



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

23 ապրիլի 2026 թվականի N 567 - Ն

ԵՐԵՎԱՆՔԱՂԱՔԻ ԿԵՆՏՐՈՆ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՇՐՋԱՆԻ ՆՈՐԱԳՅՈՒՂ ԹԱՂԱՄԱՍԻ, ԻՍԱԿՈՎ ԵՎ ՄՈՆԹԵ ՄԵԼՔՈՆՅԱՆ ՊՈՂՈՏԱՆԵՐԻ ՏՐԱՆՍՊՈՐՏԱՅԻՆ ՀԱՆԳՈՒՅՑՈՎ, «ՊԱՍԿԵՎԻՉԻ ԲԼՈՒՐ» ԱՇԽԱՐՀԱԳՐԱԿԱՆ ԱՆՎԱՆՈՒՄՈՎ ՏԱՐԱԾՔՈՎ ԵՎ ՊԱՍԿԵՎԻՉԻ ԲԼՐԻՑ ԴԵՊՈ ՀԱՐԱՎ՝ ՀՐԱԶԴԱՆ ԳԵՏԻ ԿԻՐՃՈՎ ՊԱՐՓԱԿՎԱԾ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐԻ ՆԿԱՏՄԱՍԻ ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀ ՃԱՆԱՉԵԼՈՒ ԵՎ ՊԵՏԱԿԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԸ ԵՎ ԳՈՒՅՔՆ ՈՒՂՂԱԿԻ ՎԱՃԱՌՔԻ ԶԵՎՈՎ ՕՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Ղեկավարվելով Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 61-րդ հոդվածով, 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 11-րդ կետով և «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասի «գ» կետով, 5-րդ, 6-րդ, 7-րդ հոդվածներով, «Պետական գույքի կառավարման մասին» օրենքի 22-րդ հոդվածի 3-րդ կետով, ինչպես նաև հիմք ընդունելով Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագիծն ու դրա հիման վրա առաջացած՝ քաղաքի զարգացման հեռանկարները՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը **ո ր ո շ ու մ է.**

1. Սույն որոշման NN 1, 2 և 3 հավելվածներում (այսուհետ՝ հավելվածներ) նշված տարածքների նկատմամբ ճանաչել հանրության գերակա շահ՝ հետևյալ հիմնավորումներով.

1) սույն որոշման հավելվածներում նշված տարածքներում քաղաքաշինական ծրագրի իրականացման շահը գերակայում է օտարվող սեփականության սեփականատերերի շահերից, քանի որ՝

ա. սույն որոշման հավելվածներում նշված տարածքներում Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծով նախատեսված քաղաքաշինական ծրագրի իրականացման միջոցով Երևանի կենտրոն վարչական շրջանում գտնվող Նորագյուղ թաղամասից կվերանան ներկայումս առկա խառը, անկանոն կառուցապատումը, հին և խարխուլ շինությունները, որոնց փոխարեն կիրականացվի բազմաֆունկցիոնալ քաղաքաշինական ծրագիր՝ ճարտարապետական միասնական հայեցակարգի հիման վրա տարածքի համալիր կառուցապատում, որով առաջարկվում են հետևյալ հիմնական հատակագծային և գործառական լուծումները՝ Երևան-Դաունթաուն՝ միջազգային գործարար բազմաֆունկցիոնալ կենտրոնի ստեղծում (բանկեր, օֆիսային կառույցներ, հյուրանոցներ և այլն), միջազգային մշակութային կենտրոնի ստեղծում, միջազգային ներկայացուցչությունների և կազմակերպությունների գրասենյակային տարածքների կազմակերպում, համաքաղաքային նշանակության հանգստի գոտի՝ կանաչ տարածքների և բնական լանդշաֆտի պահպանմամբ, ընդլայնմամբ և լրացուցիչ ջրային մակերեսների ստեղծմամբ, բնակելի տներ, դպրոցներ, մանկապարտեզներ, մարզահրապարակներ, մարզադահլիճներ և սոցիալական այլ ենթակառուցվածքներ, առանձին բնակելի թաղամասեր՝ դիվանագետների համար,

բ. կառուցապատման ծրագրերի շրջանակներում հիմնովին կնորացվեն ինժեներատեխնիկական ենթակառուցվածքները, կստեղծվեն ավտոկայանատեղեր, նոր ձևավորվող թաղամասին համահունչ փողոցներ՝ հեծանվային գոտիներով, շուրջ 27 հա կանաչապատ տարածքներ, բազմաթիվ ընդհանուր օգտագործման տարածքներ՝ ստեղծելով ժամանակակից ճարտարապետությանը բնորոշ կառույցներ, որոնք իրենց բնույթով և ճարտարապետաշինարարական լուծումներով համապատասխանում են միջազգային լավագույն ստանդարտներին ու ստեղծում են առավել բարենպաստ և արդիական պայմաններ դրանց ժամանակակից օգտագործման համար,

գ. բազմաֆունկցիոնալ համալիրի ստեղծման արդյունքում կլուծվեն նոր բնակարանային ֆոնդերի ստեղծման և համալրման խնդիրները, որոնք ի տարբերություն ներկայումս առկա ոչ սեյսմակայուն և հին բնակարանային ֆոնդի՝ կապահովեն սեյսմակայուն բնակարանային ֆոնդ, ինչն էլ իր հերթին կնպաստի Երևանի մի շարք վարչական շրջաններում առկա գերծանրաբեռնվածության նվազմանը,

դ. սույն որոշման հավելվածներում նշված տարածքներում, որպես միասնական քաղաքային միջավայր, յուրահատուկ ճարտարապետական ոճով կատարված շինարարության արդյունքում կձևավորվի նոր և առավել քաղաքային միջավայր, որն էլ իր յուրօրինակ ոճով կստեղծի մշակութային, ժամանցային և բնակելի գործառության նպատակների իրականացմանն ուղղված ամբողջական համալիր,

ե. ծրագրի շրջանակում նախատեսվում է ճոպանուղու կառուցում, որը թաղամասը կկապի կենտրոնի հետ:

2. Սույն որոշման հավելվածներում նշված ծրագրի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց սույն որոշման հավելվածներում նշված սեփականության օբյեկտների օտարման, քանի որ դրանց անմիջական հարևանությամբ գտնվող տարածքների համար նախագծվել և իրականացվելու են համաքաղաքային ենթակառուցվածքների անբաժանելի մասը կազմող հանգույցներ. Երևան քաղաքի Նորագյուղ թաղամասի վերակառուցման արդյունքում ստեղծվելու է լիովին նոր քաղաքային միջավայր՝ «դաունթաուններին» բնորոշ քաղաքաշինական լուծումներով և ենթակառուցվածքներով հագեցած: Օտարման նպատակը հանրության գերակա շահ է, և այն ողջամտորեն իրագործելի է սահմանված ժամկետում, օտարման հիմք հանդիսացող հանրային շահը գերակայում է օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ շահերին, և դրա իրագործումը հնարավոր չէ ապահովել առանց հավելվածներով նշված սեփականության օտարման, որն էլ չհիմնավորված վնաս չի պատճառում սեփականատիրոջը: Հավելվածներով սահմանված սեփականության օտարումն ուղղակիորեն նպաստելու է օտարման նպատակի իրագործմանը, ինչպես նաև հիմնավորված է օտարման գործընթացում ձեռք բերողների ներգրավումը:

3. Սահմանել, որ՝

1) սույն որոշման N 1 հավելվածով նշված տարածքում անշարժ գույքերի ձեռք բերողներն են «ԴԻԹԻ ԴԵՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» և «ԴԻ ԹԻ ՔՈՆՍԹՐԱՔՇՆ» փակ բաժնետիրական ընկերությունները, որոնք կրում են համապարտ պատասխանատվություն, իսկ օտարման գոտում ընդգրկված գույքերի իրացումն իրականացնում են համատեղ՝ պահպանելով սույն որոշման 3-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված համամասնությունը.

2) սույն որոշման NN 2 և 3 հավելվածներով սահմանված տարածքների օտարումների գործընթացը պետք է սկսել բլրային հատվածից՝ N 3 հավելվածով նշված տարածքից, որտեղ յուրաքանչյուր առանձին գույքային միավորի իրացումից հետո միայն ձեռք բերողի համար կստեղծվի հնարավորություն օտարումներ իրականացնելու հարթավայրային հատվածում՝ N 2 հավելվածով նշված տարածքում՝ 1:2 հարաբերակցությամբ: Սույն կարգավորման իմաստով ձեռք բերողը N 3 հավելվածով նշված տարածքից գույքային միավոր իրացնելու դեպքում ստանում է N 2 հավելվածով նշված տարածքում գույքային միավոր իրացնելու (այդ թվում՝ ներդրողին օտարելու) իրավունք՝ N 3 հավելվածով նշված տարածքում ձեռք բերված (իրացված) գույքային միավորի մակերեսի կրկնակիի չափով.

3) նախատեսված օտարման գործառույթների իրականացումը համակարգող պետական լիազոր մարմնի գործառույթը պատվիրակվում է Երևանի քաղաքապետին.

4) սեփականության օտարման գործընթացն սկսելու վերջնաժամկետ է սահմանվում 5 (հինգ) տարի՝ սկսած սույն որոշման ուժի մեջ մտնելու օրվանից.

5) օտարման նպատակի իրագործումը սկսելու վերջնաժամկետ է սահմանվում 7 (յոթ) տարի՝ սկսած սույն որոշման ուժի մեջ մտնելու օրվանից.

6) օտարման նպատակի իրագործման ավարտի վերջնաժամկետ է սահմանվում 10 (տասը) տարի՝ սկսած սույն որոշման ուժի մեջ մտնելու օրվանից.

7) սույն որոշմամբ հանրության գերակա շահ ճանաչված օտարվող սեփականության և դրանցում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության կազմման գործառույթներն իրականացնում է լիազոր մարմին ճանաչված՝ Երևանի քաղաքապետը.

8) սույն որոշմամբ հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքների և դրանցում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքներն իրականացվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով և նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևով՝ սույն որոշումն ուժի մեջ մտնելուն հաջորդող 1 (մեկ) տարվա ընթացքում.

9) սույն որոշման հավելվածներում նշված տարածքներում ձեռք բերողի իրավունքներն ու պարտականությունները սահմանվում են «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի հիման վրա տարածքը ձեռք բերողի ու լիազոր մարմնի միջև կնքված պայմանագրին, «Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին» օրենքին ու Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2002 թվականի ապրիլի 20-ի «Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների պետական հաշվառման, ուսումնասիրման, պահպանության, ամրակայման, նորոգման, վերականգնման և օգտագործման կարգը հաստատելու մասին» N 438 որոշմանը համապատասխան.

10) սույն որոշման NN 2 և 3 հավելվածներում նշված սխեմաների տարածքում գտնվող անշարժ գույքերի հետագա բաժանումից կամ այլ անշարժ գույքի հետ միավորումից առաջացող անշարժ գույքերի օտարման գործընթացի այն բոլոր գործողությունները, որոնք կատարվել են մինչև բաժանումը կամ միավորումը, համարվում են իրականացված առաջացած անշարժ գույքերի մասով.

11) սույն որոշման NN 2 և 3 հավելվածներում նշված սխեմաների տարածքում գտնվող անշարժ գույքերը սեփականատիրոջ կողմից ձեռք բերողից բացի այլ անձի հատուցելի կամ անհատույց օտարման, ժառանգության, հօգուտ պետության բռնագրավման կամ այլ հիմքերով սեփականատիրոջ փոփոխության դեպքում իրացման գործընթացի այն բոլոր գործողությունները, որոնք կատարվել են նախկին սեփականատիրոջ մասով, պարտադիր են անշարժ գույքի նոր սեփականատիրոջ համար.

12) սույն որոշման NN 2 և 3 հավելվածներում նշված սխեմաների տարածքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների վերականգնման կամ մինչև

նախկինում գերակա հանրային շահ ճանաչվելն իրականացված ինքնակամ շինությունների, ինքնակամ զբաղեցրած հողամասի օրինականացման հետևանքով կամ որևէ այլ հիմքով սույն որոշման ընդունումից հետո առաջին անգամ սեփականության իրավունքի պետական գրանցում ստացած անշարժ գույքերը համարվում են հանրային գերակա շահ ճանաչված անշարժ գույքեր, և սույն որոշման դրույթները տարածվում են այդ գույքերի նկատմամբ:

4. Հիմք ընդունելով, որ տարածքը ներառում է նաև համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասեր, որոշման NN 1 և 2 հավելվածների սխեմաների սահմաններում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարումը, այդ թվում՝ կադաստրի կոմիտեում որպես համայնքային սեփականություն առանձին ծածկագրով հաշվառված՝ պետական գրանցում ունեցող և չունեցող հողամասերի, ինչպես նաև կատարված չափագրումներով հայտնաբերվող՝ սխեմայի տարածքում գտնվող համայնքային սեփականություն համարվող միջանկյալ հողակտորների, իրացված շինությունների զբաղեցրած համայնքային հողամասերի օտարումն իրականացվում է «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով սահմանված կարգով՝ գույքի օտարման պահին գործող շուկայական արժեքին գումարած 30 (երեսուն) տոկոս արժեքով:

5. Սույն որոշման NN 1 և 2 հավելվածներում նշված տարածքների սահմաններում առկա պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերը ենթակա են օտարման ուղղակի վաճառքի ձևով՝ սույն որոշմամբ ձեռք բերող ճանաչված անձանց՝ օտարման գինը սահմանելով գույքի օտարման պահին գործող շուկայական արժեքին գումարած 30 (երեսուն) տոկոս արժեքի չափով:

6. Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի ղեկավարին՝

1) սույն որոշումն ուժի մեջ մտնելուն հաջորդող երկու ամսվա ընթացքում Երևանի քաղաքապետին տրամադրել տարածքում ընդգրկված՝ «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 2021 թվականի դեկտեմբերի 16-ի ՀՕ-397-Ն օրենքի 2-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 1-ին և 2-րդ կետերով սահմանված ժամկետներում հաշվառված ինքնակամ կառույցների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

2) «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 2021 թվականի դեկտեմբերի 16-ի ՀՕ-397-Ն օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.1-ին մասով սահմանված ժամկետի ավարտին հաջորդող երկու ամսվա ընթացքում Երևանի քաղաքապետին տրամադրել տարածքում ընդգրկված՝ «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 2021 թվականի դեկտեմբերի 16-ի ՀՕ-397-Ն օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.1-ին մասով սահմանված ժամկետում հաշվառված ինքնակամ կառույցների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

7. Առաջարկել Երևանի քաղաքապետին՝

1) սույն որոշումն ուժի մեջ մտնելուն հաջորդող 7-օրյա ժամկետում որոշումը պատշաճ ձևով ծանուցել օտարվող սեփականության սեփականատերերին և օտարվող սեփականության նկատմամբ պետական գրանցում ունեցող՝ գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց.

2) Հայաստանի Հանրապետության վարչապետին կիսամյակային պարբերականությամբ տեղեկատվություն տրամադրել օտարման գործընթացի վերաբերյալ:

8. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում 2026 թվականի հուլիսի 15-ից:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏ

Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

Երևան