

ԿԱՌՈՒՑՎՈՂ ՇԵՆՔԻՑ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ ԳՆԵԼՈՒ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ  
ԵՎ ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՄԻ ՄԱՍԻ ԳՐԱՎԻ  
ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ N  
Երկու հազար քսան թվական  
.2020թ.

Հայաստանի Հանրապետություն, Երևան,

<<ՎԱՃԱՌՈՂ>> <<ՄԻԿՇԻՆ>> սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (գրանցման համար՝ \_\_\_\_\_, գրանցման ա/թ. \_\_\_\_\_ թ., վկայական՝ \_\_\_\_\_, իրավաբանական հասցեն՝ ք. Երևան, \_\_\_\_\_), ի դեմս տնօրեն \_\_\_\_\_, որը գործում է Ընկերության կանոնադրության հիման վրա, որի անունից լիազորագրի համաձայն հանդես է գալիս

<<ԳՆՈՐԴ>> ՀՀ քաղաքացի

Հաշվի առնելով, որ՝

- Վաճառողը հանդիսանում է ք.Երևան, Ազատության 27/4 (քսանյոթ կոտորակ չորս) հասցեում գտնվող հողամասի վրա կառուցվող բնակելի համալիր շենքի կառուցապատող, ինչի կապակցությամբ 18.02.2020թ թիվ 01/18-07/2-121104-12 Կ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի \_\_\_\_\_ շինարարության թույլտվության հիման վրա 10.07.2020թ գրանցված է ք.Երևան, Ազատության 27/4 (քսանյոթ կոտորակ չորս) հասցեում գտնվող \_\_\_\_\_ հա հողամասի նկատմամբ Վաճառողի սեփականության իրավունքը և կառուցապատողի իրավունքներն ու պարտականությունները \_\_\_\_\_ քմ շինության մասով՝ համաձայն թիվ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի,
- համաձայն \_\_\_\_\_ թ. թիվ \_\_\_\_\_ շինարարության թույլտվության՝ շենքի \_\_\_\_\_ շինարարական աշխատանքների ավարտի ժամկետ է սահմանված 21.12.2024թ-ը,

Ղեկավարվելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 570.1 հոդվածի կարգավորումներով, կնքեցին կառուցվող շենքից անշարժ գույքի գնման իրավունքի սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1 Սույն պայմանագրով Վաճառողը պարտավորվում է ք.Երևան, Ազատության 27/4 (քսանյոթ կոտորակ չորս) հասցեում գտնվող, Վաճառողին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում կառուցվող շենքի կառուցման ավարտից հետո Գնորդին սեփականության իրավունքով հանձնել, իսկ Գնորդը պարտավորվում է գնել առանձնացված միավոր հանդիսացող տարածք(ներ) (այսուհետ յուրաքանչյուրը՝ Օբյեկտ), հետևյալ նույնականացման տվյալներով և գնով (գներով).

1.1.1 ա/ մասնաշենք

բ/ հարկը՝

գ/ Օբյեկտի նախագծային համարը՝

դ/ Օբյեկտի նախագծային մակերես ( ) քմ.

ե/ Օբյեկտի օգտագործման նշանակությունը՝ բնակարան

զ/ Օբյեկտի գինը, ներառյալ ԱԱՀ՝ ( ) ՀՀ դրամ,

է/ Օբյեկտի 1 քմ. արժեքը ( ) ՀՀ դրամ՝ ներառյալ ավելացված արժեքի

հարկը,

ը/ ներքին հարդարման բնութագիրը՝ ըստ պայմանագրի 3-րդ կետի:

1.2 Պայմանագրի գինը կազմում ( ) ՀՀ դրամ՝ ներառյալ

ավելացված արժեքի հարկը: Պայմանագրի գինը ներառում է շենքի բաժնային սեփականություն հաղիսացող հողամասի և շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ Օբյեկտի համապատասխան բաժնեմասի արժեքը:

1.3 Կողմերն ընդունում են, որ շենքի կառուցման ավարտից հետո դրա ստորաբաժանված միավորների կադաստրային գրանցման փուլում չափագրման արդյունքներով յուրաքանչյուր Օբյեկտի գրանցված մակերեսը և նախագծային համարը հնարավոր է տարբերվի ճարտարապետաշինարարական նախագծով արտացոլված նախագծային մակերեսից և նախագծային համարից: Կողմերն ընդունում են, որ Օբյեկտի վերջնական գինը որոշվելու և հաշվարկվելու է պարագծային պատերի ներքին եզրագծի սահմանով ստացված մակերեսից, որը կարող է տարբերվել Օբյեկտի գրանցված մակերեսից:

1.4 Վաճառողը հավաստում և երաշխավորում է, որ Պայմանագիրը կնքելու պահին Գնման իրավունքը, այլ անձի չեն վաճառվել, արգելանքի, կալանքի տակ չեն գտնվում, վեճի առարկա չեն հանդիսանում:

Կադաստրի կողմից թ. ( ) թվականին տրված թիվ US-

միասնական տեղեկանքի համաձայն՝ հողոմասը կառուցապատողի իրավունքներով հանդերձ առաջնային գրավի իրավունքով գրավադրված է <<Արդշինբանկ>> ՓԲԸ-ի օգտին, որը համաձայն՝ թ. կնքված թիվ (գրանցամատյան թիվ ) պայմանագրի 1.4. կետի տվել է իր համաձայնությունը՝ կնքելու գրավի առարկա գույքի կազմից՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրեր:

1.5 Օբյեկտը գնելու Գնորդի իրավունքը ծագում է սույն պայմանագրի հիմքով անշարժ գույք գնելու իրավունքի օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման պահից:

## 2. ՀԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ, ԳՐԱՎ

2.1 Պայմանագրի գնից որպես կանխավճար Գնորդը Վաճառողի սովորական բանկային հաշվին, մինչև սույն Պայմանագրի կնքումը, մուտքագրել է ( ) ՀՀ դրամ:

2.2 Գնորդը պարտավորվում է մինչև Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի կնքումը <<Արդշինբանկ>> ՓԲԸ-ում սպասարկվող ք.Երևան, Ազատության 27/4 (քսանյոթ կոտորակ չորս) հասցեում կառուցվող շենքի համար Վաճառողի կառուցապատողի հիմնական հատուկ հաշվին (Հ/Հ 2470103666120000) կամ Վաճառողի՝ այլ բանկում բացված հատուկ հաշվին, պայմանագրի գնի մնացորդից ՀՀ դրամով կանխավճարել հետևյալ ժամկետներում՝

1) Բնակարանի համար վճարման ենթակա գնի մնացորդը ( ) ՀՀ դրամը, Գնորդի համար հիպոթեքային վարկ հաստատվելու դեպքում՝ վարկի ստացման օրը, բայց ոչ ուշ, քան մինչև սույն պայմանագիրը կքնելու երկրորդ ամիսը ներառյալ՝ սեփական միջոցներից և անկախ նրանից վարկը կհաստատվի, թե ոչ:

2.3 Կառուցապատողի հիմնական հատուկ հաշվին յուրաքանչյուր մուտքագրվող գումարի մուտքագրման փաստաթուղթը պետք է պարտադիր նշում պարունակի առնվազն՝

- ք. Երևան, Ազատության 27/4 թիվ բնակարանի հասցեի մասին,
- սույն պայմանագրի կողային համարը կամ կանխավճարվող Օբյեկտը ըստ կառուցման նախագծի նույնականացնող համարի,և
- Գնորդի մասին, եթե վճարողը Գնորդի օգտին գործող երրորդ անձ է:

2.4 Կառուցապատողի լրացուցիչ հատուկ հաշվին մուտքագրված կանխավճարի գումարների նկատմամբ Գնորդի գրավի իրավունքը դադարում է և գրավից ազատված գումարները կարող են ազատ տնօրինվել Վաճառողի կողմից հետևյալ դեպքերում՝

- Մինչև Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի կնքումը կառուցապատողի հատուկ հաշվին Գնորդի կանխավճարած գումարի տվյալ մասի նկատմամբ Գնորդի գրավի իրավունքի դադարման վերաբերյալ Վաճառողի և Գնորդի միջև հասարակ գրավոր անվերապահ համաձայնություն կնքվելու կամ սույն պայմանագրում նման համաձայնության առկայության դեպքում, որի դեպքում Գնորդը կրում է պայմանագրի լուծում պահանջելիս Վաճառողի սնանկության դեպքում չապահովված պարտատեր հանդես գալու ռիսկերը՝ տվյալ Օբյեկտի գծով Գնորդի մուտքագրած կանխավճարի մնացորդի լրիվ գումարի չափով, եթե Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի հիմքով Օբյեկտի նկատմամբ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեում գրանցվել է Գնորդի սեփականության իրավունքը.
- սույն պայմանագրի 7.4 կետով նախատեսված հիմքով պայմանագիրը դադարելու դեպքում՝ Վաճառողի օգտին պահվող տուգանքի չափով.
- սույն պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման կամ անվավեր ճանաչման հետևանքով Օբյեկտի նկատմամբ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեում Գնորդի գնման իրավունքի դադարում գրանցելու դեպքում Գնորդի կանխավճարած գումարի 30 տոկոս կազմող տուգանքի չափով, եթե վաղաժամկետ լուծման կամ անվավեր ճանաչման հանգամանքների համար պատասխանու է Գնորդը, ըստ վաղաժամկետ լուծման կամ անվավեր ճանաչման փաստաթղթում նկարագրվածի:

2.5. Գնորդն իրավունք ունի Կառուցապատողի հատուկ հաշիվը սպասարկող բանկից պահանջել վերադարձնել լրացուցիչ հատուկ հաշվից իր կանխավճարների գրավադրված մնացորդը՝

- սույն պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման կամ անվավեր ճանաչման հետևանքով Օբյեկտի նկատմամբ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեում Գնորդի գնման իրավունքի դադարում գրանցվելու դեպքում, ըստ պայմանագրի լուծման կամ անվավեր ճանաչման վերաբերյալ համապատասխան փաստաթղթով Գնորդին հասանելիք գումարների չափերի, բայց ոչ ավել հատուկ հաշվին Գնորդի մուտքագրած կանխավճարի գրավադրված մնացորդը:
- սույն պայմանագրի 5.1, 5.2 կամ 5.5 կետերով նախատեսված հիմքերով սույն պայմանագրի լուծման հետևանքով Օբյեկտի նկատմամբ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեում Գնորդի գնման իրավունքի դադարում գրանցվելու դեպքում կանխավճարների գրավադրված մնացորդի չափով:

2.6. Սույն պայմանագրի 2.5 կետով նախատեսված հիմքերով Կառուցապատողի լրացուցիչ հատուկ հաշվին գնորդի օգտին գրավադրված գումարների վերադարձի իրականացման համար կառուցապատողի լրացուցիչ հատուկ հաշվից համապատասխան գումարը մուտքագրվում է կառուցապատողի հիմնական հատուկ հաշվին, որտեղից իրականացնում է Գնորդին վերադարձման ենթակա գումարի վճարումը ՀՀ դրամով: Կանխիկացման դեպքում կանխիկացման վճարն ենթակա է վճարման Գնորդի կողմից կամ պահվում է վերադարձվող գումարից:

2.7. Վաճառողն իրավունք ունի տնօրինել կառուցապատողի հատուկ հաշվին Գնորդի մուտքագրած գումարների նկատմամբ հաշվեգրված տոկոսները առանց սահմանափակումների:

2.8. Մեկից ավել Օբյեկտի համար Գնորդի վճարած կանխավճարների բաշխումը ըստ առանձին Օբյեկտի որոշվում է ըստ գումարի մուտքագրման վճարային փաստաթղթում նշված Օբյեկտի, իսկ վճարային փաստաթղթում Օբյեկտի նույնականացման տվյալների բացակայության դեպքում գումարը համարվում է կանխավճարված վճարման պահին ավելի բարձր գին ունեցող Օբյեկտի համար, եթե կողմերի միջև գրավոր այլ բան չի համաձայնեցվում:

2.9. Շենքի կառուցման ավարտից հետո Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը կազմելիս գնի վճարված լինելու հարցը որոշելիս ստացականով, դրամարկղի մուտքի փաստաթղթով, վկայի ցուցմունքով, հակընդդեմ պարտավորության (ներառյալ Գնորդի օգտին հաշվարկված տուժանքի) հաշվանցով հավաստված վճարումները, ինչպես նաև Վաճառողի պարտատերերին, մասնակիցներին կատարված վճարումներն անտեսվում են, սակայն Գնորդը պահպանում է Վաճառողից այդ վճարումները հետ պահանջելու իրավունքը, ներառյալ Օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցումից հետո Օբյեկտի գնից մնացորդի հետ հաշվանցի իրավունքը:

### 3. ՕԲՅԵԿՏԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

3.1 Վաճառողը պարտավոր է Օբյեկտը հանձնել Գնորդին Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի կնքումից հետո չորս ամսվա ընթացքում՝ որպես բնակարան առանց ներքին հարդարման (ներառյալ պարագծային պատերով, հատակագծային լուծումով, սվաղած պատերով (սանհանգույցները ց/ա շաղախով), տեղադրված ձայնաջերմամեկուսիչ պատուհաններով, մետաղական հիմքով մուտքի դռնով, ց/ա շաղախից հատակով, ջեռուցման կենտրոնական համակարգի խողովակների մոնտաժմամբ), կամ վերանորոգված ըստ հավելվածի:

### 4. ԳՆՈՐԴԻ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

4.1 Գնորդը պարտավոր է կրել սույն պայմանագրի, Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի նոտարական վավերացման և սույն պայմանագրից ու փոխանցման ակտից ծագող իրավունքների կադաստրային գրանցման ծախսերը:

4.2 Գնորդը պարտավոր է Վաճառողի կողմից Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի կնքման առաջարկը ստանալուց հետո 10 (տասը) օրացույցային օրվա ընթացքում կատարել Օբյեկտի գնի հերթական մասի վճարումը և նախորդ վճարումների գծով պարտքերն ու հաշվարկված տույժերը, եթե առկա են:

4.3 Մինչև կառուցման ավարտը շենքի ճարտարապետաշինարարական նախագծի փոփոխություններ կատարելու հարցերում բոլոր տեսակի որոշումները ընդունվում և համապատասխան գործողությունները կատարվում են առանց Գնորդի նախնական կամ հետագա համաձայնությունը ստանալու, բացառությամբ անմիջականորեն սույն պայմանագրով Օբյեկտին վերաբերողների: Գնորդի հետ նախապես համաձայնեցված ճարտարապետաշինարարական նախագծի փոփոխությունը սահմանված կարգով իրավասու մարմինների հետ համաձայնեցվելուց հետո Կողմերը պարտավոր են կնքել սույն պայմանագրի փոփոխություն, ըստ փոփոխված նախագծով Օբյեկտին վերաբերող տվյալների:

4.4 Գնորդը պարտավոր է Օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռք բերելուց հետո շենքում մյուս սեփականատերերի հետ միասին մասնակցել շենքի պահպանման և շահագործման ծախսերի ֆինանսավորմանը ընդհանուր հիմունքներով՝ <Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին> ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով:

4.5 Օբյեկտի նկատմամբ Գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման պահից մինչև <<Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին>> ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով շենքի կառավարման մարմինների ձևավորումը շենքի օդափոխության, ջեռուցման, այլ կոմունիկացիոն,

---

պահպանության և հակահրդեհային անվտանգության համակարգերի տեղակայման, փոփոխության, շահագործման մեջ դնելու կամ շահագործումից հանելու հարցերում բոլոր տեսակի որոշումները ընդունվում և համապատասխան գործողությունները կատարվում են առանց Գնորդի նախնական կամ հետագա համաձայնությունը ստանալու, բացառությամբ անմիջականորեն Օբյեկտին վերաբերողների:

4.6 Գնորդը պարտավոր է սույն պայմանագրի նոտարական վավերացման օրվանից երեսուն աշխատանքային օրվա ընթացքում Օբյեկտի նկատմամբ գնման իրավունքը գրանցել համապատասխան լիազոր մարմնում:

4.7 Օբյեկտն ընդունելուց հետո Գնորդը պարտավոր է պահպանել շենքի կառուցման նախագծով նախատեսված օդափոխման, էլեկտրասնուցման, ջեռուցման, գազի, կոյուղու և ջրի գծերի, հակահրդեհային պաշտպանության համար նախատեսված լուծումները, ինչպես նաև անշարժ գույքի կադաստրում Օբյեկտի գրանցված հատակագծով նախատեսված սահմանները:

4.8 Գնորդը տեղյակ է, որ Օբյեկտը ներառող շենքին հարակից տարածքներում ընթացող և նախատեսված այլ շենքերի կառուցապատումներին և առարկություն չունի կառուցման նախագծերի համաձայնեցման և կառուցման աշխատանքների իրականացման հարցում՝ անկախ նոր շենքերի կառուցմամբ Օբյեկտի բնական լուսավորության և լուսամուտներից բացվող տեսարանի վրա ազդեցության աստիճանից, շինարարական աշխատանքների իրականացմամբ պատճառվող անհարմարությունների բնույթից ու տևողությունից:

4.9 Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո իր հաշվին և իր ցանկությամբ իրականացնել Անշարժ գույքի շահագործման համար կոմունալ ծառայությունների բաժանորդային պայմանագրի (գազ, ջուր, էլեկտրաէներգիա, հեռախոս, ինտերնետ, տաք ջուր, ջեռուցում) կնքումը համապատասխան մատակարարների հետ, ինչպես նաև՝ Վաճառողի կողմից Անշարժ գույքի բաժանորդային հաշվիչ արդեն տեղադրած լինելու դեպքում Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման օրվանից տասն օրացույցային օրվա ընթացքում փոխհատուցել Վաճառողի կրած ծախսերը:

## 5. ԳՆՈՐԴԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ

### Գնորդն իրավունք ունի

5.1 Շինարարության թույլտվություններով նախատեսված շինարարական աշխատանքների ավարտի ժամկետը Վաճառողի կողմից վեց ամսից ավելի խախտվելու դեպքում գրավոր ծանուցմամբ միակողմանի լուծել պայմանագիրը և գնման իրավունքի դադարեցման պետական գրանցումից հետո պահանջել 60 (վաթսուն) օրյա ժամկետում վերադարձնել վճարված կանխավճարները, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

5.2 Եթե Վաճառողը Գնորդին հանձնման է առաջարկել սույն պայմանագրի 3-րդ կետի բնութագրին ամբողջությամբ չհամապատասխանող Օբյեկտ, պահանջել մեկամսյա ժամկետում հանձնել բնութագրին համապատասխան Օբյեկտը կամ գրավոր հիմնավորմամբ և ծանուցմամբ առաջարկել Վաճառողին լուծել պայմանագիրը, եթե Օբյեկտը ամբողջությամբ չի համապատասխանում սույն պայմանագրի 3-րդ կետի բնութագրին, և Օբյեկտի գնման իրավունքի դադարեցման պետական գրանցումից հետո պահանջել 60 (վաթսուն) օրյա ժամկետում վերադարձնելու վճարված կանխավճարները:

5.3 Եթե շահագործման հանձնման ժամկետները Վաճառողի կողմից վեց ամսից ավելի խախտվելու դեպքում գրավոր ծանուցմամբ միակողմանի լուծել պայմանագիրը և Օբյեկտի սեփականության իրավունքը ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեում Վաճառողին կամ Վաճառողի նշած անձին փոխանցելուց հետո պահանջել 60 (վաթսուն) օրյա ժամկետում վերադարձնել վճարված կանխավճարները:

5.4 Կառուցվող շենքի շինարարության ավարտի գրանցումից հետո վեցամսյա ժամկետում Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի չկնքվելու դեպքում օրենքով սահմանված կարգով պահանջել փոխանցման ակտի հարկադիր կնքում կամ Օբյեկտի նկատմամբ

սեփականության իրավունքի ճանաչում, եթե իր պայմանագրային պարտավորություններն ամբողջությամբ կատարված են:

5.5 Գրավոր ծանուցմամբ միակողմանի վաղաժամկետ լուծել սույն պայմանագիրը և Օբյեկտի գնման իրավունքի դադարեցման պետական գրանցումից հետո պահանջել 60 (վաթսուն) օրյա ժամկետում ամբողջությամբ վերադարձնել վճարած կանխավճարները, եթե՝

- Վաճառողը սնանկ է ճանաչվում, կամ
- Վաճառողը ինքնալուծարման որոշում է կայացրել, կամ
- հողամասը կառուցվող շենքի նկատմամբ Վաճառողի իրավունքներով հանդերձ օտարվել է այլ անձի (ներառյալ բռնագանձման հետևանքով), կամ
- Օբյեկտի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքները հողամասի բաժնեմասի սեփականության իրավունքով հանդերձ Վաճառողից օտարվել է այլ կառուցապատողի, կամ
- շինարարության որակի նկատմամբ հսկողություն իրականացնող պետական/տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից Վաճառողին պարտավորեցվել է քանդել արդեն իսկ իրականացված կառույցի շինարարական մակերեսի տաս և ավելի տոկոսը:

## 6. ՎԱՃԱՌՈՂԻ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Վաճառողը պարտավոր է

6.1 Շենքի շինարարությունը ավարտել և դիմել ավարտական ակտի ստացման համար մինչև 31.12.2025թ (երկու հազար քսանհինգ թվականի դեկտեմբերի երեսունմեկին) կամ ավելի շուտ:

6.2 Շենքի շինարարության ավարտի ավարտական ակտի ստացումից հետո երկամսյա ժամկետում պետական գրանցման ենթարկել շենքի կառուցման ավարտը:

6.3 Շենքի կառուցման ավարտի պետական գրանցումից չորս ամսվա ընթացքում Գնորդին ներկայացնել Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի կնքման առաջարկը և նույն ժամանակահատվածում կնքել սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտ:

6.4 Ավարտել շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների ներքին հարդարումը, բակի բարեկարգումը, վերելակային, հակահրդեհային պաշտպանության, օդափոխման, ջրամատակարարման, ջեռուցման, էլեկտրամատակարարման, գազամատակարարման համակարգերի մոնտաժումը և ստանալ շենքի շահագործման թույլտվություն մինչև 31.12.2025 (երկու հազար քսանհինգ թվականի դեկտեմբերի երեսունմեկը):

6.5 Շինարարության թույլտվություններով նախատեսված շենքի շինարարական աշխատանքների ավարտի ժամկետը նոր շինարարության թույլտվությամբ երկարաձգելու դեպքում սույն պայմանագրի 6.1, 6.2, 6.3 և 6.4 կետերով նախատեսված ժամկետները համարվում են ինքնաբերաբար երկարաձգված:

6.6 Օբյեկտը հանձնելու հետ միաժամանակ Գնորդին հանձնել դրա պատկանելիքները, ինչպես նաև դրան վերաբերող փաստաթղթերը, ներառյալ չափագրման փաստաթղթերը:

6.7 Գնորդին հանձնել երրորդ անձանց իրավունքներից ազատ Օբյեկտ, մինչև սույն պայմանագրի կատարումը ծագած հիմքերով երրորդ անձանց կողմից Օբյեկտն առգրավելու դեպքում հատուցել Գնորդի վնասները:

6.8 Եթե երրորդ անձինք մինչև պայմանագրի կատարումը ծագած հիմքով հայց են հարուցում Օբյեկտն առգրավելու մասին, Գնորդին մասնակից դարձնել գործի քննությանը:

## 7. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

7.1 Կողմերը գույքային պատասխանատվություն են կրում սույն պայմանագրով իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու համար սույն պայմանագրով սահմանված չափով:

7.2 Գնորդի կողմից սույն պայմանագրի գնի կանխավճարների որևէ մասի և վերջնահաշվարկի վճարումը 10 (տասը) օրացույցային օրից ավել կետանցելու դեպքում Վաճառողն իրավունք ունի Գնորդից պահանջել տույժ 11-րդ (տասնմեկերորդ) օրվանից սկսած յուրաքանչյուր օրվա համար պայմանագրի գնի 0,05 (զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով:

**7.3 Գնորդի կողմից սույն պայմանագրի գնի կանխավճարների վճարման կետանցը 30 (երեսուն) օրացույցային օրից ավել լինելու դեպքում Վաճառողն իրավունք ունի միակողմանի գրավոր ծանուցմամբ դադարեցնել (լուծել) սույն պայմանագիրը:** Որպես դադարման հետևանք Վաճառողի դիմումի հիման վրա ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեում գրանցման ենթակա է Օբյեկտի գնման Գնորդի իրավունքի դադարեցումը, իսկ Գնորդն իրավունք ունի Օբյեկտի գնման Գնորդի իրավունքի դադարեցման գրանցումից 90/ինսուն/ օր անց հետ պահանջել իր վճարած կանխավճարի գումարի 70 (յոթանասուն) տոկոսը՝ առանց որևէ տոկոսային հավելման, մնացած մասը պահվում է Վաճառողի օգտին որպես տուգանք:

7.4 Սույն պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու կամ անվավեր ճանաչվելու դեպքում Վաճառողն իրավունք ունի կառուցապատման հատուկ հաշիվը սպասարկողից պահանջել, որ Գնորդին վերադարձվող գումարից պահվի Գնորդի վճարած կանխավճարների 30 (երեսուն) տոկոսի չափով տուգանքի և սույն պայմանագրի 2.1 կետում նշված գումարի դրական տարբերությունը, եթե պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու կամ անվավեր ճանաչվելու հանգամանքների համար պատասխանատու է Գնորդը:

## 8. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅՈՒՆԸ

8.1 Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում դրանից ծագող Գնորդի անշարժ գույք գնելու իրավունքի պետական գրանցման պահից և գործում է մինչև կողմերի պարտավորությունների կատարումը:

8.2 Վաճառողի վերակազմակերպման դեպքում սույն պայմանագիրը պահպանում է իր ուժը լրիվ ծավալով և սույն Պայմանագրի կողմ է հանդիսանում Վաճառողի այն իրավահաջորդը, ում կադաստրային գրանցմամբ փոխանցվել է Օբյեկտի մասով կառուցվող շենքի կառուցապատողի իրավունքները և պարտավորությունները:

8.3 Կառուցման ընթացքում ք. Երևան, Ազատության 27/4 (քսանյոթ կոտորակ չորս) հասցեում հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքները լրիվ կամ մասնակի այլ կառուցապատողի որևէ հիմքով փոխանցվելու դեպքում կադաստրում հողի և կառուցվող շենքի նկատմամբ տվյալ կառուցապատողի գույքային իրավունքները գրանցվելու պահից Օբյեկտը Գնորդին սեփականության իրավունքով հանձնելու պարտավորությունը օրենքի ուժով փոխանցվում է նոր կառուցապատողին, որի դեպքում սույն պայմանագրով Օբյեկտի գնի վճարման Գնորդի վճարային պարտավորությունը հողամասի նոր սեփականատիրոջ առջև չի կարող ավել լինել՝ սույն պայմանագրով սահմանված գնի և նոր սեփականատիրոջ կառուցապատման հատուկ հաշվին փոխանցված՝ Գնորդի կանխավճարների տարբերությունից:

## 9. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

9.1 Սույն պայմանագրի բոլոր լրացումները և փոփոխությունները կատարվում է կողմերի գրավոր համաձայնությամբ կամ դատարանի վճռով: Սույն պայմանագիրը որևէ կողմը միակողմանի կարող է լուծել բացառապես պայմանագրով նախատեսված դեպքերում և հիմքերով, ինչպես նաև պայմանագիրը կարող է լուծվել երկկողմանի համաձայնությամբ կամ դատարանի վճռով:

9.2 Սույն պայմանագրի կնքման և կատարման կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում վեճերի լուծումը հանձնվում է ընդհանուր իրավասության դատարանի քննությանը:

9.3 Սույն պայմանագրից ծագած իրավունքներն ու պարտավորությունները Գնորդի կողմից կարող են օտարվել կամ գրավադրվել այլ անձի բացառապես Վաճառողի նախնական գրավոր համաձայնության դեպքում:

9.4. Անկախ սույն պայմանագրում այլ բան նախատեսված լինելու հանգամանքից, Գնորդը և Վաճառողն եկան համաձայնության առ այն, որ մինչև Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի կնքումը կառուցապատողի հատուկ հաշվին Գնորդի կանխավճարած գումարի մի մասի՝ 90% (իննսուն տոկոսի) նկատմամբ Գնորդի գրավի իրավունքը դադարում է, և Գնորդը կրում է պայմանագրի լուծում պահանջելիս Վաճառողի սնանկության դեպքում չապահովված պարտատեր հանդես գալու ռիսկերը:

9.5 Վաճառողը բացահայտում է, իսկ Գնորդն ընդունում է, որ կառուցապատման ծրագրի ֆինանսական ապահովման նպատակով Վաճառողը կարող է գրավադրել ք.Երևան, Ազատության 27/4 (քսանյոթ կոտորակ չորս) հասցեում գտնվող հողամասը վրայի կառուցվող շենքի նկատմամբ կառուցապատողի իր իրավունքներով հանդերձ: Հետագա գրավադրումների (սկզբնական և/կամ հաջորդական) համար Գնորդի նախնական կամ հետագա համաձայնությունը չի պահանջվելու և սույնքով Գնորդը տալիս է իր համաձայնությունը: Շենքի հողամասի գրավադրումների դեպքում Գնորդը պահպանում է Օբյեկտի ձեռք բերման իր իրավունքները սույն պայմանագրում նշված ծավալով և ժամկետներում:

9.6 Սույն պայմանագիրը կազմված է հայերեն լեզվով, հինգ օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Մեկ օրինակը պահվում է նոտարական գրասենյակում, մեկ օրինակ տրվում է Վաճառողին, երեք օրինակ Գնորդին:

9.7 Կողմերը հավաստիացնում են, որ պայմանագիրը մոլորության, խաբեության, կամ սպառնալիքի ազդեցության տակ չեն կնքում, և այն համապատասխանում է իրենց իրական մտադրություններին:

9.8 Գնորդը հավաստիացնում է Վաճառողին, որ սույն Պայմանագրի կնքման և կատարման կապակցությամբ առկա են իր գրանցված ամուսնությամբ կնոջ/ամուսնու կամ որևէ այլ երրորդ անձի անհրաժեշտ և բավարար համաձայնությունները, եթե նման համաձայնության տրամադրումը պահանջվում է կիրառելի օրենքով կամ պայմանագրով:

9.9 Վաճառողը հավաստիացնում է Գնորդին, որ սույն Պայմանագրի կնքման և կատարման կապակցությամբ առկա են իր ներքին կառավարման մարմինների կամ որևէ այլ երրորդ անձի անհրաժեշտ և բավարար համաձայնությունները, եթե նման համաձայնության տրամադրումը պահանջվում է կիրառելի օրենքով կամ պայմանագրով:

9.10 Պայմանագիրը նոտարի կողմից ընթերցվեց կողմերին և բացատրվեց ՀՀ օրենսդրությամբ գործող նորմերի պահանջները: Պայմանագրի բովանդակությունը բավարարում է կողմերի պահանջներին:

### **Կողմերի ստորագրությունը**

ԳՆՈՐԴ

ՎԱՃԱՌՈՂ

ՀՀ քաղաքացի

<<ՄԻԿՇԻՆ>> սահմանափակ  
պատասխանատվությամբ  
ընկերության