



ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ ՈՐՈՇՈՒՄ

ՀՀ, 0015, ք. Երևան, Արգիշտիի 1

№ 4990-Ա

« 10 » դեկտեմբերի 2025թ.

ԽԱՂԱՂ ԴՈՆԻ ՓՈՂՈՑԻ Հ.23 ՇԵՆՔԻ ԲԱԿՈՒՄ ԳՏՆՎՈՂ ԽՈՐԴԱՆՈՑԻ
ՋԲԱՂԵՑՐԱԾ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՍԱՀՄԱՆՆԵՐԸ ՃՇՏԵԼՈՒ, ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ
ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԵՎ
ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ ԹՈՂԱՐԿԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Վարչական ակտի ընդունման համար հիմք է հանդիսացել Գրիգոր Մանուկյանի /ա
Գրիգոր Ավագյանի դիմումը՝ Խաղաղ Դոնի փողոցի հ.23 շենքի բակում գտնվող
խորդանոցի զբաղեցրած հողամասի սահմանները ճշտելու և հատակագիծ թողարկելու
մասին:

Հարցի քննարկման համար հիմք են հանդիսացել անշարժ գույքի սեփականության
/օգտագործման/ իրավունքի գրանցման 24.08.2005թ. հ.1510989 վկայականը, ՀՀ
կադաստրի կոմիտեի 12.12.2024թ. հ.ԱՏ-12122024-01-1144 տեղեկանքը և «Լազուր
Արքիթեքս» ՍՊԸ-ի կողմից կատարված տեղագրական հանույթը:

Փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվել է, որ Խաղաղ Դոնի փողոցի հ.23
շենքի բակում գտնվող խորդանոցի զբաղեցրած հողամասի փաստացի մակերեսը կազմում
է 13.8քմ, որը համապատասխանում է անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/
իրավունքի գրանցման 24.08.2005թ. հ.1510989 վկայականում ամրագրված հողամասի
մակերեսի հետ, սակայն առկա է հողամասի տեղադիրքի շեղում:

Քննարկվող հողամասը Երևան քաղաքի ավագանու 2024 թվականի սեպտեմբերի 10-
ի հ.204-Ն որոշմամբ հաստատված Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի համաձայն՝
գտնվում է բնակավայրերի նպատակային նշանակության ընդհանուր օգտագործման
տարածքում, հողամասն ընդգրկված է Հայաստանի Հանրապետության հողային
օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում, իսկ ըստ Հայաստանի
Հանրապետության կառավարության 2020 թվականի հունիսի 4-ի հ.1023-Ն որոշմամբ
հաստատված Երևան քաղաքի հողերի՝ գտնվում է տարածագնահատման 8-րդ գոտում,
հողամասի ծածկագիրը 01-005-0559-0027 / Երևանի ավագանու 11.04.2012թ. հ.424-Ն
որոշում, տող 1984/:

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, քաղաքացիական օրենսգրքի 466-րդ և 468-րդ
հոդվածների 1-ին մասերով, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2005
թվականի դեկտեմբերի 29-ի հ.2387-Ն որոշմամբ, հողային օրենսգրքի 52-րդ և 59-րդ

հողվածներով, հաշվի առնելով Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության Ն/2367-25 եզրակացությունը և Ն/2367-25 գրությունները ինչպես նաև Էրեբունի վարչական շրջանի գրությունը.

1. Խաղաղ Դոնի փողոցի հ.23 շենքի բակում գտնվող խորդանոցի զբաղեցրած հողամասի սահմանները որոշվում են 13.8քմ մակերեսի համար սահմանված կարգով հաստատված հատակագծով:

2. Երևան քաղաքի ավագանու 2024 թվականի սեպտեմբերի 10-ի հ.204-Ն որոշմամբ հաստատված Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի համաձայն՝ Խաղաղ Դոնի փողոցի հ.23 շենքի բակում գտնվող խորդանոցի զբաղեցրած հողամասի նպատակային նշանակությունը /կատեգորիան/ սահմանել բնակավայրերի, իսկ գործառնական նշանակությունը /օգտագործման նպատակը/՝ ընդհանուր օգտագործման:

3. Լիազորել Էրեբունի վարչական շրջանի ղեկավարին՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, Երևանի քաղաքապետի անունից, Գրիգոր Մանուկյանի հետ կնքել համաձայնագիր՝ Խաղաղ Դոնի փողոցի հ.23 շենքի բակում գտնվող խորդանոցի զբաղեցրած հողամասի համար 19.08.2005 թվականին կնքված հ.9778 պայմանագրի գործողության ժամկետը երկարաձգելու և դրանում փոփոխություններ ու լրացում կատարելու մասին՝ ներառելով պայմանագրում հետևյալ փոփոխություններն ու լրացումը.

1) պայմանագրի 16-րդ կետը լրացնել նոր պարբերությամբ, հետևյալ բովանդակությամբ.

«Կողմերի միջև կնքված համաձայնագրի հիման վրա պայմանագրի գործողության ժամկետը երկարաձգել մինչև 2026 թվականի դեկտեմբերի 31-ը»:

2) պայմանագրի 4.2 ենթակետից հանել «(այդ թվում՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իրականացնելու կապիտալ շինարարություն)» բառերը.

3) պայմանագրի 4.4 ենթակետից հանել «(իսկ ամրակայված անշարժ գույքը կողմերի միջև որոշվող պայմաններով օտարելու վարձատուին)» բառերը.

4) պայմանագրի 5.5 ենթակետից հանել «և ամրակայված անշարժ գույքը վարձատուին օտարելու» բառերը.

5) պայմանագրի 6-րդ կետը լրացնել նոր՝ 6.7., 6.8., 6.9. և 6.10. ենթակետերով, հետևյալ բովանդակությամբ.

«6.7.Վարձակալված հողամասի օգտագործման նպատակի փոփոխման անհրաժեշտության դեպքում վարձատուն իրավունք ունի, նախապես մեկ ամիս առաջ տեղեկացնելով վարձակալին, սահմանված կարգով հրաժարվել պայմանագրից»:

«6.8.Երևան համայնքի կամ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից հավանության արժանացած քաղաքաշինական կամ ներդրումային ծրագրերի իրականացմամբ կամ բակային, միջբակային տարածքների քաղաքաշինական խնդիրների կանոնակարգմամբ, ինչպես նաև Երևան համայնքի կողմից կամ մասնակցությամբ այլ ծրագրերի իրականացման կամ հանրային նշանակության այլ խնդիրների կարգավորմամբ պայմանավորված՝ վարձատուն իրավունք ունի միակողմանի հրաժարվել սույն պայմանագրից, որի դեպքում պայմանագիրը համարվում է լուծված /դադարած/ պայմանագրից միակողմանի հրաժարվելու մասին ծանուցումը վարձակալի կողմից ստանալու պահից երեք ամիսը լրանալուն հաջորդող օրը, իսկ սույն պայմանագրից ծագող վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումն ուժը կորցրած է ճանաչվում՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 35-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 3-րդ կետի գ) ենթակետի համաձայն՝ Վարձատուի դիմումի հիման վրա»:

«6.9.Սույնով կողմերն անվերապահորեն համաձայնվում են, որ պայմանագրի 6.8-րդ ենթակետի համաձայն պայմանագրից միակողմանի հրաժարվելու մասին Վարձատուի գրավոր ծանուցումն իրականացվում է հետևյալ երեք եղանակներով միաժամանակ,

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

բ) Վարձատուի գրավոր ծանուցումն ուղարկվում է Վարձակալի էլեկտրոնային հասցեին (փոստին)՝ առկայության դեպքում,

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

«6.10. Սույնով կողմերն անվերապահորեն համաձայնվում և երաշխավորում են, որ պայմանագրի 6.9-րդ ենթակետում նշված ծանուցման եղանակները համարվում են պատշաճ և վավեր: Ընդ որում ծանուցումը նշված կայքերում հրապարակվելու օրվանից Վարձակալը համարվում է պատշաճ ծանուցված պայմանագրից միակողմանի հրաժարվելու մասին: Վարձակալն 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:».

պայմանագրի 8-րդ կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«8. Հողամասի տարեկան վարձավճարը՝ համաձայն Երևան քաղաքի ավագանու 2024թ. դեկտեմբերի 24-ի հ.259-Ն որոշման հավելվածի 40-րդ կետի 1-ին ենթակետի ժէ) պարբերության՝ կազմում է 2232 /երկու հազար երկու հարյուր երեսուներկու/ ՀՀ դրամ $(13.8\text{քմ} \times 16177 \times 1\%)$: Պայմանագրի կնքման պահին հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը 1 քմ-ի համար կազմում է 16177 ՀՀ դրամ:

6) պայմանագրի 9-րդ կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«9.Շուկայական արժեքին մոտարկված հողի կադաստրային արժեքի և (կամ) Երևան քաղաքի ավագանու որոշումներով վարձավճարի չափի փոփոխման (աճի դեպքում) դեպքերում Վարձատուն պարտավոր է նոր արժեքի (վարձավճարի) մասին նախօրոք գրավոր տեղյակ պահել Վարձակալին: Շուկայական արժեքին մոտարկված հողի կադաստրային արժեքի և (կամ) վարձավճարի աճի դեպքում հաշվարկված վարձավճարի չափը ենթակա է կիրառման (պայմանագիրը համարվում է փոփոխված) ոչ շուտ, քան դրա մասին գրավոր տեղեկացվելուց 15 օր անց: Վարձավճարը չի փոփոխվում, եթե Վարձակալը մինչև համապատասխան 15-օրյա ժամկետի ավարտը Վարձատուին ծանուցել է պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման (պայմանագրից հրաժարվելու) մասին:»:

4. Գրիգոր Մանուկյանին պատկանող խորդանոցին տրամադրել «Խաղաղ Դոնի փողոց, հ.23/6» հասցեն:

5. Ընդունել ի գիտություն, որ սույն որոշումից ծագող իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանումում:

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

7.Սույն որոշման կատարման կազմակերպումն ու պատասխանատվությունը դնել Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության, անշարժ գույքի կառավարման վարչությունների պետերի վրա:

8.Որոշման կատարման ընթացքի նկատմամբ հսկողությունն ապահովվում է Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի քարտուղարը:

ՏԻԳՐԱՆ ԱՎԻՆՅԱՆ  