

Վարձատու _____
(անունը, հայրանունը,
ազգանունը)

Վարձակալ _____
(անունը, հայրանունը,
ազգանունը)

_____ (ստորագրությունը)

_____ (ստորագրությունը)

(պայմանագիրը փոփ. 27.04.06 թիվ 844-Ն որոշում)

ՋԵԼ

ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ
ՊԵՏԱԿԱՆ (ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ) ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԻ
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏՐԱՍԱԴՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

_____ 200 թ.
(կնքման վայրը) _____ (ամիսը, ամսաթիվը, տարեթիվը՝ նշել տառերով)

Հայաստանի Հանրապետությունն ի դեմս Երեւանի քաղաքապետ _____
(_____ մարզպետի), _____
(պետական մարմնի կամ պաշտոնատար անձի ազգանունը, անունը, պաշտոնը)

որը գործում է _____ համաձայն կամ
(օրենքի, կանոնադրության, լիազորագրի)
համայնքն ի դեմս համայնքի ղեկավարի _____,
(պաշտոնատար անձի ազգանունը, անունը, պաշտոնը)

որը գործում է _____ համաձայն, մի կողմից,
(օրենքի, կանոնադրության, լիազորագրի)
այսուհետ՝ սեփականատեր եւ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձ, ի դեմս _____

_____ (ազգանունը, անունը, պաշտոնը)
որը գործում է _____ հիման վրա, մյուս կողմից,
(կանոնադրության, լիազորագրի)

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական եւ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքերի եւ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2001 թվականի ապրիլի 12-ի N 286 որոշման համաձայն կնքեցինք սույն պայմանագիրը հետեւյալի մասին.

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1. Սույն պայմանագրով սեփականատերը պարտավորվում է _____

_____ (վճարի դիմաց կամ անհատույց)

կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին տրամադրել հողամաս, որը գտնվում է _____
_____ (նշել համայնքը) _____
հասցեում՝ _____:

Տրամադրվող հողամասի ընդհանուր մակերեսը _____ հեկտար է:

1.2. Սույն պայմանագրի գործողության ընթացքում կառուցապատված հողամասի օգտագործման արդյունքում կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի ստացած եկամուտները նրա սեփականությունն են:

1.3. Տրամադրվող հողամասի սեփականատերը _____,
(պետական կամ համայնքային)

ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՀԱՍՈՑՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՕՏԱՐՄԱՆ, ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԵՎ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ (2-Բ-ՄԱ)

ինչը հաստատվում է հետևելյալ փաստաթղթերով` _____ :

1.4. Մեփականատերը երաշխավորում է, որ սուլյն պայմանագրի 1.1-ին կետում նշված հողամասը վաճառված, գրավ դրված, ենթավարձակալության կամ անհատույց օգտագործման, այլ անձանց կառուցապատման իրավունքով տրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ, վեճի առարկա չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում:

1.5. Մեփականատիրոջ կողմից տրամադրված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի հիմք չէ սուլյն պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար:

2. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԺԱՄԿԵՏԸ

Կառուցապատման իրավունքի ժամկետը սահմանվում է 200 թվականի _____ -ից մինչև 200 թվականի _____ -ը:

3. ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

3.1. Հողամասի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքի տրամադրումը չի հանգեցնում դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցման:

3.2. Կառուցապատման ժամկետի ավարտից հետո կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պարտավոր է հողամասը (բացառությամբ բաժանելի բարելավումների), հաշվի առնելով բնականոն վատթարացումը, ակտով հանձնել հողամասի սեփականատիրոջը:

3.3. Կառուցապատման իրավունքի ժամկետի ավարտից հետո կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կատարած անբաժանելի բարելավումները չեն հատուցվում:

4. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

4.1. Սեփականատերն իրավունք ունի`

4.1.1. կառուցապատման իրավունք ունեցող անձից պահանջելու հողամասն օգտագործել սուլյն պայմանագրի պայմաններին եւ դրա նշանակությանը համապատասխան.

4.1.2. կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից վճարը (սուլյն պայմանագրով նախատեսված դեպքում) վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում նրանից պահանջելու վաղաժամկետ կատարել վճարումը.

4.1.3. եթե կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը հողամասից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանն անհամապատասխան, ապա պահանջելու լուծել պայմանագիրը եւ հատուցելու վնասները:

4.2. Սեփականատերը պարտավոր է`

4.2.1. 5-օրյա ժամկետում հանձնման-ընդունման ակտով կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին տրամադրել համապատասխան հողամասը.

4.2.2. համաձայնեցված կարգով կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի հետ մասնակցել կառուցապատման նպատակով հողամասն արդյունավետ օգտագործելու եւ այն պառզած վիճակում պահպանելու համար անհրաժեշտ պայմանների ստեղծմանը.

4.2.3. կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին նախագուշացնել տրամադրված հողամասի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների (գրավի իրավունք, սերվիտուտ եւ այլն) մասին:

4.3. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձն իրավունք ունի`

4.3.1. սեփականատիրոջից պահանջելու սուլյն պայմանագրի 4.2.1-ին կետով սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել հողամասը.

4.3.2. սեփականատիրոջից պահանջելու իրեն տրամադրել հողամասին վերաբերող փաստաթղթերը.

4.3.3. հողամասի օգտագործմանն ամբողջովին կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերություններ հայտնաբերելիս` իր ընտրությամբ պահանջելու վաղաժամկետ լուծել պայմանագիրը.

4.3.4. սեփականատիրոջ կողմից սուլյն պայմանագրի 4.2.3-րդ կետում նշված պարտականությունը չկատարվելու դեպքում, պահանջելու նվազեցնել վճարը (այն նախատեսված լինելու դեպքում) .

ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՕՏԱՐՄԱՆ, ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԵՎ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ (2-ԲԴ ՄԱՍ)

4.3.5. տնօրինելու կառուցապատման իրավունքը՝ փոխանցելու այլ անձի, ազատորեն օտարելու, գրավ դնելու այն, ինչպես նաև կատարելու այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ.

4.3.6. կառուցապատման իրավունքը փոխանցելու այլ անձի՝ համապարփակ իրավահաջորդության կարգով:

4.4. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պարտավոր է՝

4.4.1. ժամանակին վճարել կառուցապատման իրավունքի համար վճարը (պայմանագրով այն նախատեսված լինելու դեպքում).

4.4.2. հողամասն օգտագործել բացառապես կառուցապատման նպատակով.

4.4.3. կառուցապատման իրավունքն իրականացնել քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ՝ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր եւ շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել եւ կառուցապատման ժամկետի ընթացքում տիրապետել եւ օգտագործել այդ գույքը.

4.4.4. ինչպես պայմանագրի ժամկետն ավարտելու, այնպես էլ այն վաղաժամկետ դադարելու դեպքում ոչ ուշ, քան 2 շաբաթ առաջ սեփականատիրոջը գրավոր տեղեկացնել հողամասի նախատեսվող ազատման մասին, եւ հողամասը բարեկարգ վիճակում, հաշվի առնելով բնականոն վատթարացումը, ակտով հանձնել սեփականատիրոջը.

4.4.5. կառուցապատման իրավունքի պայմանագրի ժամկետն ավարտվելուց մեկ ամիս առաջ սեփականատիրոջը տեղեկացնել պայմանագրի ժամկետը երկարաձգելու իր մտադրության մասին:

5. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՎ ԿԱՍԱՐԿՈՂ ՎՃԱՐՆԵՐԸ ԵՎ ՀԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ

5.1. Սույն պայմանագրի 1.1-ին կետում նշված կառուցապատման իրավունքի տարեկան վճարը (վճար նախատեսված լինելու դեպքում) կազմում է _____ դրամ, որի չափը չի կարող պակաս լինել հողի հարկի տարեկան դրույթաչափից:

5.2. Վճարը (վճար նախատեսված լինելու դեպքում) կարող է վերանայվել կողմերից մեկի պահանջով՝ սույն պայմանագրի 9.1-ին կետով սահմանված կարգով:

6. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

6.1. Սեփականատերը 4.2.1-ին կետով սահմանված _____ ժամկետում իր մեղքով հողամասը կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին շտրամադրելու դեպքում, կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար վճարում է տույժ՝ տարեկան վճարի (վճար նախատեսված լինելու դեպքում) գումարի _____ տոկոսի չափով:

6.2. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում վճարումներ չկատարվելու դեպքում (վճար նախատեսված լինելու դեպքում) կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար վճարում է տույժ՝ չվճարված գումարի _____ տոկոսի չափով:

6.3. Սույն պայմանագրով սահմանված տույժի (տուգանքի) վճարումը կողմերին չի ազատում նրանց վրա դրված պարտավորությունների կատարումից եւ խախտումների վերացման պարտականությունից:

6.4. Եթե կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել հողամասը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա սեփականատերն իրավունք ունի պահանջելու վճար (վճար նախատեսված լինելու դեպքում)՝ կետանցի ամբողջ ժամանակահատվածի համար:

7. ԱՆՀԱՐԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴՅՈՒԹՅՈՒՆԸ

Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանավորությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո, եւ որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել:

ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ ՀՈՂԱՍԱՍԵՐԻ ՕՏԱՐՄԱՆ, ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՍՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԵՎ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ (2-ԲԴ ՍԱՍ)

Այդպիսի իրավիճակներն են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, պատերազմը, ռազմական եւ արտակարգ դրություն հայտարարելը, քաղաքական հոլզունմները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը եւ այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սուլյն պայմանագրով պարտավորությունների կատարումը: Եթե արտակարգ ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսվանից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծելու պայմանագիրը՝ դրա մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

8. ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐԸ ՎԱՐԱԺԱՄԿԵՏ ԼՈՒԾԵԼՈՒ ՀԻՄՔԵՐԸ

8.1. Սեփականատիրոջ պահանջով կառուցապատման իրավունքի պայմանագիրը կարող է դադարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը՝

8.1.1. հողամասն օգտագործել է սուլյն պայմանագրի պայմանների կամ հողամասի նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով.

8.1.2. էականորեն վատթարացել է հողամասի վիճակը.

8.1.3. սուլյն պայմանագրով սահմանված վճարման (վճար նախատեսված լինելու դեպքում) ժամկետը լրանալուց հետո 2 անգամից ավելի չի կատարել վճարումը:

8.2. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի պահանջով սուլյն պայմանագիրը կարող է դադարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

8.2.1. սեփականատերը կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի օգտագործմանը չի տրամադրել հողամասը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել հողամասը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար.

8.2.2. կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին տրամադրված հողամասն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին սեփականատերը չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին եւ վերջինս չպետք է հայտնաբերեր պայմանագիրը կնքելիս.

8.2.3. հանգամանքների բերումով, որոնց համար կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պատասխանատու չէ, հողամասը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

9. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՓՈՓՈԽՈՒՄԸ, ԼՈՒԾՈՒՄԸ, ԴԱՐԱՐՈՒՄԸ ԵՎ ԵՐԿԱՐԱԶԳՈՒՄԸ

9.1. Պայմանագրի պայմանների փոփոխումը, դրա լուծումը եւ դադարումը կատարվում են կողմերի համաձայնությամբ:

9.2. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը սուլյն պայմանագրով իր ստանձնած պարտավորությունների պատշաճ կատարման դեպքում պայմանագրի ժամկետն ավարտվելուց հետո այլ անձանց նկատմամբ՝ նուլյն տարածքի կառուցապատման իրավունքի (օգտագործման) նոր պայմանագիր կնքելու նախապատվության իրավունք ունի:

10. ՀՈՂԱՍԱՍԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ

10.1. Հողամասից կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կատարած բաժանելի բարեկալումները համարվում են նրա սեփականությունը:

11. ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

Սուլյն պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնությունն ձեռք չբերվելու դեպքում վեճերի լուծումը կատարվում է դատական կարգով:

12. ԱՅԼ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

12.1. Սուլյն պայմանագրով չնախատեսված դեպքերում կողմերն իրենց պարտավորությունները չկատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՍՄՍԵՐԻ ՕՏԱՐՄԱՆ, ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԵՎ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏՐԱՍԱԴՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՍԱՄԻՆ (2-ԲԴ ՍԱՍ)

12.2. Սույն պայմանագիրը կնքված է _____ Լեզվով, _____ օրինակից, դրոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ:

Նոտարի վավերացրած կամ հաստատած պայմանագրի բնօրինակը համարվում է նոտարի մոտ պահպանվող օրինակը, իսկ բնօրինակի եւ մյուս օրինակների միջեւ հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է բնօրինակին:

12.3. Սույն պայմանագրից ծագող իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ սույն պայմանագրի կնքման օրվանից սկսած 30-օրյա ժամկետում՝ անշարժ գույքի գտնվելու վայրի անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումում:

13. ԿՈՂՄԵՐԻ ՀԱՍՑԵՆԵՐԸ, ԲԱՆԿԱՅԻՆ ՎԱՎԵՐԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ ԵՎ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Սեփականատեր	Կառուցապատող
_____ (գտնվելու վայրը)	_____ (գտնվելու վայրը)
_____ (բանկային վավերապայմանները)	_____ (բանկային վավերապայմանները)
_____ (ստորագրությունը)	_____ (ստորագրությունը)

Եթե կողմը քաղաքացի է, ապա _____

(ազգանունը, անունը, գտնվելու վայրը, անձնագրի սերիան, համարը, երբ եւ ում կողմից է տրվել)

(պայմանագիրը Լրաց. 27.04.06 թիվ 844-Ն, փոփ. 17.11.11 թիվ 1655-Ն որոշումներ)