



ԵՐԵՎԱՆԻ քաղաքապետարանի ՈՐՈՇՈՒՄ

ՀՀ, 0015, ք. Երևան, Արգիշտիի 1

№ 1687-Ա

« 03 » ապրիլի 2026 թ.

ԴԻՄՈՒՄԸ ՄԵՐԺԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

1. Որոշմամբ լուծվող հարցի նկարագրությունը.

Երևանի քաղաքապետարանի հասցեագրված «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության տնօրեն Ազատ Աղիկյանի 2026 թվականի մարտի 4-ի թիվ Դ-20735-26 դիմումի հիման վրա «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի դրույթներին համապատասխան իրականացվել է վարչարարություն:

2026 թվականի մարտի 4-ի թիվ Դ-20735-26 դիմումի դիմումի առարկայի քննության կապակցությամբ 2026 թվականի մարտի 26-ին ժամը 11:00-ին հրավիրվել են լսումներ, որին ներկայացել և մասնակցել է «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության ներկայացուցիչ Արթուր Չերչինյանը:

Ուսումնասիրելով 2026 թվականի մարտի 4-ի թիվ Դ-20735-26 դիմումը, ինչպես նաև վարույթի շրջանակներում ստացված ապացույցն ու լսումների վերաբերյալ կազմված՝ 2026 թվականի մարտի 26-ի արձանագրությունը, գնահատելով ներկայացված պահանջին առնչվող բոլոր փաստական հանգամանքները, պարզվել է հետևյալը.

2. Որոշման կայացման համար հիմք հանդիսացող փաստերը.

Երևանի քաղաքապետի 2014 թվականի հունիսի 27-ի N 2490-Ա որոշմամբ նախատեսվել է 2014 թվականի հունիսի 23-ին կայացած՝ Երևան քաղաքի Թեյշեբանի փողոցի թիվ 6 հասցեում գտնվող 1556.25քմ մակերեսով հողամասի աճուրդային վաճառքի հաղթող «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությանը տրամադրել նշված հողամասը և աճուրդում առաջարկված առավելագույն գինը՝ 9,314,156 (ինը միլիոն երեք հարյուր տասնչորս հազար հարյուր հիսունվեց) ՀՀ դրամը վճարելուց հետո կնքել հողամասի օտարման պայմանագիր:

Երևանի քաղաքապետի 2014 թվականի օգոստոսի 26-ի N 3273-Ա որոշմամբ Երևանի քաղաքապետի 2014 թվականի հունիսի 27-ի N 2490-Ա որոշման մեջ կատարվել են լրացումներ:

Երևանի քաղաքապետի 2014 թվականի սեպտեմբերի 18-ի N 3559-Ա որոշմամբ Երևանի քաղաքապետի 2014 թվականի օգոստոսի 26-ի N 3273-Ա որոշման մեջ կատարվել է լրացում:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման 09.10.2014 թվականի հոկտեմբերի 9-ին տրված թիվ 09102014-01-0177 վկայականի համաձայն՝ Երևան

քաղաքի Թեյշեբանի փողոցի թիվ 6 հասցեում գտնվող 1556.25քմ մակերեսով հողամասի նկատմամբ գրանցվել է «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության սեփականության իրավունքը:

Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի կողմից թիվ ՎԴ/2516/05/19 վարչական գործով 2023 թվականի ապրիլի 25-ին կայացված և օրինական ուժի մեջ մտած վճռով (այսուհետ՝ Վճիռ) մասնակի՝ Երևան քաղաքի Արին Բերդի 7/3 հասցեում գտնվող հողամասի՝ համադրվող 1404քմ մակերեսով հողամասի մասով, անվավեր են ճանաչվել Երևանի քաղաքապետի 2014 թվականի հունիսի 27-ի «Համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի 2014 թվականի հունիսի 23-ին կայացած աճուրդային վաճառքի հաղթողներին հողամասեր տրամադրելու և հողամասերի օտարման պայմանագիր կնքելու մասին» N 2490-Ա որոշումը, ինչպես նաև 2014 թվականի օգոստոսի 26-ի N 3273-Ա, 2014 թվականի սեպտեմբերի 18-ի N 3559-Ա որոշումները, որպես անվավերության հետևանք՝ 1404քմ մակերեսով հողամասի մասով, անվավեր են ճանաչվել 2014 թվականի հուլիսի 24-ին կնքված՝ Թեյշեբանի փողոցի թիվ 6 հասցեում գտնվող հողամասի առուվաճառքի թիվ 6118 պայմանագիրը և 2014 թվականի հոկտեմբերի 9-ին «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության անվամբ կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը:

Երևանի քաղաքապետարան հասցեագրված 2026 թվականի մարտի 4-ի թիվ Դ-20735-26 դիմումով, ինչպես նաև վարույթի լուսմների ընթացքում հայտնած դիրքորոշմամբ «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության ներկայացուցիչ Արթուր Չերչինյանը, հիմք ընդունելով 2026 թվականի մարտի 4-ի թիվ Դ-20735-26 դիմումում նշված փաստական հանգամանքներն ու թիվ ՎԴ/2516/05/19 վարչական գործով կայացված դատական ակտերը, որպես նշված դատական ակտերով անվավեր ճանաչված որոշումների իրավական հետևանք, խնդրել է հետ վերադարձնել «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության կողմից Երևանի քաղաքապետարանին վճարված գումարը, որը կազմում է 9,314,156 (ինը միլիոն երեք հարյուր տասնհորս հազար հարյուր հիսունվեց) ՀՀ դրամ:

Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի 2026 թվականի մարտի 20-ի թիվ ԱՍ-20032026-01-1415 տեղեկանքի համաձայն՝ թիվ 09102014-01-0177 վկայականի՝ Երևան քաղաքի Էրեբունի վարչական շրջանի Թեյշեբանի փողոցի թիվ 6 հասցեով անշարժ գույքը գրանցված է «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության անվամբ:

Վարույթի լուսմների ընթացքում «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության ներկայացուցիչ Արթուր Չերչինյանը, անդրադառնալով 2026 թվականի մարտի 4-ի թիվ Դ-20735-26 դիմումով պահանջվող գումարի չափին, պարզաբանել է, որ պահանջվում է աճուրդային վաճառքի արդյունքում ձեռքբերված ամբողջ հողամասի օտարման գործարքի արդյունքում վճարված գումարը, քանի որ Երևանի քաղաքապետի 2014 թվականի հունիսի 27-ի N 2490-Ա որոշման հիմքով գնված և Վճռի առարկա հողամասերի մակերեսների միջև տարբերությունը կազմող մոտ 152.25քմ մակերեսով հողամասը, ըստ էության, այլևս չի հետաքրքրում «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությանը, քանի որ 1556.25քմ մակերեսով հողամասը ձեռք էր բերվել արտադրական շինություն կառուցելու նպատակով, իսկ Վճռի կատարման արդյունքում առաջացող 152.25քմ մակերեսով հողամասում հնարավոր չէ կառուցել արտադրական

նշանակության շինություն, որի համար ի սկզբանե աճուրդին մասնակցել և հողամասը ձեռք է բերել «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը:

3. Որոշումն ընդունելու հիմնավորումները.

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգրք) 14-րդ հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետի համաձայն՝ քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանությունն իրականացվում է վիճահարույց գործարքն անվավեր ճանաչելով և դրա անվավերության հետևանքները կիրառելով:

Օրենսգրքի 10-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գույքի նկատմամբ պետական գրանցման ենթակա իրավունքները ծագում են դրանց գրանցման պահից:

Օրենսգրքի 135-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը և այլ գույքային իրավունքները, այդ իրավունքների սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումն ու դադարումը ենթակա են պետական գրանցման: Գրանցման ենթակա են՝ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև սույն օրենսգրքով և այլ օրենքներով նախատեսված դեպքերում՝ այլ իրավունքները:

Օրենսգրքի 301-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Օրենսգրքի 303-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ գործարքն անվավեր է նույն օրենսգրքով սահմանված հիմքերով դատարանի կողմից այն այդպիսին ճանաչելու ուժով (վիճահարույց գործարք) կամ անկախ նման ճանաչումից (առոչինչ գործարք):

Օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գործարքի անվավերության դեպքում կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավոր է մյուս կողմին վերադարձնել գործարքով ամբողջ ստացածը, իսկ ստացածը բնեղենով վերադարձնելու անհնարինության դեպքում (ներառյալ, երբ ստացածն արտահայտվում է գույքից օգտվելու, կատարված աշխատանքի կամ մատուցված ծառայության մեջ)՝ հատուցել դրա արժեքը դրամով, եթե գործարքի անվավերության այլ հետևանքներ նախատեսված չեն օրենքով:

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 35-րդ հոդվածի 2.1-րդ մասի 1-ին կետի համաձայն՝ գործող սեփականության իրավունքի պետական գրանցման դադարեցումն առանց սեփականության իրավունքի նոր պետական գրանցման իրականացվում է գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտի սեփականության իրավունքը դադարեցնող դատական ակտի հիման վրա՝ շահագրգիռ անձի կամ դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ:

«Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 37-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ վարչական մարմինը պարտավոր է ապահովել փաստական հանգամանքների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ քննարկումը՝ բացահայտելով գործի բոլոր, այդ թվում՝ վարույթի մասնակիցների օգտին առկա հանգամանքները:

«Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 42-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ վարչական մարմինը վարչական վարույթում որպես ապացույց գնահատում է գործում առկա բացատրությունները, ցուցմունքները, փորձագիտական եզրակացությունները, փաստաթղթերը, նյութերը, իրերը, ինչպես նաև այն

հանգամանքները, որոնք իր հայեցողությամբ այդ մարմինը պիտանի և անհրաժեշտ է համարում գործի փաստական հանգամանքների բացահայտման և գնահատման համար:

«Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 43-րդ հոդվածի 1-ին մասի «ա» կետի համաձայն՝ անձի և վարչական մարմնի փոխհարաբերություններում ապացուցման պարտականությունը կրում է անձը՝ նրա համար բարենպաստ փաստական հանգամանքների առկայության դեպքում:

2026 թվականի մարտի 4-ի թիվ Դ-20735-26 դիմումի հիման վրա իրականացվող վարչարարության շրջանակներում ձեռք բերված գրավոր ապացույցի՝ Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի 2026 թվականի մարտի 20-ի թիվ ԱՍ-20032026-01-1415 տեղեկանքի հետազոտման և գնահատման արդյունքում հաստատվել է այն փաստական հանգամանքը, որ թիվ 09102014-01-0177 վկայականով հավաստվող՝ Երևան քաղաքի Թեյշեբանի փողոցի թիվ 6 հասցեում գտնվող հողամասի՝ 1404քմ մակերեսով մասի նկատմամբ 2014 թվականի հոկտեմբերի 9-ին «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության անվամբ կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը դադարեցված չէ, ինչից հետևում է, որ առկա չեն Օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված՝ անվավեր գործարքի հետևանքների կիրառման համար անհրաժեշտ օրենսդրական նախադրյալները:

2026 թվականի մարտի 4-ի թիվ Դ-20735-26 դիմումի հիման վրա իրականացված վարույթով չի հիմնավորվել 9,314,156 (ինը միլիոն երեք հարյուր տասնչորս հազար հարյուր հիսունվեց) ՀՀ դրամը վերադարձնելու պահանջի իրավաչափությունը, հետևաբար նշված գումարի՝ 1404քմ մակերեսով հողամասի ձեռքերման նպատակով վճարված գումարը վերադարձնելու պահանջը ենթակա է մերժման Վճռի հիման վրա նույն մակերեսով հողամասի նկատմամբ «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության անվամբ կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը դադարեցված չլինելու հիմնավորմամբ, իսկ մնացած՝ 152.25քմ մակերեսով հողամասի ձեռքերման նպատակով վճարված գումարը վերադարձնելու պահանջը ենթակա է մերժման այդ մասով գործարքն ու իրավունքի պետական գրանցումը Վճռով անվավեր ճանաչված չլինելու և դրանց նկատմամբ Օրենսգրքի 304-րդ հոդվածի կարգավորումները կիրառելի չլինելու հիմքով:

Ելնելով վերոգրյալից և հիմք ընդունելով Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 10-րդ, 14-րդ, 135-րդ, 301-րդ, 303-րդ, 304-րդ հոդվածներով, «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 35-րդ հոդվածով սահմանված իրավակարգավորումները և ղեկավարվելով «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 37-րդ, 42-րդ, 43-րդ հոդվածների դրույթներով՝

ՈՐՈՇԵՑԻ

1. Երևանի քաղաքապետարան հասցեագրված՝ «Աէս թրեյդ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության տնօրեն Ազատ Աղիկյանի 2026 թվականի մարտի 4-ի թիվ Դ-20735-26 դիմումով ներկայացված, որպես գործարքի անվավերության հետևանք, 9,314,156 (ինը միլիոն երեք հարյուր տասնչորս հազար հարյուր հիսունվեց) ՀՀ դրամը վերադարձնելու պահանջը մերժել:

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

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

ՏԻԳՐԱՆ ԱՎԻՆՅԱՆ



Տ. Գրան Ավինյան

