

Հավելված  
ՀՀ կառավարության 2023 թվականի  
նոյեմբերի 30-ի N 2102 - Ն որոշման

ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՈԼՈՐՏՈՒՄ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵ-  
ՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՈՒՆԻՑ ԿՆՔՎԱԾ ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐՈՎ ՍՏԱՆՁՆԱԾ ՊԱՐՏԱՎՈ-  
ՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՀՄԿՈՂՈՒԹՅՈՒՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑ-  
ՆԵԼՈՒ ԿԱՐԳԸ ԵՎ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՈՒՅՔԻ ԳՐԱՎԱԴՐՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ  
ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ԿԱՐԳԸ

1. Սույն կարգով կանոնակարգվում են պետական գույքի մասնավորեցման, օտարման, անհատույց օգտագործման և վարձակալությամբ տրամադրված պայմանագրերով (այսուհետ՝ պայմանագրեր) ստանձնած պարտավորությունների կատարումն ապահովելու նպատակով՝ պայմանագրերում պահանջվող փաստաթղթերի հիման վրա պարտավորություններն ամրագրելու, դրանց կատարման նկատմամբ հսկողություն իրականացնելու, նաև գրավադրումը գրանցելու և գրավադրումից հանելու հարաբերությունները:

2. Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության պետական գույքի կառավարման կոմիտեն (այսուհետ՝ կոմիտե) պայմանագրերը համապատասխան կողմերի հետ կնքում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին և պայմաններին համապատասխան:

3. Մասնավորեցման և օտարման պայմանագրերով ստանձնած պարտավորությունների կատարումն ապահովելու նպատակով պայմանագրում գույքի գրավադրման վերաբերյալ համապատասխան դրույթի համաձայն մասնավորեցված և օտարված գույքը պարտադիր ենթակա է գրավադրման հետևյալ պահանջներին համապատասխան՝

1) պայմանագրային պարտավորությունների կատարումն ապահովելու նպատակով մասնավորեցման և օտարման պայմանագրի առարկան համարվում է գրավադրված, եթե պետական գույքը վաճառվում է գնահատված շուկայական արժեքի կամ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 75 տոկոսից ցածր գնով.

2) տարածամկետ վճարման պայմանով պետական գույքի մասնավորեցման և օտարման պայմանագրի առարկան համարվում է պարտադիր գրավադրված.

3) պետական գույքի մասնավորեցման և օտարման պայմանագրերի առարկան չի համարվում գրավադրված, եթե որոշակի պարտավորությունների դիմաց պետական գույքը վաճառվել է գնահատված շուկայական արժեքի կամ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 75 տոկոս և ավելի գնով.

4) պայմանագրի պարտավորություններով ծանրաբեռնված մասնավորեցման և օտարման մասին իրավական ակտով կամ ներդրումային ծրագրով քանդման ենթակա համապատասխան անշարժ գույքի դեպքում գնորդը պարտավոր է ներկայացնել բանկային երաշխիք քանդման ենթակա գույքի գնահատված շուկայական արժեքի կամ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի չափով կամ գրավի առարկա դարձնել սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող համարժեք այլ գույք, ինչպես նաև 3-րդ անձին պատկանող համարժեք գույք, վերջինիս համաձայնությամբ.

5) պետական գույքը գնահատված շուկայական արժեքի կամ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 75 տոկոսից ցածր գնով մասնավորեցվելու և օտարվելու դեպքում՝ պայմանագրային պարտավորությունների կատարումն ապահովելու նպատակով պետական գույքի մասնավորեցման և օտարման պայմանագրերի առարկան չի համարվում գրավադրված, եթե գնորդը կոմիտե է ներկայացնում պետական գույքի գնահատված շուկայական արժեքի կամ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 75 տոկոսի և վաճառքի գնի տարբերության արժեքի չափով բանկային երաշխիք.

6) ներդրումային պարտավորությունների դիմաց պետական գույքի հետ ոչ պետական գույքային փոխանակության դեպքում՝ փոխանակության պայմանագրի առարկան չի համարվում գրավադրված, եթե գնորդը կոմիտե է ներկայացնում փոխանակության ենթակա պետական գույքի գնահատված շուկայական արժեքի կամ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 100 տոկոսի չափով բանկային երաշխիք:

4. Ընկերության պետական սեփականությունը հանդիսացող բաժնետոմսերի (բաժնետնասի) մասնավորեցման պայմանագրի կնքումից հետո, մինչև գնորդի կողմից ստանձնած պայմանագրային պարտավորությունների սահմանված կարգի համաձայն կատարման ավարտն ընկերությունն իր ակտիվների հաշվեկշռային արժեքի 25 և ավելի տոկոսի չափով իրականացվող օտարման գործարքների դեպքում՝ պարտավոր է դրա մասին տեղեկացնել պայմանագրի կողմ հանդիսացող կողմին և ստանալ գրավոր համաձայնություն:

5. Մասնավորեցված կամ օտարված գույքը գրավադրման ենթակա լինելու դեպքում գույքի նկատմամբ իրավունքների սահմանափակում գրանցելու համար դիմում է ներկայացվում Կադաստրի կոմիտե «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով սահմանված կարգով:

6. Սույն կարգի համաձայն գնորդի, վարձակալի և փոխառուի կողմից իրականացվող ներդրումներ են համարվում՝

1) ներդրումային ծրագրին համապատասխան նոր շինարարության, գործող ձեռնարկությունների և անշարժ գույքի օբյեկտների ընդլայնումը, ինչպես նաև վերանորոգումը.

2) սարքավորումների ձեռքբերումը.

3) օտարվող, այդ թվում՝ նաև գույքի ներդրումների դիմաց ընթացակարգով կամ օգտագործման իրավունքով տրամադրվող գույքի ներդրումային ծրագրով նախատեսված գործունեությունն ապահովելու նպատակով ենթակառուցվածքների կառուցումը (գազ, ջուր, էլեկտրաէներգիայի մատակարարման գծերի, ճանապարհի կառուցում, որոնք կարող են գտնվել նաև տվյալ տարածքից դուրս):

7. Գնորդը, վարձակալը և փոխառուն պարտավոր են պայմանագրային պարտավորությունների շրջանակներում՝ ըստ սահմանված ժամկետների, կոմիտե ներկայացնել վճարումների, ներդրումների, սոցիալական երաշխիքների, ինչպես նաև գործունեության ուղղվածության (պրոֆիլի) պահպանության պարտավորությունների կատարման վերաբերյալ հաշվետվությունները՝ կցելով հաստատող փաստաթղթերը:

8. Պայմանագրային պարտավորությունների վերաբերյալ գնորդը, վարձակալը և փոխառուն ներկայացնում են հաշվետվություններ, որոնցում պարտադիր պետք է ներառված լինի հետևյալ տեղեկատվությունը՝

1) եթե գնորդը, վարձակալը և փոխառուն իրավաբանական անձ է, ապա ներդրումների իրականացման դեպքում՝ համապատասխան կատարված ներդրումների ծավալի, կառուցվածքի և համամասնությունների ու անշարժ գույքի անբաժանելի բարելավումների մասին տեղեկատվություն՝ կցելով դրանց կատարումը հաստատող, ինչպես նաև կազմակերպության հաշվապահական հաշվառման մեջ ներդրումների արտացոլումը հաստատող փաստաթղթերի և շինարարական աշխատանքների՝ ըստ փուլերի կամ ամբողջական ծավալով կատարելու վերաբերյալ տեղեկատվությունը (որը կարող է ներառել կապալի պայմանագրի պատճեն): Անհրաժեշտ է օտարման և մասնավորեցման դեպքում ներկայացնել նաև ըստ ներդրումային ծրագրի ձեռք բերվող և տեղակայվող սարքավորումների և այլ շարժական գույքի ցանկը և արժեքները, ինչպես նաև սոցիալական երաշխիքների և պարտավորությունների կատարումը (աշխատատեղերի պահպանում, նոր աշխատատեղերի ստեղծում և աշխատավարձի պահպանում և տրամադրում) հաստատող փաստաթղթերի պատճենները.

2) գնորդը, վարձակալը և փոխառուն, եթե ֆիզիկական անձ է անկախ ընդհանուր ներդրումների և անշարժ գույքի անբաժանելի բարելավումների արժեքից, եթե իրավաբանական անձ է 100 մլն դրամ և ավելի ներդրումներ (այդ թվում՝ անբաժանելի բարելավումների) իրականացնելու դեպքում պայմանագրով նախատեսված միջանկյալ և ավարտական փուլի համար ստանձնած պարտավորությունների կատարման վերաբերյալ պարտավոր է ներկայացնել նաև անկախ գնահատողի կողմից իրականացված գնահատման հաշվետվությունը.

3) շինարարության ոլորտում ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կողմից ներդրումային ծրագրով նախատեսված պարտավորությունների վերաբերյալ հաշվետվությանը պարտադիր կցվում են նաև շենքի քանդման դեպքում՝ շենքի քանդման թույլտվության պատճենը, կառուցման և վերակառուցման

դեպքում՝ շինարարության իրականացման թույլտվության պատճենը, շինարարության ավարտը փաստագրող ավարտական ակտի պատճենը, ինչպես նաև Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենը:

9. Մասնավորեցման և օտարման մասին համապատասխան իրավական ակտերով, անհրաժեշտության դեպքում, ներդրումային պարտավորությունների կատարման ժամկետի սկիզբ կարող է սահմանվել տեղական ինքնակառավարման համապատասխան լիազորված մարմնի կողմից շինարարության իրականացման թույլտվություն տալու ժամկետը:

10. Պետական գույքի գնորդը, վարձակալը և փոխառուն պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ժամկետը լրանալուց հետո պարտավոր է 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում կոմիտե ներկայացնել սույն կարգի 8-րդ կետով սահմանված տեղեկությունները՝ կցելով կատարումը հաստատող փաստաթղթերը, գնահատման հաշվետվությունը, ինչպես նաև կոմիտեի պահանջով ներկայացնել պարտավորությունների կատարումը հիմնավորող փաստաթղթերի վերաբերյալ լրացուցիչ պարզաբանումներ և տեղեկություններ: Ընդ որում, պարտավորությունների վաղաժամկետ կատարման դեպքում կարող է հաշվետվությունը ներկայացնել սույն կարգով սահմանված ժամկետից շուտ:

11. Կոմիտեն սույն կարգի 10-րդ կետով սահմանված տեղեկություններն ստանալուց հետո պարտավոր է մինչև 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում իրականացնել ուսումնասիրություններ և տեղազննումներ ու կայացնել որոշում պարտավորությունների կատարումն ընդունելու կամ չընդունելու վերաբերյալ:

12. Կոմիտեն իրավունք ունի մինչև պայմանագրային պարտավորությունների ամբողջական կատարման ավարտը ցանկացած ժամանակ պայմանագրի առարկա հանդիսացող տարածքում իրականացնել ուսումնասիրություններ, ինչպես նաև կատարել մշտադիտարկման աշխատանքներ (չխոչընդոտելով ներդրումային ծրագրով իրականացվող աշխատանքները):

13. Գնորդի, վարձակալի և փոխառուի կողմից պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունը՝

1) սահմանված ժամկետում պայմանագրով նախատեսված ներդրումը չկատարելու կամ մինչև 50 տոկոս կատարելու դեպքում գնորդը, վարձակալը և փոխառուն 6 ամսվա ընթացքում պարտավոր է կատարել տվյալ ժամանակահատվածի համար նախատեսված, բայց չկատարած ներդրումներն ամբողջությամբ՝ միաժամանակ Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջե վճարելով տուգանք՝ չկատարված ներդրումների գումարի 15 (տասնհինգ) տոկոսի չափով՝ եթե ներդրումների ծավալը չի գերազանցում 300 մլն դրամը, եթե գերազանցում է 300 մլն դրամը՝ 10 (տասը) տոկոսի չափով:

2) սահմանված ժամկետում պայմանագրով նախատեսված ներդրումը 50 կամ ավելի տոկոսով կատարելու, բայց ամբողջությամբ չկատարելու դեպքում գնորդը, վարձակալը և փոխառուն 4 ամսվա ընթացքում պարտավոր է կատարել տվյալ ժամանակահատվածի համար նախատեսված և չկատարած ներդրումներն ամբողջությամբ՝ միաժամանակ Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջե վճարելով տուգանք՝ չկատարած ներդրումների գումարի 10 (տասը) տոկոսի չափով՝ եթե ներդրումների ծավալը չի գերազանցում 300 մլն դրամը, եթե գերազանցում է 300 մլն դրամը՝ 5 (հինգ) տոկոսի չափով:

14. Պարտավորություններից որևէ մեկը տուգանքով հաշվարկված ժամկետում չկատարելու դեպքում կոմիտեն օրենքով սահմանված կարգով դիմում է դատարան՝ գնորդին, վարձակալին և փոխառուին սեփականության իրավունքով պատկանող գույքի նկատմամբ բռնագանձում կիրառելու կամ պայմանագիրը լուծելու, ինչպես նաև պայմանագրային պարտավորությունները կատարելուն պարտավորեցնելու և (կամ) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված այլ պահանջով:

15. Պետական գույքի մասնավորեցման և օտարման պայմանագրերի առարկայի նկատմամբ բռնագանձում կիրառելու, ինչպես նաև օգտագործման տրամադրման պայմանագրերը լուծվելու դեպքում վճարված և գնորդի, վարձակալի, փոխառուի ներդրված գումարներն ենթակա չեն վերադարձման:

16. Կոմիտեն պայմանագրային պարտավորություններով նախատեսված յուրաքանչյուր պարտավորության կատարման վերաբերյալ տեղում ուսումնասիրության և տեղագնության արդյունքներն ամփոփելուց հետո 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում համապատասխան գրությամբ տեղեկացնում է պայմանագրի կողմին՝ պարտավորությունները կատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու վերաբերյալ:

17. Կոմիտեն պարտավորությունների կատարումն ընդունելու և գրավադրումից հանելու համար հիմք ընդունելով գնորդի կողմից ներկայացված ներդրումային պարտավորությունների կատարման վերաբերյալ անկախ գնահատողի գնահատման հաշվետվությունը և/կամ ներդրումային պարտավորությունների կատարումը հաստատող փաստաթղթերը, պարտադիր իրականացնում է տեղագնություն, որի վերաբերյալ կազմվում է արձանագրություն՝ անհրաժեշտության դեպքում կցելով նաև գնորդի գրավոր կարծիքը:

18. Կոմիտեի նախագահի հրամանով ստեղծվում է հանձնաժողով 300 մլն դրամ և ավելի ներդրումային ծրագրերի իրականացման դեպքում պայմանագրային պարտավորությունների կատարումն ընդունելու համար:

19. Կոմիտեն սույն կարգի համաձայն պայմանագրային պարտավորությունների կատարումն ընդունելուց հետո՝ 15-օրյա ժամկետում գրավոր դիմում է համապատասխան իրավասու մարմնին գրավադրումից հանելու համար, որից հետո՝ 5-օրյա ժամկետում այդ մասին տեղեկացնում պայմանագրի կողմին:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ  
ՂԵԿԱՎԱՐ

Ա. ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ