

**ԲԱՆԿԻ ԿԱՄ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿ ՏՐԱՄԱԴՐԵԼՈՒ
ԻՐԱՎԱՍՈՒԹՅՈՒՆ ՈՒՆԵՑՈՂ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ
ՄԱՍՆԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ ԿԱՌՈՒՑՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ ԳՆԵԼՈՒ
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԵՎ ՀԻՓՈԹԵՔԻ ԽԱՌԸ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

«___» _____ 20___թ.

(փաստաթուղթը կազմելու տարին, ամիսը, ամսաթիվը (թվերով և բառերով))

1. Կողմեր

1.1. Կառուցապատող

☐ Ֆիզիկական անձ

անուն _____

ազգանուն _____

հաշվառման հասցե _____

էլեկտրոնային փոստի հասցե _____

անձնագրի /նույնականացման քարտի/ տվյալներ _____

(սերիա, համար, նրբ և ում կողմից է տրվել)

☐ Իրավաբանական անձ

անվանում _____

գրանցման համար _____

գտնվելու վայրը _____

որի անունից ☐ կանոնադրության հիման վրա ☐ լիազորագրի հիման վրա

հանդես է գալիս՝

անուն _____

ազգանուն _____

հաշվառման հասցե _____

էլեկտրոնային փոստի հասցե _____

անձնագրի /նույնականացման

քարտի/ տվյալներ _____

(սերիա, համար, նրբ և ում կողմից է տրվել)

1. 2. Գնորդ-գրավատու

☐ Ֆիզիկական անձ

անուն _____

ազգանուն _____

հաշվառման հասցե _____

Էլեկտրոնային փոստի հասցե _____
անձնագրի /նույնականացման քարտի/ տվյալներ _____
(սերիա, համար, երբ և ում կողմից է տրվել)

☐ Իրավաբանական անձ
անվանում _____
գրանցման համար _____
գտնվելու վայրը _____
որի անունից ☐ կանոնադրության հիման վրա ☐ լիազորագրի հիման վրա
հանդես է գալիս՝
անուն _____
ազգանուն _____
հաշվառման հասցե _____
Էլեկտրոնային փոստի հասցե _____
անձնագրի /նույնականացման
քարտի/ տվյալներ _____
(սերիա, համար, երբ և ում կողմից է տրվել)

1.3. Գրավառու

☐ Բանկ
☐ Հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային
կազմակերպություն

անվանում _____
գրանցման համար _____
գտնվելու վայրը _____
որի անունից ☐ կանոնադրության հիման վրա ☐ լիազորագրի հիման վրա
հանդես է գալիս՝
անուն _____
ազգանուն _____
հաշվառման հասցե _____
Էլեկտրոնային փոստի հասցե _____
անձնագրի /նույնականացման
քարտի/ տվյալներ _____
(սերիա, համար, երբ և ում կողմից է տրվել)

2. Պայմանագրի առարկան և գինը

2.1. Կառուցապատողը գնորդ-գրավատուն է վաճառում _____ (այսուհետ՝ անշարժ գույք) գնելու իրավունքը՝
պայմանագրով սահմանված կառուցապատման ժամկետում անշարժ գույքը գնորդի
սեփականությանը հանձնելու պարտավորությամբ, իսկ գնորդ-գրավատուն
պարտավորվում է ընդունել այն և պայմանագրով սահմանված կարգով և չափով
կատարել պայմանագրով սահմանված վճարումները:

2.2. Սույն պայմանագրով նախատեսված անշարժ գույքի գինը կազմում է.

_____ դրամ:
(թվերով և բառերով)

2.3. Կառուցապատողն անշարժ գույքի առուվաճառքի գնից որպես կանխավճար գնորդ-գրավատուից ստացել է.

_____ դրամ:
(թվերով և բառերով)

2.4. Ի ապահովումն հիմնական պարտավորության կատարման՝ գնորդ-գրավատուն հոգուտ գրավառուի գրավ է դնում _____
գույքը:

2.5. Սույն պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը՝

☐ Ենթակա է պարտադիր ապահովագրության,

☐ Ենթակա չէ պարտադիր ապահովագրության:

3. Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցման կարգը և ժամկետները

3.1. Շինարարական աշխատանքների իրականացման ավարտական ակտն ստանալուց հետո՝ առավելագույնը _____ ժամկետում, կառուցապատողը գույքային համալիրի նկատմամբ իր սեփականության իրավունքի գրանցման նպատակով դիմում է Կադաստրի կոմիտե:

3.2. Սույն պայմանագրի ստորագրմամբ՝ կողմերը համաձայնվում են, որ սույն պայմանագրից բխող սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտն ստորագրվելու է էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում՝ ըստ N 1 ձևի՝ ոչ ուշ, քան կառուցապատման ավարտից (գույքային համալիրի նկատմամբ կառուցապատողի սեփականության իրավունքի գրանցման պահից) հետո՝ առավելագույնը _____ (բայց ոչ ավելի, քան 6 ամիս) ժամկետում:

4. Կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները

4.1. Գնորդ-գրավատուն իրավունք ունի՝

4.1.1. իրեն հանձնված անշարժ գույքը պայմանագրում կամ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում նշված տվյալներին չհամապատասխանելու դեպքում (բացառությամբ պայմանագրով թույլատրված՝ մակերեսի շեղումների) իր ընտրությամբ պահանջել համաչափ պակասեցնել անշարժ գույքի գինը, հատուցել թերությունների վերացման կապակցությամբ իր կատարած

բոլոր ծախսերը և առաջացած վնասները կամ _____ ժամկետում անհատույց վերացնել անշարժ գույքի թերությունները, իսկ եթե թերություններն էական են, ներառյալ, բայց չսահմանափակելով՝ անշարժ գույքն ամբողջությամբ չի համապատասխանում պայմանագրով սահմանված բնութագրին, կամ կառուցապատման վերջնաժամկետը խախտվել է ավելի քան ____ օրով, պահանջել պայմանագրի լուծում (գնելու իրավունքի մասով) և կառուցապատողից պահանջել գնելու իրավունքի դադարեցման պետական գրանցումից հետո ____ օրյա ժամկետում վերադարձնել վճարված կանխավճարները: Գնորդը սույն ենթակետում նշված՝ անշարժ գույքի էական թերությունների հայտնաբերման դեպքում պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծելու և վճարված կանխավճարները հետ ստանալու իրավունքները զիջում է գրավառուին և նրան հանձնարարում է վերադարձվող կանխավճարներն ուղղել հիմնական պարտավորության մարմանը: Սույն ենթակետը վերաբերում է նաև թաքնված թերություններին, որոնք պետք է վերացվեն դրանց բացահայտման _____ ընթացքում.

4.1.2. հրաժարվել անշարժ գույքն ընդունելուց (փոխանցման ակտը կնքելուց) և կառուցապատողից պահանջել վճարված գումարների վերադարձ գրավառուի կարգադրության մեջ նշված բանկային հաշվին, եթե անշարժ գույքի հայտնաբերված էական թերությունները, վնասվածքները կառուցապատողի կողմից չեն վերացվել _____ ժամկետի (կիրառելիության դեպքում՝ կողմերի միջև գրավոր համաձայնեցված ժամկետի) ընթացքում, իսկ անշարժ գույքն ընդունելիս և/կամ ընդունելուց հետո՝ _____ ժամկետում, հայտնաբերվել են այնպիսի թերություններ, որոնք հնարավոր չէ վերացնել, և նման թերությունների առկայության պայմաններում անշարժ գույքը հնարավոր չէ օգտագործել իր նպատակային նշանակությանը համապատասխան, կամ կառուցապատման վերջնաժամկետը կառուցապատողի կողմից խախտվել է ավելի քան ____ օրով: Սույն ենթակետով սահմանված հիմքերի առկայության դեպքում պայմանագիրը կարող է լուծվել միայն այն պարագայում, եթե գնորդ-գրավառուն կատարել է գրավառուի նկատմամբ իր ստանձնած բոլոր պարտավորությունները, իսկ եթե այդպիսիք չեն կատարվել, ապա պայմանագիրը կարող է լուծվել միայն գրավառուի նախնական համաձայնությամբ:

4.2. Գնորդ-գրավառուն պարտավոր է՝

4.2.1. գրավառուին և կառուցապատողին ծանուցել իր անձը հաստատող փաստաթղթերի տվյալների, հասցեների, հեռախոսահամարների ցանկացած փոփոխության մասին՝ համապատասխան փոփոխությունները գրանցվելուց/կատարվելուց հետո՝ __ աշխատանքային օրվա ընթացքում.

4.2.2. գրավի առարկան հաջորդող գրավի կանոններով հոգուտ երրորդ անձանց գրավադրելու դեպքում գրավոր ձևով ծանուցել գրավառուին.

4.2.3. գրավառուին ծանուցել գրավի առարկայի նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքների և վեճերի մասին՝ դրանց մասին տեղեկանալու պահից __ աշխատանքային օրվա ընթացքում.

4.2.4. իր նկատմամբ սնանկության, սնանկության վտանգի վարույթի, դատական գործընթացի հարուցման, իր ֆինանսական վիճակի վատթարացման (կամ վատթարացման վտանգի) կամ որպես մեղադրյալ ներգրավվելու դեպքում այդ մասին ողջամիտ ժամկետում տեղեկացնել գրավառուին.

4.2.5. անշարժ գույքի ոչնչացման կամ վնասման, գնի նվազման կամ օրենքով սահմանված կարգով դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման (բացառությամբ գրավառուի կողմից բռնագանձման հետևանքով) դեպքում այն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ողջամիտ ժամկետում վերականգնել կամ փոխարինել հավասարարժեք այլ գույքով՝ միայն գրավառուի համաձայնությամբ.

4.2.6. գրավառուի գրավոր պահանջի դեպքում իր հաշվին կատարել անշարժ գույքի վերագնահատում՝ գրավառուի հետ համաձայնեցված՝ գնահատման կազմակերպությունների միջոցով: Ընդ որում, սույն ենթակետում նկարագրված՝ գնորդի հաշվին գնահատում կարող է իրականացվել պայմանագրի և դրա փոխանցման ակտի կնքումից առաջ, ինչպես նաև պայմանագրի գործողության ընթացքում՝ ցանկացած պահի, բայց ոչ ավելի, քան երեք անգամ.

4.2.7. գրավի առարկայի արժեքի նվազման կամ դրա սպառնալիքի դեպքում ողջամիտ ժամկետներում այդ մասին ծանուցել գրավառուին: Սույն ենթակետի իմաստով գրավի առարկայի արժեքի նվազումը ներառում է բացառապես նվազման այն դեպքերը, որոնք առաջացել են գնորդի մեղքով/գործողությունների հետևանքով և/կամ ակնհայտ են նրա համար, և չի ներառում, մասնավորապես, շուկայական

տատանումների և այլ՝ գնորդի վերահսկողությունից և կամքից դուրս գտնվող իրադարձությունների հետևանքով տեղի ունեցող նվազումները.

4.2.8. Հափագրման արդյունքներով անշարժ գույքի մակերեսի՝ պայմանագրով սահմանված մակերեսից սույն պայմանագրի 5.2-րդ կետով նախատեսված թույլատրելի շեմը գերազանցող ավելացման հետևանքով անշարժ գույքի գնի փոփոխման դեպքում կառուցապատողի կողմից այդ փոփոխության մասին ծանուցվելուց հետո — աշխատանքային օրվա ընթացքում, իսկ այդ տարբերության վճարման նպատակով գրավատուի կողմից լրացուցիչ վարկային միջոցների տրամադրման դեպքում՝ գնորդ-գրավատուի և գրավատուի իրավունքների պետական գրանցման պահից — աշխատանքային օրվա ընթացքում, սակայն ոչ ուշ, քան սույն պայմանագրի փոխանցման ակտը կնքելու նախորդ օրը, գների տարբերությունը վճարել կառուցապատողին: Ընդ որում, մինչև գնորդ-գրավատուի կողմից գների տարբերության ամբողջական վճարումը կառուցապատողին անշարժ գույքը չի համարվում կառուցապատողի մոտ գրավադրված:

4.3. Գրավատուն իրավունք ունի՝

4.3.1. ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պայմանագրից բխող իր իրավունքներն առանց գնորդ-գրավատուի համաձայնության փոխանցել (ներառյալ (բայց չսահմանափակվելով)՝ վաճառել կամ զիջել) այլ անձի.

4.3.2. կառուցապատման վերջնաժամկետը կառուցապատողի կողմից ավելի քան — օրով խախտվելու, ինչպես նաև պայմանագրով սահմանված այլ դեպքերում և կարգով կողմերից պահանջել պայմանագրի վաղաժամկետ լուծում.

4.3.3. գրավի առարկայի կորստի կամ վնասվածքի դեպքում գնորդ-գրավատուից գրավոր պահանջել դրա վերանորոգում, փոխարինում համարժեք այլ գույքով կամ հիմնական պարտավորության վաղաժամկետ կատարում.

4.3.4. Հափագրման արդյունքում անշարժ գույքի մակերեսի՝ սույն պայմանագրի 5.2-րդ կետով նախատեսված թույլատրելի շեմից ավելի լինելու հետևանքով անշարժ գույքի գնի ավելացման դեպքում այդ ավելացած մասի ֆինանսավորման նպատակով գնորդ-գրավատուի դիմումով վերջինիս տրամադրել լրացուցիչ վարկային միջոցներ.

4.3.5. անշարժ գույքի հափագրված մակերեսը սույն պայմանագրի 5.2-րդ կետում նշված թույլատրելի շեմից պակաս լինելու դեպքում անշարժ գույքի գնի նվազման

հիմքով գնորդ-գրավատուին վերադարձվող գումարը հիմնական պարտավորության համապատասխան մասի մարման գումարից պակաս լինելու դեպքում գնորդ-գրավատուից պահանջել լրացուցիչ ապահովման տրամադրում և/կամ այդ չափով հիմնական պարտավորության վաղաժամկետ մարում, իսկ գնորդ-գրավատուի կողմից նշված պահանջը չկատարվելու դեպքում՝ հրաժարվել պայմանագիրը կատարելուց և պահանջել հիմնական պարտավորության ամբողջական վաղաժամկետ կատարում:

4.3.6. մինչև կառուցապատման ավարտն իրականացնել կառուցապատողի կողմից կառուցապատման աշխատանքների իրականացման մոնիթորինգ:

4.4. Գրավառուն պարտավոր է՝

4.4.1. գնորդ-գրավատուի կողմից հիմնական պարտավորությամբ ստանձնած պարտավորությունները կատարելու օրվանից հետո՝ __ աշխատանքային օրվա ընթացքում, գնորդ-գրավատուի պահանջով վերջինիս հանձնել հիմնական պարտավորության կատարումը հավաստող փաստաթղթերը՝ ներառյալ գրավի առարկայի նկատմամբ իր իրավունքները դադարելու մասին ծանուցումը:

4.4.2. ապահովել, որ սույն պայմանագրի փոխանցման ակտի ստորագրման պահի դրությամբ անշարժ գույքն ազատված լինի ի ապահովումն կառուցապատողի՝ իր առջև ստանձնած պարտավորությունների կատարման գրավից:

4.5. Կառուցապատողն իրավունք ունի՝

4.5.1. գնորդ-գրավատուի կողմից պայմանագրի խախտմամբ անշարժ գույքն ընդունելուց հրաժարվելու դեպքում պահանջել սույն պայմանագրի փոխանցման ակտի հարկադիր կնքում կամ հրաժարվել պայմանագիրը կատարելուց, ինչպես նաև գնորդ-գրավատուից պահանջել վճարելու պայմանագրի 6.2-րդ կետով նախատեսված տուգանքը:

4.6. Կառուցապատողը պարտավոր է՝

4.6.1. պայմանագրով սահմանված կարգով և ժամկետներում անշարժ գույքը հանձնել գնորդին (ներառյալ՝ ապահովել անշարժ գույքի փաստացի տրամադրումը գնորդ-գրավատուին):

4.6.2. գնորդ-գրավատուին հանձնել երրորդ անձանց իրավունքներից ազատ անշարժ գույք:

4.6.3. մինչև պայմանագրում նշված կառուցապատման ժամկետի ավարտն ավարտել գույքային համալիրի կառուցապատման աշխատանքները, ստանալ շինարարության ավարտի ակտ, իսկ եթե շինարարական աշխատանքներն իրականացվում են փուլերով՝ յուրաքանչյուր փուլի աշխատանքներն ավարտել մինչև պայմանագրում նշված՝ այդ փուլի ավարտի ժամկետը.

4.6.4. գնորդ-գրավատուին և գրավառուին տեղեկացնել անշարժ գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների մասին.

4.6.5. վերադարձվող գումարները փոխանցել բացառապես գնորդ-գրավատուի՝ գրավառուի կարգադրության մեջ նշված բանկային հաշվին.

4.6.6. սույն պայմանագրի փոխանցման ակտն ստորագրելուց առաջ կատարել անշարժ գույքի մակերեսի փաստացի չափագրում.

4.6.7. ոչ ուշ, քան սույն պայմանագրի փոխանցման ակտի ստորագրումից, իսկ թաքնված թերությունների դեպքում՝ հայտնաբերելուց հետո ____ ժամկետում վերացնել անշարժ գույքի թերությունները.

4.6.8. պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու պահից մինչև փոխանցման ակտի ստորագրումը և դրանից բխող իրավունքների գրանցումն անշարժ գույքը (ներառյալ գույքային համալիրի շահագործման և սպասարկման համար նախատեսված՝ բաժնային սեփականության իրավունքով գնորդին պատկանող բաժնեմասերը) և գնելու իրավունքը որևէ կերպ չձանրաբեռնել երրորդ անձանց գրավի կամ որևէ այլ իրավունքով կամ սահմանափակումով և, համապատասխանաբար, չկնքել որևէ գործարք կամ չկատարել որևէ գործողություն, որը կհանգեցնի կամ ողջամտորեն կարող է հանգեցնել նման հետևանքների: Սույն կետը չի վերաբերում այն դեպքերին, երբ կառուցապատողն անշարժ գույքը /ներառյալ գույքային համալիրի՝ բաժնային սեփականության իրավունքով գնորդին պատկանող բաժնեմասերը/ գրավադրում է հոգուտ գրավառուի՝ ի ապահովումն գույքային համալիրի կառուցապատման նպատակով գրավառուի հանդեպ ստանձնած պարտավորությունների կատարման.

4.6.9. իր նկատմամբ սնանկության, սնանկության վտանգի վարույթի, դատական գործընթացի հարուցման, իր ֆինանսական վիճակի վատթարացման (կամ վատթարացման վտանգի) կամ որպես մեղադրյալ ներգրավվելու դեպքում այդ մասին ողջամիտ ժամկետում տեղեկացնել գրավառուին և գնորդ-գրավատուին.

4.6.10. Հափագրման արդյունքներով անշարժ գույքի մակերեսի՝ պայմանագրով սահմանված մակերեսից սույն պայմանագրի 5.2-րդ կետով նախատեսված թույլատրելի շենք գերազանցող նվազման հետևանքով անշարժ գույքի գնի փոփոխման դեպքում ոչ ուշ, քան սույն պայմանագրի փոխանցման ակտը կնքելու նախորդ օրը, գների տարբերությունը վճարել գնորդին:

5. Անշարժ գույքի գինը և վճարման կարգը

5.1. Գնորդ-գրավատուն պարտավորվում է անշարժ գույքի՝ պայմանագրով սահմանված գինը փոխանցել կառուցապատողի հատուկ հաշվին պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցումից և վարկի գումարը գրավատուի կողմից ստանալուց հետո առավելագույնը __ աշխատանքային օրվա ընթացքում:

5.2. Գնորդին փոխանցված անշարժ գույքի հափագրված մակերեսի մինչև երկու տոկոսի չափով տարբերվելը սկզբնական նախագծային մակերեսից հինք չէ գնորդ-գրավատուի և կառուցապատողի միջև վերահաշվարկ կատարելու համար:

6. Պատասխանատվությունը

6.1. Պայմանագրով սահմանված ժամկետում գնորդ-գրավատուի մեղքով սույն պայմանագրի փոխանցման ակտը չկնքվելու դեպքում կառուցապատողն իրավունք ունի գնորդ-գրավատուից պահանջել տույժ՝ յուրաքանչյուր ուշացված օրացուցային օրվա համար՝ անշարժ գույքի գնի 0,05 (զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով:

6.2. Անշարժ գույքի պահպանության վիճակը պարզելու նպատակով գրավատուի, ֆինանսավորող և վերաֆինանսավորող ընկերությունների կողմից իրականացվող ստուգումներին խոչընդոտելու յուրաքանչյուր դեպքում գնորդ-գրավատուն գրավատուի պահանջի դեպքում նրան վճարում է տուգանք հիմնական պարտավորության գումարի 1 տոկոսի չափով: Անշարժ գույքի պահպանության վիճակը պարզելու նպատակով իրականացվող ստուգումներին խոչընդոտելու փաստն արձանագրվում է համապատասխան ակտով:

6.3. Մինչև անշարժ գույքը պայմանագրով սահմանված կարգով գնորդ-գրավատուին փոխանցվելու պահը դրա հետ կապված բոլոր ռիսկերը կրում է կառուցապատողը, իսկ դրանից հետո այդ ռիսկերն ամբողջությամբ անցնում են գնորդ-գրավատուին, բացառությամբ պայմանագրով կամ ՀՀ օրենսդրությամբ

սահմանված դեպքերի: Գնորդ-գրավատուն լիակատար նյութական պատասխանատվություն է կրում իրեն հանձնված գրավի առարկայի ոչնչացման, կորստի կամ վնասվածքի համար՝ գրավի առարկայի՝ տվյալ պահին գոյություն ունեցող շուկայական արժեքի չափով, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ պայմանագրի հիման վրա կատարվել է անշարժ գույքի ապահովագրություն:

6.4. Կառուցապատողի կողմից կառուցապատման ժամկետը խախտվելու կամ սույն պայմանագրի 3.2-րդ կետով նախատեսված՝ անշարժ գույքի փոխանցման ժամկետի ուշացման համար կառուցապատողը գնորդ-գրավատուին՝ նրա պահանջով վճարում է տույժ՝ ուշացման յուրաքանչյուր օրացուցային օրվա համար անշարժ գույքի գնի 0.1 (զրո ամբողջ մեկ տասներորդական) տոկոսի չափով՝ մինչև կառուցապատման ավարտը:

6.5. Մինչև պայմանագրի կատարումը կառուցապատողի մեղքով ծագած հիմքով երրորդ անձանց կողմից անշարժ գույքի կամ գնելու իրավունքի նկատմամբ պահանջ ներկայացվելու և/կամ առգրավվելու դեպքում կառուցապատողը գնորդ-գրավատուին և/կամ գրավատուին նրանց պահանջով ամբողջ ծավալով հատուցում է այդպիսի պահանջի ներկայացման կամ առգրավվման հետևանքով նրանց պատճառված իրական վնասները:

6.6. Սույն պայմանագրի 4.6.9-րդ կետի խախտման դեպքում կառուցապատողը գնորդ-գրավատուին և/կամ գրավատուին նրանց պահանջով ամբողջ ծավալով հատուցում է այդ խախտման հետևանքով առաջացած և օրենքով հատուցման ենթակա վնասները:

6.7. Անշարժ գույքը գնորդ-գրավատուին հանձնելուց հրաժարվելու կամ պայմանագրով որոշված պայմաններից շեղումով հանձնելու դեպքում կառուցապատողը գնորդ-գրավատուի և/կամ գրավատուի պահանջով ամբողջ ծավալով հատուցում է դրա հետևանքով գնորդ-գրավատուին և/կամ գրավատուին պատճառված վնասները:

6.8. Կառուցապատողի կողմից պայմանագրով սահմանված կարգով և դեպքերում գնորդ-գրավատուին և/կամ գրավատուին վերադարձման և/կամ փոխհատուցման ենթակա բոլոր գումարները սահմանված ժամկետում չվերադարձվելու և/կամ չփոխհատուցվելու դեպքում կառուցապատողը գնորդ-գրավատուի և/կամ

գրավառուի պահանջով նրանց վճարում է տույժ՝ յուրաքանչյուր ուշացած օրվա համար վերադարձման և/կամ փոխհատուցման ենթակա ամբողջ գումարի 0.1 (զրո ամբողջ մեկ տասներորդական) տոկոսի չափով:

6.9. Տուժանքի/տուգանքի վճարումը չի կարող որևէ կերպ սահմանափակել կողմերի՝ պայմանագրով (իսկ կիրառելիության դեպքում՝ նաև Հիմնական պարտավորությամբ) և ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված իրավունքները (ներառյալ վաղաժամկետ կատարում կամ լուծում պահանջելու իրավունքները) և կողմերին չի ազատում պայմանագրով սահմանված պարտավորությունները պատշաճ կատարելուց:

6.10. Սույն բաժնի հիման վրա գանձվող տուգանքները և տույժերը չեն կարող գերազանցել տուգանքների և տույժերի համար ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված առավելագույն չափերը:

7. Համաձայնություններ և հավաստիացումներ

7.1. Գնորդ-գրավատուի կամ կառուցապատողի կողմից պայմանագրով գրավառուին վճարման ենթակա գումարները կարող են անակցեպտ կարգով գանձվել վերջիններիս անունով գրավառուի մոտ բացված և սպասարկվող բոլոր հաշիվներից, ինչի վերաբերյալ գնորդ-գրավատուն և կառուցապատողը տալիս են իրենց անհետկանչելի համաձայնություն:

7.2. Կառուցման ընթացքում անշարժ գույքի գտնվելու վայրի հասցեում հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքները որևէ հիմքով լրիվ կամ մասնակի այլ կառուցապատողի փոխանցվելու դեպքում Կադաստրի կոմիտեում հողի և գույքային համալիրի նկատմամբ տվյալ կառուցապատողի գույքային իրավունքները գրանցվելու պահից անշարժ գույքը գնորդ-գրավատուին սեփականության իրավունքով հանձնելու պարտավորությունն օրենքի ուժով փոխանցվում է նոր կառուցապատողին: Ընդ որում, պայմանագրով անշարժ գույքի գնի վճարման՝ գնորդ-գրավատուի վճարային պարտավորությունը հողամասի նոր սեփականատիրոջ առջև չի կարող ավելի լինել պայմանագրով սահմանված գնի և նոր սեփականատիրոջ կառուցապատողի հատուկ հաշվին փոխանցված՝ գնորդ-գրավատուի կանխավճարի տարբերությունից: Գնորդը տալիս է իր անվերապահ և անհետկանչելի համաձայնությունն առ այն, որ նոր (երկարաձգված) շինարարության թույլտվությամբ

շինարարական աշխատանքների ավարտի ժամկետը երկարաձգվելու դեպքում կառուցապատման վերջնաժամկետը համարվում է ինքնաբերաբար երկարաձգված: Կառուցապատողն այդպիսի երկարաձգման մասին գնորդին ծանուցում է նոր շինարարության թույլտվությամբ շինարարական աշխատանքների ավարտի ժամկետը երկարաձգվելուց հետո՝ ողջամիտ ժամկետում: Նոր շինարարության թույլտվությամբ շինարարական աշխատանքների ավարտի ժամկետի երկարաձգումը կատարվում է գրավառուի նախնական համաձայնությամբ:

7.3. Գնորդ-գրավատուն տալիս է իր անվերապահ և անհետկանչելի համաձայնությունը առ այն, որ գրավառուն պայմանագրով նախատեսված կարգով և դեպքերում սառեցնի գնորդ-գրավատուի հաշվին փոխանցված վերադարձվող գումարները, ապահովագրական հատուցման գումարները, ինչպես նաև գրավի առարկայի կազմում ներառված այլ ցանկացած միջոցները՝ սահմանափակելով գնորդ-գրավատուի կողմից դրանց տնօրինման հնարավորությունը:

7.4. Կառուցապատողը և գնորդ-գրավատուն հավաստում են, որ պայմանագրի ստորագրման օրվա դրությամբ գրավի առարկան վեճի առարկա չէ, և դրա վերաբերյալ որևէ անձի հետ չեն կնքվել նախնական կամ նախավճարի պայմանագրեր, գրավի առարկան ծանրաբեռնված չէ երրորդ անձանց իրավունքներով, բացառությամբ պայմանագրով նշվածների, և դրա նկատմամբ առկա չէ պայմանագրով չնախատեսված որևէ սահմանափակում:

7.5. Կառուցապատողը հաստատում և հավաստիացնում է, որ անշարժ գույքը թաքնված թերություններ չունի, չթույլատրած փոփոխությունների չի ենթարկվել, ինչպես նաև չունի այնպիսի հատկություններ, որոնց ի հայտ գալով՝ կարող է տեղի ունենալ անշարժ գույքի ոչնչացում, կորուստ, արժեզրկում կամ վնասվածք, երրորդ անձանց հանդեպ չունի որևէ չկատարված պարտավորություն, որը կարող է հիմք հանդիսանալ գնելու իրավունքի և անշարժ գույքի վրա բռնագանձում տարածելու համար, այն և/կամ իր մասնակիցները ներգրավված չեն որպես կասկածյալ, մեղադրյալ կամ ամբաստանյալ, «Ապօրինի ծագում ունեցող գույքի բռնագանձման մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում հարուցված որևէ վարույթում, ինչպես նաև առկա չէ հողամասի և/կամ գույքային համալիրի վրա բռնագանձում տարածելու վերաբերյալ որևէ երրորդ անձի պահանջ (այդ թվում՝ այն սնանկ ճանաչելու

վերաբերյալ) և/կամ դատարան ներկայացված հայցադիմում կամ նման պահանջի կամ հայցադիմումի ներկայացման վերաբերյալ տեղեկատվություն:

8. Ծանուցումներ և հասցեներ

8.1. Պայմանագրի շրջանակներում ծանուցումը կարող է իրականացվել հետևյալ եղանակներով՝

□ **Էլեկտրոնային եղանակ.** Էլեկտրոնային եղանակով ծանուցումն իրականացվում է կողմերի՝ պայմանագրում նշված էլեկտրոնային հաղորդագրությունների համակարգի կամ էլեկտրոնային փոստի հասցեներով: Էլեկտրոնային եղանակով ծանուցումը համարվում է պատշաճ ստացված այն ուղարկելու օրը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ուղարկվում է ոչ աշխատանքային օրվա ընթացքում կամ աշխատանքային օրվա ավարտից հետո. այդ դեպքում այդպիսի ծանուցումը համարվում է պատշաճ կատարված ուղարկման օրվան հաջորդող աշխատանքային օրը,

□ **Առձեռն առաքում.** Առձեռն առաքմամբ ծանուցումն իրականացվում է կողմերի՝ պայմանագրում նշված հասցեներով: Ծանուցումը համարվում է պատշաճ ստացված այն հասցեատիրոջը հանձնվելու օրը,

□ **Փոստային առաքում.** Փոստային (ներառյալ պատվիրված փոստով) առաքմամբ ծանուցումն իրականացվում է կողմերի՝ պայմանագրում նշված հասցեներով: Այն համարվում է պատշաճ ստացված փաստացի առաքման օրը, իսկ եթե առաքվում է ոչ աշխատանքային օրվա ընթացքում կամ աշխատանքային օրվա ավարտից հետո՝ առաքման օրվան հաջորդող աշխատանքային օրը,

□ համաձայնեցված ծանուցման այլ եղանակ:

8.2. Կողմերը կրում են պատշաճորեն ստացված ծանուցումը չկարդալու անբարենպաստ հետևանքները: Ծանուցող կողմը պարտավոր չէ ապացուցել, որ մյուս կողմն իսկապես ստացել և (կամ) կարդացել է ծանուցումը, սակայն վեճի կամ անհամաձայնության դեպքում պետք է ապացուցի, որ ծանուցումն իրականում ուղարկվել է պայմանագրում նշված հասցեներին:

8.3. Վեճերի լուծման կամ կողմերի իրավունքների ու պարտականությունների իրականացման ժամանակ դատարանը, արբիտրաժային տրիբունալը, ֆինանսական համակարգի հաշտարարը, ինչպես նաև պետական և

տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են կիրառել ծանուցման՝ սույն բաժնով սահմանված կարգը:

8.4. Կողմերը կարող են, մյուս կողմին ծանուցելով, փոխել պայմանագրում նշված հասցեները: Սույն կետով նախատեսված ծանուցումը չտրամադրած կողմը կրում է այդպիսի ծանուցման չտրամադրման բացասական հետևանքները:

9. Եզրափակիչ դրույթներ

9.1. Կողմերի միջև պայմանագրի հետ կապված բոլոր վեճերն ու տարաձայնությունները լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Բանակցությունների առավելագույն ժամկետը __ օր է: Բանակցությունների միջոցով համաձայնության չգալու պարագայում վեճը ենթակա է լուծման կողմերի համաձայնությամբ ընտրված հետևյալ եղանակներից մեկով՝

- ☐ դատական կարգով
- ☐ արբիտրաժային կարգով

* Արբիտրաժային կարգով վեճի լուծման եղանակն ընտրելու դեպքում կողմերը կազմում են առանձին արբիտրաժային համաձայնագիր՝ սահմանելով «Առևտրային արբիտրաժի մասին» օրենքով կողմերի համաձայնությամբ որոշման ենթակա պայմանները:

9.2. Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում դրանից բխող իրավունքները Կադաստրի կոմիտեում գրանցվելու պահից և գործում է մինչև կողմերի՝ դրանով սահմանված պարտավորությունների լրիվ և ամբողջական կատարումը:

Էլեկտրոնային թվային ստորագրություններ՝

Կառուցապատող Էլեկտրոնային թվային ստորագրություն

Գնորդ-գրավատու Էլեկտրոնային թվային ստորագրություն

Գրավառու Էլեկտրոնային թվային ստորագրություն

Սույն պայմանագիրը կողմերն ստորագրել են Էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի Էլեկտրոնային համակարգում:

**ԲԱՆԿԻ ԿԱՄ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿ ՏՐԱՄԱԴԻԵԼՈՒ ԻՐԱՎԱՍՈՒԹՅՈՒՆ
ՈՒՆԵՑՈՂ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍՆԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ
ԿԱՌՈՒՑՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ ԳՆԵԼՈՒ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԵՎ ՀԻՓՈԹԵՔԻ ԽԱՌԸ
ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ**

ՓՈԽԱՆՑՄԱՆ ԱԿՏ-ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳԻՐ N _____

« ____ » _____ 20 ____ թ.

(փաստաթուղթը կազմելու տարին, ամիսը, ամսաթիվը (թվերով և բառերով))

Գրավառու 1

☐ Բանկ
☐ Հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային
կազմակերպություն
անվանում _____
գրանցման համար _____
գտնվելու վայրը _____
որի անունից ☐ կանոնադրության հիման վրա ☐ լիազորագրի հիման վրա հանդես է
գալիս՝
անուն _____
ազգանուն _____
հաշվառման հասցե _____
էլեկտրոնային փոստի հասցե _____
անձնագրի /նույնականացման քարտի/ _____
տվյալներ (սերիա, համար, երբ և ում կողմից է տրվել)

Գրավառու 2 (առկայության դեպքում)

Իրավաբանական անձ
անվանում _____
գրանցման համար _____
գտնվելու վայրը _____
որի անունից ☐ կանոնադրության հիման վրա ☐ լիազորագրի հիման վրա
հանդես է գալիս՝
անուն _____
ազգանուն _____
հաշվառման հասցե _____
էլեկտրոնային փոստի հասցե _____
անձնագրի /նույնականացման
քարտի/ տվյալներ _____
(սերիա, համար, երբ և ում կողմից է տրվել)

Վաճառող

☐ Ֆիզիկական անձ

անուն _____

ազգանուն _____

հաշվառման հասցե _____

էլեկտրոնային փոստի հասցե _____

անձնագրի /նույնականացման քարտի/ տվյալներ _____

(սերիա, համար, նրբ և ում կողմից է տրվել)

☐ Իրավաբանական անձ

անվանում _____

գրանցման համար _____

գտնվելու վայրը _____

որի անունից ☐ կանոնադրության հիման վրա ☐ լիազորագրի հիման վրա
հանդես է գալիս՝

անուն _____

ազգանուն _____

հաշվառման հասցե _____

էլեկտրոնային փոստի հասցե _____

անձնագրի /նույնականացման քարտի/ տվյալներ _____

(սերիա, համար, նրբ և ում կողմից է տրվել)

Գնորդ-գրավատու

☐ Ֆիզիկական անձ

անուն _____

ազգանուն _____

հաշվառման հասցե _____

էլեկտրոնային փոստի հասցե _____

անձնագրի /նույնականացման քարտի/ տվյալներ _____

(սերիա, համար, նրբ և ում կողմից է տրվել)

☐ Իրավաբանական անձ

անվանում _____

գրանցման համար _____

գտնվելու վայրը _____

որի անունից ☐ կանոնադրության հիման վրա ☐ լիազորագրի հիման վրա
հանդես է գալիս՝

անուն _____

ազգանուն _____

հաշվառման հասցե _____

էլեկտրոնային փոստի հասցե _____

անձնագրի /նույնականացման քարտի/ տվյալներ _____

(սերիա, համար, նրբ և ում կողմից է տրվել)

կնքված՝ ԿԱՌՈՒՑՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ ԳՆԵԼՈՒ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԵՎ ՀԻՓՈԹԵՔԻ N _____ ԽԱՌԸ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐԸ (այսուհետ՝ պայմանագիր), կողմերը կնքեցին սույն փոխանցման ակտ-համաձայնագիրը (այսուհետ՝ փոխանցման ակտ-համաձայնագիր) հետևյալի մասին.

1. Փոխանցման ակտ-համաձայնագրի առարկան

1.1. Կողմերը հաստատում են, որ պայմանագրի հիման վրա վաճառողը գնորդ-գրավատուին փոխանցել է պայմանագրի 1.4-րդ կետում նշված անշարժ գույքը ձեռք բերելու իրավունքը, որի արժեքը վերջինս ամբողջությամբ վճարել է, իսկ սույն փոխանցման ակտ-համաձայնագրի կնքմամբ սեփականության իրավունքով ձեռք բերվող անշարժ գույքը շարունակում է հանդիսանալ գրավատու 1-ի գրավի առարկա:

1.2. Կողմերը նաև արձանագրում են, որ վաճառողն ամբողջությամբ ավարտել է անշարժ գույքի և շենքի շինարարության/կառուցապատման և պետական գրանցման աշխատանքները, որի հիման վրա ստացել է սույն փոխանցման ակտ-համաձայնագրի 1.4-րդ կետում նշված՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման _____ վկայականը: Պայմանագրով սահմանված՝ շենքը շահագործման հանձնելու վերջնաժամկետը եղել է _____-ին, շենքը շահագործման է հանձնվել _____-ին՝ համաձայն _____ համարի շահագործման թույլտվության/շինարարության ավարտական ակտի:

1.3. Սույն փոխանցման ակտ-համաձայնագրով վաճառողը գնորդ-գրավատուին փոխանցում է անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը՝ գրավատու 1-ի գրավի իրավունքների պահպանմամբ:

1.4. Պետական գրանցում ստացած անշարժ գույքի վերջնական տվյալներն են՝

1.4.1. Վկայականի համար՝ _____

1.4.2. Հասցեն՝ _____

1.4.3. Մակերեսը՝ _____

1.4.4. Կադաստրային ծածկագիրը՝ _____

1.4.5. Անշարժ գույքն իր մեջ ներառում է նաև շենքի պահպանման և սպասարկման համար հատկացված հողամասի և շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների նկատմամբ սեփականատիրոջն օրենքով հասանելիք _____ բաժնեմասը:

1.5. Վաճառողը հավաստում է, որ վաճառքի ամբողջ գինը _____ ՀՀ դրամ, ինչպես նաև կանխավճարային վճարումները _____ ՀՀ դրամ գնորդի կողմից ամբողջությամբ վճարվել է և այդ կապակցությամբ վաճառողը վերջինիս նկատմամբ որևէ պահանջ չունի:

1.6. Սույն փոխանցման ակտ-համաձայնագրի կնքման պահի դրությամբ անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով գրանցված է վաճառողի անվամբ՝ համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N _____ վկայականի: Լրացուցիչ նշումներ՝ _____:

1.7. Սույն փոխանցման ակտ-համաձայնագրի կնքման պահի դրությամբ անշարժ գույքը կալանքի կամ արգելանքի տակ չէ, սակայն անշարժ գույքի նկատմամբ՝

☐ գրանցված է _____ գրավի իրավունքը՝ համաձայն _____ միասնական տեղեկանքի:

☐ գրանցված չէ որևէ այլ գրավի իրավունք, բացառությամբ պայմանագրի հիմքով առկա գրավի իրավունքից՝ համաձայն _____ միասնական տեղեկանքի:

1.7.1. _____ հավաստում է, որ անշարժ գույքի նկատմամբ իր գրավի իրավունքը ենթակա է դադարեցման սույն փոխանցման ակտն ստորագրելու հիմքով՝ հաշվի առնելով, որ վաճառողի կողմից անշարժ գույքի մասով _____ պայմանագրով ստանձնած պարտավորություններն ամբողջությամբ կատարված են:

1.8. Համաձայն _____ համայնքի կողմից _____ տրված տեղեկանքի _____ վաճառողի կողմից տվյալ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի հարկով հարկման բոլոր օբյեկտների մասով հարկային պարտավորությունները՝ ներառյալ սեփականության իրավունքի փոխանցման պետական գրանցման օրն ընդգրկող ամիսը, փոխանցման ակտի կնքման օրվա դրությամբ կատարված են:

2. Գրավի դրույթներ

2.1. Սույնով կողմերը հաստատում են և տալիս են իրենց անվերապահ համաձայնությունը, որ պայմանագրի և սույն փոխանցման ակտ-համաձայնագրի հիման վրա պետական գրանցում ստացած անշարժ գույքի նկատմամբ ամբողջ ծավալով տարածվում են գրավառուի գրավի իրավունքները՝ պայմանագրով և սույն փոխանցման ակտ-համաձայնագրով սահմանված կարգով և պայմաններով:

2.2. Գրավադրված գույքի կազմում ներառվում է նաև պայմանագրի կնքման պահին և հետագայում դրա վրա կատարվող բոլոր էական և ոչ էական, թույլատրելի և ոչ թույլատրելի փոփոխությունները՝ անկախ դրանց պետական գրանցման հանգամանքից:

3. Այլ դրույթներ

3.1. Գնորդ-գրավատուն հավաստում է, որ անշարժ գույքի հանձնման պարտավորությունից բացի վաճառողն իր նկատմամբ չունի որևէ չկատարված պարտավորություն, իսկ ինքը՝ վաճառողի նկատմամբ որևէ պահանջ, բացառությամբ անշարժ գույքի փաստացի հանձնման պահանջի:

4. Կողմերի վավերապայմանները և էլեկտրոնային թվային ստորագրությունները

Գնորդ-գրավատու

(անուն, ազգանուն)

(էլեկտրոնային թվային ստորագրություն)

Վաճառող

(անուն, ազգանուն)

(էլեկտրոնային թվային ստորագրություն)

Գրավատու 1

(անուն, ազգանուն)

(էլեկտրոնային թվային ստորագրություն)

Գրավատու 2 (առկայության դեպքում)

(անուն, ազգանուն)

(էլեկտրոնային թվային ստորագրություն)

(լրացվում է այլ գրավի իրավունքի գրանցման առկայության դեպքում)

Սույն փոխանցման ակտ-համաձայնագիրը կողմերն ստորագրել են էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐԻ ՏԵՂԱԿԱԼ

Ա. ԽԱՉԱՏՐՅԱՆ