ ԵՆԹԱԿԱ ՀՈՂՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂՆԵՐԻՆ ԵՎ ԻՆՔՆԱԿԱՍ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂՆԵՐԻՆ	14
6. ՀԱՃԱԽԱԿԻ ՏՐՎՈՂ ՀԱՐՑԵՐ.....	15
7. ԿՈՆՏԱԿՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ	18

ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ

ԱԶԲ	Ասիական զարգացման բանկ
ԱՄՔ	Անվտանգության մեխանիզմների քաղաքականություն
ԱԵՏՏ	Ազդեցության ենթակա տնային տնտեսություն
ՀՀ դրամ	Հայաստանի Հանրապետության դրամ
ԱԵԱ	Ազդեցության ենթակա անձ
ՀՕՏՇ	Հողի օտարման և տարաբնակեցման շրջանակ
ՀՕՏԾ	Հողի օտարման և տարաբնակեցման ծրագիր
ՄԶՀ	Մանրամասն չափազրման հետազոտություն
ՍՏՀ	Սոցիալ-տնտեսական հետազոտություն
ԵՔ	Երևանի քաղաքապետարան
ԵԿՆ ԾԻԳ	Երևանի կառուցապատման ներդրումային Ծրագրերի իրականացման գրասենյակ
ԻԳ	Իրականացնող գործակալություն
ԾԿԽ	Ծրագրի կառավարման խորհուրդ

1.

2. ԾՐԱԳՐԻ ՊԱՏՄՈՒԹՅՈՒՆԸ

ՀՀ կառավարությունը 112,970,000 ԱՄՆ դոլար փոխառություն է ստացել Ասիական զարգացման բանկից (ԱԶԲ) Քաղաքային կայուն զարգացման ներդրումային ծրագիր-Տրանշ 2-ի ֆինանսավորման համար: Ծրագիրը մեկնարկել է 2016թ-ի մարտի 4-ին և համաձայն վարկային համաձայնագրի՝ ավարտվելու է 2020թ. մարտի 30-ին:

Սույն Ծրագիրը նախաձեռնվել է ՀՀ կառավարության և Երևանի քաղաքապետարանի կողմից ԱԶԲ-ին ներկայացված խնդրանք-դիմումի արդյունքում՝ Երևանի և մյուս երկրորդական քաղաքների զարգացման և ենթակառուցվածքի բարելավման ռազմավարական պլանի մշակման նպատակով: Ծրագիր 2-ը կկենտրոնանա քաղաքային տրանսպորտի բարելավման վրա Երևանում՝ համաձայն Երևան քաղաքի 2006թ.-ի քաղաքային զարգացման գլխավոր հատակագծի, ինչպես նաև երկրորդական նշանակության քաղաքներում, և նպատակն է խթանել կայուն, ինտեգրված, սոցիալապես հասանելի ու ծախսերի տեսանկյունից արդյունավետ քաղաքային տրանսպորտի համակարգի ստեղծմանը Հայաստանում:

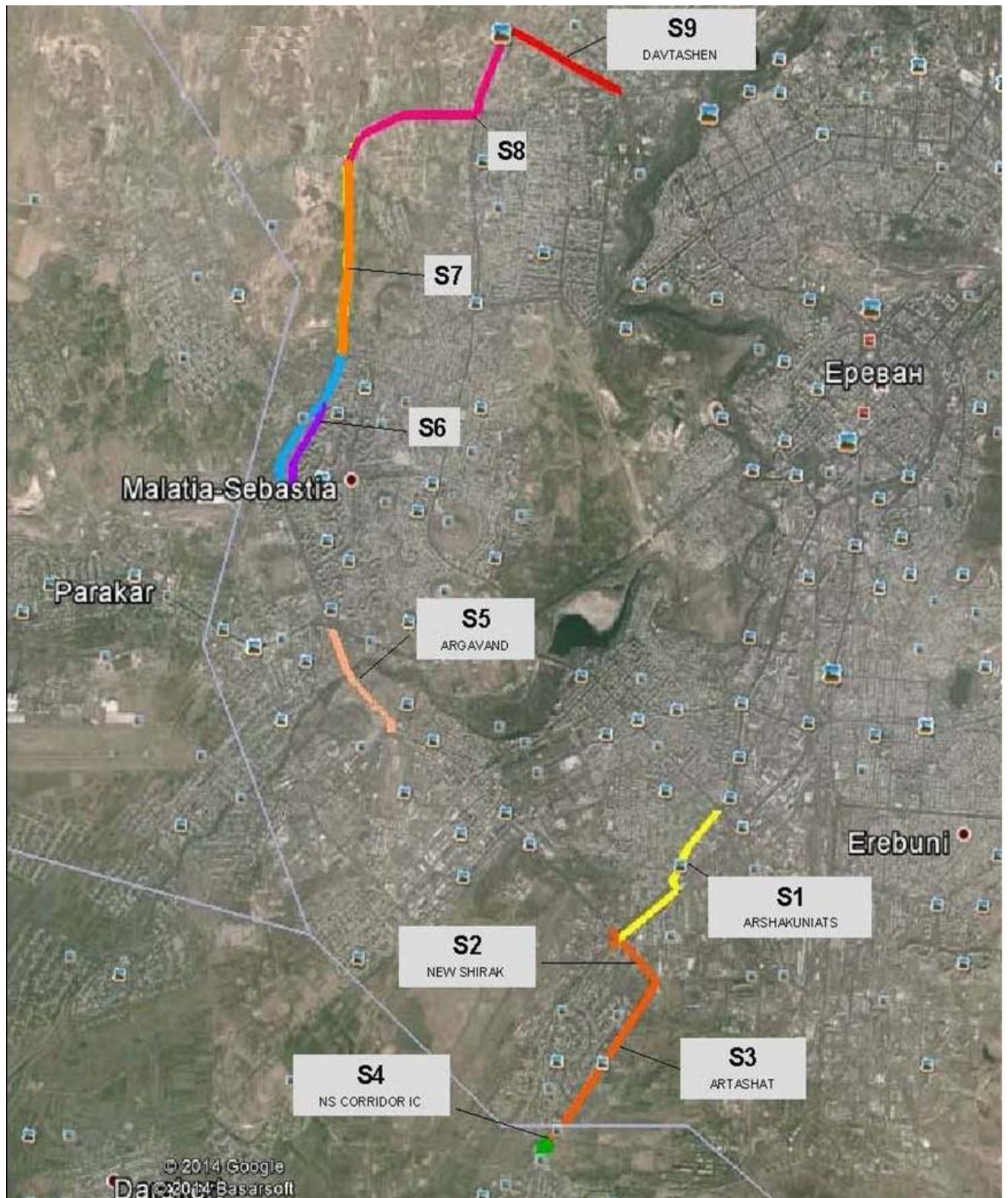
Քաղաքային կայուն զարգացման ներդրումային ծրագրի-Ծրագիր 2-ի խնդիրներն են՝ բարձրացնել քաղաքային տրանսպորտի անվտանգությունը և հարմարավետությունը, կրճատել ժամանակային և ֆինանսական ծախսերը:

Ծրագիր 2-ով նախատեսվում է լրացնել քաղաքային արևմտյան օղակի բացակայող ճանապարհային հանգույցները: Ճանապարհային երեք Ենթածրագրերը, որոնք կօգնեն բեռնաթափել քաղաքի կենտրոնը տրանսպորտային միջոցներից, հետևյալներն են՝

- ա. Ենթածրագիր 1. Արգավանդ-Շիրակ ճանապարհային հանգույց
- բ. Ենթածրագիր 2. Դավթաշեն-Աշտարակ ճանապարհային հանգույց
- գ. Ենթածրագիր 3. Բաբաջանյան-Աշտարակ ճանապարհային հանգույց

Ծրագիր/Տրանշ	Հատված	Անվանումը	Երկարությունը
Ծրագիր 1 /Տրանշ1	Հ1	Արշակունյաց	1 280 մ
	Հ2	Նոր Շիրակ	3 200 մ
	Հ3	Արտաշատ	
	Հ4	Հյուսիս-հարավ ճանապարհային միջանցք/ փոխհատում	
Ծրագիր 2 /Տրանշ2	Հ5	Արգավանդ-Շիրակ	1 350 մ
	Հ6	Բաբաջանյան-Տիչինա	2 220 մ
	Հ7	Տիչինա-Հին Սիլիկյան	2 060 մ
	Հ8	Հին Սիլիկյան-Աշտարակ մայրուղի	2 570 մ
	Հ9	Դավթաշեն-Աշտարակ մայրուղի	2 240 մ

Նկար 1 Ծրագրի տեղակայվածության քարտեզը



Այս փուլում ՀՀ Կառավարությունը Հին Սիլիկյան-Աշտարակի մայրուղի ճանապարհային հանգույցի արդյունքում ազդեցության ենթակա գույքերի համար ճանաչել է հանրային գերակա շահ (ՀՀ կառավարության 2016 թվականի հունիսի 30-ի «Քաղաքային կայուն զարգացման ներդրումային ծրագրի Տրանշ 2 Հին Սիլիկյան-Աշտարակ ճանապարհահատվածում որոշ գույքերի և հողատարածքների նկատմամբ բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին» N. 683-Ն, որոշում), որից հետո կատարաստվի Հողի օտարման և տարաբնակեցման ծրագիրը (ՀՕՏՕ): ՀՕՏՕ-ն գնահատում է Ծրագրի ազդեցությունը և մանրամասնում է իրականացման պլանը անհրաժեշտ փոխհատուցման/վերականգնման միջոցառումների համար: ՀՕՏՕ-ի պատրաստումը հիմնված է Հայաստանի Հանրապետության համապատասխան օրենքների/կանոնակարգերի, 2009թ. ԱԶԲ-ի Անվտանգության մեխանիզմների քաղաքականության (ԱՄՔ) և Ծրագրի Հողի օտարման և տարաբնակեցման շրջանակի (ՀՕՏՇ) վրա: ՀՕՏՕ-ն ներառելու է՝ 1) Մանրամասն չափագրման հետազոտություն (ՄՉՀ), որը ներառում է ազդեցությանը ենթակա հողակտորների /շենքերի/շինությունների և այլ գույքի ճշգրիտ նկարագրությունը/չափագրումը, 2) Ազդեցությանը ենթակա բոլոր անձանց (ԱԵԱ-ների) և տնային տնտեսությունների մարդահամարը, 3) ԱԵՏՏ-ների սոցիալ-տնտեսական հետազոտությունը (ՍՏՀ), 4) ազդեցությանը ենթակա գույքի մանրամասն գնահատումը, 5) ԱԵԱ-ների հետ խորհրդատվությունները:

3. ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՈՒՄ ՍՏԱՆԱԼՈՒ ԻՐԱՎԱՍՈՒԹՅՈՒՆՆ ՈՒ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ

Բոլոր ԱԵԱ-ները, ովքեր բնակվում, աշխատում, զբաղվում են գործարարությամբ, մշակում են հողը ազդեցության ենթակա տարածքում, իրավասու են ստանալ փոխհատուցում իրենց ազդեցության ենթարկված գույքի դիմաց՝ հիմնվելով վերջնականացված նախագծի, հերթական մարդահամարի և կորուստների մանրամասն չափագրման հետազոտության վրա: Նաև կապահովվեն վերականգնողական միջոցառումներ, որոնք բավարար օժանդակություն կլինեն ԱԵԱ-ներին՝ բարելավելու կամ առնվազն վերականգնելու մինչև ծրագիրն ունեցած իրենց կենսամակարդակը, եկամուտ վաստակելու կարողությունը և արտադրական մակարդակը:

Կորցրած գույքի նկատմամբ օրինական իրավունքների բացակայությունը կամ բացասական ազդեցություն կրած զբաղվածության կարգավիճակը, կամ սոցիալ-տնտեսական կարգավիճակը չպետք է խախտեն ԱԵԱ-ի իրավասությունը փոխհատուցման, վերականգնողական միջոցառումների կամ վերաբնակեցման նպատակների նկատմամբ:

Փոխհատուցման իրավունքը սահմանափակված է կասեցման օրով, որը ԱԵԱ-ների և Օտարողի կողմից ազդեցության ենթարկված գույքերից առաջին գույքի նկարագրության արձանագրության ստորագրման օրն է և այն բոլոր ԱԵԱ-ների համար նույնն է՝ անկախ նրանց իրավական կարգավիճակից: Կասեցման ամսաթվից հետո ազդեցության ենթակա տարածքներում բնակություն հաստատող կամ տներ/շինություններ կառուցող/ընդլայնող ԱԵԱ-ները փոխհատուցում ստանալու իրավասություն չեն ունենա:

Ստորև բերված Իրավունքների սխեման դասակարգում է կորուստների տեսակները և փոխհատուցման իրավունքները, ինչպես նաև նախատեսում է նպաստներ խիստ ազդեցության ենթարկված, աղքատության սահմանագծից ցածր կենսամակարդակ ունեցող, տարեցների, կանանց կողմից ղեկավարվող ԱԵՏՏ-ների համար:

Աղյուսակ 1. Իրավունքների սխեմա

Կորստի տեսակը	Նկարագրություն	Ազդեցության ենթարկված անձինք	Փոխհատուցում ստանալու իրավունքները
<p>1. Գյուղատնտեսական հողերի վերջնական կորուստ</p>	<p>ԱԵՏՏ-ներ, որոնք կորցնում են գյուղատնտեսական հողերը անկախ ազդեցության աստիճան</p>	<p>Սեփականատեր</p>	<p>Փոխհատուցում՝ փոխարինման արժեք +15%՝ շուկայական կամ էլ կադաստրային արժեք (որն ավելի բարձր է), կամ փոխանակում ԱԵՏՏ համար ընդունելի մեկ այլ հողակտորով: Հողի շուկայի բացակայության դեպքում փոխհատուցումը կիրականացվի հիմք ընդունելով հողի տարեկան արտադրողականությունը՝ հաշվարկված տարիների այն քանակով, որը կապահովի ԱԵՏՏ-ի կորցրած հողի դիմաց վերականգնումը:</p>
		<p>Իրավական կարգավիճակ ստանալու ենթակա հողօգտագործող</p>	<p>ԱԵԱ հնարավորության դեպքում պետք է ստանան օրինական կարգավիճակ և փոխհատուցումը կիրականացվի վերը նշված ձևով:</p>
		<p>Վարձակալ (համայնքային, պետական)</p>	<p>Վարձակալը պետք է ստանա փոխհատուցում որպես լիարժեք սեփականատեր՝ շուկայական կամ էլ կադաստրային արժեք (որն ավելի բարձր է) կամ նրան պետք է տրվի նոր վարձակալություն: Եթե դա հնարավոր չէ, ապա, ելնելով վարձակալության մնացած տարիների հաշվարկից, նա պետք է ստանա ազդեցության ենթակա հողի «շուկայական կամ էլ կադաստրային արժեք (որն ավելի բարձր է)՝ գումարած 15%»-ին համարժեք փոխհատուցում հետևյալ մասնաբաժիններով՝ մինչև 1 տարի՝ հողի արժեքի 5%, 2) մինչև 15 տարի՝ հողի արժեքի 14%, 3) մինչև 25 տարի՝ հողի արժեքի 20%, 4) 25 և ավելի տարի՝ հողի արժեքի 25%</p>
		<p>Իրավական կարգավիճակ ստանալու ոչ ենթակա հողօգտագործող</p>	<p>Այս ԱԵՏՏ-ները կստանան վերականգնման նպաստ ազդեցության ենթարկված հողի շուկայական կամ էլ կադաստրային արժեք (որն ավելի բարձր է)՝ հողօգտագործման անցած տարիների հաշվարկով. 1) մինչև 1 տարի՝ հողի արժեքի 5%, 2) մինչև 15 տարի՝ հողի արժեքի 14%, 3) մինչև 25 տարի՝ հողի արժեքի 20%, 4) 25 և ավելի տարի՝ հողի արժեքի 25%:</p>
<p>2. Ոչ գյուղատնտեսական հողեր</p>	<p>ԱԵՏՏ-ներ, որոնք կորցնում են իրենց առևտրային նշանակության</p>	<p>Սեփականատեր</p>	<p>Փոխհատուցում՝ շուկայական կամ էլ կադաստրային արժեք (որն ավելի բարձր է)+15%, կամ փոխանակում ԱԵՏՏ համար ընդունելի մեկ այլ հողակտորով</p>

Կորստի տեսակը	Նկարագրություն	Ազդեցության ենթարկված անձինք	Փոխհատուցում ստանալու իրավունքները
	կամ բնակելի հողերը	Իրավական կարգավիճակ ստանալու ենթակա հողօգտագործող	Փոխհատուցումը կիրականացվի վերը նշված ձևով:
		Վարձակալ (համայնքային, պետական)	Վարձակալը պետք է ստանա փոխհատուցում որպես լիարժեք սեփականատեր՝ շուկայական կամ էլ կադաստրային արժեք (որն ավելի բարձր է) կամ նրան պետք է տրվի նոր վարձակալություն: Եթե դա հնարավոր չէ, ապա, ելնելով վարձակալության մնացած տարիների հաշվարկից, նա պետք է ստանա ազդեցության ենթակա հողի «շուկայական կամ էլ կադաստրային արժեք (որն ավելի բարձր է)՝ գումարած 15%»-ին համարժեք փոխհատուցում հետևյալ մասնաբաժիններով՝ 1) մինչև 1 տարի՝ հողի արժեքի 5%, 2) մինչև 15 տարի՝ հողի արժեքի 14%, 3) մինչև 25 տարի՝ հողի արժեքի 20%, 4) >25տարի՝ հողի արժեքի 25%
		Իրավական կարգավիճակ ստանալու ոչ ենթակա հողօգտագործող	Այս ԱԵՏՏ-ները կստանան վերականգնման նպատակով ազդեցության ենթարկված հողի շուկայական կամ էլ կադաստրային արժեք (որն ավելի բարձր է)՝ հողօգտագործման անցած տարիների հաշվարկով: 1) մինչև 1 տարի՝ հողի արժեքի 5%, 2) մինչև 15 տարի՝ հողի արժեքի 14%, 3) մինչև 25 տարի՝ հողի արժեքի 20%, 4) 25 և ավելի տարի՝ հողի արժեքի 25%:
3. Բնակելի կառույցներ		Բոլոր ԱԵՏՏ-ները՝ անկախ սեփականության իրավական գրանցման կարգավիճակից	Շինության կորստի դեպքում՝ փոխհատուցում փոխարինման արժեքը +15% չափով առանց ամորտիզացիոն մասնահատումների և գործարքային ծախսերի: Մասնակի ազդեցության դեպքում և ԱԵՏՏ համաձայնությամբ՝ փոխհատուցում տրամադրվում է շինության միայն ազդեցության ենթակա հատվածի, ինչպես նաև շինության վերանորոգման համար:
		Վերաբնակեցվող վարձակալ	Վերաբնակեցման և էական ազդեցություն կրելու նպատակով նշված սույն աղյուսակի ստորև բերված 9 և 10 կետերում:
4. Ոչ բնակելի կառույցներ/ գույք		Իրավական գրանցման կարգավիճակ ունեցող ԱԵՏՏ	Շինության կորստի դեպքում՝ փոխհատուցում փոխարինման արժեքը +15%: Փոխհատուցումը տրամադրվելու է առանց ամորտիզացիոն մասնահատումների և գործարքի համար ծախսերի: Մասնակի ազդեցության դեպքում և ԱԵՏՏ-ի համաձայնությամբ՝ փոխհատուցում տրամադրվում է շինության միայն ազդեցության ենթակա հատվածի,

Կորստի տեսակը	Նկարագրություն	Ազդեցության ենթարկված անձինք	Փոխհատուցում ստանալու իրավունքները
			ինչպես նաև շինության վերանորոգման համար:
		Իրավական գրանցման կարգավիճակ չունեցող ԱԵՏՏ	Փոխհատուցումը կիրականացվի վերոհիշյալ սկզբունքով, կառույցի օրինականացման/ գրանցման դեպքում:
		Վերաբնակեցվող վարձակալ	Վերաբնակեցման և էական ազդեցություն կրելու նպատակով՝ սույն աղյուսակի ստորև բերված 9 և 10 կետերում
5. Ընդհանուր սեփականության միջոցներ	Համայնքային/ պետական գույք	Համայնք/ <u>պետություն</u>	Համայնքի/պետության իրավասու մարմնի համաձայնությամբ կորցրած կառույցների վերակառուցում և նրանց գործառույթների վերականգնում:
6. Մշակաբույսեր	Ազդակիր Ազդեցության ենթակա մշակաբույսեր	Բոլոր ԱԵՏՏ-ները՝ անկախ իրավական գրանցման կարգավիճակից (ներառյալ իրավական կարգավիճակ ստանալու ենթակա սեփականատեր և կացության որևէ կարգավիճակ չունեցող բնակիչները)	Մշակաբույսերի փոխհատուցում հաշվարկված շուկայական գներով՝ ակնկալվող համախառն բերքի համար:
7. Ծառեր	Ազդեցության ենթակա ծառեր	Բոլոր ԱԵՏՏ-ները՝ անկախ իրավական գրանցման կարգավիճակից (ներառյալ իրավական կարգավիճակ ստանալու ենթակա սեփականատեր և կացության որևէ կարգավիճակ չունեցող բնակիչները)	Շուկայական գներով հաշվարկված՝ բերքի արժեքի դրամական փոխհատուցում՝ հիմնված ծառերի տեսակի, տարիքի և բերքատվության վրա:
8. Ձեռնարկատիրություն/	Ձեռնարկատեր/ գործարարներ	Բոլոր ԱԵԱ/ԱԵՏՏ-ները՝ անկախ իրավական	Ձեռնարկատեր/անհատ ձեռնարկատեր.

Կորստի տեսակը	Նկարագրություն	Ազդեցության ենթարկված անձինք	Փոխհատուցում ստանալու իրավունքները
Գործարարություն		գրանցման կարգավիճակից (ներառյալ իրավական կարգավիճակ ստանալու ենթակա սեփականատեր և կացության որևէ կարգավիճակ չունեցող բնակիչները)	<p>ա) (մշտական ազդեցության դեպքում) միանվագ փոխհատուցում տարեկան գուտ եկամտի չափով, բ) (ժամանակավոր ազդեցության դեպքում) գուտ եկամտի փոխհատուցում ձեռնարկատիրական գործունեության ընդհատման մինչև 1 տարի ժամանակահատվածի համար: Փոխհատուցումը հիմնված է հարկային հայտարարագրի վրա: Հայտարարագրի բացակայության դեպքում ԱԵՏՏ-ը կստանա վերականգնման նպաստ առավելագույն չհարկվող աշխատավարձի չափով՝ ձեռնարկատիրական գործունեության ընդհատվող ամիսների հաշվարկով՝ մինչև 1 տարի: Առավելագույն չհարկվող աշխատավարձը հավասար է նվազագույն աշխատավարձին: Մշտական աշխատողներ/աշխատակիցներ.</p> <p>ա) (մշտական ազդեցության դեպքում) վեց ամսվա կորցրած նվազագույն աշխատավարձի չափով գումարի տրամադրում,</p> <p>բ) (ժամանակավոր ազդեցության դեպքում) մինչև վեց ամիս նվազագույն աշխատավարձի չափով գումարի տրամադրում՝ ձեռնարկատիրական գործունեության ընդհատված ամիսների հաշվարկով:</p>
9. Օժանդակություն էական ազդեցությունների դեպքում	Գյուղատնտեսական եկամտի 10 և ավելի տոկոսի կորուստ կամ վերաբնակեցում	Էականորեն ազդեցության ենթարկված բոլոր ԱԵՏՏ, ներառյալ կացության որևէ կարգավիճակ չունեցող բնակիչները	<p>1) Ազդեցության ենթակա գյուղատնտեսական հողի մեկ տարվա բերքի չափով միանվագ փոխհատուցում:</p> <p>2) 6 ամսվա վերաբնակեցման նպաստ վերաբնակեցման համար՝ նվազագույն աշխատավարձի չափով:</p>
10. Օժանդակություն վերաբնակեցման դեպքում	Տրանսպորտի և տեղափոխումների ծախսեր	Տեղահանված բոլոր ԱԵՍ, ներառյալ վարձակալները	Տրանսպորտային և մեկ ամսվա համար կենսապահովման ծախսերը հոգալու համար բավարար գումարների տրամադրում:
11. Օժանդակություն խոցելի անձանց		Աղքատության սահմանագծից ցածր կենսամակարդակ ունեցող և (կամ) կանանց և (կամ) տարեց անձանց կողմից ղեկավարվող ԱԵՏՏ	6 ամսվա նվազագույն աշխատավարձի չափով դրամական օժանդակության տրամադրում: Ծրագրի իրականացման հետ կապված աշխատատեղերի համար ընտրություն կատարելիս այս անձանց պետք է առաջնայնություն տալ:

Կորստի տեսակը	Նկարագրություն	Ազդեցության ենթարկված անձինք	Փոխհատուցում ստանալու իրավունքները
12. Ժամանակավոր ազդեցություն		Բոլոր ԱԵՏՏ	Պատշաճ վարձակալություն և վերականգնման աջակցություն կտրամադրվի ժամանակավոր ազդեցություն կրող գույքի/սեփականության համար:
13. Ժամանակավոր ազդեցություն հաղորդողիների տեղափոխման հետևանքով	Իրավական կարգավիճակի հիման վրա ԱԵՏՏ-ների բոլոր կորուստները	Մեփականատերեր	Փոխհատուցում կտրամադրվի թե՛ հողի, թե՛ բարելավումների դիմաց, ինչպես մշտական ազդեցությունների դեպքում է:
		Օրինականացման ենթակա չհանդիսացող ԱԵՏՏ-ներ	Փոխհատուցում կվճարվի միայն ազդեցության ենթակա հողի վրա օգտագործողի կողմից արված բարելավումների համար, ինչպիսիք են՝ ծառերը, մշակաբույսերը, ցանկապատերը և այլն: Նման դեպքերում օգտագործողները նպաստ չեն ստանա ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործվող հողի դիմաց, այնուամենայնիվ, այդ հողակտորները պետք է ծածկվեն և վերադարձվեն օգտագործողին
14. ՀՕՏ չնախատեսված ազդեցություններ, եթե այդպիսիք լինեն			Ծրագրի իրականացման ընթացքում ՏԿՆ կանդիդատներն աջակցություններին և կհոգա դրանց հետ կապված փոխհատուցումը, ըստ վերոհիշյալ պայմանների:

4. ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՄԱՆ ԴՐՈՒՑՔԱՉԱՓԵՐԸ

Միավորի փոխհատուցման արժեքի գնահատումը.

Անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով: Տարբեր առարկաների՝ միավորի դիմաց փոխհատուցման արժեքի գնահատման ԱԶԲ մեթոդաբանությունը հետևյալն է՝

1) գյուղատնտեսական նշանակության հողը պետք է գնահատվի շուկայական դրույքաչափերով՝ հաշվի առնելով ազդեցության ուսումնասիրությունից մեկ տարի առաջ տեղի ունեցած հողի վաճառքի ուսումնասիրությունները,

2) տները/շինությունները պետք է գնահատվեն փոխարինման արժեքով՝ շինության տեսակի, շինանյութերի արժեքի, շինարարության տեսակի, աշխատուժի, տրանսպորտի և այլ շինարարական ծախսերի հիման վրա Ամորտիզացիոն մասհանումներ կամ գործառնական ծախսեր չեն կիրառվում: Եթե ԱԵԱ-ն չի ցանկանում տեղափոխվել, ապա վճարումները կկատարվեն մասնակի ազդեցությունների՝ միայն շինության տուժած մասի կամ վերանորոգման համար,

3) տարեկան բերքատվության չափը պետք է գնահատվի առաջին տարվա բերքատվության գյուղատնտեսական արտադրանք արտադրողի՝ շուկայական գուտ դրույքաչափերով: Այն հնարավոր դեպքում, երբ ԱԵԱ-ն վճարման ենթակա է՝ նրան պետք է տրվի ավելի քան մեկ տարվա փոխհատուցում, առաջին տարուց հետո բերքի դիմաց փոխհատուցում պետք է տրամադրվի շուկայական համախառն արժեքին համապատասխան,

4) ծառերը պետք է գնահատվեն տարբեր մեթոդաբանությամբ՝ կախված այն հանգամանքից, թե արդյոք կորցրած ծառը փայտանյութ տվող ծառ է, թե պտղատու.

ա. փայտանյութ տվող ծառերը պետք է գնահատվեն տարիքի կարգի հիման վրա (ա) տնկիներ, բ) միջին հասունության ծառեր և գ) հասուն ծառեր), ինչպես նաև փայտի որակի ու ծավալի հիման վրա,

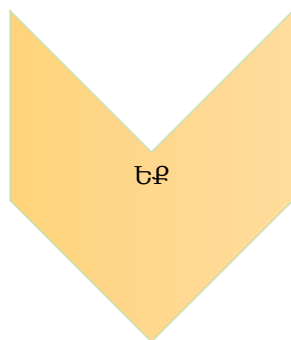
բ. պտղատու ծառերը պետք է գնահատվեն տարիքի հիման վրա (ա) տնկիներ, բ) հասուն ոչ պտղատու ծառեր և գ) հասուն պտղատու ծառեր), «ա» «բ» կարգի ծառերի դիմաց փոխհատուցում պետք է տրամադրվի ներդրված արժեքի հիման վրա, «գ» կարգի ծառերի դիմաց՝ այնքան, որքան որ կազմում է մեկ տարվա եկամտի գուտ շուկայական արժեքը՝ բազմապատկած այն տարիների քանակով, որքան անհրաժեշտ է նոր լրիվ պտղատու ծառ աճեցնելու համար:

Միավորի դիմաց փոխհատուցման դրույքաչափերը պետք է գնահատվեն հավաստագրված անկախ գնահատողի կողմից՝ ԱԶԲ-ի կողմից ընդունելի հստակ և թափանցիկ մեթոդաբանության հիման վրա Փոխհատուցման գնահատված դրույքաչափերն այնուհետ պետք է ճշգրտվեն և վավերացվեն ԵԿՆ ԾԻԳ-ի կողմից:

5. ԲՈՂՈՔՆԵՐԻ ԵՎ ԴԺԳՈՀՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ՍԵՆԱՆԻՉՍԸ

ԱԵԱ-ն իրավունք ունի բողոքարկելու, պարզաբանում պահանջելու ցանկացած որոշման, գործողության վերաբերյալ, որն առնչվում է հողի օտարման և տարաբնակեցման գործընթացի հետ: Այդ իրավունքը ապահովելու նպատակով մշակվել և գործում է բողոքների լուծման մեխանիզմը:

Բողոքների և դժգոհությունների լուծման մեխանիզմը ՀՕՏԾ-ի մշակման և իրականացման փուլերում գործում է հետևյալ փուլերով



- Առաջին փուլում ձեր բողոքը/պարզաբանման ենթակա հարցը պետք է ներկայացնեք ԵԿՆ ԾԻԳ-ին (Ստորև ներկայացված են դիմելու հնարավոր տարբերակները):
- Բողոքի/խնդրի համապատասխան մասնագետների կողմից դիտարկելու և քննարկելուց հետո դուք կստանաք գրավոր պատասխան ոչ ուշ քան 30 օրերի ընթացքում:
- Եթե պատասխանը ձեզ չի բավարարում, ապա կարող է ձևավորվել Բողոքների դիտարկման խումբ (ԲԴԽ)՝ գործի համապարփակ, անաչառ և թափանցիկ քննարկումն ապահովելու համար: Խնդրի կարգավորումը կկատարվի ԲԴԽ-ի ուսումնասիրության մեկնարկից հետո 30 օրվա ընթացքում: Պատասխաններն ձեզ կտրվեն գրավոր տեսքով:

- Երկրորդ փուլում ձեր բողոքը/պարզաբանման ենթակա հարցը կարող եք ներկայացնել ԵՔ: (Ստորև ներկայացված են դիմելու հնարավոր տարբերակները):
- Բողոքի/խնդրի համապատասխան մասնագետների կողմից դիտարկելուց և քննարկելուց հետո դուք կստանաք գրավոր պատասխան ոչ ուշ քան 30 օրերի ընթացքում:
- Եթե ձեզ չի բավարարում ԵՔ պատասխանը, Դուք կարող եք դիմել դատարան:

Ներկայացված բողոքների լուծման մեխանիզմը չի սահմանափակում դատարան դիմելու ձեր իրավունքը: Դուք կարող եք դիմել դատարան ցանկացած պահին:

Ինչպես դիմել Ծրագրի իրականացման գրասենյակ (ԵԿՆ ԾԻԳ):

ԾԻԳ-ի գրասենյակ

- Հասցե՝ Բյուզանդի 1/3, 5-րդ հարկ, հեռ.՝ + 374 56 54 87

Էլեկտրոնային փոստով՝

- verabnaketsum@yerevan.am

Տեղային կիզակետ

- ԱԵԱ-ների ներկայացուցիչներ

Ինչպես դիմել Երևանի քաղաքապետարան (ԵՔ)

- Հասցե՝ Արգիշտիի փող. 1, Բուզանդի փող. 1/3 /աշխատանքային ժամերը 9.00-18.00/

Խնդրում ենք բողոքի հետ պարտադիր կցել ԾԻԳ-ի պատասխանը և պահանջը հիմնավորող փաստաթղթերը:

6. ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎԻՃԱԿ ՍՏԱՆԱԼՈՒ ԵՆԹԱԿԱ ՀՈՂՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂՆԵՐԻՆ ԵՎ ԻՆՔՆԱԿԱՍ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂՆԵՐԻՆ

Սեփականության իրավունքի (գրանցման) փաստաթղթեր չունեցող բոլոր ԱԵԱ-ները կարող են օրինականացնել իրենց գույքը/սեփականությունը, եթե գույքը Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի (02.05.2001) համաձայն չի գտնվում այսպես կոչված «Կարմիր գոտում» (վայրեր, որոնք պետականորեն նախատեսված/ճանաչված են հանրային օգտագործման համար՝ ռազմական նպատակով օգտագործվող տարածքներ, հիվանդանոցներ, դպրոցներ կամ վայրեր, որոնք նախատեսված չեն բնակության համար (գետի հուն, ռադիոակտիվ նյութերով հարուստ կամ այլ վտանգավոր կամ բնապահպանական տեսանկյունից անհամապատասխան վայրեր) և համապատասխանում է օրենքով սահմանված այլ պայմաններին:

Երևան քաղաքի վարչական տարածքում մինչև 2001 թվականի մայիսի 15-ը կառուցված անհատական բնակելի տները և դրանց կից բնակելի նշանակության օժանդակ շինությունները, դրանց կառուցման ու սպասարկման համար փաստացի առկա սահմանազատված հողամասերը, որոնց նկատմամբ չեն պահպանվել սահմանված կարգով տրամադրված քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու փաստաթղթերը և (կամ) հողհատկացման հիմքերը, եթե դրանք կառուցված չեն կամ չեն գտնվում Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի, այդ թվում՝ ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման գոտիներում, չեն հակասում քաղաքաշինական նորմերին, չեն առաջացնում սերվիտուտ, համարվում են այն տիրապետող ֆիզիկական անձի սեփականությունը («Երևան քաղաքում իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» 2008 թվականի հունիսի 6-ի Հայաստանի Հանրապետության օրենք, հոդված 1, 2, 3): Նույն սկզբունքը գործում է նաև Երևան քաղաքի վարչական տարածքում մինչև 2001 թվականի մայիսի 15-ը ԱԵԱ-ին պատկանող՝ բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար օրինական հողամասերին կից ավել օգտագործվող՝ մինչև 300 քառակուսի մետր սահմանազատված պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի և դրանց վրա կառուցված բնակելի տների ու բնակելի նշանակության օժանդակ շինությունների օրինականացման պարագայում: 300 քառակուսի մետրից ավելի մեծ հողատարածքներ ունեցող ԱԵԱ-ները ևս կարող են օրինականացնել իրենց գույքը/ սեփականությունը, բայց նրանք պետք է վճարեն օրենքով սահմանված կադաստրային գումարը: Որպեսզի ԱԵԱ-ներն օրինականացնեն իրենց ունեցվածքը, նրանք պետք է նախաձեռնեն այդ գործընթացը՝ համաձայն գործող կանոնակարգի: ԻԳ-ն կաջակցի այն ԱԵԱ-ներին, որոնք կակսեն օրինականացման գործընթացը: Օրինականացման ծախսերը կարող են վճարվել Հայաստանի Հանրապետության կառավարության/ԵՔ-ի կողմից տրամադրվող փոխհատուցման գումարից, եթե ԱԵԱ-ն համաձայն է:

7. ՀԱՃԱԽԱԿԻ ՏՐՎՈՂ ՀԱՐՑԵՐ

- **Հնարավո՞ր է արդյոք, որ շինարարությունը սկսվի մինչ փոխհատուցումների տրամադրումը.**

Կապալառուն չի սկսելու շինարարություն Ծրագրի ՀՕՏ ազդեցությունների շրջանակում գտնվող որևէ հատվածում, մինչև՝ ա) ՀՕՏՕ ամբողջական իրականացումը, բ) համաձայնեցված փոխհատուցման տրամադրումը և վերականգնման օժանդակության ապահովումը և գ) ազդեցության ենթակա տարածքների ազատումը:

Հողի ձեռքբերումը սեփականության օտարման վարույթով կապված է երկար ընթացակարգերի հետ և հաճախ կարող է դիմադրության հանդիպել: Ծրագրի շրջանակներում նման մոտեցմամբ պետք է գործել միայն ծայրահեղ դեպքերում, երբ ԱԵԱ-ի և ԵՔ-ի միջև բանակցությունները ձախողվում են, և ենթածրագրի իրագործելու համար չկա մատչելի այլընտրանքային հող: Այնուամենայնիվ, նման դեպքերում, ԵՔ-ն չպետք է զբաղեցնի անհրաժեշտ հողամասերը, մինչև ա) օրենքով սահմանված կարգով համապատասխան դատական վարույթ չսկսվի, բ) դատական արգելք չսահմանվի, և դրա մասին ըստ սահմանված կարգի չտեղեկացվի ԱԵԱ-ին և գ) փոխհատուցման/վերականգնման գումարները չփոխանցվեն դատարանի դեպոզիտային հաշվին:

- **Եթե ես չունեմ բանկային հաշիվ, պարտավո՞ր էմ արդյոք փոխհատուցումը ստանալու համար վճարել բանկային հաշվի բացման համար.**

Դուք կարող եք ստանալ փոխհատուցում անմիջապես ձեր անձնական բանկային հաշվեհամարի վրա: Այդ հաշվեհամարը պետք է նշված լինի հողի օտարման պայմանագրում: Եթե դուք չունեք բանկային հաշվեհամար, ապա ձեր փոխհատուցման գումարը կփոխանցվի այն բանկի ձեր անունով բացված ժամանակավոր հաշվեհամարին, որի հետ կհամագործակցի ԵՔ ԾԻԳ-ը:

- **Եթե սեփականատերը գտնվում է Հայաստանից դուրս, ինչպե՞ս նա կարող է ստանալ փոխհատուցումը.**

Եթե սեփականատերը գտնվում է Հայաստանից դուրս, ապա նա կարող է ուղարկել նոտարով վավերացված լիազորագիր այլ անձի անունով, օրինակ՝ իր հարազատի կամ մոտ ընկերոջ, հողի օտարման պայմանագիրը ստորագրելու և փոխհատուցումը ստանալու համար: Կարող եք խորհրդակցել նոտարների կամ ԵՔ ԾԻԳ-ի իրավաբանների հետ լիազորագրի ձևի վերաբերյալ: Որևէ մեկին լիազորելուն պես, խնդրում ենք տեղեկացնել ԵՔ ԾԻԳ-ին և համապատասխան աշխատակիցներին տրամադրել լիազորագրի պատճենը և այդ անձնավորության կոնտակտային տվյալները: Եթե չկնքվի օտարման պայմանագիրը, ապա ձեր գույքը կօտարվի դատական կարգով, և փոխհատուցումը կփոխանցվի դատարանի դեպոզիտային հաշվեհամարին:

- **Եթե սեփականատերը մահացած է, ինչպե՞ս է տրամադրվում փոխհատուցումը.**

Եթե սեփականատերն ունի ժառանգներ, ապա փոխհատուցումը կվճարվի նրանց համապատասխան ժառանգության փաստաթղթերը ձևակերպելուց հետո: Եթե ժառանգներ չկան, ապա փոխհատուցումը կփոխանցվի դատարանի դեպոզիտային հաշվին: Խնդրում ենք դիմել նոտարներին կամ ԵՔ ԾԻԳ-ի իրավաբաններին փաստաթղթերի ձևակերպման գործընթացի վերաբերյալ խորհրդատվություն ստանալու համար:

- **Ինչպե՞ս է վճարվելու փոխհատուցումը.**

Փոխհատուցման վճարումը ՀՕՏ-ի իրականացման ընթացքում կարևորագույն փուլերից մեկն է: Նախատեսված քայլերն են՝

ա.

բ. ԱԵԱ-ների համար լավագույն պայմաններ ապահովող առևտրային բանկերի ընտրությունը: ԱԵԱ-ները կարող են նաև գործել իրենց առկա բանկային հաշիվների միջոցով:

գ. Գույքի օտարման պայմանագրի ստորագրում:

ե. Փոխհատուցման և նպաստների փոխանցումը ԱԵԱ-ների բանկային հաշիվներին:

զ. Սեփականության տարածքի ազատումը օտարման պայմանագրում նշված ժամկետում

- **Ի՞նչ պետք է ես ունենամ հողի օտարման պայմանագիրը ստորագրելիս.**

Բոլոր անձինք, ովքեր ունեն անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք, պետք է ներկայանան նոտարական գրասենյակ: Եթե սեփականատերը չի կարող ներկայանալ, ապա պետք է ներկայացվի պատշաճ լիազորագիր մեկ այլ անձի անունով:

Պետք է ներկայացվեն ստորև նշված փաստաթղթերի բնօրինակները.

1. Անձնագիրը
2. Սեփականության վկայականը
3. Եթե բացի սեփականատիրոջից կան գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող այլ անձինք, ապա պետք է ներկայացվի սեփականության իրավունքի վկայականը (օրինակ՝ վարձակալության վկայականը, գրավի վկայականը):
4. Ամուսնության վկայական:

Ամուսինները համարվում են համասեփականատերեր, նույնիսկ եթե սեփականությունը նրանցից մեկի անունով է:

- **Ի՞նչ կարող է լինել, եթե սեփականատերը հրաժարվում է պայմանագիրը ստորագրելուց.**

Տվյալ դեպքում կկիրառվի հարկադիր օտարման գործընթաց: Ծրագրի համար հարկադիր օտարումներ կկիրառվեն միայն բացառիկ դեպքերում, երբ ԱԵԱ-ի և ԵՔ ԾԻԳ-ի միջև բանակցությունները ձախողվեն: Քաղաքապետարանը չի զբաղեցնի անհրաժեշտ հողակտորները մինչև.

- օրենքով սահմանված պատշաճ դատական գործընթացի նախաձեռնումը,
- փոխհատուցման/վերականգնման գումարների փոխանցումը դատարանի հաշվին,
- դատարանի որոշման ընդունումը և ուժի մեջ մտնելը:

Համաձայն «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» ՀՀ 2006 թվականի նոյեմբերի 27-ի ՀՕ-185-Ն օրենքի՝ դատական կարգով սեփականության օտարման գործընթացը հետևյալն է՝

- Ձեռքբերողը պետք է ուղարկի սեփականության օտարման պայմանագրի նախագիծը գույքի սեփականատիրոջը և բոլոր այն անձանց, ովքեր ձեռք բերվող գույքի նկատմամբ ունեն որևէ գույքային իրավունք:
 - Եթե օտարման պայմանագրի նախագիծը ուղարկելուց հետո **3** ամսվա ընթացքում չի ստորագրվում օտարման պայմանագիրը, ապա Երևանի Քաղաքապետարանը կարող է սկսել դատարան դիմելու գործընթացը՝ սեփականության իրավունքի փոխանցման համար:
 - Երևանի Քաղաքապետարանը պետք է դատարանի դեպոզիտ հաշվին փոխանցի փոխհատուցման հաշվարկված արժեքը, որը պետք է վճարվի ԱԵԱ-ին և պետք է ծանուցի այդ մասին սեփականատիրոջը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց: Եթե ԱԵԱ-ն ստանում է դեպոզիտ հանձնված գումարը, ապա սեփականության օտարման պայմանագիրը համարվում է կնքված:
 - Եթե Օտարման պայմանագիրը չի ստորագրվում փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելուց հետո **7** օրվա ընթացքում, ապա ԵՔ-ն պետք է մեկամսյա ժամկետում սեփականության օտարման հայց ներկայացնի դատարան: Դատարանում կարող է քննարկվել միայն առաջարկվող փոխհատուցման գումարի չափը:
 - ԵՔ-ն իրավունք ունի սեփականությունն օտարել միայն դատարանի որոշման ուժի մեջ մտնելու պահից:
- **Որտեղի՞ց ես կարող եմ ձեռք բերել Հողի օտարման և տարաբնակեցման ծրագիրը.**

Հողի օտարման և տարաբնակեցման ծրագրի պատճենը կարող եք վերցնել ԵՔ Ծրագրի իրականացման գրասենյակից: Հաստատման պահից սկսած՝ փաստաթուղթը տեղակայված կլինի ԵՔ-ի և ԱԶԲ ինտերնետային կայքերում: Համապատասխան կոնտակտային տվյալները տրված են սույն տեղեկագրի վերջում:

8. ԿՈՆՏԱԿՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Եթե Դուք ունեք հարցեր կամ Ձեզ հարկավոր է խորհրդատվություն, խնդրում ենք դիմել ԵՔ ԾԻԳ

և ԱԶԲ ներկայացուցիչներին

Քաղաքային կայուն զարգացման ներդրումային ծրագիր Տրանշ 2

ԵՔ ԾԻԳ

Բյուզանդի 1/3, 5-րդ հարկ

0001, Երևան, Հայաստան

Հեռ: + 374 10 56 54 87

Ասիական Չարգացման Բանկ Հայաստանում ռեզիդենտ առաքելություն

Վազգեն Սարգսյան 10, Piazza Grande,

3 հարկ; գրասենյակներ 79, 80, 81

0010, Երևան, Հայաստան