

ՊԱՐՏԱՏԵՐ

Արամ Վրթանեսյան
Հաշվառման հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան,
Արմյան փողոց, 44 շենք, բն. 7

ՊԱՐՏԱՊԱՆ

Լուսյա Դիզբեկի Հակոբյան
Բնակության հասցե՝ ք. Երևան,
Թումանյան փողոց, 21 շենք, բն. 8

16 նոյեմբերի 2020 թվական

ԴԻՄՈՒՄ

(պահանջը հաստատելու մասին)

Հարգելի դատարան,

Ձեր վարույթում է գտնվում թիվ ԵԿԴ/0317/04/15 սնանկության գործն ըստ պահանջի՝ Լուսյա Հակոբյանին (**այսուհետ՝ նաև Պարտապան**) սնանկ ճանաչելու պահանջի մասին: Դատարանի 06.04.2016 թվականի վճռով Պարտապանը ճանաչվել է սնանկ:

Սույնով ես՝ Արամ Վրթանեսյանս (**այսուհետ՝ նաև Պարտատեր**), «Սնանկության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով իմ պահանջն եմ ներկայացնում այն գրանցելու համար:

I. Պահանջի հիմքում ընկած փաստերը.

1) Թիվ ԵԿԴ/0317/04/15 սնանկության գործի շրջանակում գործով կառավարիչ նշանակված Կամո Հարոյանը Պարտապանին սեփականության իրավունքով պատկանող ք. Երևան, Թումանյան փողոց 21 շենք բն. 8 և 8ա հասցեում գտնվող անշարժ գույքը օրենքով սահմանված կարգով դրել է աճուրդի՝ այդ մասին համապատասխան հրապարակում կատարելով www.azdarar.am կայքում: 2017 թվականի հուլիսի 14-ին կայացած աճուրդի (**այսուհետ նաև՝ Աճուրդ**) արդյունքներով ճանաչվել եմ հաղթող:

2) 21.08.2017 թվականին աճուրդի արդյունքներով իմ և կառավարիչ միջև նոտարական կարգով կնքվել է Գույքի առուվաճառքի պայմանագիր: Երևանի քաղաքապետի՝ անշարժ գույքի հասցեներ տրամադրելու 25.08.2017 թվականի թիվ 2918 որոշման համաձայն՝ ք. Երևան, Թումանյան փողոց 21 շենք բն. 8 և 8ա հասցեում գտնվող բնակարանին տրամադրվել է նոր հասցե, այն է՝ ք. Երևան, Թումանյան 21, բն.8 (**այսուհետ նաև՝ Բնակարան**):

3) 31.08.2017 թվականին Բնակարանի նկատմամբ գրանցվել է իմ սեփականության իրավունքը (սեփականության իրավունքի վկայական թիվ 31082017-01-0085):

4) Պարտապանի կողմից Աճուրդը վիճարկվել է դատական կարգով՝ դատարան ներկայացնելով աճուրդն անվավեր ճանաչելու պահանջ (քաղ. գործ թիվ ԵԿԴ/3402/02/17), որը Դատարանի 2018 թվականի հունիսի 5-ի վճռով մերժվել է, և Վճիռը մտել է օրինական ուժի մեջ:

5) 2017 թվականի սեպտեմբերի 4-ին Պարտապանին ներկայացրել եմ գրավոր պահանջ՝ Բնակարանը ազատելու մասին, որը, սակայն մինչ օրս Պարտապանը չի կատարել: 21.01.2020 թվականին կրկին գրավոր կարգով նույն պահանջով դիմել եմ Պարտապանին, սակայն կրկին արձագանք չեմ ստացել:

6) 29.04.2019 թվականին և 21.01.2020 թվականին գրավոր դիմել եմ նաև կառավարիչ Կամո Հարոյանին՝ խնդրելով կատարել անհրաժեշտ գործողություններ Բնակարանն ազատելու և ինձ հանձնելու ուղղությամբ:

7) Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ Պարտապանի կողմից 20.09.2017թ.-20.07.2018թ. ժամանակահատվածի համար Բնակարանն ապօրինի օգտագործելու հիմքով սույն սնանկության

գործի շրջանակում պահանջ գրանցելու վերաբերյալ իմ դիմումի հիման վրա Պարպապանի հանդեպ գրանցվել և բավարարվել է 6 000 000 ՀՀ դրամի պահանջ, դիմում եմ ներկայացրել անշարժ գույքի անկախ գնահատում իրականացնող կազմակերպությանը՝ «Օֆման Մորգիդջ Քոնսալթինգ» ՍՊԸ-ին՝ խնդրելով գնահատել նշված ժամանակատվածից հետո՝ 21.07.2018 թվականից մինչ օրս Բնակարանի վարձավճարի շուկայական արժեք: «Օֆման Մորգիդջ Քոնսալթինգ» ՍՊԸ-ն իմ դիմումի հիման վրա գնահատում է իրականացրել և 20.10.2020 թվականին տրամադրել է փաստաթուղթ՝ «Տեղեկարարական նամակ» վերադառությամբ առ այն, որ տարածագնահատման գույքականության նշված գույքում բնակարանի ամսական վարձավճարի շուկայական արժեքը առ 21.07.2018 թվականից մինչև 15.10.2020 թվականը կարող է տատանվել 520 000-610 000 ՀՀ դրամի սահմաններում:

II. Պահանջի իրավական հիմնավորումները.

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1092-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ անձը, ով առանց օրենքով, այլ իրավական ակտերով կամ գործարքով սահմանված հիմքերի ուրիշ անձի (տուժողի) հաշվին ձեռք է բերել գույք կամ խնայել է այն (ձեռք բերողը), պարտավոր է տուժողին վերադարձնել անհիմն ձեռք բերած կամ խնայած գույքը (անհիմն հարստացումը), բացառությամբ նույն օրենսգրքի 1099-րդ հոդվածով նախատեսված դեպքերի:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1093-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ եթե այլ բան նախատեսված չէ նույն օրենսգրքով, այլ օրենքներով կամ այլ իրավական ակտերով և չի բխում համապատասխան հարաբերությունների էությունից, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 61-րդ գլխում նախատեսված կանոնները ենթակա են կիրառման նաև՝

1) անվավեր գործարքով կատարվածը վերադարձնելու պահանջների նկատմամբ.

2) սեփականատիրոջ կողմից իր գույքն ապօրինի տիրապետողից հետ ստանալու պահանջների նկատմամբ.

3) պարտավորության մեկ կողմի՝ մյուսից այդ պարտավորության կապակցությամբ կատարվածը վերադարձնելու պահանջների նկատմամբ:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1095-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ անձը, ով ժամանակավորապես անհիմն օգտվել է ուրիշի գույքից՝ առանց այն ձեռք բերելու մտադրության, կամ ուրիշի ծառայություններից, պետք է տուժողին վերադարձնի այն, ինչը խնայել է՝ այն վայրում գոյություն ունեցող գնով, որտեղ դա կատարվել է:

Ուրիշի գույքի ապօրինի օգտագործման համար փոխհատուցման հարցին անդրադարձել է նաև ՀՀ վճռաբեկ դատարանը: Վճռաբեկ դատարանը, մասնավորապես, նշել է, որ «26.02.2009 թվականին կնքված պայմանագրի 2.1-ին կետով Վաճառողները՝ Ասյա Դավթյանը, Մարգարիտա Խաչատրյանը, Լիանա (Լիաննա) Բաղդասարյանը, Լուսինե Բաղդասարյանը պարտավորվել են պայմանագիրը ստորագրելու օրվանից 240 օրվա ընթացքում հանձնաճանձնողունման ակտով Գնորդին՝ Կարինե Սիրեկանյանին փոխանցել Երևան քաղաքի Նար-Դոսի փողոցի թիվ 73ա շենքի 71-րդ հասցեում գտնվող բնակարանը: Մինչդեռ, Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Վաճառողները մինչ օրս չեն կատարել անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրի 2.1-ին կետով սահմանված իրենց պարտավորությունը, որպիսի պայմաններում նրանք Երևան քաղաքի Նար-Դոսի փողոցի թիվ 73ա շենքի 71-րդ հասցեում գտնվող բնակարանը տիրապետում են ապօրինի: Նման պայմաններում Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ հայցվորներն առանց որևէ օրինական հիմքի պայմանագրի 2.1-ին կետով սահմանված ժամկետը լրանալուց հետո շարունակելով բնակվել Կարինե Սիրեկանյանին սեփականության իրավունքով պատկանող վիճելի բնակարանում, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1092-րդ հոդվածի 1-ին կետի, 1093-րդ հոդվածի 1-ին կետի 2-րդ ենթակետի հիմքով Կարինե Սիրեկանյանի (տուժողի) հաշվին խնայել են իրենց գույքը (դրամական միջոցները), հետևաբար պարտավոր են նրան վերադարձնել անհիմն խնայած գույքը (անհիմն հարստացումը) այն վայրում գոյություն ունեցող գնով, որտեղ դա կատարվել է:» (տե՛ս ըստ հայցի Ասյա Դավթյանի, Արմեն Բաղդասարյանի, Մարգարիտա Խաչատրյանի, Լիանա Բաղդասարյանի, Լուսինե Բաղդասարյանի ընդդեմ Կարինե Սիրեկանյանի՝ առուվաճառքի պայմանագիրն անվավեր ճանաչելու և որպես անվավերության հետևանք՝ գրավի պայմանագրի կանոնները կիրառելու պահանջի մասին, և ըստ

հակընդդեմ հայցի Կարինե Սիրեկանյանի ընդդեմ Ասյա Դավթյանի, Արմեն Բաղդասարյանի, Մարգարիտա Խաչատրյանի, Լիանա Բաղդասարյանի, Լուսինե Բաղդասարյանի՝ սեփականափրոջ իրավունքի խախտումները վերացնելու՝ զբաղեցրած տարածքից վտարելու և որպես անհիմն հարստացում՝ խնայված գումարների բռնագանձման պահանջների մասին քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի քաղաքացիական և վարչական պալատի 30.04.2015 թվականի թիվ ԵԱԴԴ/0134/02/13 որոշումը):

2017 թվականի հուլիսի 14-ին կայացած աճուրդի արդյունքներով ես ճանաչվել եմ հաղթող, որից հետո 21.08.2017 թվականին իմ և կառավարչի հետ նոտարական կարգով կնքվել է Բնակարանի առուվաճառքի պայմանագիր: Երևանի քաղաքապետի՝ անշարժ գույքի հասցեներ տրամադրելու 25.08.2017 թվականի թիվ 2918 որոշման համաձայն՝ ք. Երևան, Թումանյան փողոց 21 շենք բն. 8 և 8ա հասցեում գտնվող բնակարանին տրամադրվել է նոր հասցե, այն է՝ ք. Երևան, Թումանյան 21, բն.8: 2017 թվականին օգոստոսի 31-ին Բնակարանի նկատմամբ գրանցվել է իմ սեփականության իրավունքը (սեփականության իրավունքի վկայական թիվ 31082017-01-0085): Պարտապանը, սակայն, մինչ օրս չարունակում է ապօրինի օգտվել սեփականության իրավունքով ինձ պատկանող Բնակարանից:

Սույն սնանկության գործի շրջանակում իմ դիմումի հիման վրա 20.09.2017թ.-20.07.2018թ. ժամանակահատվածի համար Պարտապանի հանդեպ Բնակարանի ապօրինի օգտագործման հիմքով գրանցվել և բավարարվել է 6 000 000 ՀՀ դրամի պահանջ: 21.07.2018 թվականից հետո մինչ օրս էլ Պարտապանը չարունակում է Բնակարանի ապօրինի օգտագործումը:

Իմ դիմումի հիման վրա «Օֆման Մորգիդջ Քոնսալթինգ» ՍՊԸ-ի կողմից իրականացված գնահատման արդյունքում տրված տեղեկատվական նամակի համաձայն՝ տարածագնահատման գոտիականության նշված գոտում բնակարանի ամսական վարձավճարի շուկայական արժեքը առ 21.07.2018 թվականից մինչև 15.10.2020 թվականը կարող է տատանվել 520 000-610 000 ՀՀ դրամի սահմաններում:

Վերոգրյալ իրավական նորմերը, իրավակիրառական (դատական) պրակտիկայում ձևավորված իրավական դիրքորոշումը համադրելով սույն գործում առկա փաստերին՝ ես, որպես Պարտատեր, գալիս եմ այն եզրակացության, որ տվյալ պարագայում Պարտապան Լուսյա Հակոբյանի պարտավորությունը իմ՝ Պարտատեր Արամ Վրթանեսյանի հանդեպ կազմում է 14.040.000 (տասնչորս միլիոն քառասուն հազար) ՀՀ դրամ՝ 14 040 000=520 000*27 (հաշվարկված 21.07.2018 թվականից մինչև 21.10.2020 թվականը (27 ամիս) և հիմք ընդունելով «Օֆման Մորգիդջ Քոնսալթինգ» ՍՊԸ-ի կողմից նշված նվազագույն վարձավճարի չափը (520 000 ՀՀ դրամ)):

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը և ղեկավարվելով «Սնանկության մասին» օրենքի 44-րդ և 46-րդ հոդվածներով նախատեսված իրավակարգավորումներով՝

ԽՆԴՐՈՒՄ ԵՆՔ

Լուսյա Հակոբյանի նկատմամբ գրանցել Արամ Վրթանեսյանի պահանջը՝ 14 040 000 (տասնչորս միլիոն քառասուն հազար) ՀՀ դրամի չափով՝ չապահովված «է» հերթում:

Կից ներկայացվում է՝

- 1) Արամ Վրթանեսյանի անձնագրի պատճենը.
- 2) թիվ 31082017-01-0085 սեփականության իրավունքի վկայական պատճենը.
- 3) «Օֆման Մորգիդջ Քոնսալթինգ» ՍՊԸ-ի 20.10.2020թ տեղեկատվական նամակի պատճենը:

Սույն դիմումը և կից փաստաթղթերը ներկայացվում են 3 (երեք) օրինակից:

Պարտատեր



ԱՐԱՄ ՎՐԹԱՆԵՍՅԱՆ



Սույն փաթեթը հանդիսանում է
«Օֆման Մորգիդջ Քոնսալթինգ» ՍՊԸ
սեփականությունը
ք. Երևան Հայաբյան 5-3
e-mail: ofmanmc@mail.ru
Հեռ. 010 53 71 79, 043 53 71 79

20.10.2020 թ.

ՏԵՂԵԿԱՏՎԱԿԱՆ ՆԱՄԱԿ

Համաձայն Արամ Վրթանեսյանի դիմումի և տրամադրված փաստաթղթերի (թիվ 31082017-01-0085 տրված 31.08.2017թ. սեփականության իրավունքի վկայական) կատարվել է ք. Երևան Կենտրոն Կենտրոն Թումանյան փողոց 21 շենք 8 հասցեում գտնվող բնակարանի վարձավճարի շուկայական արժեքի գնահատումը: Գնահատվող գույքն իրենից փաստացի ներկայացնում է 153.0 քմ մակերեսով բնակարան տեղեկայաված 6 հարկանի քարե շենքի 6-րդ հարկում և ձեռնահարկում:

Գնահատվող գույքի տեղագնեում գնահատողի չի կատարվել, լուսանկարները և գույքի վերաբերյալ տեղեկատվությունը տրամադրվել է պատվիրատուի կողմից:

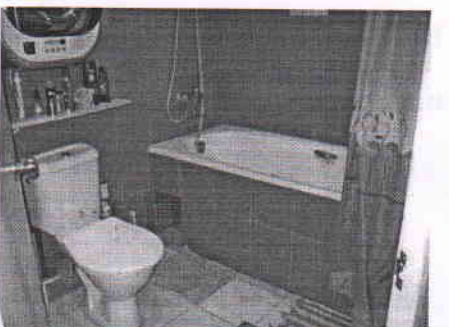
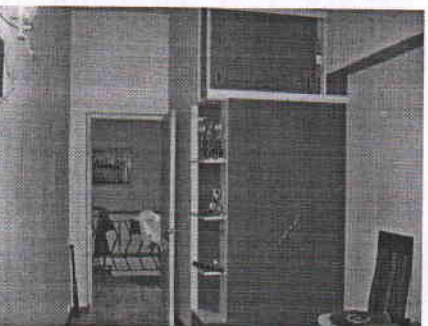
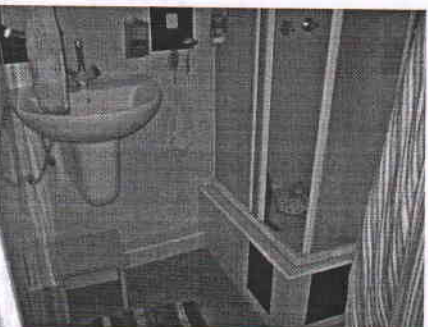
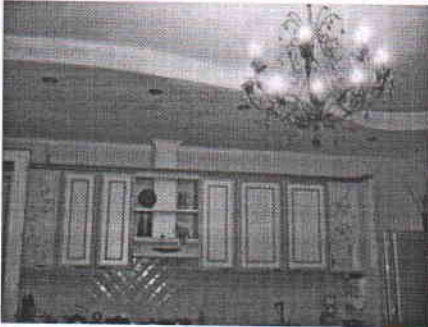
Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում պատվիրատուի կողմից տրամադրված տվյալների արժանահավատության համար:

Կատարելով վերլուծություն տարածագնահատման գոտիականության նշված գոտում բնակարանի ամսական վարձավճարի շուկայական արժեքը առ 21.07.2018 թ.-ից մինչև 15.10.2020թ. կարող է տատանվել 520 000 (հինգ հարյուր քսան հազար)-610 000 (վեց հարյուր տասը հազար) ՀՀ դրամի սահմաններում:

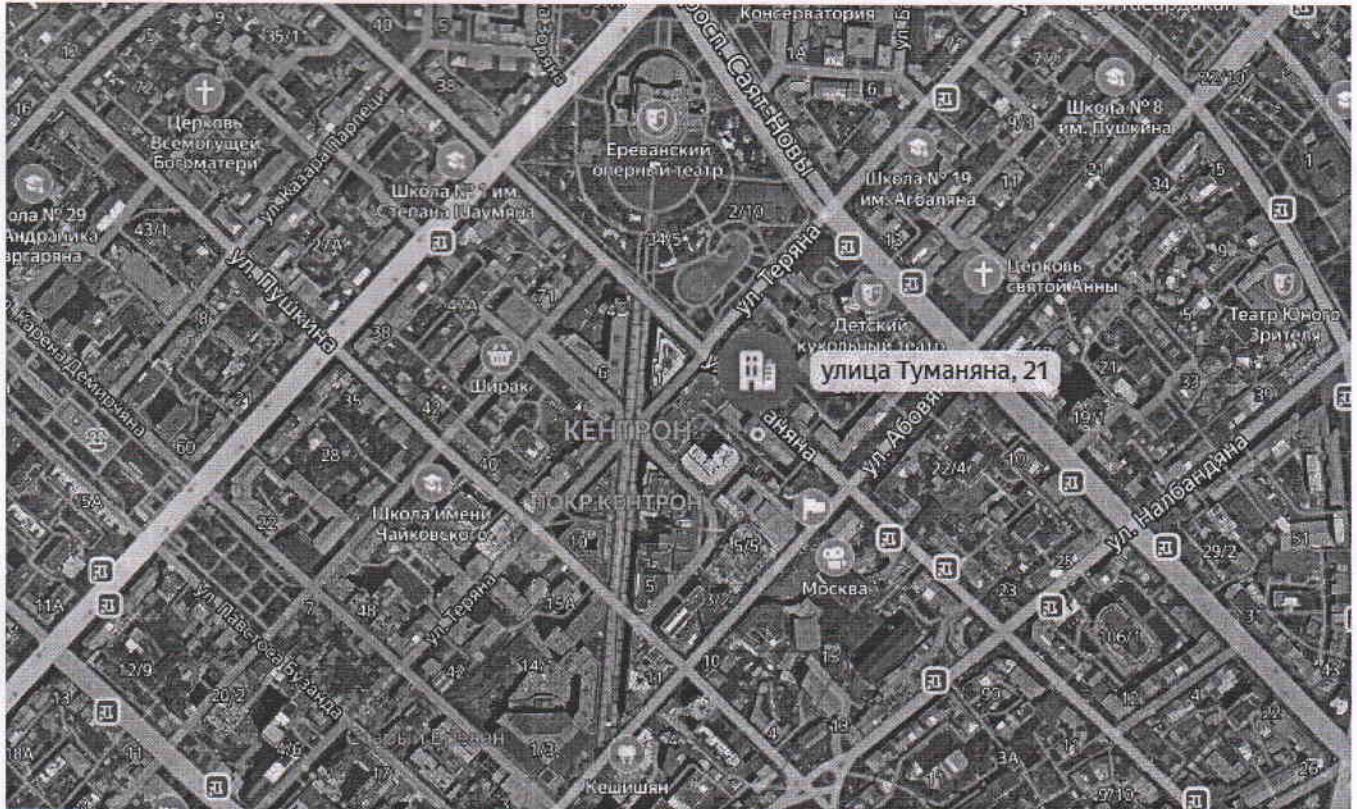
«Օֆման մորգիդջ քոնսալթինգ» ՍՊԸ-ի տնօրեն Լ. Մեսրոպյան



ԼՈՒՄԱԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



Գնահատվող գույրը քարտեզային դրվագ





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒԼՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «31» Օգոստոսի 2017 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒԼՆԵՐԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

ԱՐԱՄ ԿՐԹԱՆԵՍՅԱՆ ԷՐՈՒՐԴԻ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Երևան, Կենտրոն թումանյան փողոց 21 շենք, 8 բնակարան

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր 21.08.2017թ. թիվ 3531, Երևանի քաղաքապետի 25.08.2017թ. թիվ 2918-Ա որոշում

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲԼՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝

Մակերեսի չափը (հա)՝

Նկատակային նշանակությունը՝

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Բնակելի

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	01-006-0424-0001-001-008	Բնակարան	153 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Առկա են 1.7քմ ինքնակամ կառուցված շինություններ, աստիճաններ և դուռ:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Արսեն Մալխասյան
զբաղեցրած պաշտոնը՝ Երևանի տարածքային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր
Կ.Տ.



