**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

Երևան 2023 թ. *[ենթակա է լրացման]*-ի *[ենթակա է լրացման]*

*[ենթակա է լրացման]* (Հասցե` *[ենթակա է լրացման]*) (այսուհետ` **«Վաճառող»**), ի դեմս համայնքապետ *[ենթակա է լրացման]* , մի կողմից,

ԵՎ

**«Արտաքսատա» ՓԲ ընկերությունը** **(**Հասցե՝ ՀՀ,Երևան, Բրյուսովի փողոց, 6 շենք, ՀՎՀՀ՝ 02828956) (այսուհետ**` «Գնորդ»**), ի դեմս տնօրեն Սարգիս Գևորգյանի մյուս կողմից,

յուրաքանչյուրն առանձին այսուհետ՝ «**Կողմ**», իսկ երկուսը միասին այսուհետ՝ «**Կողմեր**»,

*ՀԱՇՎԻ ԱՌՆԵԼՈՎ, որ սույն թվականի օգոստոսի 31-ին ՀՀ կառավարությունը թիվ [ենթակա է լրացման] որոշմամբ համաձայնություն է տվել Արարատի մարզի Վեդի համայնքի Փոքր Վեդի բնակավայրի վարչական տարածքում, համայնքային սեփականություն հանդիսացող 228.538778 հեկտար ընդհանուր մակերեսով հողամասերը շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքով, ուղղակի վաճառքի միջոցով «Արտաքսատա» փակ բաժնետիրական ընկերությանն օտարելուն*

*ՀԱՇՎԻ ԱՌՆԵԼՈՎ, որ Վաճառողին սեփականության իրավունքով պատկանում է Անշարժ գույք,*

*ՀԱՇՎԻ ԱՌՆԵԼՈՎ, որ Վաճառողը ցանկանում է վաճառել, իսկ Գնորդը՝ սույն Պայմանագրով նախատեսված պայմաններին համապատասխան գնել Անշարժ գույքը,*

*ՀԵՏԵՎԱԲԱՐ,* հաշվի առնելով Կողմերի միջև առկա փոխադարձ պայմանավորվածությունները և համաձայնությունները և այլ արժեքավոր նկատառումներից ելնելով, որոնց առկայությունը և բավարար լինելը հաստատվում է սույնով, սույն պայմանագրի (այսուհետ՝ «Պայմանագիր») Կողմերը պայմանավորվում և համաձայնության են գալիս հետևյալի շուրջ.

Կողմերը կնքեցին Անշարժ գույքի առուվաճառքի սույն պայմանագիրը (այսուհետ` «**Պայմանագիր**»)։

1. **ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐ** 
   1. Սույն հասկացությունները և եզրույթները Պայմանագրում ունեն հետևյալ նշանակությունը, եթե այլ բան չի բխում դրանց բովանդակությունից.

**«ՀՀ դրամ»**՝ նշանակում է Հայաստանի Հանրապետության օրինական արժույթը:

«**Աշխատանքային Oր**»` նշանակում է ցանկացած օր, բացառությամբ շաբաթ և կիրակի օրերի (բացառությամբ այն շաբաթ կամ կիրակի օրերի, որոնք ՀՀ օրենսդրության համաձայն աշխատանքային օր են) կամ «Տոների և հիշատակի օրերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի իմաստով տոնի կամ հիշատակի օրերի,

**«Անշարժ գույք»**՝ նշանակում է Արարատի մարզի Վեդի համայնքի Փոքր Վեդի բնակավայրի հողատարածքների ցանկը, որը սաահմանվում է սույն պայմանագրի անբաժանելի մաս հանդիսացող Հավելված 1-ով։

1. **ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ**
   1. Սույնով Վաճառողը Գնորդին վաճառում է, իսկ Գնորդը որպես սեփականություն ձեռք է բերում Անշարժ գույքը՝ դրա դիմաց վճարելով սույն Պայմանագրով նախատեսված գումարը։
2. **ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՃԱՌՔԸ**
3. Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ծագում է Պայմանագրի նոտարական վավերացման և ՀՀ կադաստրի կոմիտեում այդ իրավունքի գրանցման պահից:
4. Վաճառողը հավաստում և երաշխավորում է, որ.

ա) Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է Վաճառողին, ինչը հավաստվում է ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի կողմից *[ենթակա է լրացման]*-ին տրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ *[ենթակա է լրացման]*- վկայականով:

բ) Սույն Պայմանագրի կնքման օրվա դրությամբ Անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի կողմից 2023 թվականի *[ենթակա է լրացման]*-ի  *[ենթակա է լրացման]*-ին տրված թիվ ՄՏ-*[ենթակա է լրացման]* միասնական տեղեկանքի՝ գրավ դրված չէ, արգելանքի և կալանքի տակ չի գտնվում, Անշարժ գույքի նկատմամբ առկա չէ որևէ այլ սահմանափակում կամ ծանրաբեռնում։ Վաճառողը պարտավոր է զերծ մնալ ցանկացած գործողությունից, որով Անշարժ գույքը կարող է ծանրաբեռնվել իրավունքներով (վարձակալության իրավունք, գրավի իրավունք, և այլն)՝ սույն Պայմանագրի կնքման պահից մինչև Պայմանագրի համաձայն Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը Գնորդին փոխանցելը:

գ) Վաճառողի լավագույն տեղեկացվածության համաձայն չկան որևէ գործողություններ, վեճեր կամ այլ սպասվելիք կամ սպառնացող վարչական, դատական կամ այլ գործընթացներ, որոնք ազդում են կամ կարող են ազդել որևէ դատարանում, արբիտրաժային դատարանում, այլ պետական և տեղական մարմիններում սույն Պայմանագրի վավերականության վրա:

դ) Սույն Պայմանագրի կնքման օրվա դրությամբ Անշարժ գույքի կամ դրա բաղկացուցիչ մասը կազմող որևէ գույքի տիրապետման կամ օգտագործման հետ կապված որևէ հարկային և/կամ այլ վճարման պարտավորություններ չկան:

ե) Վաճառողը սույնով հավաստիացնում է, որ գիտակցում է սույն Պայմանգրում իր կողմից տրված երաշխավորությունների և հավաստիացումների իրականությանը չհամապատասխանելու դեպքում հնարավոր հետևանքները, այդ թվում, բայց չսահմանափակվելով, Գնորդին վնասների հատուցում տալու պարտավորության առաջացման հնարավորությունը։

1. **ՎԱՃԱՌՔԻ ԳԻՆԸ ԵՎ ՎՃԱՐՈՒՄԸ**
2. Վաճառքի Գինը կազմում է   2,789,985,000 ՀՀ դրամ (այսուհետ նաև՝ «**Վաճառքի գին**»), որը ներառում է ցանկացած այնպիսի հարկ կամ տուրք, որը ՀՀ օրենսդրության համաձայն վճարման ենթակա կլինի Վաճառողի կողմից:
3. Գնորդը Անշարժ գույքի դիմաց Վաճառողին է վճարում Վաճառքի գնից 1,789,985,000 ՀՀ դրամը՝ 4.2 կետով նշված գումարը բանկային փոխանցման միջոցով փոխանցելով սույն Պայմանագրի 11-րդ գլխում նշված Գնորդի բանկային հաշվին:
4. Վաճառքի գնի մնացած մասը՝ 1,000,000,000 ՀՀ դրամը, Գնորդը փոխանցելու է Գնորդի «Արդշինբանկ» ՓԲԸ-ում բացված *[ենթակա է լրացման]* հաշվեհամարին, որի գործարքները պետք է ստորագրվեն Վաճառողի ներկայացուցիչ *[ենթակա է լրացման]-ի* կողմից և Գնորդի ներկայացուցիչ *[ենթակա է լրացման]*-ի կողմից։
5. Կողմերը սույնով հավաստում են, որ սույն Պայմանագրի 4.3 կետում նշված հաշվին փոխանցված գումարը ուղղվելու է Անշարժ Գույքի տարածքում ենթակառուցվածքների զարգացմանը։ Սույն կետի իրականացման նպատակով՝ Կողմերը հայտնում են իրենց պատրաստակամությունը հետագայում կնքել համապատասխան համաձայնագրերը։
6. Գնորդը պարտավոր է Վաճառքի գինը սույն Պայմանագրով սահմանված կարգով Վաճառողին վճարել ոչ ուշ քան *[ենթակա է լրացման] թ.*։ Վաճառողը պարտավորվում է Վաճառքի գնի ամբողջական վճարումը ստանալուց հետո 1 (մեկ) Աշխատանքային օրվա ընթացքում համապատասխան նոտարական գրասենյակում կնքել Վաճառքի գնի ամբողջական վճարումը ստանալու փաստը հավաստող փաստաթուղթ և այդ տրամադրել Գնորդին։
7. Կողմերը սույնով համաձայնում են, որ Պայմանագրով նախատեսված Վաճառքի գինը Գնորդի կողմից Վաճառողին Անշարժ գույքի փոխանցման դիմաց կատարվող միակ վճարումն է, և որպես սույն Պայմանագրի կնքման հետևանք Վաճառողի վրա հարկային պարտավորություն դրվելու դեպքում, Վաճառողը կրում է ցանկացած օրենսդրությամբ հարկ վճարելու պարտավորություն և դա ոչ մի պարագայում չի կարող հանգեցնել Վաճառքի գնի ավելացման:

1. **ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՓՈԽԱՆՑՈՒՄ ԵՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՆՁՆՈՒՄ**
2. Կողմերը համաձայնում են, որ սույնով Գնորդին է փոխանցվում Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, որի գրանցումը ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից պետք է կատարվի Պայմանագրի կնքումից հետո *[ենթակա է լրացման]* օրացույցային օրվա ընթացքում:
3. Անշարժ գույքը պետք է Վաճառողի կողմից հանձնվի և Գնորդի կողմից ընդունվի հանձնման-ընդունման ակտի հիման վրա:
4. Վաճառողը պետք է Անշարժ գույքը Գնորդին հանձնի սույն Պայմանագրի պայմաններին և Անշարժ գույքի նշանակությանը համապատասխանող վիճակում, մարելով մինչև Անշարժ գույքի փաստացի տիրապետումն ընկած ժամանակահատվածի համար Անշարժ գույքի համար կուտակված հողի ու այլ հարկերի, հնարավոր վճարների կամ այլ տեսակի վճարների ողջ պարտավորության գումարը դրանց առկայությանն դեպքում, որը պետք է արտահայտվի վճարային պարտավորությունների բացակայության վերաբերյալ փաստաթղթով։
5. Սույն Պայմանագրի 5.3. կետով նախատեսված փաստաթուղթը պետք է հանձնվի Գնորդին սույն Պայմանագրի կնքման օրը։
6. **ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ (ՖՈՐՍ ՄԱԺՈՐ)**
7. Պայմանագրի Կողմերն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով լրիվ ծավալով պատասխանատվություն են կրում Պայմանագրով ստանձնած իրենց պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման համար։
8. Պայմանագրով նախատեսված 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 իրավիճակներ են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրության հայտարարումը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն Պայմանագրով սահմանված պարտավորությունների կատարումը։ Եթե անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսից ավելի, ապա Կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել Պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս Կողմին:
9. Պարտավորությունը չկատարած կամ ոչ պատշաճ կատարած Կողմը հատուցում է մյուս Կողմին պատճառված վնասները լրիվ ծավալով (ներառյալ՝ իրական վնաս, բաց թողնված օգուտ և այլն):
10. **ԿԻՐԱՌԵԼԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ԵՎ ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՈՒՄ**
11. Սույն Պայմանագրի նկատմամբ, ներառյալ` Կողմերի իրավունքների և պարտականությունների բովանդակության, մեկնաբանման, կատարման, չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու հետևանքների, դադարման, առոչինչ ճանաչվելու և դրա հետևանքների, պայմանագրից ծագող պահանջի զիջման և պարտքի փոխանցման և այլ պարտականությունների առնչությամբ կիրառվում են Հայաստանի Հանրապետության օրենքները:
12. Սույն պայմանագրի կապակցությամբ Կողմերի միջև առաջացած բոլոր վեճերի և տարաձայնությունների լուծումը հանձնվելու է Հայաստանի համապատասխան դատարաններին։
13. Կողմերը կարող են նաև պայմանավորվել իրենց միջև առկա վեճը հանձնել արբիտրաժի կամ հաշտարարի լուծմանը։
14. **ԳԱՂՏՆԻՈՒԹՅՈՒՆ**
    1. Կողմերը գիտակցում են, որ սույն պայմանագիրը գաղտնի է, և, որ սույն պայմանագրի որևէ դրույթ չպետք է բացահայտվի որևէ երրորդ կողմի, բացառությամբ այն դեպքեր, երբ նման բացահայտումը կատարվում է օրենքի պահանջով կամ Կողմի փաստաբաններին կամ հաշվապահներին:
15. **ԾԱՆՈՒՑՈՒՄՆԵՐ**
16. Կողմերն անվերապահորեն ընդունում են, որ իրենց միջև ծանուցումները կարող են իրականացվել էլեկտրոնային փոստի միջոցով` հետևյալ էլեկտրոնային փոստի հասցեներին`

**Վաճառողին՝**

*[ենթակա է լրացման]*

**Գնորդին ՝**

*[ենթակա է լրացման]*

1. Ծանուցումը կհամարվի ստացված` էլեկտրոնային նամակի ուղարկման պահից, պայմանով, որ եթե էլեկտրոնային փոստով փոխանցումն իրականացվում է սովորական աշխատանքային ժամերից դուրս, ծանուցումը կհամարվի ստացված հաջորդ աշխատանքային օրվա ժամը 10:00-ին:
2. Կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավոր է սույն գլխով սահմանված կարգով կամ գրավոր (թղթային) ձևով մյուս Կողմին տեղեկացնել իր սույն Պայմանագրում նշված էլեկտրոնային փոստի հասցեի և/կամ հասցեի փոփոխության և նոր հասցեի մասին։ Հակառակ դեպքում համապատասխան հաղորդակցության և ծանուցման ուղարկումը Պայմանագրում նշված իրենց համապատասխան հասցեներին կհամարվի պատշաճ ծանուցում։
3. Կողմերը սույն Պայմանագրի ստորագրմամբ անհետկանչելիորեն ընդունում են, որ սույն բաժնով նկարագրված հաղորդակցությունն ու ծանուցումն իրենց միջև կհամարվի պատշաճ հաղորդակցություն և ծանուցում: Ծանուցող Կողմը պարտավոր չէ ապացուցել, որ մյուս կողմը փաստացի ստացել և (կամ) կարդացել է ծանուցումը, թեև վեճի կամ տարաձայնության պարագայում պարտավոր է ապացուցել, որ փոխանակված էլեկտրոնային փոստի հասցեին իրականում առաքել է ծանուցումը։
4. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 330.1 հոդվածի 7-րդ կետի և ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 94-րդ հոդվածի 6-րդ մասերի համաձայն՝ դատարանը, արբիտրաժային տրիբունալը, ինչպես նաև պետական մարմինները կարող են կողմի պահանջով Պայմանագրից բխող վեճերի լուծման կամ իրավունքների ու պարտականությունների իրականացման ժամանակ կիրառել սույն գլխով սահմանված ծանուցման կարգը:
5. **ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**
6. Գնորդն իրավունք ունի Վաճառողի կողմից սույն Պայմանագրով նախատեսված պարտականություններից որևէ մեկը չկատարելու կամ որևէ էական առումով սխալ կամ մոլորեցնող լինելու դեպքում լուծելու սույն Պայմանագիրը:
7. Սույն Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում Անշարժ գույքի նկատմամբ Գնորդի իրավունքների պետական գրանցման պահից և գործում է մինչև Կողմերի՝ սույն Պայմանագրով նախատեսված իրենց պարտավորությունների կատարումը:
8. Սույն Պայմանագրով նախատեսվում է, որ Պայմանագրի առարկայի վերաբերյալ Կողմերի ամբողջական պայմանավորվածությունը, և Պայմանագրի առարկային վերաբերող բոլոր նախորդող գրավոր կամ բանավոր պայմանավորվածությունները փոխարինվում են սույն Պայմանագրով։
9. Սույն Պայմանագրի բոլոր լրացումները, փոփոխությունները և լուծումը կատարվում են Կողմերի համաձայնությամբ՝ նոտարական վավերացմամբ:
10. Սույն Պայմանագրի վավերացման հետ կապված ծախսերը կատարում է Գնորդը:
11. Սույն Պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով։
12. Սույն Պայմանագիրը կազմված է հավասարազոր իրավաբանական ուժ ունեցող 4 օրինակից։ Պայմանագրերից 1 բնօրինակը մնում է այն վավերացնող նոտարի մոտ, 1-ական բնօրինակ տրվում է Գնորդին և Վաճառողին և 1 բնօրինակ ներկայացվում է ՀՀ Կադաստրի կոմիտե՝ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար:
13. **Ի ՀԱՎԱՍՏՈՒՄՆ ՎԵՐՈԳՐՅԱԼԻ ԿՈՂՄԵՐԸ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒՄ ԵՆ ՍՈՒՅՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐԸ**

|  |
| --- |
| **ՎԱՃԱՌՈՂ**  *[ենթակա է լրացման]*  ՀՎՀՀ՝*[ենթակա է լրացման]*  Հասցե՝ *[ենթակա է լրացման]*  Բանկ՝ *[ենթակա է լրացման]*  Հ/հ՝ *[ենթակա է լրացման]*  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **ԳՆՈՐԴ**  **«Արտաքսատա» ՓԲԸ**  ՀՎՀՀ՝ 02828956  Հասցե՝ ՀՀ,Երևան, Բրյուսովի փողոց, 6 շենք  Տնօրեն՝ Սարգիս Գևորգյան  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |