



ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ ՈՐՈՇՈՒՄ

ՀՀ, 0015, ք. Երևան, Արգիշտիի 1

№ 1464-Ա

« 18 » մարտի 2026 թ.

ԵՐԵՎԱՆԻ ՄԵՏՐՈՊՈԼԻՏԵՆԻ «ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՐԱՊԱՐԱԿ»
ԿԱՅԱՐԱՆԻՆ ՀԱՐՈՂ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ ԳՏՆՎՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԸ «ԲԵՍՏ ՍԻԹԻ» ՍՊ
ԸՆԿԵՐՈՒԹՅԱՆԸ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ ՏՐԱՄԱԴՐԵԼՈՒ ԵՎ
ՀԱՍՅԵ ՏԱԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Վարչական ակտի ընդունման համար հիմք է հանդիսացել «Բեստ Սիթի» ՍՊԸ-ի տնօրեն Ներսես Մանանյանի դիմումը՝ Երևանի մետրոպոլիտենի «Հանրապետության հրապարակ» կայարանին հարող տարածքում գտնվող 13.0քմ մակերեսով հողամասը կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու մասին:

Քննարկվող՝ 13.0քմ մակերեսով հողամասն ընդգրկված է հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում:

Երևան քաղաքի ավագանու 2024 թվականի սեպտեմբերի 10-ի հ.204-Ն որոշմամբ հաստատված Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի համաձայն՝ հողամասը գտնվում է բնակավայրերի նպատակային նշանակության /կատեգորիայի/ ընդհանուր օգտագործման գոտում, հողամասի ծածկագիրն է՝ 01-006-0204-0001 /Երևան քաղաքի ավագանու 2025 թվականի հոկտեմբերի 23-ի հ.426-Ն որոշում, տող՝ հ.60/: Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2020 թվականի հունիսի 4-ի հ.1023-Ն որոշմամբ հաստատված հավելվածների համաձայն՝ ըստ տարածագնահատման համաձայնեցված սխեմայի հողամասը գտնվում է 1-ին գոտում:

Ղեկավարվելով «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի 49-րդ հոդվածով, «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 3-րդ, 53-րդ, 59-րդ, 60-րդ հոդվածներով, քաղաքացիական օրենսգրքի 466-րդ և 468-րդ հոդվածների 1-ին մասերով, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2020 թվականի հունիսի 4-ի հ.1023-Ն և 2005 թվականի դեկտեմբերի 29-ի հ.2387-Ն որոշումներով, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2001 թվականի ապրիլի 12-ի հ.286 որոշմամբ հաստատված կարգի 46.2 կետի ա) ենթակետով, Երևան քաղաքի ավագանու 2025 թվականի դեկտեմբերի 23-ի հ.463-Ն որոշման հավելվածի 40-րդ կետի 2-րդ ենթակետի գ) պարբերությամբ, հաշվի առնելով Հայաստանի Հանրապետության կրթության, գիտության, մշակույթի և սպորտի նախարարի տեղակալի հ.34/14.2/43770-2025 գրությունը և աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության 26.02.2026թ. հ.Ն/757-26 եզրակացությունը:

1. Սահմանել, որ Երևանի մետրոպոլիտենի «Հանրապետության հրապարակ» կայարանին հարող տարածքում գտնվող, համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի մակերեսը կազմում է 13.0քմ, որի սահմանները որոշվում են սահմանված կարգով հաստատված հատակագծով:

2. Երևան քաղաքի ավագանու 2024 թվականի սեպտեմբերի 10-ի հ.204-Ն որոշմամբ հաստատված Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի համաձայն՝ Երևանի մետրոպոլիտենի «Հանրապետության հրապարակ» կայարանին հարող տարածքում գտնվող 13.0քմ մակերեսով հողամասի նպատակային նշանակությունը /կատեգորիան/ սահմանել բնակավայրերի, իսկ գործառնական նշանակությունը /օգտագործման նպատակը/ ընդհանուր օգտագործման:

3. Երևան համայնքի սեփականություն հանդիսացող, Երևանի մետրոպոլիտենի «Հանրապետության հրապարակ» կայարանին հարող տարածքում գտնվող 13.0քմ մակերեսով հողամասին տրամադրել «Նալբանդյան փողոց, հ.2/3» հասցեն:

4. Սույն որոշման 1-ին կետում նշված հողամասի նկատմամբ Երևան համայնքի սեփականության իրավունքը գրանցելուց հետո, հողամասը կառուցապատման իրավունքով՝ մինչև 2031 թվականի ապրիլի 1-ը ժամկետով, տրամադրել «Բեստ Սիթի» ՍՊԸ-ին հանրային սանհանգույց տեղադրելու համար՝ կառուցապատման իրավունքի տարեկան վճարը սահմանելով Երևան քաղաքի ավագանու 2025 թվականի դեկտեմբերի 23-ի հ.463-Ն որոշման հավելվածով հաստատված ծրագրի 40-րդ կետի 2-րդ ենթակետի գ) պարբերության համաձայն (շուկայական արժեքին մոտարկված հողամասի կադաստրային արժեքի 2%-ի չափով կիրառելով 3 գործակից, որը կազմում է 257400 ՀՀ դրամ /13.0քմ x 330000 ՀՀ դրամ x 2%/ x 3 գործակից):

5. Լիազորել Կենտրոն վարչական շրջանի ղեկավարին, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, Երևանի քաղաքապետի անունից, «Բեստ Սիթի» ՍՊԸ-ի հետ Նալբանդյան փողոց, հ.2/3 հասցեում գտնվող 13.0քմ մակերեսով հողամասի համար կնքել կառուցապատման իրավունքի տրամադրման մասին պայմանագիր՝ ներառելով նաև կետեր հետևյալ բովանդակությամբ.

«4.1.4 Կառուցապատված հողամասի օգտագործման նպատակի փոփոխման անհրաժեշտության դեպքում սեփականատերն իրավունք ունի, նախապես մեկ ամիս առաջ տեղեկացնելով կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին, սահմանված կարգով հրաժարվել պայմանագրից:».

«4.1.5 Երևան համայնքի կամ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից հավանության արժանացած քաղաքաշինական կամ ներդրումային ծրագրերի իրականացմամբ, ինչպես նաև Երևան համայնքի կողմից կամ մասնակցությամբ այլ ծրագրերի իրականացման կամ հանրային նշանակության այլ խնդիրների կարգավորմամբ պայմանավորված սեփականատերն իրավունք ունի միակողմանի հրաժարվել սույն պայմանագրից, որի դեպքում պայմանագիրը համարվում է լուծված (դադարած)՝ պայմանագրից միակողմանի հրաժարվելու մասին ծանուցումը կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից ստանալու պահից 3 ամիսը լրանալուն հաջորդող օրը, իսկ սույն պայմանագրից ծագող կառուցապատման իրավունքի պետական գրանցումն ուժը կորցրած է ճանաչվում «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 35-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 1-ին կետի համաձայն:».

«4.1.6 Սույնով կողմերն անվերապահորեն համաձայնվում են, որ պայմանագրի 4.1.5-րդ ենթակետի համաձայն պայմանագրից միակողմանի հրաժարվելու մասին

սեփականատիրոջ գրավոր ծանուցումն իրականացվում է հետևյալ երեք եղանակներով միաժամանակ.

ա) Սեփականատիրոջ գրավոր ծանուցումը հրապարակվում է Երևանի քաղաքապետարանի www.yerevan.am, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների www.azdarar.am ինտերնետային կայքերում,

բ) Սեփականատիրոջ գրավոր ծանուցումն ուղարկվում է կառուցապատման իրավունք ունեցողի էլեկտրոնային հասցեին (փոստին)՝ առկայության դեպքում,

գ) Սեփականատիրոջ գրավոր ծանուցումն ուղարկվում է փոստային առաքմամբ՝ պատվիրված նամակով:».

«4.1.7 Սույնով կողմերն անվերապահորեն համաձայնվում և երաշխավորում են, որ պայմանագրի 4.1.6-րդ ենթակետում նշված ծանուցման եղանակները համարվում են պատշաճ և վավեր: Ընդ որում ծանուցումը նշված կայքերում հրապարակվելու օրվանից կառուցապատման իրավունք ունեցողը համարվում է պատշաճ ծանուցված պայմանագրից միակողմանի հրաժարվելու մասին: Կառուցապատողն անվերապահորեն համաձայնվում է, որ պայմանագրի գործողության ողջ ընթացքում www.yerevan.am և www.azdarar.am կայքերին հետևելն իր անընդհատ և որևէ հանգամանքով չընդհատվող պայմանագրային պարտավորությունն է:».

«5.3 Շուկայական արժեքին մոտարկված հողի կադաստրային արժեքի և (կամ) Երևան քաղաքի ավագանու որոշումներով հողամասի կառուցապատման վճարի չափի փոփոխման (աճի դեպքում) դեպքերում սեփականատերը պարտավոր է նոր արժեքի (վարձավճարի) մասին նախօրոք գրավոր տեղյակ պահել կառուցապատողին: Շուկայական արժեքին մոտարկված հողի կադաստրային արժեքի և (կամ) կառուցապատման վճարի աճի դեպքում հաշվարկված կառուցապատման վճարի չափը ենթակա է կիրառման (պայմանագիրը համարվում է փոփոխված) ոչ շուտ, քան դրա մասին գրավոր տեղեկացվելուց 15 օր անց: Կառուցապատման վճարը չի փոփոխվում, եթե կառուցապատողը մինչև համապատասխան 15-օրյա ժամկետի ավարտը սեփականատիրոջը ծանուցել է պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման (պայմանագրից հրաժարվելու) մասին:»:

6. Ընդունելի գիտություն, որ.

ա) սույն որոշումից բխող գույքային իրավունքների պետական գրանցման, հողամասի հատակագծի հաստատման, հասցեի տրամադրման, պայմանագրի նոտարական վավերացման, ինչպես նաև օրենսդրությամբ նախատեսված միասնական տեղեկանք ստանալու համար ծախսերը և այլ անհրաժեշտ վճարումներն իրականացվում են «Բեստ Սիթի» ՍՊԸ-ի միջոցների հաշվին.

բ) հողամասի կառուցապատման իրավունքի տրամադրման մասին պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ դրանից ծագող իրավունքը, ինչպես նաև կից

տրամադրված նախագծման թույլտվությունը /ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը/՝ պետական գրանցման Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեում:

գ) հողօգտագործողը պարտավոր է սույն որոշման 1-ին կետում նշված հողամասում աշխատանքների ավարտից հետո, տարածքը պատշաճ ձևով բարեկարգել:

7. Հանձնարարել Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի անշարժ գույքի կառավարման վարչությանը՝ սույն որոշման հիման վրա տրամադրված անշարժ գույքի հասցեի վերաբերյալ տեղեկատվությունը 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում առաքել

ՀՀ կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի Երևանի տարածքային ու ՀՀ ոստիկանության Երևան քաղաքի համապատասխան ստորաբաժանմանը և բաժնին, Կենտրոն վարչական շրջանի ղեկավարին:

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

9. Որոշման կատարման կազմակերպումն ու պատասխանատվությունը դնել Երևանի Կենտրոն վարչական շրջանի ղեկավարի վրա:

10. Սույն որոշման կատարման ընթացքի նկատմամբ հսկողությունն ապահովում է Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի քարտուղարը:

ՏԻԳՐԱՆ ԱՎԻՆՅԱՆ

