

**ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ N ԿԿ ՉԿԻ ԶԵՐԺՕ՝ - 04/16**  
**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՐՉԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ**

Հայաստանի Հանրապետություն, քաղաք Երևան  
Երկու հազար տասնվեց թվականի հուլիսի տասնչորսին

Մենք՝ մի կողմից սեփականատեր,

ՀՀ քաղաքացի Արթուր Գրիգորի Մեհրաբյանս, ծնված՝ 08.04.1966թ., անձնագիր՝ AK0602010, տրված՝ 24.08.2010թ. 004-ի կողմից, հաշվառված՝ քաղաք Երևան, Կիևյան 4/3-21 /չորս կոտորակ երեք գիծ քսանմեկ/ հասցեում, այսուհետ «Վարձատու»,

և մյուս կողմից Հայաստանի Հանրապետության արտակարգ իրավիճակների նախարարության աշխատակազմ պետական կառավարչական հիմնարկը (գրանցման համար 271.185.906864, գրանցման ամսաթիվ 2016-04-20, վկայականի համար 01F1056864, ՀՎՀՀ 00153247, գտնվելու վայրը՝ Դավթաշեն 4-րդ /չորրորդ/ թաղամաս, Ա. Միկոյան 109/8 /մեկ հարյուր ինը կոտորակ ութ/ Դավիթաշեն 0054 Երևան), այսուհետ՝ «Վարձակալ», ի դեմս աշխատակազմի ղեկավար Գագիկ Հայրապետյանի, գործելով կանոնադրության հիման վրա, որի անունից լիազորագրով հանդես է գալիս լիազորված անձ Գոհար Իզմիրի Դարբինյանը, ծնված՝ 07/05/1982թ., նույնականացման քարտ՝ 005375118, տրված՝ 17/07/2014թ. 046-ի կողմից, հաշվառված՝ Կոտայք, Պոռշյան, Անդրանիկի փողոց, 1 /մեկ/ շենք, 2 /երկու/ բնակարանում, (լիազորագիր՝ տրված երկու հազար տասնվեց թվականի հուլիսի տասնչորսին, լիազորագիրը տես գործում) գործելով կանոնադրության հիման վրա կնքեցինք սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

**1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ**

1.1. Սույն պայմանագրով՝ Վարձատուն պարտավորվում է վարձավճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրել սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող Մարզ Տավուշ, համայնք Իջևան ք. Վասիլյան փողոց 4/3 (չորս կոտորակ երեք) հասցեում գտնվող անշարժ գույքն ամբողջությամբ (այսուհետ՝ անշարժ գույք):

**Անշարժ գույքի նկարագիրը**

|                            |                                        |
|----------------------------|----------------------------------------|
| Հողամասի ծածկագիրը         | Հողամասի տվյալները.                    |
| նպատակային նշանակությունը՝ | 11-001-0038-0027                       |
| իրավունքի տեսակը՝          | բնակավայրերի                           |
| հողամասի չափը /հա/՝        | սեփականություն                         |
|                            | 0.13 /զրո ամբողջ տասներեք/             |
|                            | <b>Շենքի տվյալները.</b>                |
| շինության ծածկագիրը՝       | 11-001-0038-0027-001                   |
| նպատակային նշանակությունը՝ | Հասարակական                            |
| մակերեսը /քառ. մ./՝        | 302.5 /երեք հարյուր երկու ամբողջ հինգ/ |
| իրավունքի տեսակը՝          | սեփականություն                         |

1.2. Վարձակալության հանձնող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է Վարձատուին համաձայն ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից 07 հուլիսի 2004թ. տրված թիվ 1603117 անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականի:

1.3. Համաձայն ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Իջևանի սպասարկման գրասենյակի կողմից 08 հուլիսի 2016թ. տրված թիվ №





US-08072016-11-0014, գաղտնաբառ՝ CPTKAYEWRTQL միասնական տեղեկանք՝ գույք նկատմամբ գրանցված սահմանափակումներ չկան, ինչը հավաստում է նաև Վարձատուն: Համաձայն միասնական տեղեկանքի լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ բաժնի՝ թիվ 1603117 անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականում գրառված ծածկագրերը /11-001, 11-001/ համապատասխանեցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական միասնական էլեկտրոնային մատյանում լրացված տվյալներին: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը կատարվել է 07.07.2004թ., վկայական թիվ 1603117: Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցված է 04.10.2005թ. N 199-Ն ՀՀ օրենքի 23-րդ /ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ/ հոդվածի պահանջների համաձայն պայմանով՝ գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը կկատարվի վճարման պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացվելու դեպքում: Վարձակալության իրավունքը տրամադրված է մինչև 2015 թվականի դեկտեմբերի 30-ը:

## 2. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

### 2.1. Վարձատուն պարտավորվում է՝

ա) սույն պայմանագրի 1.1. կետում նշված անշարժ գույքը վարձակալին հանձնել հանձման-ընդունման ակտով՝ սույն պայմանագիրը վավերացնելու օրը: Հանձման-ընդունման ակտը ստորագրում են Վարձատուն և Վարձակալի ներկայացուցիչը:

բ) անշարժ գույքը վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում:

գ) Վարձակալին նախագգուշացնել Գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների (գրավի իրավունք, սերվիտուտ և այլն) մասին:

### 2.2. Վարձակալը պարտավորվում է՝

ա) ժամանակին վարձատուին վճարել վարձակալված անշարժ գույքի համար վարձավճարը սույն պայմանագրով նշված չափերով և պայմաններով, ինչպես նաև ժամանակին կատարել ամսական վարձավճարի հետ կապված հարկային պարտավորությունները:

բ) վարձակալված անշարժ գույքն օգտագործելիս պահպանել տարածքը, սահմանված սանիտարական, բնապահպան, հակահրդեհային և օրենսդրությամբ սահմանված այլ նորմերը, ապահովելով դրանց համապատասխան ձևակերպումները, իսկ անտնտեսվար օգտագործման հետևանքով տարածքին հասցված վնասը վերականգնել սեփական միջոցների հաշվին:

գ) պահպանել տեխնիկական, սանիտարական, հակահրդեհային անվտանգության կանոնները և նշված կանոնները չպահպանելու հետևանքով հատուցել այլ անձանց և տարածքին պատճառած վնասը:

դ) իր միջոցներով վերականգնել տարածքում իր կողմից հասցված վնասները:

### 2.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

ա) գույքն օգտագործել նպատակային նշանակությամբ:

բ) Վարձատուից պահանջել վերացնել բոլոր այն թերությունները և բացթողումները, որոնք խանգարում են Վարձակալին իրականացնել իր իրավունքները, եթե այդ թերություններն ու բացթողումները հնարավոր է վերացնել և դրանց վերացման աշխատանքները դրված է Վարձատուի վրա կամ եթե դրանք վերացնել իրավասու է միայն Վարձատուն:

գ) կատարել տարածքի շինարարական, վերանորոգման աշխատանքներ, Վարձատուի հետ նախապես համաձայնեցված պլանի համաձայն՝ պահպանելով շինարարական նորմերի պահանջները:

### 2.4. Վարձատուն իրավունք ունի՝

ա) ստանալ վարձավճար սույն պայմանագրով սահմանված չափով և պայմաններով:



բ) Վարձակալից պահանջել օգտագործել անշարժ գույքը սույն պայմանագրով սահմանված նպատակներով:

գ) Վարձակալի հետ միասին մուտք գործել տարածք վարձակալված անշարժ գույքի օգտագործման պայմանները հսկելու նպատակով:

### 3. ՀԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ

3.1. Սույն պայմանագրով վարձակալության հանձնված տարածքի վարձավճարի չափը կազմում է 1 800 000 /մեկ միլիոն ութ հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ, ներառյալ հարկային վճարները /ԱԱՀ/, որը Վարձակալը պարտավոր է վճարել ոչ ուշ, քան 2016 թվականի դեկտեմբերի 25-ը: Հարկային գործակալ հանդիսանում է ՀՀ արտակարգ իրավիճակների նախարարությունը:

3.2. Սույն պայմանագրով կոմունալ ծառայությունների վարձավճարի չափը հաշվարկվում է օրենքով սահմանված կարգով հաստատված սակագների հիման վրա: Կոմունալ ծառայությունների վարձավճարի չափը Վարձատուն կարող է վերանայել համապատասխան սակագների փոփոխության դեպքում:

3.3. Սույն պայմանագրից բխող ֆինանսական պարտավորությունները կատարվում են՝ համաձայն ՀՀ կառավարության 2016 թվականի ապրիլի 15-ի թիվ N 375-Ն որոշման:

3.4. Վարձակալը վարձավճարը վճարելիս պայմանագրով նախատեսված հիմքերի առկայության դեպքում պարտավոր է հաշվարկված տուգանքի և տույժի գումարի փոխանցումն իրականացնել վճարվելիք վարձավճարի գումարների հետ:

### 4. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

4.1. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծումը վարձատուի պահանջով:

Վարձատուի պահանջով վարձակալության պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե վարձակալը՝

1) գույքն օգտագործել է պայմանագրի պայմանների կամ գույքի նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով:

2) էականորեն վատթարացրել է գույքի վիճակը:

3) պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը:

4) վարձակալության պայմանագրով սահմանված ժամկետներում, իսկ պայմանագրում դրանց բացակայության դեպքում՝ ողջամիտ ժամկետում, չի կատարել գույքի հիմնական վերանորոգում այն դեպքերում, երբ, օրենքին, այլ իրավական ակտերին կամ պայմանագրին համապատասխան, հիմնական վերանորոգում կատարելը վարձակալի պարտականությունն է:

4.2. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծումը վարձակալի պահանջով:

Վարձակալության պայմանագիրը, վարձակալի պահանջով, դատարանով կարող է վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

1) վարձատուն վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել գույքը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել գույքը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար:

2) վարձակալին հանձնված գույքն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին վարձատուն չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել վարձակալին, և վերջինս չպետք է հայտնաբերեր պայմանագիրը կնքելիս, գույքը գնելիս կամ դրա սարքիությունն ստուգելիս:



3) վարձատուն վարձակալության պայմանագրով սահմանված ժամկետներում, իսկ պայմանագրում դրանց բացակայության դեպքում՝ ողջամիտ ժամկետում, չի կատարել գույքի հիմնական վերանորոգման իր պարտականությունը:

4) հանգամանքների բերումով, որոնց համար վարձակալը պատասխանատու չէ, գույքը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

4.3. Սույն պայմանագիրը կարող է ժամկետից շուտ /վաղաժամկետ/ լուծվել կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ՝ նախապես երկու ամիս առաջ գրավոր կերպով միմյանց տեղյակ պահելով:

## 5. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

5.1. Վարձակալի կողմից վարձավճարի վճարման սույն պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման համար սահմանվում է տուգանք պայմանագրի գումարի 0.5 տոկոսի չափով և տույժ՝ 0.05 տոկոսի չափով յուրաքանչյուր օրվա համար՝ պայմանագրի չկատարված գնի նկատմամբ:

5.2. Տուժանքի (տուգանքի կամ տույժի) վճարումը կողմերի չի ազատում նրանց վրա դրված պարտականությունները կատարելուց կամ խախտումները վերացնելուց:

5.3. Եթե Վարձակալը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել վարձակալության հանձնված տարածքը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա Վարձատուն իրավունք ունի վարձավճար պահանջել կետանցի ամբողջ ժամանակահատվածի համար: Եթե նման վճարն ամբողջովին չի մարում Վարձատուին պատճառած վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացած մասը:

5.4. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում վարձակալության հանձնված տարածքի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է սույն պայմանագիրը կնքելիս, կամ նախապես հայտնի են եղել Վարձակալին կամ պետք է Վարձակալը հայտնաբերեր վարձակալության հանձնված տարածքը գնելիս:

5.5. Օրենքով նախատեսված կարգով օրենքի պահանջների կատարման նկատմամբ հսկողության կամ վերահսկողության կամ բողոքների քննության արդյունքում եթե պարզվում է, որ մինչև պայմանագրի կնքելը վարձատուն ներկայացրել է կեղծ փաստաթղթեր, տեղեկություններ և տվյալներ, ապա այդ հիմքերն ի հայտ գալուց հետո Վարձակալը իրավունք ունի միակողմանիորեն լուծելու պայմանագիրը, եթե արձանագրված խախտումները մինչև պայմանագրի կնքումը հայտնի լինելու դեպքում գնումների մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն հիմք կհանդիսանային պայմանագիրը չկնքելու համար: Այս դեպքում Վարձակալը չի կրում պայմանագրի միակողմանի լուծման հետևանքով Վարձատուի համար առաջացող վնասների կամ բաց թողնված օգուտի ռիսկը, իսկ Վարձատուն պարտավոր է Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով փոխհատուցել իր մեղքով պատվիրատուի կրած վնասները՝ պայմանագրով վարձավճարի ամբողջ գումարի չափով:

## 6. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԺԱՄԿԵՏԸ

6.1. Պայմանագիրը կնքված է 18.07.2016թ.:

6.2. Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է մեկ տարի ժամկետով:

## 7. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ (ֆորս-մաժոր)

7.1. Կողմերն ազատվում են սույն պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունները մասնակի կամ լրիվ չկատարելու համար նախատեսված պատասխանատվությունից, եթե պարտավորությունների մասնակի կամ լրիվ չկատարումը հանդիսացել է այնպիսի հանգամանքների հետևանք, որոնք կողմը հնարավոր բոլոր միջոցներով չէր կարող ոչ կանխատեսել և ոչ էլ կանխել: Այդպիսի հանգամանքներ են տարերային աղետները,



ռազմական գործողությունները, քաղաքական հուզումները: Եթե արտակարգ ուժի ազդեցությունը շարունակվում է վեց ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

## 8. ԱՅԼ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

8.1. Վարձատուն երաշխավորում է, որ նա ամբողջությամբ և միանշանակ օգտվում է տարածքի սեփականության իրավունքից և որ նա կարող է օրինական կերպով տալ տարածքը վարձակալության և Վարձակալին տրամադրել այն իրավունքները, որոնք նախատեսված են սույն վարձակալության պայմանագրով:

8.2. Յուրաքանչյուր կողմ պարտավորվում է կատարել մյուս կողմի խնդրած պատճառաբանված քայլերը տվյալ պայմանագրում նշված կողմերի մտադրությունների իրականացման նպատակով:

8.3. Վարձակալության հանձնված Գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի հիմք չէ սույն պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար:

8.4. Սույն պայմանագրից ծագող վեճերը լուծվում են փոխադարձ համաձայնությամբ՝ պայմանագրով և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

8.5. Համաձայն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի՝ սույն վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման 30 (երեսուն) աշխատանքային օրվա ընթացքում ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում և ուժի մեջ են մտնում այդ պահից:

8.6. Սույն պայմանագրից ծագած կողմի վճարային պարտավորությունը չի կարող դադարել այդ պայմանագրից ծագած հակընդդեմ պարտավորության հաշվանցով, առանց Կողմերի գրավոր և կնիքով հաստատված համաձայնության: Սույն պայմանագրից ծագած պահանջի իրավունքը չի կարող փոխանցվել այլ անձի, առանց պարտապան կողմի գրավոր համաձայնության:

8.7. Պայմանագիրը կնքված է երկկողմ և չի նախատեսում երրորդ անձ գործակալ կամ ենթակապալառու:

8.8. Մենք՝ Կողմերս, լիովին հասկանում և ընդունում ենք կնքվող պայմանագրի իմաստն ու նշանակությունը, իսկ դրանից բխող և մեզ առնչվող իրավական, գույքային և այլ հետևանքները մեզ ձեռնտու են: Պայմանագրի բոլոր դրույթները բխում են մեր՝ Կողմերիս իրական մտադրություններից և այն ստորագրում ենք մեր կամքի ազատ արտահայտմամբ:

8.9. Սույն պայմանագիրը կնքված և վավերացված է հայերեն լեզվով, կողմերի ցանկությամբ չորս օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ, որից մեկը պահվում է նոտարի գործերում, մյուս օրինակները տրվում են կողմերին:

8.10. «Նոտարիատի մասին ՀՀ օրենքի 43 հոդվածի համաձայն նոտարի կողմից վավերացված պայմանագրերի օրինակները ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ, իսկ դրանց միջև հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարի մոտ պահվող բնօրինակին:

8.11 Սույն պայմանագրի վավերացման և պետական գրանցման հետ կապված ծախսերը կատարվում են Վարձակալի կողմից:

ՀՀ ՆՈՏԱՐԻԱՏԻ  
ԿՈՄԻՏԵ  
ՊՅԱԿՈՒՄԵՆ  
ՆՈՒՄԵՐ 1000



Վ Ա Ր Ձ Ա Տ ՈՒ

Արթուր Գրիգորի Մեհրաբյան  
քաղաք Երևան, Կիևյան 4/3-21  
Արդշինքանկե ՓԲԸ, Իջևանի մ/ճ  
Հ/Հ 2476100008840000

*Արթուր Գրիգորի Մեհրաբյան*  
*Արդշինքանկե ՓԲԸ*

Վ Ա Ր Ձ Ա Կ Ա Լ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԱՐՏԱԿԱՐԳ ԻՐԱՎԻՃԱԿՆԵՐԻ  
ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ  
պետական կառավարչական հիմնարկ  
գրանցման համար՝ 271.185.906864  
վկայականի համար՝ 01Բ1056864  
ՀՎՀՀ՝ 00153247, Հ/Հ 90011001352

Աշխատակազմի ղեկավար՝ Գ.  
Հայրապետյան

*Գ. Հայրապետյան*

Լիազորված անձ՝ Գ. Դարբինյան

*Գ. Դարբինյան*

«Տասնութը» հուլիսի երկու հազար տասնվեց թվականին սույն անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը վավերացված է իմ ՀՀ Կենտրոն նոտարական տարածքի նոտար Վանինե Հովսեփյանիս կողմից: Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Պայմանագիրը ստորագրած անձանց ինքնությունը պարզված է, նրանց գործունակությունը, իրավաբանական անձի իրավունակությունը, նրա ներկայացուցչի լիազորությունները, ինչպես նաև անշարժ գույքի պատկանելիությունը սեփականատիրոջը ստուգված:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 655-րդ հոդվածի համաձայն սույն պայմանագրից ծագող հոդվածի համաձայն սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման ԱԳԿ ՊԿ ստորաբաժանումում՝ 30 (երեսուն) աշխատանքային օրվա ընթացքում:

Գրանցված է սեղանամատյանում

2052 -ով

«Պետական տուրքի մասին» և  
«Նոտարիատի մասին» ՀՀ  
օրենքների համաձայն գանձված է  
պետական տուրք և ծառայության  
վճար

ՆՈՏԱՐ՝

*Գ. Դարբինյան*



