

Հավելված N 1  
ՀՀ կառավարության 2023 թվականի  
դեկտեմբերի 28-ի N 2342 - Ա որոշման

«ՔՐԱՈՒԴ ԷՖՖՈՐԹ ԴԵՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿ  
ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅԱՄԲ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ  
ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԴԱՎԹԱՇԵՆ ՎԱՐՉԱԿԱՆ  
ՇՐՋԱՆՈՒՄ ՆԱԽԱՏԵՍՎՈՂ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ  
ԾՐԱԳԻՐ

## **ԳԼՈՒԽ 1.**

### **ԱՌԿԱ ԻՐԱՎԻՃԱԿԸ**

1. Երևան քաղաքի Դավթաշեն վարչական շրջանում Տիգրան Պետրոսյան փ. 81/2 և Դավթաշեն, 2-րդ թաղամաս 26/13 հասցեներում 2019 թվականի դեկտեմբերի 11-ին տրամադրված նախագծման թույլտվության և դրա հիման վրա տրամադրված այլ քաղաքաշինական փաստաթղթերի հիման վրա՝ ընկերության կողմից մեկնարկվել է կառուցապատման ծրագիր, որը, սակայն, չի ունեցել տրամաբանական ավարտ, ընկերությունը մտել է սնանկության վարույթ (դատական գործ՝ ՍնԴ/1246/04/21), կան բազմաթիվ տուժած գնորդներ ու գործընկերներ, շինարարությունը դադարած է, հարուցված է քրեական գործ: Մսանկության վարույթի շրջանակներում, համաձայն սնանկության գործով կառավարչի կողմից 11.09.2023թ. տրամադրած գրանցամատյանից քաղվածքի և 14.11.2023թ. տեղեկանքի, առկա են թվով 147 սուբյեկտի գրանցված պահանջներ, ընդհանուր՝ 2.200.132.836 դրամի և 1.298.251,75 ԱՄՆ դոլարի չափով, որոնց մեջ թվով 115 գրանցված պահանջները՝ ընդհանուր՝ 1.427.040.814 դրամի և 93.072 ԱՄՆ դոլար չափով, ֆիզիկական անձանց պահանջներն են, իսկ մնացածը՝ մատակարար իրավաբանական անձանց, վարկային կազմակերպության և ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի պահանջներն են: Նշված 115 ֆիզիկական անձանցից թվով 78-ը, ընդհանուր՝ 919 318 274 դրամ և 93.072 ԱՄՆ դոլար

գրանցված (հաստատված) պահանջի չափով գնորդներն են (այսուհետ՝ Շահառուներ):

2. Ընկերությանը տրամադրված քաղաքաշինական փաստաթղթերի, այդ թվում, նախագծման թույլտվության (ՃՀԱ) համաձայն՝ նախատեսված է եղել իրականացնել կառուցապատում՝ 2112.17 քմ մակերեսով հողամասի վրա, կառուցել 17 վերգետնյա հարկով 2 մասնաշենքից բաղկացած շենքեր՝ ընդհանուր՝ 25,350 քմ ստորգետնյա և վերգետնյա կառուցապատման մակերեսով, 2 շենքերում միասին՝ ընդհանուր՝ 136 բնակարան, կառուցել -1 և -2 հարկերով ստորգետնյա ավտոկայանատեղի՝ ընդհանուր՝ 47 ավտոկայանատեղով: Ընկերությունն իրականացրել է մոտ 2,000 քմ մակերեսով կառուցապատում՝ միայն երկաթբետոնյա աշխատանքներ:

3. Ընկերությանը տրամադրվել է շինարարության թույլտվություն՝ 1 մասնաշենքի վերգետնյա և 2 մասնաշենքերի ստորգետնյա -2-րդ հարկի կառուցապատման համար:

4. Ընկերության կողմից պատվիրվել և համաձայնեցվել է կառուցապատման ծրագրի հարևանությամբ գտնվող վերգետնյա հատվածի օդային բարձրավոլտ էլեկտրական հաղորդալարերի (այսուհետ՝ ԼԵՊ (ՄՅՈՒ)՝ ստորգետնյա հատված տեղափոխելու ուղղությամբ շինարարական աշխատանքների նախագիծ, որի արդյունքում՝ ակնկալվում է համայնքից ձեռք բերել մինչ տեղափոխումը ԼԵՊ-ով ծանրաբեռնված հողամասերը և նշված հողամասերում ստանալ մեծ կանաչապատ բակային տարածք և ստորգետնյա ավելի մեծ ավտոկայանատեղիներ, ինչպես նաև՝ որոշակի մասի վերգետնյա հատվածում իրականացնել քաղաքաշինություն:

5. Ընկերության ձախողված կառուցապատման ծրագրի հետևանքով տուժած անձանց գույքային կորուստների վերականգնման, ինչպես նաև ձախողված կառուցապատման ծրագրի հարևանությամբ համալիր քաղաքաշինություն իրականացնելու նպատակով՝ ներկայացված է սույն Ծրագիրը:

## ԳԼՈՒԽ 2.

### ԾՐԱԳՐԻ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ

6. Երևան քաղաքի Դավթաշեն վարչական շրջանում Տիգրան Պետրոսյան փ. 81/2 հասցեի և դրան հարակից տարածքներում բնակելի թաղամասի կառուցապատում իրականացնելու և Ընկերության կողմից ձախողված կառուցապատման ծրագրի առողջացման, Շահառուների գույքային կորուստների վերականգնման նպատակով՝ Ներդրողը դիմել է սնանկության գործով կառավարչին և պարտատերերի խորհրդին՝ Երևան, Դավթաշեն, Տիգրան Պետրոսյան փ. 81/2 և Դավթաշեն 2-րդ թաղամաս 26/13, Դավթաշեն 2-րդ թաղամաս 28/7 հասցեներում գտնվող անշարժ գույքերի, ինչպես նաև՝ դրանց վրա գտնվող անավարտ շինարարության (այսուհետ՝ Ակտիվներ)՝ ձեռքբերման համար՝ նախատեսելով նաև Ակտիվները հատուցմամբ ձեռքբերելուց բացի Շահառուների՝ սույն որոշմամբ սահմանված կարգով գույքային կորուստների վերականգնումը:

7. Ընկերության պարտատերերի խորհրդի կողմից հաստատվել է վաճառքի ծրագիրը և օրենքով սահմանված կարգով այն ներկայացվել է դատարանի հաստատմանը, Դատարանը թույլատրել է Գույքի վաճառքն ուղղակի գործարքով իրականացնել, որից հետո նախատեսվում է կնքել անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիրը՝ վաճառքի ծրագրով սահմանված պայմաններով: Մասնավորապես, առուվաճառքի պայմանագրով Ներդրողը վճարելու է առուվաճառքի պայմանագրի գինը էսքրոու հաշվին և այդ հաշվից գումարը փոխանցվելու է Ընկերության սնանկության հաշվին հետևյալ պայմանների վրա հասնելու դեպքում՝

1) ՀՀ կառավարության կողմից Ներդրողի ներկայացրած ներդրումային ծրագրին հավանություն տալու մասին համապատասխան որոշման ընդունում,

2) թիվ ՄնԴ/1246/04/21 սնանկության գործով վաճառքի ծրագրի հաստատման, Գույքի վաճառքն ուղղակի գործարքով իրականացնելու միջնորդության բավարարման և բաշխման ծրագրի հաստատման որոշումների վերաբերյալ բողոքների բացակայություն,

3) Գույքի, էսքրո հաշվի կամ սնանկության գործով կառավարչի հատուկ հաշվի նկատմամբ որևէ արգելանքի կամ սահմանափակման բացակայություն /բացառությամբ էսքրոու հաշվում առկա միջոցները տրամադրող վարկատուի գրավի իրավունքների/,

4) «Դավթաշեն-1.2» 110 կՎ օդային գծերը ստորգետնյա մալուխային թունել տեղափոխելու վերաբերյալ Երևան համայնքի կողմից թույլտվության տրամադրում:

8. Վերը նշված առուվաճառքի պայմանագրի կնքումից հետո Ներդրողը դիմելու է Երևան համայնքին՝ սույն որոշմամբ սահմանված Ծրագրի իրականացման համար հավելված 3-ում ներկայացրած բնակելի թաղամասի կառուցապատման նախագծման թույլտվությունները (ՃՀԱ-ներ) և գլխավոր հատակագիծը տրամադրելու համար:

9. Ներդրողը սույն որոշմամբ սահմանված Շահառուներին կամ նրանց իրավահաջորդներին տրամադրում է ՀՀ առևտրային բանկերից որևէ մեկի կողմից թողարկված բանկային երաշխիք՝ Ներդրողի կողմից գույքն ուղղակի վաճառքով ձեռք բերելու վերաբերյալ դիմումը ներկայացնելու օրվա դրությամբ Շահառուների գրանցված և չբավարարված պահանջների չափով (այսուհետ՝ Կորուստ), որոնց վճարման պարտավորությունը ստանձնում է Ներդրողը՝ Շահառուների հետ կնքելով գրանցված պահանջների զիջման (ցեսիայի) պայմանագրեր: Յուրաքանչյուր Շահառուի մասով Բանկային երաշխիքը ուժի մեջ է մտնելու սույն Ծրագրի 7 կետի 1)-ից 5)-րդ ենթակետերով սահմանված պայմանները վրա հասնելու և տվյալ Շահառուի հետ ցեսիայի պայմանագրի կնքման պահից, և կդադարի, երբ Շահառուին կկատարվի Կորստի ամբողջական վերականգնմանն ուղղված վճարում կամ Շահառուի հետ կկնքվի կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիր, ինչպես նաև ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում:

10. Ներդրողը անձամբ կամ փոխկապակցված անձանց միջոցով ֆինանսավորում է Ընկերության կողմից ձախողված կառուցապատման ծրագրի հարևանությամբ գտնվող վերգետնյա հատվածի օդային բարձրավոլտ

Էլեկտրական հաղորդալարերի (ԼԵՊ (ՄՅՈ))՝ ստորգետնյա հատված տեղափոխելու ուղղությամբ իրականացվելիք շինարարական աշխատանքները և դիմում է Երևան համայնքին՝ հավելված 2-ում նշված հողամասերի՝ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքով ուղղակի վաճառքի կամ ընդլայնման եղանակով ձեռքբերման նպատակով: Հողամասերն այդ պայմանով, հավելված 2-ում նշված ուրվագծով ու չափերով օտարվում են Ներդրողին կամ Ներդրողի կողմից նշված իր հետ փոխկապակցված այլ անձի (մեկ կամ մի քանի գործարքով):

11. Ներդրողն անհատական բանակցություններով գնում է Ընկերության կողմից ձախողված կառուցապատման ծրագրի հարևանությամբ գտնվող անշարժ գույքերը, այդ թվում, բայց չսահմանափակվելով՝ Երևան, Դավթաշեն 2-րդ թաղամաս 28/10 հողամաս, Երևան, Դավթաշեն Դավթաշեն 2-րդ թաղամաս 28/9 բնակելի տուն, Երևան, Դավթաշեն Դավթաշեն 2-րդ թաղամաս 28/11 հողամաս, Երևան, Դավթաշեն Դավթաշեն 2-րդ թաղամաս 28/14 հողամաս, Երևան, Դավթաշեն Դավթաշեն 2-րդ թաղամաս 28/15 հողամաս, Երևան, Դավթաշեն Դավթաշեն 4-րդ թաղամաս 48/12 հասցեներում գտնվող անշարժ գույքերը՝ դրանց տարածքներում հավելված 3-ում հաստատված գլխավոր հատակագծի համաձայն՝ կառուցապատման նպատակով:

12. Ներդրողի կողմից Շահառուներին կամ նրանց իրավահաջորդներին առաջարկվում է մինչև 2024 թվականի մարտի 31-ը կնքել Ընկերության սնանկության գործով 2023 թվականի սեպտեմբերի 11-ի դրությամբ գրանցված (չբավարարված) պահանջների զիջման (ցեսիայի) պայմանագիր, որով զիջված պահանջների դիմաց հատուցում տրամադրելու համար ըստ Շահառուի ցանկության ներկայացվում են թվով 2 իրավական կառուցակարգեր՝ դրանցից մեկի ընտրության և դրա իրականացման երաշխավորմամբ՝ գրանցված և չբավարարված պահանջի մնացորդի չափով՝ բանկային երաշխիքով:

13. Շահառուին դրամական հատուցում՝ 2023 թվականի սեպտեմբերի 11-ի դրությամբ Ընկերության պարտատերերի գրանցամատյանում գրանցված և հատուցման պահին պահանջի չբավարարված մնացորդի չափով, ընդ որում՝

Շահառուին նշված չափով հատուցում տրամադրելու դեպքում՝ բանկային երաշխիքը դադարում է գործել: Ընդ որում՝ Շահառուի պահանջը պետք է լինի հաստատված և բողոքարկման ոչ ենթակա, իսկ պահանջը կամ պահանջի չափը բողոքարկվելու կամ պահանջի չափը նվազեցվելու դեպքում, բողոքարկված կամ նվազեցված չափով Շահառուին հատուցում և բանկային երաշխիք չի տրամադրվում: Շահառուի բողոքարկված պահանջը հետագայում հաստատվելու դեպքում Շահառուին բանկային երաշխիք չի տրամադրվելու, այլ կտրամադրվի դրամական հատուցում պահանջի չբավարարված չափին համապատասխան: Դրամական հատուցումը տրամադրվում է 14-րդ կետում նշված գնման իրավունքի պայմանագրերի կնքման փուլում:

14. Ներդրողի կողմից ՀՀ, Երևան, Դավթաշեն, Տիգրան Պետրոսյան 81/2 և Դավթաշեն, 2-րդ թաղամաս 26/13 հասցեներում կառուցվող շենքերում Շահառուի կողմից Ընկերության հետ կնքված փոխառության կամ այլ գործարքների հիման վրա ապագայում ձեռք բերվելիք գույքային միավորի կամ համարժեք գույքային միավորի նկատմամբ 1քմ համար նույն գնով ու պայմաններով /բացառությամբ բնակարանի ներքին հարդարման և կահավորման աշխատանքների/ անշարժ գույք գնելու իրավունքի վաճառք շինարարության թույլտվության ստացումից հետո՝ 13-րդ կետով սահմանված դրամական հատուցման չափով զեղչված (գույքի արժեքից այդ չափով նվազեցված) գնով, բայց ոչ պակաս, քան հազար դրամ:

Ներդրողի կողմից քաղաքաշինական փաստաթղթերի, այդ թվում՝ շինարարության թույլտվության ստացումից և կառուցվող շենք ռեժիմով իրավունքի պետական գրանցումը կատարվելուց հետո 3 ամսվա ընթացքում յուրաքանչյուր շահառուի մասով կնքվում է սույն կետում նկարագրված կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիր, և յուրաքանչյուր շահառուի մասով բանկային երաշխիքը դադարում է գործել այդ պայմանագրից ծագող իրավունքի պետական գրանցման փաստով:

15. Սույն կետի իմաստով՝ համարժեք է համարվում՝ մինչև նույն աշխարհագրական տեղադիրքով (հյուսիս, հարավ, արևելք, արևմուտք), նման հարկայնությամբ (նման է համարվում նույն հարկը՝ 1 կամ 2 հարկ վերև կամ ներքև

հնարավորությամբ) և մակերեսի չափով (թույլատրելի մակերեսի շեղումը՝ 5 տոկոս): Ընդ որում, 5 տոկոսից տարբերվող (դրական կամ բացասական տարբերություն) մակերեսի տատանման դեպքում՝ գործարքի գինը ենթակա է ամբողջությամբ վերահաշվարկման՝ տատանմանը համամասնորեն:

### **ԳԼՈՒԽ 3.**

#### **ԾՐԱԳՐԻ ՇԱՀԱՌՈՒՆԵՐԻ ԿԱԶՄԸ**

16. Ծրագրի շահառուներ են թիվ ՄՆԳ/1246/04/21 սնանկության գործով պարտատերերի ցանկում ընդգրկված, հաստատված պահանջներ ունեցող թվով 78 գույքային միավոր գնելու նպատակով փոխառության կամ այլ պայմանագրեր կնքած և գումար վճարած ֆիզիկական անձինք կամ նրանց իրավահաջորդները:

### **ԳԼՈՒԽ 4.**

#### **ԾՐԱԳՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՆԵՐԳՐՈՂԻ ԿՈՂՄԻՑ ԿԱՏԱՐՎՈՂ ՆԵՐԳՐՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ԱԿՆԿԱԼՎՈՂ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐ**

17. Ներդրողը մեկնարկում է Ծրագիրը, այդ թվում՝ Ընկերության կողմից կառուցապատումն ավարտելու համար անհրաժեշտ չիրականացված աշխատանքների իրականացումը, որի ընդհանուր ծախսային բեռը նախատեսվում է մինչև 4,4 միլիարդ դրամ:

18. Նախատեսվում է իրականացնել մինչև 650 միլիոն դրամի ծախսեր՝ ԼԵՊ-ի ստորգետնյա հատված տեղափոխման համար, որպեսզի հնարավոր լինի համայնքից ձեռք բերել ԼԵՊ-ով մինչ տեղափոխումը ծանրաբեռնված հողամասը ու հնարավոր լինի այն օգտագործել լրացուցիչ շենքեր և ստորգետնյա ավտոկայանատեղեր կառուցելու համար, ինչպես նաև՝ օգտագործել որպես վերգետնյա կանաչապատ մակերես: Նշվածը անհրաժեշտ է բնակարան/ավտոկայանատեղի հարաբերակցության նորմատիվային պահանջի բավարարման, ինչպես նաև՝ Ծրագրի բնականոն շահութաբերության ապահովման համար: Ակնկալվում են լրացուցիչ այլ ծախսեր՝ մինչև 1,25 մլրդ

դրամի չափով, այդ թվում՝ լրացուցիչ ավտոկայանատեղիների շինարարություն, կադաստրային արժեքով հողամասերի ձեռքբերումներ, վարչական, բանկային ծախսեր, վարկային տոկոսներ, ռիելթորական և այլ ծախսեր:

19. Ներդրողի ակնկալվող ներդրման մոտավոր չափը՝ մինչև 6,3 միլիարդ դրամ:

20. Ծրագրի իրականացման ակնկալվող արդյունքներն են

1) իրականացվում է Ծրագիրը, այդ թվում՝ ձախողված ծրագրի առողջացումը,

2) նախատեսվում է մոտ 1000 աշխատատեղ,

3) ապահովվում են հարկային մուտքեր՝ մինչև 5 մլրդ դրամի չափով,

4) ստեղծվում է գույքահարկի բազա՝ մինչև 120 մլն դրամ՝ տարեկան հաշվարկով,

5) կանխարգելվում է քաղաքաշինական ծրագրի ձախողման հնարավոր շղթայական վնասների ու բացասական ազդեցությունը:

## **ԳԼՈՒԽ 5.**

### **ԾՐԱԳՐԻ ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ**

21. Ծրագրի մեկնարկը՝ հավելված 3-ում ներկայացված բնակելի թաղամասի կառուցապատման համար շինարարության թույլտվության տրամադրման օրը:

22. Ծրագրի ավարտը՝ հավելված 3-ում ներկայացված բնակելի թաղամասի շահագործման թույլտվության տրամադրման օրը:

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ  
ՂԵԿԱՎԱՐ**

**Ա. ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ**