

ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ՊԵՏԱԿԱՆ (ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ) ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏՐԱՄԱԴՐՄԱՆ 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, այսուհետ՝
(օրենքի, կանոնադրության, լիազորագրի)

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)

ինչը հաստատվում է հետևյալ փաստաթղթերով՝ _____ :

1.4. Սեփականատերը երաշխավորում է, որ սույն 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. Սեփականատիրոջ կողմից տրամադրված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի հիմք չէ սույն պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար:

2. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԺԱՄԿԵՏԸ

Կառուցապատման իրավունքի ժամկետը սահմանվում է 201-- 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 սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան.

4.1.2. կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից վճարը (սույն 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 պատշաճ վիճակում պահպանելու համար անհրաժեշտ պայմանների ստեղծմանը.

4.2.3. կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին նախազգուշացնել 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 սույն 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 սույն պայմանագրի 4.2.3-րդ կետում նշված պարտականությունը չկատարվելու դեպքում, պահանջելու նվազեցնել վճարը (այն նախատեսված լինելու դեպքում).
- 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 ավարտվելու, 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 ԿԱՏԱՐՎՈՂ 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 դրույքաչափից:
- 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 չտրամադրելու 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. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ

Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի իրավիճակներն են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրություն հայտարարելը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն 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 ՎԱՂԱԺԱՄԿԵՏ ԼՈՒԾԵԼՈՒ ՀԻՄՔԵՐԸ

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

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

8.1.2. էականորեն վատթարացել է հողամասի վիճակը.

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

8.2. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի պահանջով սույն պայմանագիրը կարող է դատարանով 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, ԴԱԴԱՐՈՒՄԸ ԵՎ ԵՐԿԱՐԱԶԳՈՒՄԸ

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

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

10. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ

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

11. ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

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

12. ԱՅԼ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

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

12.2. Սույն պայմանագիրը կնքված է _____ լեզվով, _____ օրինակից, որոնք 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 ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Սեփականատեր	Կառուցապատող
_____	_____
(գտնվելու վայրը)	(գտնվելու վայրը)
_____	_____
(բանկային վավերապայմանները)	(բանկային վավերապայմանները)
_____	_____
(ստորագրություն)	(ստորագրություն)
Եթե կողմը քաղաքացի է, ապա _____	

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

(ձևը փոփ., լրաց. 27.04.06 N 844-Ն, փոփ. 17.11.11 N 1655-Ն)