

**ՎԱՂԱՐՇԱՊԱՏԻ ՄԱՐԶԱԴԱՇՏԻ ԵՎ ՖՈՒՏԲՈԼԱՅԻՆ ԱԿԱԴԵՄԻԱՅԻ
ԵՆԹԱԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔՆԵՐԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԾՐԱԳՐԻՆ
ՀԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՏԱԼՈՒ ԵՎ «ԻՄԵՋԻՆ ԵՐԵՎԱՆ» ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿ
ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅԱՄԲ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅԱՆԸ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՈՒՂԱԿԻ
ՎԱՃԱՌՔԻ ԶԵՎՈՎ ՕՏԱՐՄԱՆ ԳՈՐԾԱՐՔԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ**

1. Վաճառող	Հայաստանի Հանրապետության Արմավիրի մարզ, Վաղարշապատ համայնք, ի դեմս համայնքի ղեկավարի
2. Գնորդ (ներդրող)	«Իմեջին Երևան» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
3. Առարկան	Արմավիրի մարզի Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի վարչական սահմաններում գտնվող, Վաղարշապատի մարզադաշտի և ֆուտբոլային ակադեմիայի ենթակառուցվածքների զարգացման ներդրումային ծրագրի իրականացման նպատակով, 04-002-0306-0022 կադաստրային ծածկագրով 16.51441 հա, 04-002-0305-0043 կադաստրային ծածկագրով 7.0331 հա և 04-002-1407-0004 կադաստրային ծածկագրով 0.293 հա մակերեսներով համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի (այսուհետ՝ Հողամաս) ուղղակի վաճառք Գնորդին
4. Պայմանագիր	Վաճառողի և Գնորդի միջև կնքված Հողամասի առուվաճառքի մասին պայմանագիր, որը միաժամանակ հանդիսանում է առաջնային գրավի պայմանագիր:
5. Պայմանագրի կնքման ժամկետը	Ներդրումային ծրագրի իրականացման նպատակով ներդրողի հետ կնքվում է Հողամասի առուվաճառքի պայմանագիր (այսուհետ՝ Պայմանագիր)՝ Հայաստանի Հանրապետության Արմավիրի մարզի Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի վարչական սահմաններում «Վաղարշապատի մարզադաշտի և ֆուտբոլային ակադեմիայի ենթակառուցվածքների զարգացման ներդրումային ծրագրին հավանություն տալու և «Իմեջին Երևան» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությանը

	հողամաս ուղղակի վաճառքի ձևով օտարելուն համաձայնություն տալու մասին» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշումն ընդունվելուց հետո մեկամսյա ժամկետում: Ներդրումային ծրագրի մեկնարկ է համարվում Հողամասն ուղղակի վաճառքի ձևով օտարելու վերաբերյալ համապատասխան պայմանագրի կնքման օրը: Ներդրումային ծրագրի ավարտ է համարվում սույն Հավելվածի «Կողմերի պարտավորությունները» բաժնի 6-րդ կետով նախատեսված գործողությունների իրականացումը՝ ներառյալ այն դեպքում, երբ Ծրագիրն ամբողջությամբ իրականացվել է սույն Հավելվածի «Կողմերի պարտավորությունները» բաժնի 11-րդ կետում նշված ժամկետից ավելի շուտ:
6. Նպատակը	Սույն որոշման N 1 հավելվածով ներկայացված ներդրումային ծրագրի (այսուհետ՝ Ծրագիր) իրականացում:
7. Պայմանագրի գինը	Հողամասը Գնորդին կօտարվի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքով՝ 688,394,726 (վեց հարյուր ութսունութ միլիոն երեք հարյուր իննսունչորս հազար յոթ հարյուր քսանվեց) դրամի չափով:
8. Պայմանագրով հողի սեփականության իրավունքի փոխանցումը	Հողամասի նկատմամբ Գնորդի սեփականության իրավունքը ծագում է Հողամասի առուվաճառքի պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահից:
9. Պայմանագրի կնքման ծախսերը (հասցեի տրամադրում, պայմանագրի նոտարական վավերացում, գործարքից ծագող իրավունքների պետական գրանցում և այլն)	Գնորդի հաշվին
10. Կողմերի պարտավորությունները	1. Վաճառողը պարտավորվում է՝ Գնորդին, որպես սեփականություն, Գնորդի կողմից Ծրագրի իրականացման նպատակով հանձնել Արմավիրի մարզի Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի վարչական սահմաններում գտնվող 04-002-0306-0022 կադաստրային ծածկագրով 16.51441 հա, 04-002-0305-0043 կադաստրային ծածկագրով 7.0331 հա և 04-002-1407-0004 կադաստրային ծածկագրով 0.293 հա մակերեսներով հողատարածքը, իսկ Գնորդը պարտավորվում է ընդունել այդ Հողամասը և դրա համար վճարել ձեռքբերման պահին գործող Հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը: 2. Վաճառողը երաշխավորում է, որ պայմանագրի կնքման պահին Հողամասը նախկինում վաճառված, նվիրված կամ գրավադրված

	չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում, և առկա չեն այլ սահմանափակումներ: 3. Վաճառողը պարտավոր է պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահից երկօրյա ժամկետում Գնորդին հանձնման-ընդունման ակտով հանձնել Հողամասը, ինչպես նաև՝ Հողամասի նկատմամբ Գնորդի՝ գրանցված իրավունքները հավաստող փաստաթղթերը: 4. Վաճառողը պարտավոր է գնորդին հանձնել Հողամասի օգտագործման նպատակի, չափերի, կարգի, ճանապարհների, ջրատարների, կոյուղու, էլեկտրահաղորդման գծերի, գազատարի, ինչպես նաև սահմանափակումների (ներառյալ սերվիտուտների) առկայության մասին ամբողջական տեղեկատվություն: 5. Գնորդի մեղքով Ծրագիրը չիրականացվելու կամ սույն Հավելվածի «Կողմերի պարտավորությունները» բաժնի 11-րդ կետով նախատեսված ժամկետում սահմանված ներդրումը չիրականացնելու դեպքերում Վաճառողն իրավունք ունի ձեռնարկել միջոցներ և սահմանված կարգով հանդես գալ նախաձեռնությամբ և առանց դատարան դիմելու գրավադրված հողամասի վրա բռնագանձում տարածել՝ ապահովելով հողամասերի վերադարձը համայնքին: 6. Գնորդը պարտավոր է կատարել Ծրագիրը, մասնավորապես՝ 1) իրականացնել ներդրումներ՝ 7,002,000,000 (յոթ միլիարդ երկու միլիոն) դրամի չափով. 2) վերակառուցել, արդիականացնել Վաղարշապատի ֆուտբոլի ակադեմիան և այն համապատասխանեցնել միջազգային լավագույն չափորոշիչներին. 3) կառուցել մանկապատանեկան ֆուտբոլային ակադեմիայի շենք, Վաղարշապատի ֆուտբոլի ակադեմիային կից կառուցել սպորտային բազա՝ խաղադաշտերով և ողջ անհրաժեշտ ենթակառուցվածքով: 7. Գնորդը պարտավորվում է՝ Պայմանագիրը կնքելուց հետո մեկամսյա ժամկետում Վաճառողին վճարել Հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը, որը կազմում է 688,394,726 (վեց հարյուր ութսունութ միլիոն երեք հարյուր իննսունչորս հազար յոթ հարյուր քսանվեց) դրամ:
--	--

	8. Ծրագրի չիրականացում է համարվում սույն կետով նախատեսված ֆինանսական (ներդրումների ծավալ) և ոչ ֆինանսական (շենք-շինության վերակառուցում, դաշտի կառուցում) ցուցանիշներից բացասական շեղումը, ընդ որում, եթե ոչ ֆինանսական ցուցանիշները ապահովված են, ապա ֆինանսական ցուցանիշների շեղումը կարող է լինել առավելագույնը 20%, այսինքն՝ 7,002,000,000 (յոթ միլիարդ երկու միլիոն) դրամի 80%-ից պակաս ներդրում (5,601,600,000 (հինգ միլիարդ վեց հարյուր մեկ միլիոն վեց հարյուր հազար) դրամից պակաս) իրականացնելու դեպքում Գնորդը պարտավորվում է 60 (վաթսուն) օրվա ընթացքում համայնքային բյուջե վճարել օտարման պահին գործող տվյալ հոդամասի շուկայական արժեքի և ձեռքբերված շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի տարբերությունը՝ 3,945,155,274 (երեք միլիարդ ինը հարյուր քառասունհինգ միլիոն հարյուր հիսունհինգ հազար երկու հարյուր յոթանասունչորս) դրամ՝ սեփականության իրավունքը ստանալու համար: Ոչ ֆինանսական ցուցանիշների բացասական շեղում կարող է համարվել ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված համապատասխան տրամադրված քաղաքաշինական փաստաթղթերով նախատեսված աշխատանքների թույլատրելի շեղման գերազանցումը: 9. Գնորդը պարտավոր է սույն Հավելվածի «Կողմերի պարտավորություն» բաժնի 6-րդ կետի 1-ին ենթակետով սահմանված ներդրումն ամբողջությամբ ուղղել բացառապես Ծրագրի իրականացմանը: Այլ նախագծերի իրականացմանն ուղղված ծախսերը չեն կարող ներառվել ծրագրի իրականացման ներդրման հաշվարկներում: Այլ նախագծերի իրականացմանն ուղղություններից են՝ առևտրի և զվարճանքի բազմաֆունկցիոնալ կենտրոնի, հյուրանոցային համալիրի, ռեստորանի, կոնֆերանս դահլիճների, բիզնես կենտրոնի՝ SS ոլորտի համար, ինկուբատորի՝ սպորտային և մեդիա ստարտափերի համար, էքսպո կենտրոնի, բժշկական կենտրոնի կառուցումը: 10. Գնորդը պարտավոր է Ծրագրի ժամկետի ընթացքում Հոդամասն օգտագործել բացառապես Ծրագրի իրականացման նպատակով՝ իր նպատակային ու գործառնական նշանակությանը համապատասխան: 11. Գնորդը պարտավորվում է Ծրագիրն իրականացնել Վաճառողից սույն որոշմամբ նախատեսված Հոդամասի
--	---

	ծեռքերման իրականացման պահից սկսած 5 (հինգ) տարվա ընթացքում: 12. Գնորդը պարտավոր է առաջնային գրավի իրավունքով գրավադրել Հոդամասը հոգուտ Վաճառողի: Հոդամասի գրավադրման պարտավորությունը հաստատվում է օտարման պայմանագրի կնքման պահին: Հոդամասը գրավից հանվում է, եթե Ծրագրի իրականացման մեկնարկից հետո հինգերորդ տարին լրանալու հաջորդ օրվա դրությամբ հաստատվում է, որ Գնորդը կատարել է 7,002,000,000 (յոթ միլիարդ երկու միլիոն) դրամի ներդրում: Եթե հինգերորդ տարին լրանալուց հետո չի իրականացվել ներդրումների առնվազն 80%-ը, ապա Հոդամասը գրավից ազատվում է, եթե Գնորդը 60 (վաթսուն) օրվա ընթացքում համայնքային բյուջե է վճարում տվյալ հոդամասի օտարման պահին գործող շուկայական արժեքի և ձեռքբերված շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի տարբերությունը՝ 3,945,155,274 (երեք միլիարդ ինը հարյուր քառասունհինգ միլիոն հարյուր հիսունհինգ հազար երկու հարյուր յոթանասունչորս) դրամ և ձեռք է բերում Հոդամասի սեփականության իրավունքը: 13. Եթե Ընկերությունը չի իրականացրել Ծրագիրը ամբողջ ծավալով, այն է՝ չի իրականացրել առնվազն 7,002,000,000 (յոթ միլիարդ երկու միլիոն) դրամ ներդրում, ապա Ծրագրի իրականացման ժամկետի ավարտից հետո յուրաքանչյուր տարվա մեկնարկից 60 (վաթսուն) օրվա ընթացքում Ընկերությունը պարտավորվում է պետական բյուջե վճարել 700,200,000 (յոթ հարյուր միլիոն երկու հարյուր հազար) դրամ տուգանք՝ մինչև նշված ներդրման ծավալն ամբողջությամբ կատարելը, բացառությամբ եթե կատարել է սույն Հավելվածի «Կողմերի պարտավորություն» բաժնի 12-րդ կետի պայմանը: 14. Եթե նշված ժամկետում 3,945,155,274 (երեք միլիարդ ինը հարյուր քառասունհինգ միլիոն հարյուր հիսունհինգ հազար երկու հարյուր յոթանասունչորս) դրամը չի վճարվում, կամ չի վճարվում սույն Հավելվածի «Կողմերի պարտավորություն» բաժնի 13-րդ կետով սահմանված տուգանքը, ապա Հոդամասը (ներառյալ բարելավումները) ենթակա է բռնագանձման արտադատական կարգով: 15. Հոդամասը գրավից կարող է հանվել Գնորդի կողմից Ծրագրի ամբողջ ծավալով իրականացումից հետո, եթե պայմանագրային պարտավորությունները վաղաժամ կատարվել են: Այդ դեպքում
--	--

	Գնորդը կարող է վերջնական հաշվետվությունը ներկայացնել Վաճառողին սահմանված ժամկետներից շուտ: 16. Գնորդը պարտավոր է Ծրագրի իրականացման ընթացքում՝ Ծրագրի մեկնարկին հաջորդող երրորդ տարվա ավարտից հետո վեցամսյա ժամկետում Վաճառողին ներկայացնել նախորդ տարիների ընթացքում Ծրագրի իրականացման վերաբերյալ ընթացիկ հաշվետվություն, ինչպես նաև անհրաժեշտության դեպքում լրացուցիչ այլ տեղեկատվություն, իսկ Ծրագրի ժամկետի ավարտից (հինգ տարի) հետո, վեց ամսվա ընթացքում՝ վերջնական հաշվետվություն: Հաշվետվությունները պետք է կազմված և հաստատված լինեն միջազգային Big 4 (Մեծ քառյակ) ցանկում ներառված անկախ աուդիտորական կազմակերպության կողմից: Հաշվետվությունները պետք է հավաստեն Գնորդի կողմից Ծրագրի իրականացման նպատակով արված ծախսերը և կատարված աշխատանքների ծավալները: Ընթացիկ հաշվետվությունը ժամկետում չներկայացման դեպքում Գնորդը 60 (վաթսուն) օրյա ժամկետում պետական բյուջե վճարում է տուգանք 25,000,000 (քսանհինգ միլիոն) դրամի չափով, իսկ վերջնական հաշվետվության չներկայացումը դիտարկվում է որպես Ծրագրի չկատարում: 17. Վաճառողը, պարտավորությունների կատարումն ընդունելու և գրավադրումից համար հիմք ընդունելով Գնորդի կողմից ներկայացված ներդրումային պարտավորությունների կատարման վերաբերյալ անկախ գնահատողի գնահատման հաշվետվությունը և/կամ ներդրումային պարտավորությունների կատարումը հաստատող փաստաթղթերը, պարտադիր իրականացնում է տեղազննություն, որի վերաբերյալ կազմվում է արձանագրություն՝ անհրաժեշտության դեպքում կցելով նաև Գնորդի գրավոր կարծիքը: 18. Սույն Հավելվածի «Կողմերի պարտավորությունները» բաժնի 5-րդ կետով նախատեսված դեպքում, եթե Վաճառողը որոշում է կայացնում սահմանված կարգով հանդես գալ նախաձեռնությամբ և առանց դատարան դիմելու գրավադրված հողամասի վրա բռնագանձում տարածել՝ ապահովելով հողամասերի վերադարձը համայնքին, ապա վերջինս Գնորդի կողմից իրականացված ներդրումների հետ վերադարձման պարտավորություն չի կրում, այլ կարող է պահանջել նաև Հողամասի նախնական վիճակին վերականգնման աշխատանքների իրականացման համար փոխհատուցում: Իսկ եթե Վաճառողը լուծում է Պայմանագիրը այլ
--	---

	հիմքով, ապա Վաճառողը վերադարձնում է Գնորդի կողմից փաստացի կատարված և Վաճառողի կողմից հաստատված ներդրումը Գնորդին փոխադարձ համաձայնությամբ հաստատված սկզբունքով, որից հետո Վաճառողն իրավունք ունի մեկ այլ ծրագրի իրականացման համար ներգրավել մեկ այլ ներդրողի: 19. Հողամասը գրավադրված ժամանակահատվածում Գնորդի կողմից չի կարող օտարվել: 20. Վաճառողը Գնորդի պայմանագրային պարտավորություններով նախատեսված յուրաքանչյուր պարտավորության կատարման վերաբերյալ տեղում ուսումնասիրության և տեղազննության արդյունքներն ամփոփելուց հետո 15 (տասնհինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում համապատասխան գրությամբ տեղեկացնում է պայմանագրի կողմին պարտավորությունները կատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու վերաբերյալ: 21. Վաճառողը 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 է պայմանագրի կողմին: 22. Եթե Ծրագրով նախատեսված Հողամասում առկա կլինեն այլ կազմակերպություններին պատկանող ենթակառուցվածքներ (օրինակ՝ էլեկտրասյուն, գազամուղ և այլն) և կառաջանա դրանց տեղափոխման անհրաժեշտությունը, Գնորդը պարտավոր է այդ աշխատանքն իրականացնել իր միջոցներով:
11. Կողմերի պատասխանատվությունը	1. Գնորդը պատասխանատվություն է կրում պայմանագրի գնի վճարման ժամկետի խախտման համար, որի դեպքում վճարման ենթակա, սակայն չվճարված գումարի նկատմամբ կհաշվարկվի տույժ՝ կետանցի օրվանից մինչև պարտավորության կատարման օրը՝ համապատասխան ժամանակահատվածի համար Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի սահմանած բանկային տոկոսի հաշվարկային դրույքաչափով: 2. Վճարման ժամկետն ավելի քան 180 (հարյուր ութսուն) օր ուշացնելու դեպքում Վաճառողին իրավունք է վերապահվում լուծելու Պայմանագիրը: Մինչև պայմանագրի լուծման պահը Գնորդի կողմից վճարված գումարները չեն վերադարձվում:

	3. Գնորդի կողմից 5 (հինգ) տարվա ընթացքում նպատակային նշանակությամբ օտարված Հողամասը նպատակային նշանակությամբ չօգտագործվելու դեպքում՝ 5 (հինգ) տարին լրանալուն հաջորդող մեկամսյա ժամկետում սահմանված կարգով հանդես գալ նախաձեռնությամբ և առանց դատարան դիմելու գրավադրված հողամասի վրա բռնագանձում տարածել՝ ապահովելով հողամասերի վերադարձը համայնքին: 4. Պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության հետևանքով, որը ծագել է Պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի իրավիճակներ են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրություն հայտարարելը, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ընդունված իրավական ակտերը, պետության և համայնքի կողմից այնպիսի թույլտվությունների տրամադրման երկարաձգումը, որոնք խաթարում են ծրագիրը իրականացումը կամ բնականոն ընթացքը, նախատեսված ժամկետներում, ինչպես նաև Հավելվածի «Կողմերի պարտավորություն» բաժնի 22-րդ կետում նշված ենթակառուցվածքները սպասարկող ընկերությունների անգործությունը կամ գործողությունները և այլ արտակարգ և անկանխատեսելի հանգամանքներ, որոնք անհնարին են դարձնում Պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարումը: Եթե արտակարգ ուժի ազդեցությունը շարունակվում է երեք ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել Պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:
--	--

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐԻ ՏԵՂԱԿԱԼ

Ա. ԽԱԶԱՏՐՅԱՆ