ՋԵՐՄՈՒԿ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՋԵՐՄՈՒԿ ԳՐՈՒՊ
ՓԱԿ ԲԱԺՆԵՏԻՐԱԿԱՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ
Հայաստան, ք. Երևան, Արշակունյաց 77/3, հեռ. +374 11 589836, էլ. փոստ info@jermukgroup.am, www.jermukgroup.am

125/232 / 01.03.2022թ.

HETQ.am-ի լրագրող Տիրայր Մուրադյանին

Հարգելի պարոն Մուրադյան,

Ի պատասխան Ձեր 28.02.2023թ. հարցման՝ նախ հայտնում ենք, որ հարցումը ներառում է իրականությանը չհամապատասխանող մի շարք պնդումներ: Մասնավորապես՝ Ձեր այն պնդումը, թե «Բյուրեղ» բնակելի թաղամասում 2022թ. հուլիս ամսվա դրությամբ բնակարանների վաճառքի գինը կազմել է 2500 ԱՄՆ դոլար, ակնհայտ անհիմն է և չի համապատասխանում իրականությանը:

Նորակառույց բնակարանների, այդ թվում «Բյուրեղ» բնակելի թաղամասի բնակարանների (բնակարանների գնման իրավունքի) վաճառքի գնի սահմանված ընթացակարգի համաձայն՝ հնարավոր գնորդները կարող են բնակարանի ամրագրումն իրականացնել դեռևս մինչև շինարարությունն սկսելը: Ամրագրումից մինչև գնման իրավունքի վաճառքի գործարքի իրականացման պահը կարող է անցնել տևական ժամանակ (դա ենթադրում է ընկերության կողմից համապատասխան թույլտվությունների ստացում, կադաստրում իրավունքի գրանցման ընթացակարգ և այլն):

Կառուցապատման ոլորտում գործող գնային քաղաքականության համաձայն՝ շինարարության իրականացման ավելի վաղ փուլերում բնակարանների (բնակարանների

գնման իրավունքի) վաճառքի գինը սահմանվում է ավելի ցածր, և այն աճում է շինարարության ավարտի ժամկետի մոտենալուն և անշարժ գույքի ավարտվածության աստիճանին համապատասխան: Ամրագրում իրականացրած անձինք հետագայում գնման իրավունքի պայմանագիր կնքում և անշարժ գույքը ձեռք են բերում ամրագրման պահին սահմանված արժեքով: **Հետևաբար ակնհայտ է, որ ավելի վաղ ամրագրում իրականացրած անձինք անշարժ գույքը ձեռք են բերում ավելի ցածր գնով, քան ավելի ուշ ամրագրում իրականացրած կամ ընդհանրապես առանց ամրագրման գնում իրականացնող անձինք:**

Թեև բնակարանների վաճառքի գները հանդիսանում են Ընկերության առևտրային գաղտնիքը, սակայն հետևելով «Ջերմուկ գրուպ» ՓԲ ընկերության թափանցիկ գործելաոճին, տեղեկացնում ենք, որ ներկայումս «Բյուրեղ» բնակելի թաղամասի բնակարանների 1 (մեկ) քմ վաճառքի միջին արժեքը համարժեք է 1250 ԱՄՆ դոլարին (1250 ԱՄՆ դոլարը ներկայումս գործող ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքի պայմաններում կազմում է 486,675 ՀՀ դրամ), ինչը նշանակում է, որ «Բյուրեղ» բնակելի թաղամասում բնակարանների զգալի մասը վաճառվել է 1250 ԱՄՆ դոլարից անհամեմատ ավելի ցածր արժեքով:

Նշենք, որ բնակարանների արժեքները տարբերվում են՝ պայմանավորված ամրագրման ժամկետով, բնակարանի հարկով, ավարտվածության աստիճանով և այլ պայմաններով:

Ներկայումս բնակարանների քանակի մոտ 90 տոկոսը վաճառված է, «Բյուրեղ» բնակելի թաղամասի շինարարությունը մոտենում է ավարտին, ինչով էլ պայմանավորված է դեռևս չվաճառված բնակարանների գնման իրավունքի վաճառքի՝ նախին վաճառքի գների համեմատ ավելի բարձր գինը:

Անդրադառնալով Ձեր գրության այն հատվածին, թե «*նշված բնակարանը 27.07.2022թ.-ին վաճառվել է 69 միլիոն դրամով, այն դեպքում, որ «Բյուրեղ» բնակելի համալիրում 1 քմ անշարժ գույքի գինը սկսվում է 2500 ԱՄՆ դոլարից*», հարկ ենք համարում նշել, որ այդ ձևակերպման մեջ հավանաբար թյուրիմացաբար խառնվել է երկու տարբեր փաստ՝ <u>շինարարության սկզբնական փուլում ամրագրված և 27.07.2022թ.-ին կնքված պայմանագրով վաճառված անշարժ գույքի գնման իրավունքի գինը</u> և <u>2023թ. հունվարին</u>

արդեն գրեթե ավարտված նորակառույց շենքում վաճառվող անշարժ գույքի գնման իրավունքի գինը, որոնք, ինչպես պարզաբանվեց վերևում, էականորեն տարբերվում են միմյանցից:

Ձեր կողմից վերը մատնանշված 27.07.2022թ. գործարքի առարկա անշարժ գույքը գնորդների կողմից ամրագրվել է շինարարության սկզբնական փուլում, ամրագրման ժամանակահատվածում շուկայում ձևավորված վաճառքի մրցունակ գնով, իսկ գնման իրավունքը օրենքով սահմանված կարգով ձևակերպում է ստացել արդեն իսկ 27.07.2022թ. առուվաճառքի պայմանագրով:

Ընդ որում, նման գների սահմանման ընթացակարգ գործել և գործում է նախապես ամրագրում իրականացրած բոլոր գնորդների համար:

«Ջերմուկ գրուպ» ՓԲ ընկերությանն ուղղված Ձեր հարցումը ստացել ենք 28.02.2023թ.-ին:

Չսպասելով օրենքով սահմանված ժամկետում «Ջերմուկ գրուպ» ՓԲ ընկերության պատասխանի ստացմանը՝ HETQ.am կայքում հրապարակվել է հոդված՝ (https://hetq.am/hy/article/153676), որում նշվել է, թե

«Պարզաբանում ստանալու նպատակով գրավոր հարցմամբ դիմել ենք նաև «Բյուրեղ» բնակելի համալիրը կառուցող ընկերության՝ «Ջերմուկ գրուպ» ՓԲԸ-ի տնօրենին: Քանի որ ընկերության ներկայացուցչից հեռախոսով չկարողացանք հստակ պատասխան ստանալ, թե կոնկրետ երբ կպատասխանեն մեր հարցերին, որոշեցինք նյութը հրապարակել: Հարցման պատասխանը ստանալուն պես այն նույնպես կհրապարակենք:»

Այդ կապակցությամբ հայտում ենք, որ ընկերության ներկայացուցչից հեռախոսով պատասխանի ստացման ժամկետը ճշտելու անհնարինությունը չի կարող հանդիսանալ արդարացի պատճառ հարցման պատասխան ներկայացնելու համար օրենքով սահմանված ժամկետը անտեսելու և անուղղակիորեն ու անարդարացիորեն «Ջերմուկ գրուպ» ՓԲ ընկերության անունը շահարկելու համար:

Վերոգրյալ պարզաբանումները հաշվի առնելով՝ ի պատասխան Ձեր հարցի հայտնում ենք, որ նույն անշարժ գույքը կամ անշարժ գույքի գնման իրավունքը տարբեր ժամանակահատվածներում ունի տարբեր արժեք՝ պայմանավորված ամրագրման ժամկետով, բնակարանի հարկով, ավարտվածության աստիճանով, շուկայում ձևավորված գներով, «Բյուրեղ» բնակելի թաղամասում 27.07.2022թ. դրությամբ և այսօր գործող գները էականորեն տարբերվում են, և ներկայումս ավելի բարձր գին ունեցող բնակարանները կարելի էր գնել անհամեմատ ավելի մատչելի գնով՝ շինարարության սկզբնական փուլերում նախապես ամրագրման դեպքում:

Հարգանքով՝

«Ջերմուկ Գրուպ» ՓԲԸ

Գործադիր տնօրեն Վ. Պողոսյան