

Հավելված
ՀՀ կառավարության 2019 թվականի
սեպտեմբերի 26-ի N 1271 - Ա որոշման

ԲԱԺՆԵՄԱՍԻ (ԲԱԺՆԵՏՈՄՍԵՐԻ) ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔԻ ՆԱԽՆԱԿԱՆ
ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՕՐԻՆԱԿԵԼԻ ՁԵՎ

քաղ. Երևան _____ 20 թ.

----- (անձ. ----- տրվ.՝ ----- կողմից -----թ.), հասցեն՝ քաղ.
-----) այսուհետ նաև՝ կողմ 1, մի կողմից, և _____ (ՀՎՀՀ _____, հասցեն՝
_____), այսուհետ նաև՝ կողմ 2, ի դեմս _____ի, ով գործում է
_____թ. տրված լիազորագրի հիման վրա, մյուս կողմից, այսուհետ՝ միասին կողմեր,

մասնակցությամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության, որն ստանձնում է սույն
պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքները և պարտականությունները, ի դեմս ՀՀ
_____ի, լիազորված ՀՀ կառավարության 2019 թվականի սեպտեմբերի 26-ի N 1271-Ա
որոշմամբ,

կնքեցին բաժնեմասի (բաժնետոմսերի) առուվաճառքի սույն նախնական պայմանագիրը,
(այսուհետ նաև՝ պայմանագիր) հետևյալի մասին՝

1. Պայմանագրի առարկան

- 1.1. Պայմանագրով կողմ 1-ը և կողմ 2-ը համաձայնում են մինչև _____թ. պայմանագրով
նախատեսված կարգով կնքել _____ սահմանափակ պատասխանատվությամբ
ընկերության/փակ բաժնետիրական ընկերության (պետական գրանցման համար՝
_____, ՀՎՀՀ՝ _____, գտնվելու վայրը՝ _____) այսուհետ նաև՝
ընկերություն, 100% բաժնեմասի/բաժնետոմսերի (այսուհետ՝ բաժնեմաս) առուվաճառքի
պայմանագիրը (այսուհետ նաև՝ առուվաճառքի պայմանագիր):
- 1.2. Առուվաճառքի պայմանագրով կողմ 1-ը հատուցմամբ օտարելու է բաժնեմասը/բաժնետոմսերը
կողմ 2-ին, իսկ կողմ 2-ը ձեռք է բերելու բաժնեմասը/բաժնետոմսերը և վճարելու է
բաժնեմասի/բաժնետոմսերի պայմանագրով որոշված արժեքը:
- 1.3. Կողմերն ընդունում են, որ ընկերությունը հանդիսանում է Հայաստանի Հանրապետության
կառավարության 2018 թվականի մարտի 22-ի N 332-Ն որոշման (այսուհետ՝ որոշում) N _____
հավելվածում նշված թիվ _____ տարածքի ձեռք բերողը և բաժնեմասի/բաժնետոմսերի
օտարումը տեղի է ունենալու՝
ա. պայմանագրով նշված ժամկետում պայմանագրի N 1 հավելվածով ներկայացված տարածքի
(այսուհետ՝ տարածք)՝ որոշմամբ նախատեսված օտարման գործընթացներն ընկերության
կողմից ավարտելու և օտարվող տարածքների սեփականատեր դառնալու դեպքում, կամ
բ. տարածքի՝ որոշմամբ նախատեսված օտարման գործընթացներն ընկերության կողմից
մասնակի ավարտելու և օտարվող տարածքների մի մասի (ոչ ամբողջական) սեփականատեր
դառնալու դեպքում:
- 1.4. Կողմ 1-ը երաշխավորում է, որ առուվաճառքի պայմանագրի կնքման պահին հանդիսանալու է
ընկերության 100 տոկոս բաժնեմասի/բաժնետոմսերի սեփականատեր և առուվաճառքի

պայմանագրի կնքման ծանուցումը կտա կողմ 2-ին պայմանագրի կնքման պահից սկսած _____ (_____) օրվա ընթացքում, իսկ եթե ծագեն «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքով (այսուհետ՝ օրենք) սահմանված դատական կարգով սեփականության օտարման դատական գործընթացներ, ապա՝ _____ (_____) օրվա ընթացքում:

- 1.5. Կողմ 2-ը երաշխավորում է, որ պայմանագրի 1.4-րդ կետով նախատեսված պարտականությունը Կողմ 1-ի կողմից կատարվելու և համապատասխան ծանուցումն ստանալուց 30 օրվա ընթացքում կկնքի առուվաճառքի պայմանագիրը:
- 1.6. Կողմ 2-ը հավաստիացնում է, որ ծանոթացել է օրենքին, որոշման, ինչպես նաև ընկերության և Երևանի քաղաքապետի միջև 2018 թվականի մարտի 19-ին կնքված պայմանագրով սահմանված ընկերության պարտավորություններին:
- 1.7. Կողմ 1-ը հավաստիացնում է, որ առուվաճառքի պայմանագրի կնքման պահին բաժնեմասն ամբողջությամբ հանդիսանալու է իր սեփականությունը, բաժնեմասը/բաժնետոմսերը և (կամ) ընկերության ակտիվները վեճի առարկա չեն հանդիսանալու, արգելանքի և երրորդ անձանց օգտին գրավադրված չեն լինելու, երրորդ անձինք պահանջներ չեն ունենալու բաժնեմասի/բաժնետոմսերի նկատմամբ, բաժնեմասը/բաժնետոմսերը կամ ընկերության ակտիվները որևէ այլ կերպ ծանրաբեռնված չեն լինելու՝ բացառությամբ պայմանագրի 1.6-րդ կետով ներկայացված պարտավորությունների:

Այն դեպքում, եթե առուվաճառքի պայմանագրի կնքման պահին ընկերությունը կունենա պարտավորություն կողմ 1-ի նկատմամբ, ապա կողմերն առուվաճառքի պայմանագրում կնախատեսեն նաև պահանջի իրավունքի գիշման դրույթ, որի գինը կներառվի (առանց ավելացնելու) առուվաճառքի պայմանագրի գնի մեջ:

2. Առուվաճառքի պայմանագրի գինը և վճարման պայմանները

- 2.1. Բաժնեմասի/բաժնետոմսերի արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևին համապատասխան՝

ա. պայմանագրի 1.3-րդ կետի «ա» ենթակետով սահմանված դեպքում՝

$X \text{ *(անգամ) } Y = (\text{հավասար է) } Z$, որտեղ

X - որոշմամբ սահմանված և ընկերության կողմից ձեռք բերված տարածքի ընդհանուր մակերեսի չափն է (քառ. մ): Պայմանագրի կնքման պահին տարածքի ընդհանուր մակերեսը կազմում է _____ (_____) քառ. մ և կողմ 1-ն ու կողմ 2-ն ընդունում են, որ առուվաճառքի պայմանագրի կնքման պահին այն կարող է մինչև 3 տոկոսի շեղում ունենալ,

Y- _____ (_____) դրամ (պայմանագրի կնքման օրվա դրությամբ ՀՀ ԿԲ-ի կողմից սահմանված ԱՄՆ-ի դոլար-դրամ միջին փոխարժեքին համապատասխան համարժեք է _____ ԱՄՆ-ի դոլարին), որը սակայն ենթակա է փոփոխման (վերահաշվարկման)՝ պայմանագրի 2.2.2-րդ կետով սահմանված կարգով վճարման և պայմանագրի կնքման օրվա դրությամբ ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից սահմանված 1 ԱՄՆ-ի դոլար-դրամ փոխարժեքի փոփոխման դեպքում: Այս դեպքում վերահաշվարկված գումարը պետք է հավասար լինի պայմանագրի 2.2.2-րդ կետով սահմանված կարգով վճարման օրվա դրությամբ ՀՀ ԿԲ-ի կողմից սահմանված ԱՄՆ-ի դոլար-դրամ միջին փոխարժեքին համարժեք _____ ԱՄՆ-ի դոլարին,

Z- Բաժնեմասի/բաժնետոմսի արժեք,

բ. պայմանագրի 1.3-րդ կետի «բ» ենթակետով սահմանված դեպքում՝

$X \text{ *(անգամ) } Y + (\text{գումարած) } W = (\text{հավասար է) } Z$, որտեղ

X - որոշմամբ սահմանված և ընկերության կողմից տարածքում ձեռք բերված հողատարածքների ընդհանուր մակերեսի չափն է (քառ. մ),

Y- _____ (_____) դրամ (պայմանագրի կնքման օրվա դրությամբ ՀՀ ԿԲ-ի կողմից սահմանված ԱՄՆ-ի դոլար-դրամ միջին փոխարժեքին համապատասխան համարժեք է _____ ԱՄՆ-ի դոլարին), որը սակայն ենթակա է փոփոխման (վերահաշվարկման)՝ պայմանագրի 2.2.2-րդ կետով սահմանված կարգով վճարման և պայմանագրի կնքման օրվա դրությամբ ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից սահմանված 1 ԱՄՆ-ի դոլար-դրամ փոխարժեքի փոփոխման դեպքում: Այս դեպքում վերահաշվարկված գումարը պետք է հավասար լինի պայմանագրի 2.2.2-րդ կետով սահմանված կարգով վճարման օրվա դրությամբ ՀՀ ԿԲ-ի կողմից սահմանված ԱՄՆ-ի դոլար-դրամ միջին փոխարժեքին համարժեք _____ ԱՄՆ-ի դոլարին, W – օրենքով սահմանված դատական կարգով սեփականության օտարման ընթացիկ (չավարտված) գործերի շրջանակներում դատարանի կամ նոտարի դեպոզիտ հաշվին հանձնված փոխհատուցման գումարների հանրագումարը:

Z- Բաժնեմասի/բաժնետոմսի արժեք:

2.2. Պայմանագրի 2.1-ին կետում նշված գումարը կողմ 2-ը կողմ 1-ին է վճարում կանխավճարների տեսքով՝ հետևյալ կարգով՝

2.2.1. ընկերության կողմից պայմանագրի N 1 հավելվածով ներկայացված օտարվող տարածքից յուրաքանչյուր հողատարածքի (գույքային միավորի) վերաբերյալ ընկերության սեփականության իրավունքը գրանցելուց հետո ____ (_____) աշխատանքային օրվա ընթացքում կողմ 1-ը ծանուցում է կողմ 2-ին՝ համապատասխան քառ. մ մակերեսով հողատարածք սեփականության իրավունքով ձեռք բերելու մասին ծանուցմանը կից ներկայացնելով ձեռք բերված հողատարածքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենը,

2.2.2. կողմ 2-ը, ստանալով կողմ 1-ի՝ պայմանագրի 2.2.1-ին կետով սահմանված ծանուցումը, պարտավորվում է ____ (_____) աշխատանքային օրվա ընթացքում կողմ 1-ի՝ պայմանագրում նշված բանկային հաշվին փոխանցել պայմանագրի 2.1-ին կետով սահմանված կարգով հաշվարկված գումար (X *(անգամ) Y, որտեղ X հանդիսանում է տարածքում սեփականության իրավունքով ձեռք բերված հողամասի մակերեսը),

2.2.3. կողմ 1-ը պարտավորվում է կողմ 2-ի կողմից պայմանագրի 2.2.2-րդ կետով սահմանված պարտավորությունը պատշաճ կատարելուց հետո 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում ապահովել ընկերության կողմից սեփականության իրավունքով ձեռք բերված հողատարածքի գրավադրումը կողմ 2-ի օգտին՝ ի ապահովումն պայմանագրով ստանձնած առուվաճառքի պայմանագրի կնքման պարտավորության կատարման:

2.3. Պայմանագրով նախատեսված վճարումները կատարվում են կողմ 1-ի՝ ստորև նշված բանկային հաշվին.

Բանկ՝

h/h

Շահառու՝

2.4. **ՀՀ կառավարությունը հավաստիացնում է, որ՝**

2.4.1. կիրականացնի օրենքով իրեն վերապահված բոլոր իրավասություններն ապահովելու որոշմամբ ու օրենքով սահմանված կարգի և ժամկետների պահպանումը, ինչպես նաև իրեն վերապահված բոլոր իրավասությունների շրջանակներում կօժանդակի տարածքի օտարման գործընթացին,

2.4.2. կաշակցի տարածքում կողմ 2-ի կողմից քաղաքաշինական ծրագիր և կառուցապատման աշխատանքներ իրականացնելու համար հետևյալ թույլտվությունների տրամադրմանն

իրավասու մարմինների կողմից՝ համաձայն հաստատված ճարտարապետանախագծային առաջադրանքի և մշակված գլխավոր հատակագծի

Հարկայնությունը՝ _____

Կառուցապատման խտությունը՝ _____,

Նպատակային նշանակությունը՝ _____,

2.4.3. կաջակցի, որ մինչև տարածքում կատարվելիք կառուցապատման աշխատանքների ավարտը Երևանի 33-րդ թաղամասում առկա լինեն կառուցապատվող շենքերի կոմունիկացիոն (գազ, էլեկտրաէներգիա, ջուր և կոյուղի) կետերը/հանգույցները, որտեղից հնարավոր կլինի ապահովել քաղաքաշինական ծրագիրն իրականացնելու համար անհրաժեշտ կառուցվող շենքերի գազամատակարարումը, ջրամատակարարումը, էլեկտրաէներգիայի մատակարարումը, և կոյուղու/կեղտաջրերի հեռացումը:

3. **Պայմանագրի ուժի մեջ մտնելը**

Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում կնքման պահից:

4. **Սեփականության իրավունքի փոխանցումը**

4.1. Բաժնեմասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կողմ 2-ին է փոխանցվում ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված կարգով:

5. **Կողմերի պատասխանատվությունը**

5.1. Պայմանագրի 1.5-րդ կամ 2.2.2-րդ կետերով սահմանված ժամկետներն ավելի քան մեկ օր ուշացնելու դեպքում կողմ 1-ն իրավունք ունի կողմ 2-ից պահանջել վճարել տույժ՝ կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար պայմանագրի գնի 0.05 %-ի չափով, բայց ոչ ավելի, քան պայմանագրի գնի 5 տոկոսի չափով: Սույն կետում նշված տույժի վճարումը չի բացառում կողմ 1-ի՝ իրավունքների պաշտպանության այլ միջոցներ կիրառելու հնարավորությունը, ինչպես նաև չի ազատում կողմ 2-ին իր պարտականությունները բնեղենով կատարելու պարտականությունից:

5.2. Կողմ 2-ի կողմից պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունները նախատեսված կերպով 30 օրվանից ավելի չկատարվելու դեպքում կողմ 1-ն իրավունք կունենա միակողմանի լուծելու պայմանագիրը: Այս իրավունքը չի բացառում պայմանագրով նախատեսված այլ իրավունքների իրացումը կողմ 1-ի կողմից, որը կարող է դրանք իրացնել սեփական հայեցողությամբ:

5.3. Կողմ 1-ի կողմից պայմանագրի 1.4-րդ կետով նախատեսված պարտականությունները 60 օրվանից ավելի չկատարվելու դեպքում կողմ 2-ն իրավունք կունենա կողմ 1-ից պահանջելու տույժ՝ 60 օրվանից ավելի կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար պայմանագրի գնի 0.05 %-ի չափով, բայց ոչ ավելի, քան պայմանագրի գնի 5 տոկոսի չափով: Սույն կետում նշված տույժի վճարումը չի բացառում կողմ 2-ի՝ իրավունքների պաշտպանության այլ միջոցներ կիրառելու հնարավորությունը, ինչպես նաև չի ազատում կողմ 1-ին իր պարտականությունները բնեղենով կատարելու պարտականությունից:

5.4. Կողմ 1-ի կողմից որոշմամբ սահմանված տարածքի ձեռքբերման պարտականությունը պայմանագրով նախատեսված ժամկետից 30 օր ուշացնելու դեպքում կողմ 2-ն իրավունք կունենա միակողմանի լուծելու Պայմանագիրը: Այս իրավունքը չի բացառում պայմանագրով նախատեսված այլ իրավունքների իրացումը կողմ 2-ի կողմից, որը կարող է դրանք իրացնել սեփական հայեցողությամբ:

6. **Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը (ֆորս-մաժոր)**

Պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու դեպքում կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է 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 և այլն, որոնք անհնար են դարձնում պայմանագրով պարտավորությունների կատարումը: Եթե արտակարգ ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 ամսվանից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծելու պայմանագիրը՝ դրա մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

7. Ծանուցումներ

7.1. Պայմանագրի համաձայն կամ դրա շրջանակներում տրվող բոլոր ծանուցումները կամ այլ հաղորդագրություններ պետք է լինեն գրավոր, առաքված առձեռն, պատվիրված նամակով (փոստային ծառայությունների նախապես վճարմամբ): Ծանուցումները համարվում են առաքված՝
ա. առաքման օրը, եթե առաքված են առձեռն,
բ. փոստային ծառայությանը հանձնելուց հետո 10-րդ օրը, եթե առաքված են պատվիրված նամակով կամ հետադարձ ծանուցման վրա կատարված ստացման նշման օրը:
Կողմերը կարող են փոխել իրենց հասցեները՝ նշված կարգով ծանուցելով միմյանց: Չծանուցման դեպքում բացասական ռիսկերը կրում է չծանուցող կողմը:

8. Վեճերի լուծման կարգը

8.1. Պայմանագրի կապակցությամբ կողմերի միջև ծագած վեճերը և տարաձայնությունները լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում վեճերի լուծումը, կատարվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն, Հայաստանի Հանրապետության դատական կարգով:

9. Եզրափակիչ դրույթներ

9.1. Պայմանագիրը մեկնաբանվում է ՀՀ օրենքների համաձայն:
9.2. Պայմանագրի հավելվածը (հավելվածներ) հանդիսանում են վերջինիս անբաժանելի մասը:
9.3. Կողմերը համաձայնում են պայմանագրի դրույթները ներառել առուվաճառքի պայմանագրում:
9.4. Սույն պայմանագիրը կազմված է հայերենով՝ երկու օրինակից, որոնք ունեն միևնույն իրավաբանական ուժը: Կողմերից յուրաքանչյուրին տրվում է պայմանագրի մեկ օրինակ: Առուվաճառքի պայմանագիրը կազմվելու է հայերենով՝ երեք օրինակից, որոնք կունենան միևնույն իրավաբանական ուժը: Կողմերից յուրաքանչյուրին տրվելու է պայմանագրի մեկ օրինակ: Երրորդ օրինակը տրվելու է կողմ 2-ին՝ ընկերության մասնակիցների ռեեստրում համապատասխան փոփոխության իրականացման համար:

ԿՈՂՄ 1

ԿՈՂՄ 2

ՀՀ կառավարություն

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐ

Է. ԱՂԱԶԱՆՅԱՆ