



ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ ՈՐՈՇՈՒՄ

ՀՀ, 0015, ք. Երևան, Արգիշտիի 1

№ 4904-Ա

« 04 » դեկտեմբերի 2025 թ.

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 2025 ԹՎԱԿԱՆԻ ՀՈԿՏԵՄԲԵՐԻ 23-Ի Հ.1499-Ա ՈՐՈՇՄԱՆ ԿԱՏԱՐՈՒՄՆ ԱՊԱՀՈՎԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2025 թվականի հոկտեմբերի 23-ի հ.1499-Ա որոշմամբ հավանություն է տրվել (այսուհետ՝ նաև Որոշում) «ԶԻ ԹԻ ԲԻ ԴԻՎԵԼՈՓՄԵՆԹ», «ՌԵԱԼ ԶԻ», «ԿԱՐԳՈ ՍԸԼՈՒՇՆ ԲՐՈՔԵՐԵՅԶ», «ԿԱՐԳՈ ԷՔԱՊՐԵՍ ՋՈՐՋԻԱ» ՍՊ ընկերությունների անունից՝ 29.01.2025թ. համատեղ գործունեության մասին պայմանագրի հիման վրա, (այսուհետ՝ Կոնսորցիում) Կոնսորցիումի անունից հանդես եկող իրավաբանական անձ՝ «ԶԻ ԹԻ ԲԻ ԴԻՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» ՍՊ ընկերության կողմից ներկայացված՝ Երևանի Թամանյան 10/1 հասցեի (01-006-0012-0122 կադաստրային ծածկագրով) 2.448102 հա մակերեսով հողամասում՝ այսուհետ Ա1 գոտի, «Կասկադ մշակութային հանգույց» ճարտարապետական նախագծի իրականացման, Թամանյան 10/3 հասցեի (01-006-0012-0003, 01-006-0012-0116, 01-006-0012-0006 կադաստրային ծածկագրերով) 0.1953, 4.636157 և 0.04 հա մակերեսներով հողամասերում՝ այսուհետ Բ1 և Բ2 գոտի, և վերջինիս հարակից՝ հյուսիսային հատվածից Բ2 գոտու համար նախատեսված հողամասով, արևմտյան հատվածից դեպի Կասկադ համալիրի աստիճաններ ձգվող հողամասով, հարավային հատվածից ճանապարհով և արևելյան կողմից հետագայում որպես քաղաքային կանաչապատման ենթակա հողամասով պարփակված մոտ 1,8 հա մակերեսով տարածքում՝ այսուհետ Բ3 գոտի, բազմաֆունկցիոնալ համալիրի կառուցման և դրան հարակից Անտառային 2/1 հասցեի՝ 1.825377 հա մակերեսով (01-006-0012-0115 կադաստրային ծածկագրով) հողամասում կանաչապատում իրականացնելու ներդրումային ծրագրին (այսուհետ՝ Ծրագիր)՝ (համաձայն Որոշման N 1 հավելվածի):

Որոշմամբ համաձայնություն է տրվել առանց մրցույթի կառուցապատման իրավունքով Կենտրոն վարչական շրջանի Թամանյան 10/1 հասցեում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող 2.448102 հա մակերեսով հողամասը՝ 5 (հինգ) տարի ժամկետով տրամադրելուն, իսկ Կենտրոն վարչական շրջանի Թամանյան 10/3 հասցեի համայնքային սեփականություն հանդիսացող 0.1953, 4.636157 և 0.04 հա մակերեսներով հողամասերի ուղղակի վաճառքով՝ տարածամկետ վճարման եղանակով օտարելուն՝ 10,449,275,265 դրամ շուկայական արժեքին մոտարկված ընդհանուր կադաստրային արժեքով, բազմաֆունկցիոնալ համալիրի կառուցման նպատակով (համաձայն Որոշման N 2 և N 3 հավելվածների):

Քննարկվող՝ 2.448102 հա մակերեսով հողամասը և 0.1953, 4.636157 և 0.04 հա մակերեսներով հողամասերն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման հ. 22072025-01-0257 և հ. 29042025-01-0327 վկայականների տվյալների համաձայն հանդիսանում են Երևան համայնքի սեփականությունը և ըստ Երևան քաղաքի տարածագնահատման համաձայնեցման սխեմայի, գտնվում են 2-րդ գոտում:

Քննարկվող՝ 2.448102 հա մակերեսով հողամասն ընդգրկված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում և հանդիսանում է ընդհանուր օգտագործման տարածք:

Ղեկավարվելով «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի 49-րդ հոդվածով, «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 3-րդ, 53-րդ, 59-րդ և 60-րդ հոդվածներով, հողային օրենսգրքի 49-րդ հոդվածով և 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետով, ՀՀ կառավարության 2001 թվականի ապրիլի 12-ի հ.286 որոշման հավելվածի 46.2 կետի է) ենթակետով, հիմք ընդունելով Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2025 թվականի հոկտեմբերի 23-ի հ.1499-Ա որոշումը, ինչպես նաև Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության 02.12.2025թ հ. Ն/71340-25 և Ն/72186-25 եզրակացությունները.

1.Լիազորել Երևանի քաղաքապետի խորհրդական Սոնա Թևանյանին՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, Երևանի քաղաքապետի անունից «ՋԻ ԹԻ ԲԻ ԴԻՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության հետ կնքել հողամասի կառուցապատման իրավունքի տրամադրման մասին պայմանագիր Թամանյան 10/1 հասցեում գտնվող, համայնքային սեփականություն հանդիսացող 2.448102 հա մակերեսով հողամասի համար՝ 5 (հինգ) տարի ժամկետով, «Կասկադ մշակութային հանգույց» ճարտարապետական նախագծի իրականացման նպատակով, ներառելով սույն որոշմամբ և ՀՀ կառավարության որոշմամբ սահմանված դրույթները, ինչպես նաև 08.05.2025թ. Երևանի քաղաքապետարանի և «ՋԻ ԹԻ ԲԻ ԴԻՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության միջև կնքված «Կասկադ մշակութային հանգույց» ծրագրի իրագործման իրավունքի տրամադրման և ծրագրի իրականացման» պայմանագրից բխող դրույթները որպես հիմնական պայմաններ:

2.Լիազորել Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի անշարժ գույքի կառավարման վարչության պետին՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, Երևանի քաղաքապետի անունից, «ՋԻ ԹԻ ԲԻ ԴԻՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության հետ կնքել Կենտրոն վարչական շրջանի Թամանյան 10/3 հասցեի համայնքային սեփականություն հանդիսացող 0.1953, 4.636157 և 0.04 հա մակերեսներով հողամասերի ուղղակի վաճառքով՝ տարածամկետ վճարման եղանակով օտարման պայմանագիր՝ բազմաֆունկցիոնալ համալիրի կառուցման նպատակով ներառելով սույն որոշմամբ և ՀՀ կառավարության որոշմամբ, ինչպես նաև 08.05.2025թ. Երևանի քաղաքապետարանի և «ՋԻ ԹԻ ԲԻ ԴԻՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության միջև կնքված «Կասկադ մշակութային հանգույց» ծրագրի իրագործման իրավունքի տրամադրման և ծրագրի իրականացման» պայմանագրից բխող դրույթները՝ որպես հիմնական պայմաններ:

3.Սույն որոշման 1-ին կետում նշված կառուցապատման իրավունքի տրամադրման մասին պայմանագիրը կնքվում է Երևան քաղաքի ավագանու 2024 թվականի դեկտեմբերի

24-ի հ.259-Ն որոշման հավելվածի 40-րդ կետի 2-րդ ենթակետի գ) պարբերությամբ սահմանված հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 2%-ի չափով՝ կիրառելով գործակից,

4.Սահմանել, որ

4.1. Սույն որոշման 1-ին և 2-րդ կետերում նշված՝ համապատասխանաբար 2.448102 հա մակերեսով և 0.1953, 4.636157 և 0.04 հա մակերեսներով հողամասերը կարող են օգտագործվել բացառապես ՀՀ կառավարության 2025թ. հոկտեմբերի 23-ի հ.1499-Ա որոշմամբ նախատեսված՝ համապատասխանաբար «Կասկադ մշակութային հանգույց» ճարտարապետական նախագծի (իսկ եթե նախագծում կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով սահմանված դեպքերում և կարգով կատարվել են փոփոխություններ, ապա փոփոխված նախագծի) իրականացման և բազմաֆունկցիոնալ համալիրի կառուցման նպատակով և դրանց նշանակությանը համապատասխան:

4.2. Թամանյան 10/1 հասցեում «Կասկադ մշակութային հանգույց» ճարտարապետական նախագծի հիման վրա կառուցվող մշակութային կենտրոնը՝ շենք-շինությունները, Երևան համայնքին է հանձնվում պայմանագրին համապատասխան Երևանի քաղաքապետի կողմից տրամադրվող համապատասխան ավարտական ակտի և շահագործման թույլտվության հիման վրա:

4.3. «Կասկադ մշակութային հանգույց» ճարտարապետական նախագիծը իրականացվում է կողմերի միջև հաստատվելիք ժամանակացույցի հիման վրա՝ բազմաֆունկցիոնալ համալիրի կառուցապատման հետ միասնականության և համաժամանակյա իրականացման սկզբունքով:

4.4. Կառուցապատողը պարտավոր է ապահովել «Կասկադ» համալիրի աստիճանների և շարժասանդուղքի կապը Հոկտեմբերյան Հեղափոխության 50-ամյակի աստիճանների հետ:

4.5. Համայնքային սեփականություն հանդիսացող 2.448102 հա մակերեսով հողամասի կառուցապատման իրավունքն առանց Երևան համայնքի կողմից տրված գրավոր համաձայնության չի կարող օտարվել, գրավադրվել կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված որևէ ձևով փոխանցվել այլ անձի:

4.6. Հողամասերի տարաժամկետ վճարմամբ ուղղակի վաճառքի պայմանագրի հիմքով Թամանյան 10/3 հասցեում գտնվող հողամասերը համարվում են գրավադրված հոգուտ Երևան համայնքի՝ մինչև տարաժամկետ վճարմամբ ուղղակի վաճառքի պայմանագրի գնի ամբողջական վճարումը:

4.7. Տարաժամկետ վճարման ժամանակացույցը հանդիսանում է տարաժամկետ վճարմամբ ուղղակի վաճառքի պայմանագրի անբաժանելի մասը:

4.8. Ներդրողը չի կարող Թամանյան 10/3 հասցեի 0.1953, 4.636157 և 0.04 հա մակերեսներով հողամասերը պայմանագրի գործողության ընթացքում օտարել, առանց Երևան համայնքի կողմից տրված գրավոր համաձայնության, բացառությամբ հողամասի կամ դրա առանձին մասերի նկատմամբ գնման իրավունքի վաճառքը: Օտարման համաձայնությունը տրվում է լրացուցիչ համաձայնագիր կազմելու միջոցով:

4.9. «Կասկադ մշակութային հանգույց» ճարտարապետական նախագիծը չիրականացնելու դեպքում, ինչպես նաև եթե Ներդրողը խախտում է Ա-1 գոտու կառուցապատման ժամանակացույցը, մասնավորապես չի սկսում աշխատանքները շինարարության թույլտվությունը ստանալուց մեկ տարի հետո, կամ չի իրականացրել Ա-1

գոտու շինարարական աշխատանքների հաստատված նախագծով սահմանված աշխատանքների կեսից ավելին կամ յուրաքանչյուր հաջորդ տարում թույլ է տվել Ա-1 գոտու շինարարական աշխատանքների հաստատված նախագծից (ժամանակացույցից) տվյալ տարվա աշխատանքներից շեղում 9 և ավելի ամսով կամ չի իրականացնում Ներդրումային ծրագիրը՝ պայմանագրով սահմանված իմաստով, ուղղակի վաճառքով օտարված հողամասերի համար կնքված պայմանագրերը ենթակա են համայնքի կողմից միակողմանի լուծման և հողամասերը, ներառյալ տվյալ պահի դրությամբ դրանց վրա գտնվող (կառուցված) ողջ անշարժ գույքը, ենթակա են վերադարձման Երևան համայնքին:

4.10. Հողամասի օտարման Պայմանագիրը միակողմանի լուծելու դեպքում դրա վրա առկա բարելավումները և հողամասի համար վճարված գումարը փոխհատուցման ենթակա չեն համայնքի կողմից: Հողամասի նկատմամբ ենթակա է գրանցման համայնքի սեփականության իրավունքը:

4.11. Ներդրումային ծրագիրը չիրագործելու դեպքում սահմանվում է 5 մլրդ դրամ տուգանք, ինչպես նաև Ներդրողը (Կոնսորցիումի կազմի մեջ մտնող բոլոր ընկերությունները ներառյալ) զրկվում է Երևան համայնքի կողմից իրականացվող որևէ այլ ծրագիր իրագործելու և Երևան համայնքի կողմից հայտարարվող որևէ այլ մրցույթի մասնակցելու իրավունքից՝ տասը տարի ժամկետով:

4.12. Երևանի քաղաքապետի որոշմամբ, ՀՀ կառավարության որոշմամբ, ինչպես նաև կառուցապատման իրավունքի տրամադրման և օտարման պայմանագրերով նախատեսված բոլոր տեսակի իրավունքներն ու պարտավորությունները ամբողջ ծավալով փոխանցվում են մրցույթում հաղթող ճանաչված անձի իրավահաջորդին, կամ պահանջի զիջման կամ օրենքով կամ որևէ տեսակի պայմանագրով սահմանված դեպքերում և հիմքերով վերջինիս իրավունքներն ու պարտավորությունները ստանձնած այլ անձին:

4.13. Հողամասի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքի գրանցման հետ միաժամանակ գրանցվում են նաև Պայմանագրով նշված սահմանափակումները, որոնք նույն ծավալով և պայմաններով փոխանցելի են հողամասի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ հետագայում ցանկացած հիմքով կառուցապատման իրավունք, կամ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված որևէ այլ գույքային իրավունք ձեռք բերողներին:

4.14. «Կասկադ մշակութային հանգույց» ճարտարապետական նախագծի կառուցման աշխատանքների ավարտը հաստատվում է Երևանի քաղաքապետի կողմից համապատասխան ավարտական ակտի և շահագործման թույլտվության տրամադրմամբ՝ Կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով սահմանված բացառությունների հաշվառմամբ:

4.15. «ԶԻ ԹԻ ԲԻ ԴԻՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը պարտավորվում է իրականացնել Անտառային 2/1 հասցեում գտնվող շուրջ 1,8 հա տարածքի կանաչապատումը՝ ստեղծելով քաղաքային այգի՝ ներառելով այն քաղաքաշինական ծրագրի կազմում:

5. Հողամասի կառուցապատման իրավունքի տրամադրման և օտարման մասին պայմանագրերը ենթակա են նոտարական վավերացման, իսկ դրանցից ծագող իրավունքը՝ պետական գրանցման ՀՀ կադաստրի կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանումում:

6. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում այն ստանալու հաջորդ օրը:

7. Որոշումը կարող է վարչական կարգով բողոքարկվել Երևանի քաղաքապետին կամ դատական կարգով Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարան՝ դրա ուժի մեջ մտնելու օրվանից երկամսյա ժամկետում:

8. Սույն որոշման կատարման կազմակերպումն ու պատասխանատվությունը դրվում է Երևանի քաղաքապետի խորհրդականի և Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի անշարժ գույքի կառավարման վարչության պետի վրա:

9. Որոշման կատարման ընթացքի նկատմամբ հսկողությունն իրականացնում է Երևանի քաղաքապետը:

ՏԻԳՐԱՆ ԱՎԻՆՅԱՆ

