**Հավելված N 2**

Շրջակա միջավայրի նախարարության

«Դիլիջան» ազգային պարկ»

պետական ոչ առևտրային կազմակերպության տնօրենի

« » 2021 թվական N\_\_\_\_\_\_ հրամանի

**ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

**«ԴԻԼԻՋԱՆ» ԱԶԳԱՅԻՆ ՊԱՐԿԻ ՀՈՂԵՐԻ (ՀՈՂԱՄԱՍԻ) ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏՐԱՄԱԴՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ**

**(ՕՐԻՆԱԿԵԼԻ)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» 20 թ.

(կնքման վայրը)

Հայաստանի Հանրապետությունը, ի դեմս \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, որը գործում է կանոնադրության համաձայն, որի անունից հանդես է գալիս\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_՝ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ տրված\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ լիազորագրի հիման վրա, (այսուհետ՝ **Սեփականատեր)** մի կողմից, և \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**(ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը կամ իրավաբանական անձի անվանումը)**

ի դեմս \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, որը գործում է \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (կանոնադրության, լիազորագրի կամ այլնի) հիմանվրա, (այսուհետ՝ **Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձ**),  
մյուս կողմից, (այսուհետ միասին՝ Կողմեր), ղեկավարվելով Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի, Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի պահանջներով, «Բնության հատուկ պահպանվող տարածքների մասին» օրենքով, Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության 2001 թվականի ապրիլի 12-ի «Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» N286որոշման պահանջներով, Հայաստանի Հանրապետության ­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 թ. «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» «\_\_\_\_» -ի  N \_\_\_\_\_ պահանջներով(կանոնադրության կամ այլ իրավական ակտի համարը), հիմք ընդունելով Կառավարությանը ենթակա կադաստրի կոմիտեի \_\_\_\_\_\_\_\_ պետական ոչ առևտրային կազմակերպությանը **(**այսուհետ՝ ՊՈԱԿ) \_\_\_\_\_\_\_ օգտագործման իրավունքով ամրացված հողատարածքների համար \_\_\_\_\_ թվականին տրված թիվ \_\_\_\_\_\_\_ վկայականը, մրցույթի արդյունքների մասին N \_\_\_\_\_\_\_ արձանագրության հիման վրա կնքեցին սույն պայմանագիրը (այսուհետ՝ Պայմանագիր) հետևյալի մասին.

1. **Պայմանագրի առարկան**

1.1.Պայմանագրին համապատասխան` Սեփականատերը պարտավորվում է Պայմանագրի 5.1.-րդ կետով սահմանված վճարի դիմաց, Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին տրամադրել \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ հասցեում գտնվող \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_քմ հողամասի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքը։ 1.2. Հողամասը տրամադրվում է \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Հողամասի տրամադրման նպատակը, ­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­պայմանները)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

Ներդրումների չափը կազմում է ------- դրամ: Ներդրումների իրականացման ժամանակահատված կսահմանվի մինչև 5 տարին՝ չհաշված անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը։ Կառուցապատման աշխատանքները կկատարվեն ------- թվականների ընթացքում, ըստ ներկայացված ներդրումների ցանկի (կցվում է) և ստորև նշված ժամանակացույցի (ըստ տարիների)։ Ներդրումների ծավալի առնվազն 80 տոկոսը կիրականացվի ըստ ժամանակացույցի։

Ժամանակացույց

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ներդրման անվանում | Ներդրման գումար | Ժամկետը | |
| Սկիզբ | Վերջնաժամկետ |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Ընդամենը |  |  |  |

Հողամասի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումներն են՝ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­\_\_\_\_\_\_:

Այլ սահմանափակումներ ամրագրված են նաև Պայմանագրի 4.4.2.-րդ, 4.4.3.-րդ, 4.4.4. -րդ, 4.4.6.-րդ և 4.4.7. -րդ ենթակետերով սահմանված պահանջներում։

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.3. Հողամասի նկարագիրը \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(գտնվելու վայրը,հողատեսքը և այլն)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

1.4. Տրամադրվող հողամասի սեփականատերը Հայաստանի Հանրապետությունն է, ինչը հաստատվում է հետևյալ փաստաթղթերով` Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով, «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» ՊՈԱԿ-ի կանոնադրությամբ։

1.5. Պայմանագրի 1.1.-րդ կետում նշված Հողամասը վաճառված, գրավ դրված, ենթավարձակալության, այլ անձանց կառուցապատման իրավունքով տրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ, վեճի առարկա չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում՝ համաձայն Կառավարությանը ենթակա կադաստրի կոմիտեի\_\_\_\_\_\_\_\_ ստորաբաժանման կողմից \_\_\_\_\_\_\_\_\_տրված \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ միասնական տեղեկանքի:

Հողամասի անժամկետ և անհատույց օգտագործման իրավունքով ամրացված է ՊՈԱԿ-ին։

1.6. Քարտեզ-էսքիզը և տեղազննման ակտը կցվում են հավելվածի տեսքով։

1.7. Պայմանագրին կցված հավելվածները հանդիսանում են դրա անբաժանելի մասը:

1.8. Պայմանագրի գործողության ընթացքում Հողամասի օգտագործման արդյունքում Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի ստացած եկամուտները նրա սեփականությունն են։

1.9. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պարտավորվում է պահպանել Պայմանագրի, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական, Հայաստանի Հանրապետության հողային և Ջրային օրենսգրքերի, «Կենդանական աշխարհի մասին», «Բուսական աշխարհի մասին», «Թափոնների մասին», «Մթնոլորտային օդի պահպանության մասին», «Շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատման և փորձաքննության մասին», «Բնության հատուկ պահպանվող տարածքների մասին» օրենքների և դրանցից բխող ենթաօրենսդրական նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջները և սահմանափակումները։

1. **Պայմանագրի ժամկետը** 
   1. Կառուցապատման իրավունքը տրամադրվում է \_\_\_\_\_\_ տարի ժամկետով։

**3. Հատուկ պայմանները**

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

3.2. Կառուցապատման իրավունքի ժամկետի ավարտից հետո Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պարտավոր է Հողամասը (բացառությամբ բաժանելի բարելավումների), հաշվի առնելով բնականոն վատթարացումը, հանձնման-ընդունման ակտով հանձնել Սեփականատիրոջը:

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

3.4 Կառուցապատման նպատակով հատկացված Հողամասի նկատմամբ Պայմանագրով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված են քաղաքաշինական նորմեր, կանոններ և սահմանափակումներ, ինչպես նաև Հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջներ, որոնք Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պարտավոր է պահպանել։

**4. Կողմերի իրավունքները և պարտականությունները**

**4.1 Սեփականատերն իրավունք ունի`**

4.1.1. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձից պահանջել Հողամասն օգտագործել Պայմանագրով սահմանված նպատակներով, պահանջել օգտագործելու Պայմանագրի պայմաններին և Հողամասի նշանակությանը համապատասխան, պահանջել պահպանելու Հողամասի օգտագործման նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ և Պայմանագրով նախատեսված սահմանափակումները.

4.1.2. սահմանել Հողամասում կառուցապատման աշխատանքներ իրականացնելու համար մինչև 5տարի ժամկետ.

4.1.3. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից վճարը վճարելու ժամկետների խախտման դեպքում նրանից պահանջելու վաղաժամկետ կատարել վճարումը, ինչպես նաև տույժ` Պայմանագրի 6.2.-րդ կետով սահմանված չափով.

4.1.4. եթե Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը Հողամասից օգտվում է Պայմանագրով սահմանված նպատակների, Պայմանագրի պայմանների կամ Հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների խախտմամբ պահանջել լուծելու Պայմանագիրը և պահանջել հատուցելու վնասները.

4.1.5. ցանկացած ժամանակ պայմանագրային պարտավորությունների կատարման նկատմամբ հսկողություն իրականացնելու նպատակով Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կամ նրա ներկայացուցչի հետ միասին մուտք գործել Հողամաս` չխոչընդոտելով վերջիններիս բնականոն գործունեությանը.

4.1.6. օգտվել Պայմանագրով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից։

**4.2. Սեփականատերը պարտավոր է`**

4.2.1. Պայմանագրով նախատեսված կառուցապատման իրավունքի պետական գրանցման պահից, 10-օրյա ժամկետում, հանձնման-ընդունման ակտով Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին տրամադրել 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 Պայմանագրի 4.2.1.-րդ կետով սահմանված ժամկետում և կարգով իրեն տրամադրել Հողամասը.  
 4.3.2. Սեփականատիրոջից պահանջելու իրեն տրամադրել Հողամասին վերաբերող համապատասխան փաստաթղթերը.  
 4.3.3. տնօրինելու կառուցապատման իրավունքը` փոխանցելու այլ անձի, ազատորեն օտարելու, գրավ դնելու այն, ինչպես նաև կատարելու այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ։

**4.4. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պարտավոր է`** 4.4.1. վճարել Պայմանագրի 5.-րդ բաժնի 5.1.-րդ կետով սահմանված վճարը, նույն բաժնով սահմանված ժամկետներում և կարգով.

4.4.2. Հողամասն օգտագործել Պայմանագրով սահմանված նպատակներին, Պայմանագրի պայմաններին և Հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջներին համապատասխան.

4.4.3. Հողամասում կառուցապատման աշխատանքներ իրականացնել մինչև **5** տարի ժամկետում.

4.4.4. Պայմանագրով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված պահանջների, քաղաքաշինական նորմերի, կանոնների, սահմանափակումների, ինչպես նաև Հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ` սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման Պայմանագրով նախատեսված ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը.  
 4.4.5. ինչպես Պայմանագրի ժամկետն ավարտվելու, այնպես էլ այն վաղաժամկետ լուծելու կամ դադարելու դեպքում, ոչ ուշ, քան 15 օր առաջ Սեփականատիրոջը գրավոր տեղեկացնել Հողամասի նախատեսվող ազատման մասին, և Հողամասը բարեկարգ վիճակում, հաշվի առնելով բնականոն վատթարացումը, հանձման-ընդունման ակտով հանձնել Սեփականատիրոջը.   
 4.4.6. Կանաչապատում իրականացնելիս բուսատեսակների ցանկը համաձայնեցնել Սեփականատիրոջ հետ՝ տարածք օտարածին տեսակների ներմուծումը կանխարգելելու համար։

Բազմամյա տնկիների աճեցման, բույuերի և կենդանիների նոր տեuակների ներմուծման և կլիմայավարժեցման, վնաuատուների դեմ պայքարի ու հողերի պարարտացման նպատակով բացառել բույսերի պաշտպանության քիմիական միջոցների և պարարտանյութերի oգտագործումը.

4.4.7. պահպանել Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական, Հայաստանի Հանրապետության հողային և Ջրային օրենսգրքերի, «Կենդանական աշխարհի մասին», «Բուսական աշխարհի մասին», «Թափոնների մասին», «Մթնոլորտային օդի պահպանության մասին», «Շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատման և փորձաքննության մասին», «Բնության հատուկ պահպանվող տարածքների մասին» օրենքների և դրանցից բխող ենթաօրենդրական նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջները և սահմանափակումները, մասնավորապես՝ (սակայն չսահմանափակվելով) նաև հետևյալ պահանջներով.

նախքան գործունեությունը սկսելն ապահովել ստորև նշված պարտադիր կատարման ենթակա, սույն պայմանագրի իմաստով, էական համարվող պայմանները՝

ա. ըստ անհրաժեշտության, սահմանված կարգով ստանալ ջրօգտագործման թույլտվություն,

բ. տարածքն ապահովել խմելու և կենցաղային ջրով.

գ. տեղադրել կեղտաջրերի լոկալ մաքրման կայաններ (այդ թվում՝ սեպտիկ հորեր).

դ. ապահովել սանհանգույցների առկայություն.

ե. ապահովել տարածքի սանիտարահիգենիկ վիճակ՝ կնքելով պայմանագիր աղբահանություն իրականացնող կազմակերպությունների հետ կամ տարածքի մաքրությունն ու աղբահանությունն իրականացնել սեփական միջոցներով։

զ. ստանալ «Շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատման և փորձաքննության մասին» օրենքով սահմանված կարգով փորձաքննական դրական եզրակացություն.

է. ստանալ «Քաղաքաշինության մասին» օրենքով սահմանված կարգով համապատասխան շինարարության թույլտվություն.

Կառուցապատողը պարտավոր է իր միջոցներով ողջամիտ ժամկետում ապամոնտաժել առանց համապատասխան շինարարական թույլտվության իրականացրած կառույցները, կամ դրանց ապամոնտաժման արժեքի չափով վճարել տուգանք Սեփականատիրոջը

4.4.8. Պայմանագրի 1.2.-րդ կետով, ինչպես նաև 4.4.3.-րդ և 4.4.7.-րդ ենթակետերով սահմանված պայմանների խախտումը համարվում է Պայմանագրի էական պայմանների խախտում.

4.4.9. Պայմանագիրը կնքման և նոտարական վավերացման օրվանից 30-օրյա ժամկետում ներկայացնել Կառավարության ենթակա կադաստրի կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանում` իրավունքների պետական գրանցման համար, և իր ֆինանսական միջոցների հաշվին կատարել Պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված բոլոր ծախսերը, այդ թվում` վճարել պետական տուրքը և նոտարական ծառայության վճարը.

4.4.10. պետական գրանցման վկայականը ստանալուց հետո 5 օրյա ժամկետում պատճենը ներակայացնել Սեփականատիրոջը:

**5. Պայմանագրով կատարվող վճարները և հաշվարկները**

5.1. Պայմանագրի 1.1.-րդ կետում նշված հողամասի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքի տարեկան վճարը (այսուհետ՝ Վճար) կազմում է \_\_\_\_\_\_\_\_ՀՀ դրամ՝ (ներառյալ ԱԱՀ), որի չափը չի կարող պակաս լինել հողի հարկի տարեկան դրույքաչափից և օրենքով սահմանված այլ հարկերի և պարտադիր վճարների հանրագումարից:

5.2. Սեփականատիրոջ պահանջով Վճարի չափը ենթակա է ավելացման՝

5.2.1. Հողամասի կադաստրային արժեքի բարձրացման դեպքում՝ մեկ ամիս առաջ գրավոր տեղեկացնելով Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին, որի դեպքում Կողմերի միջև 7-օրյա ժամկետում կնքվում է համապատասխան համաձայնագիր.

5.2.2. Սեփականատիրոջ կողմից համապատասխան պահանջ ներկայացվելու դեպքում՝ բայց ոչ ավել, քան տվյալ կամ վերջին տարում ՊՈԱԿ-ի կողմից կնքված պայմանագրերի նվազագույն վճարների միջինացված ցուցանիշը, որի դեպքում Կողմերի միջև 7-օրյա ժամկետում կնքվում է համապատասխան համաձայնագիր։

5.3. Պայմանագրով վճարումները կատարվում են Սեփականատիրոջ գանձապետական հաշվարկային հաշվին փոխանցելու միջոցով։

5.4. Վճարումներ Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից կատարվում է համաձայն աղյուսակի.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N | Ամիսը | Գումարը ` ՀՀ դրամ (ըստ տոկոսների) |
| 1 | Հունվար | 10% |
| 2 | Փետրվար | 8% .... |
| 3 | … | … |

5.5. Յուրաքանչյուր ամսվա վճարումներն իրականացվում են մինչև համապատասխան ամսվան հաջորդող ամսվա 5-ը (հինգը):

5.6. Ժամկետանց պարտավորությունների մարումն իրականացվում է հետևյալ կերպ՝ սկզբում մարվում է Պայմանագրով սահմանված տույժը, հետո՝ մայր գումարը:

5.7 Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից Պայմանագրի 5.-րդ բաժնի 5.2.-րդ կետի 5.2.1.-րդ կամ 5.2.2.-րդ ենթակետերով նախատեսված համապատասխան համաձայնագիրը նույն ենթակետերում սահմանված ժամկետներում չկնքելը համարվում է համաձայնագրի կնքումից հրաժարում, ինչը հիմք է Սեփականատիրոջ կողմից Պայմանագիրը միակողմանի լուծման համար։

**6. Կողմերի պատասխանատվությունը**

6.1. Սեփականատերը Պայմանագրի 4.2.1.-րդ կետով սահմանված ժամկետում և կարգով իր մեղքով Հողամասը Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին չտրամադրելու դեպքում, կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար վճարում է տույժ` Պայմանագրի 5.1.-րդ կետով սահմանված Վճարի գումարի 0.05 տոկոսի չափով:  
 6.2. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը Պայմանագրի 5-րդ բաժնով սահմանված ժամկետներում վճարումներ չկատարվելու դեպքում կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար վճարում է տույժ` չվճարված գումարի գումարի 0.05 տոկոսի չափով:  
 6.3. 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 կետանցի ամբողջ ժամանակահատվածի համար:

**7. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը**

7.1. 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 Պայմանագիրը կարող է միակողմանի միակողմանի վաղաժամկետ լուծվել**, եթե Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը՝

8.1.1. Հողամասն օգտագործել է Պայմանագրի պայմանների կամ Հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների խախտումներով.

8.1.2. էականորեն վատթարացրել է Հողամասի վիճակը.

8.1.3. Պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո երկու անընդմեջ կամ մեկ տարվա ընթացքում երկու անգամից ավելի չի վճարել Պայմանագրի 5.1.-րդ կետով սահմանված Վճարը.

8.1.4. խախտել է Պայմանագրի 1.2.-րդ կետով սահմանված սահմանափակումներից որևէ մեկը կամ Պայմանագրի 4.4.7.-րդ ենթակետով նախատեսված իրավական ակտերով սահմանված պահանջներից կամ սահմանափակումներից որևէ մեկը կամ Պայմանագրի 4.4.7.-րդ ենթակետի 2-րդ պարբերությամբ սահմանված պարտադիր կատարման ենթակա պայմանագրի էական պայմաններից որևէ մեկը.

8.1.5. հրաժարվել է կնքել Պայմանագրի 5.-րդ բաժնի 5.2.-րդ կետի 5.2.1.-րդ կամ 5.2.2.-րդ ենթակետերով նախատեսված համաձայնագիրը։

8.2**. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի պահանջով** **Պայմանագիրը կարող է միակողմանի վաղաժամկետ լուծվել,** եթե`  
 8.2.1. Սեփականատերը Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին 4.2.1.-րդ կետով սահմանված ժամկետում և կարգով չի տրամադրել Հողամասը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Հողամասը Պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար.  
 8.2.2. 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:

8.3. Կողմերը կարող են վաղաժամկետ լուծել Պայմանագիրը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ և Պայմանագրով նախատեսված հիմքերով կամ Պայմանագրի խախտումների դեպքում:

**9. Պայմանագրի փոփոխումը, լուծումը, դադարումը և երկարաձգումը**

9.1. Բացառությամբ Պայմանագրով սահմանված կոնկրետ դեպքերի, Պայմանագրի փոփոխումը, դրա փոխադարձ համաձայնությամբ լուծումը կամ դադարումը կատարվում են Կողմերի համաձայնությամբ, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, առնվազն 30-օրյա ժամկտում մյուս կողմին գրավոր ծանուցելով:

9.2. Բացառությամբ Պայմանագրով սահմանված կոնկրետ դեպքերի, Պայմանագրում փոփոխությունները և լրացումները կարող են կատարվել Կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ` լրացուցիչ պայմանագիր կամ համաձայնագիր կնքելու միջոցով, որը կհանդիսանա սույն պայմանագրի անբաժանելի մասը:

9.3 Պայմանագրի 4.-րդ բաժնի 4.1.2.-րդ և 4.4.3.-րդ ենթակետերում սահմանված ժամկետը հնարավոր է երկարաձգել ևս 1-տարով՝ Կողմերի գրավոր համաձայնությամբ։

9.4. Պայմանագիրը դադարում է.

9.4.1. Պայմանագիր ժամկետը լրանալու դեպքում:

9.5. Պայմանագրի ժամկետն ավարտվելուց 1 (մեկ) ամիս առաջ Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պարտավոր է Սեփականատիրոջը գրավոր տեղեկացնել Պայմանագրի ժամկետը երկարաձգելու իր մտադրության մասին:

9.6. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը 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:

9.7. Կառուցապատման իրավունքի ժամկետը երկարաձգվում է մինչև Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված ժամկետը։

**10. Հողամասի բարելավումները**

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

**11. Վեճերի լուծման կարգը**

11.1. Պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերվելու դեպքում վեճերը լուծվում են Հայաստանի Հանրապետության դատական կարգով:

**12. Այլ դրույթներ**

12.1. Պայմանագիրը կնքվում է հայերեն լեզվով, \_\_\_\_ հավասարազոր օրինակից: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ, մեկ օրինակ մնում է նոտարին, մեկ օրինակը ներկայացվում է Կառավարությանն ենթակա կադաստրի կոմիտե:

12.2. Պայմանագիրը պարտադիր է Կողմերի իրավահաջորդների համար:

12.3. Կողմերի միջև ծագած տարաձայնությունները լուծվում են փոխադարձ համաձայնությամբ, իսկ համաձայնության չգալու դեպքում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով։

12.4. Պայմանագրով չնախատեսված դեպքերում Կողմերն իրենց պարտավորությունները չկատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

**13. Կողմերի գտնվելու վայրը, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները**

|  |  |
| --- | --- |
| Վարձատու | Վարձակալ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (գտնվելու վայրը) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (գտնվելու վայրը) |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (բանկային վավերապայմանները) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (բանկային վավերապայմանները) |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ստորագրություն) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ստորագրություն) |