**ԿԱՌՈՒՑՎՈՂ ՇԵՆՔԻՑ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ ԳՆԵԼՈՒ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ**

**ԵՎ ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՄԻ ՄԱՍԻ ԳՐԱՎԻ**

**ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ N -1**

**Տասն ապրիլի երկու հազար տասնինը թվական**

**10.04.2019թ.**

**Հայաստանի Հանրապետություն, Երևան,**

<<ՎԱՃԱՌՈՂ>> <<ՄԻԿՇԻՆ>> սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (գրանցման համար`273.110.04733, գրանցման ա/թ. 2007-11-13թ., վկայական` 03Ա1024585, իրավաբանական հասցեն՝ ք. Երևան, Բայրոնի, 4, բն. 11, ՀՎՀՀ 01561878), ի դեմս տնօրեն Հակոբ Հակոբյանի, որը գործում է Ընկերության կանոնադրության հիման վրա, որի անունից լիազորագրի համաձայն հանդես է գալիս **Մելանյա Մարտինի Պետրոսյանը** (ÍÝí³Íª 09.06.1997Ã. ³ÝÓÝ³·Çñ` AS0269616, ïñí³Í` 10.07.2018Ã., 061-Ç ÏáÕÙÇó, Ñ³ßí³éí³Í` ÐÐ, ք. Քաջարան, Լեռնաձոր 1 թղմ, տ. 2):

<<ԳՆՈՐԴՆԵՐ>> Արևիկ Արմենի Նաղդալյանը (ծնված՝ 11.04.1992թ., անձնագիր՝ AS0461809, տրված՝ 26.12.2018թ., 001-ի կողմից, հաշվառված՝ ք. Չարենցավան. 6 թաղ., շ. 3, բն. 3), Վահագն Արարատի Հովհաննիսյանը (ծնված՝ 02.03.1991թ., անձնագիր՝ AP0561223, տրված՝ 27.07.2016թ., 001-ի կողմից, հաշվառված՝ Լոռու մարզ, Արևածագ, 3 փ., տ. 4) և Սիլվա Արարատի Հովհաննիսյանը (ծնված՝ 08.10.1989թ., անձնագիր՝ AP0561204, տրված՝ 27.07.2016թ., 001-ի կողմից, հաշվառված՝ Լոռու մարզ, Արևածագ, 3 փ., տ. 4),

Հաշվի առնելով, որ՝

* Վաճառողը հանդիսանում է ք.Երևան, Ադոնցի 4 (չորս) հասցեում գտնվող հողամասի վրա կառուցվող բնակելի համալիր շենքի կառուցապատող, ինչի կապակցությամբ 06.04.2018թ թիվ 01/18-07/1-Կ-742-233 Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի, 07.05.2018թ թիվ 01/18-05/1-Գ-1697-364, թիվ 01/18-05/1-Գ-1698-362, թիվ 01/18-05/1-Գ-1695-368, թիվ 01/18-05/1-Գ-1696-371, 22.03.2019թ. թիվ 01/18-05/1-Կ-863-195, թիվ 01/18-05/1-Կ-854-195 նախագծերի և 07.05.2018թ. թիվ 01/18-Գ-1697-433, թիվ 01/18-Գ-1698-431, թիվ 01/18-Գ-1678-438, թիվ 01/18-Գ-1695-437, թիվ 01/18-Գ-1696-440, թիվ 01/18-Գ-1681-439 շինարարության թույլտվությունների հիման վրա 26.03.2019թ գրանցված է ք.Երևան, Ադոնցի 4 (չորս) հասցեում գտնվող 0,98895 հա հողամասի նկատմամբ Վաճառողի սեփականության իրավունքը և կառուցապատողի իրավունքներն ու պարտականությունները 37006 քմ. շինության մասով՝ համաձայն թիվ 26032019-01-0229 անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի,

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, Ադոնցի 4 (չորս) հասցեում գտնվող, Վաճառողին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում կառուցվող շենքի կառուցման ավարտից հետո Գնորդներին սեփականության իրավունքով հանձնել, իսկ Գնորդները պարտավորվում են գնել առանձնացված միավոր հանդիսացող տարածք(ներ) (այսուհետ յուրաքանչյուրը՝ Օբյեկտ), հետևյալ նույնականացման տվյալներով և գնով (գներով).

**1.1.1**

**ա/ մասնաշենք երկու**

**բ/ հարկը՝ վերգետնյա երրորդ**

**գ/ Օբյեկտի նախագծային համարը՝ 73**

**դ/ Օբյեկտի նախագծային մակերես՝ 72.98 (յոթանասուներկու ամբողջ իննսունութ) քմ.**

**ե/ Օբյեկտի օգտագործման նշանակությունը՝ բնակարան**

**զ/ Օբյեկտի գինը, ներառյալ ԱԱՀ՝ 26  272 800 (քսանվեց միլիոն երկու հարյուր յոթանասուներկու հազար ութ հարյուր) ՀՀ դրամ,**

**է/ Օբյեկտի 1քմ. գինը կազմում է 360 000 (երեք հարյուր վաթսուն հազար), ներառյալ ԱԱՀ**

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

**1.1.2**

**ա/ մասնաշենք**

**բ/ հարկը՝ նկուղ (-1)**

**գ/Օբյեկտի նախագծային համարը՝ 73**

**դ/Օբյեկտի նախագծային մակերես՝ առնվազը 18 (տասնութ) քմ.**

**ե/ Օբյեկտի օգտագործման նշանակությունը՝ ավտոկայանատեղի**

**զ/ Օբյեկտի գինը, ներառյալ ԱԱՀ՝ 1 950 000 (մեկ միլիոն ինը հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ,**

**է/ բնութագիրը՝ գծանշված**:

1.2 Պայմանագրի գինը կազմում է՝ **26  272 800 (քսանվեց միլիոն երկու հարյուր յոթանասուներկու հազար ութ հարյուր) ՀՀ դրամ** ՝ ներառյալ ԱԱՀ՝ բնակարանի համար և 1 950 000 (մեկ միլիոն ինը հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ՝ ներառյալ ԱԱՀ՝ ավտոկայանատեղիի համար:

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 Համաձայն ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի 08.04.2019թ (երկու հազար տասնինը թվականի ապրիլի ութին) տրված թիվ ՄՏ-08042019-01-0325 միասնական տեղեկանքի, գրանցված սահմանափակումներ չկան:

1.5 Օբյեկտը գնելու **Գնորդների** 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 Գնորդներըը Վաճառողի սովորական բանկային հաշվին (<<Արդշինբանկ>> ՓԲԸ Հ/Հ 2474702376910150), մինչև սույն Պայմանագրի կնքումը, մուտքագրել են 2 627 280 (երկու միլիոն վեց հարյուր քսանյոթ հազար երկու հարյուր ութսուն) ՀՀ դրամ (բնակարանի գնի 10%, որն իր մեջ ներառում է նաև 400 000 ՀՀ դրամ մասնակցության վճարը)՝ բնակարանի համար և 390 000 (երեք հարյուր իննսուն հազար) ՀՀ դրամ՝ ավտոկայանատեղիի համար:

2.2 Գնորդները պարտավորվում են **մինչև** Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի **կնքումը** <<Արդշինբանկ>> ՓԲԸ-ում սպասարկվող ք.Երևան, Ադոնցի 4 (չորս) հասցեում կառուցվող շենքի համար Վաճառողի կառուցապատողի հիմնական հատուկ հաշվին (Հ/Հ 2470103666120000) պայմանագրի **գնի մնացորդից ՀՀ դրամով** կանխավճարել հետևյալ ժամկետներում՝

1) Բնակարանի համար վճարման ենթակա գնի մնացորդը՝ 23 645 520 (քսաներեք միլիոն վեց հարյուր քառասունհինգ հազար հինգ հարյուր քսան) ՀՀ դրամը, Գնորդների համար հիպոթեքային վարկ հաստատվելու դեպքում՝ վարկի ստացման օրը, բայց ոչ ուշ, քան մինչև սույն պայամանագիրը կքնելու երկրորդ ամիսը ներառյալ:

2) Ավտոկայանատեղիի համար վճարման ենթակա գնի մնացորդը՝ 1 560 000 (մեկ միլիոն հինգ հարյուր վաթսուն հազար) ՀՀ դրամը, Գնորդները պարտավորվում են վճարել Վաճառողին մաս-մաս, յուրաքանչյուր ամիս վճարելով առնվազը 44 000 (քառասունչորս հազար) ՀՀ դրամ:

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

* ք. Երևան, Ադոնցի 4 թիվ 73 բնակարան և թիվ 73 ավտոկայանատեղիի հասցեների մասին,և
* սույն պայմանագրի կոդային համարը կամ կանխավճարվող Օբյեկտը ըստ կառուցման նախագծի նույնականացնող համարի,և
* Գնորդների մասին, եթե վճարողը Գնորդների օգտին գործող երրորդ անձ է:

2.4 Կառուցապատողի լրացուցիչ հատուկ հաշվին մուտքագրված կանխավճարի գումարների նկատմամբ Գնորդների 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 Գնորդների կանխավճարած գումարի տվյալ մասի նկատմամբ Գնորդների գրավի իրավունքի դադարման վերաբերյալ Վաճառողի և Գնորդների միջև հասարակ գրավոր անվերապահ համաձայնություն կնքվելու կամ սույն պայմանագրում նման համաձայնության առկայության դեպքում, որի դեպքում Գնորդները կրում են պայմանագրի լուծում պահանջելիս Վաճառողի սնանկության դեպքում չապահովված պարտատեր հանդես գալու ռիսկերը՝ տվյալ Օբյեկտի գծով Գնորդների մուտքագրած կանխավճարի մնացորդի լրիվ գումարի չափով, եթե Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի հիմքով Օբյեկտի նկատմամբ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեում գրանցվել է Գնորդների սեփականության իրավունքը.
* սույն պայմանագրի 7.5 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 Գնորդների գնման իրավունքի դադարում գրանցելու դեպքում Գնորդների կանխավճարած գումարի 30 տոկոս կազմող տուգանքի չափով, եթե վաղաժամկետ լուծման կամ անվավեր ճանաչման հանգամանքների համար պատասխանու են Գնորդները, ըստ վաղաժամկետ լուծման կամ անվավեր ճանաչման փաստաթղթում նկարագրվածի:

2.6 Գնորդներն իրավունք ունեն 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 Գնորդների գնման իրավունքի դադարում գրանցվելու դեպքում, ըստ պայմանագրի լուծման կամ անվավեր ճանաչման վերաբերյալ համապատասխան փաստաթղթով Գնորդներին հասանելիք գումարների չափերի, բայց ոչ ավել հատուկ հաշվին Գնորդների 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 Գնորդների գնման իրավունքի դադարում գրանցվելու դեպքում կանխավճարների գրավադրված մնացորդի չափով:

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

2.8 Վաճառողն իրավունք ունի տնօրինել կառուցապատողի հատուկ հաշվին Գնորդների մուտքագրած գումարների նկատմամբ հաշվեգրված տոկոսները առանց սահմանափակումների:

2.9 Մեկից ավել Օբյեկտի համար Գնորդների 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:

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

3. ՕԲՅԵԿՏԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

|  |  |
| --- | --- |
| միջհարկային բարձրություն | հատակ-առաստաղ 3.0 +/- 5սմ |
| հյուրասենյակ, ննջասենյակներ | **պատերը՝** լատեքսաներկում  **առաստաղները՝** ներկում ջրաէմուլսային ներկով  **հատակները՝** լամինատից |
| Խոհանոց | **պատերը՝**  լատեքսաներկում և մասնակի սալիկապատում **առաստաղը՝**  ներկում ջրաէմուլսային ներկով **հատակը՝** սալիկապատ |
| սանհանգույց և լոգասենյակ | **պատերը՝** երեսպատումջնարակված խեցե սալիկներով՝ առնվազն մինչև կախովի առաստաղի բարձրությամբ **առաստաղը՝** կախովի, ջրակայուն նյութերով, ներկառուցված լուսատուներով **հատակը՝** խեցե սալիկներ կամ կերամագրանիտ **կահավորանքը՝** ճենապակյա լվացարան և զուգարանակոնք, լոգախցիկի տակդիր, ցնցուղ,ծորակներ |
| օթյակներ և պատշգամբներ | **հատակները՝** կերամագրանիտե սալիկներով երեսպատում |
| դռներ և պատուհաններ | **ներքին դռները՝** ՄԴՖ-ից կամ համարժեք այլ փայտանյութից **մուտքի դուռը՝** երկաթյա հիմքով, երեսպատումը լաքապատված ՄԴՖ-ով **պատուհանները՝** մետաղապլաստե երկշերտ ապակեփաթեթով, առնվազն երեք խցիկով, պլաստմասե պատուհանագոգերով |

4. ԳՆՈՐԴՆԵՐԻ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

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

4.2 Գնորդները պարտավոր են 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 գործողություները կատարվում են առանց Գնորդների նախնական կամ հետագա համաձայնությունը ստանալու, բացառությամբ անմիջականորեն սույն պայմանագրով Օբյեկտին վերաբերողների: Գնորդների 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 Գնորդները պարտավոր են 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 Գնորդների 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 գործողություները կատարվում են առանց Գնորդների նախնական կամ հետագա համաձայնությունը ստանալու, բացառությամբ անմիջականորեն Օբյեկտին վերաբերողների:

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

4.7 Օբյեկտն ընդունելուց հետո Գնորդները պարտավոր են 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 Գնորդները տեղյակ են, 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. ԳՆՈՐԴՆԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ

Գնորդներն իրավունք ունեն

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 Գնորդներին 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 Շենքի 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 31.12.2021թ (երկու հազար քսանմեկ 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 Գնորդներին 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 31.12.2021թ (երկու հազար քսանմեկ 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 Գնորդներին հանձնել դրա պատկանելիքները, ինչպես նաև դրան վերաբերող փաստաթղթերը, ներառյալ չափագրման փաստաթղթերը:

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

6.8 Եթե երրորդ անձինք մինչև պայմանագրի կատարումը ծագած հիմքով հայց են հարուցում Օբյեկտն առգրավելու մասին, Գնորդներին 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 Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի կնքման առաջարկը սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետից 60 (վաթսուն) օրացույցային օրից ուշ ներկայացնելու դեպքում Գնորդներն իրավունք ունեն Վաճառողից պահանջել տույժ կետանցի 61-րդ (վաթսունմեկերորդ) օրվանից սկսած յուրաքանչյուր օրվա համար պայմանագրի գնի 0,05 (զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով, որը հաշվանցելի չէ պայմանագրի գնի գումարի հետ :

7.3 Վաճառողի (ներառյալ Վաճառողի կապալառուների, մատակարարների) թերացման հետևանքով շենքի շահագործման թույլտվությունը սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետից 60 (վաթսուն) օրացույցային օրից ուշ ստանալու դեպքում Գնորդներն իրավունք ունեն Վաճառողից պահանջել տույժ կետանցի 61-րդ (վաթսունմեկերորդ) օրվանից սկսած յուրաքանչյուր օրվա համար պայմանագրի գնի 0,05 (զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով, որը հաշվանցելի է պայմանագրի գնի մնացորդի գումարի հետ, եթե առկա է մնացորդ:

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

**7.5 Գնորդների 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 Գնորդների իրավունքի դադարեցումը, իսկ Գնորդներն իրավունք ունեն Օբյեկտի գնման Գնորդների 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:**

**7.6** Սույն պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու կամ անվավեր ճանաչվելու դեպքում Վաճառողն իրավունք ունի կառուցապատման հատուկ հաշիվը սպասարկողից պահանջել, որ Գնորդներին վերադարձվող գումարից պահվի Գնորդների 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 են Գնորդները:

8. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅՈՒՆԸ

8.1 Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում դրանից ծագող Գնորդների 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, Ադոնցի 4 (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 Գնորդներին սեփականության իրավունքով հանձնելու պարտավորությունը օրենքի ուժով փոխանցվում է նոր կառուցապատողին, որի դեպքում սույն պայմանագրով Օբյեկտի գնի վճարման Գնորդների վճարային պարտավորությունը հողամասի նոր սեփականատիրոջ առջև չի կարող ավել լինել սույն պայմանագրով սահմանված գնի և նոր սեփականատիրոջ կառուցապատման հատուկ հաշվին փոխանցված՝ Գնորդների 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 Գնորդների կողմից կարող են օտարվել կամ գրավադրվել այլ անձի բացառապես Վաճառողի նախնական գրավոր համաձայնության դեպքում:

**9.4. Անկախ սույն պայմանագրում այլ բան նախատեսված լինելու հանգամանքից, Գնորդները և Վաճառողն եկան համաձայնության առ այն, որ մինչև Օբյեկտը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի կնքումը կառուցապատողի հատուկ հաշվին Գնորդների կանխավճարած գումարի մի մասի՝ 99% (իննսունինը տոկոսի) նկատմամբ Գնորդների գրավի իրավունքը դադարում է, և Գնորդները կրում են պայմանագրի լուծում պահանջելիս Վաճառողի սնանկության դեպքում չապահովված պարտատեր հանդես գալու ռիսկերը:**

9.5 Վաճառողը բացահայտում է, իսկ Գնորդներն ընդունում են, որ կառուցապատման ծրագրի ֆինանսական ապահովման նպատակով Վաճառողը կարող է գրավադրել ք.Երևան, Ադոնցի 4 (չորս) հասցեում գտնվող հողամասը վրայի կառուցվող շենքի նկատմամբ կառուցապատողի իր իրավունքներով հանդերձ: Հետագա գրավադրումների (սկզբնական և/կամ հաջորդական) համար Գնորդների նախնական կամ հետագա համաձայնությունը չի պահանջվելու: Շենքի հողամասի գրավադրումների դեպքում Գնորդները պահպանում են 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 Գնորդներին:

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

9.8 Գնորդները հավաստիացնում են 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 Գնորդներին, 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ԳՆՈՐԴՆԵՐ  ՀՀ քաղաքացի՝  Արևիկ Արմենի Նաղդալյան  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ՎԱՃԱՌՈՂ  <<ՄԻԿՇԻՆ>> սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության |
|  |  | Լ/ա – Մ. Պետրոսյան |
|  |  | ­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ՀՀ քաղաքացի՝  Վահագն Արարատի Հովհաննիսյան  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

|  |  |
| --- | --- |
| ՀՀ քաղաքացի՝  Սիլվա Արարատի Հովհաննսիյան  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |