

ԷՍՔՐՈՈՒ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳԻՐ

ք.Երևան, _____ը _____ի երկու հազար _____թվական

«ԱՐՄՍՎԻՍԲԱՆԿ» ՓԲԸ-ն (հասցե՝ ք.Երևան, Վ.Սարգսյան 10, ՀՎՀՀ՝ 02574955, Թ/Հ՝ 103002102509, ՀՀ ԿԲ, Էլ.հասցե՝ info@armswissbank.am), այսուհետ՝ «Էսքրոու գործակալ», ի դեմս Գործադիր տնօրեն Գևորգ Մաչանյանի, ով գործում է համաձայն կանոնադրության,

քաղաքացի _____(անձնագիր-----, տրված՝ -----, ----ի կողմից, հասցե՝ -----), այսուհետ՝ «Գնորդ»,

քաղաքացի _____(անձնագիր-----, տրված՝ -----, ----ի կողմից, հասցե՝ -----)այսուհետ՝ «Վաճառող»,

այսուհետ բոլորը միասին անվանվելով «Կողմեր»,

հաշվի առնելով, որ.

- Վաճառողը և Գնորդը պետք է կնքեն անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր (այսուհետ՝ «Պայմանագիր»), համաձայն որի Վաճառողը պարտավորվում է Գնորդին որպես սեփականություն օտարել _____ հասցեում գտնվող անշարժ գույքը

(այսուհետ՝ «անշարժ գույք»), համաձայն թիվ _____ (գաղտնաբառ՝ _____) անշարժ

գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի, իսկ Գնորդը պարտավորվում է Վաճառողից ընդունել անշարժ գույքը ու վճարել դրա համար Պայմանագրերով սահմանված չափով,

- Անշարժ գույքը՝ գրավադրված է , գրավադրված չէ Էսքրոու գործակալի մոտ,
- Գնորդի իրավունքները պաշտպանելու համար անհրաժեշտ է, որ Վաճառողին Պայմանագրով սահմանված վճարումները կատարվեն Պայմանագիրը կնքվելուց ու Պայմանագրից ծագող իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո,
- Վաճառողի իրավունքները պաշտպանելու համար անհրաժեշտ է, որ Գնորդի կողմից վճարման ենթակա դրամական միջոցները հանձնվեն Էսքրոու գործակալին, կնքեցին սույն համաձայնագիրը հետևյալի մասին՝

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1. Սույն համաձայնագրով Էսքրոու գործակալն ընդունում է Գնորդի կողմից փոխանցումով և/կամ կանխիկ իրեն հանձնված դրամական միջոցները (այսուհետ՝ «Էսքրոու միջոցներ») և պարտավորվում է դրանք սույն համաձայնագրով սահմանված կարգով և պայմաններով հանձնել Վաճառողին կամ վերադարձնել Գնորդին:

1.2. Սույն համաձայնագրի կնքման պահին Էսքրոու գործակալին հանձնվող Էսքրոու միջոցների չափը կազմում է ----- (-----) գումար:

1.3. Կողմերը համաձայնվում են, որ սույն համաձայնագիրը հանդիսանում է խառը համաձայնագիր և սահմանում են, որ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 437 հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ Կողմերի հարաբերությունների նկատմամբ չեն կիրառվում այն կանոնները, որոնց տարրերը պարունակվում են խառը պայմանագրում: Կողմերը, մասնավորապես, համաձայնվում են, որ սույն համաձայնագրի նկատմամբ չեն կիրառվում ծառայությունների վճարովի մատուցման, հանձնարարության, կոմիսիայի, գործակալության, պահատվության, փոխառության, բանկային հաշվի, բանկային ավանդի, գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրերի և հաշվարկների մասին կանոնները:

2. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

2.1. Գնորդը պարտավոր է՝

2.1.1. Պայմանագրից ծագող իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման նոր վկայականը ներկայացնել Էսքրոու Գործակալին:

2.2. Գնորդն իրավունք ունի՝

2.2.1. ցանկացած պահի Էսքրոու գործակալից ստանալ տեղեկատվություն իր կողմից վճարված Էսքրոու միջոցների վերաբերյալ,

2.2.2. սույն պայմանագրի 3.2. կետով սահմանված դեպքում հետ վերցնել Էսքրոու միջոցները:

2.3. Էսքրոու գործակալը պարտավոր է՝

2.3.1. Գնորդին տրամադրել Էսքրոու միջոցների ստացումը հավաստող փաստաթուղթ,

2.3.2. Վաճառողի պահանջով նրան տրամադրել Գնորդի կողմից Էսքրոու գործակալին վճարված Էսքրոու միջոցների վերաբերյալ տեղեկատվություն, որի համար սույնով Գնորդն Էսքրոու գործակալին անհետկանչելի եղանակով լիազորում է (թույլատրում է) Վաճառողին տրամադրել նման տեղեկատվություն,

2.3.3. սույն համաձայնագրով սահմանված դեպքում Էսքրոու միջոցները վերադարձնել Գնորդին,

2.3.4. 1 (մեկ) աշխատանքային օրվա ընթացքում Գնորդին տալ նամակ-թույլտվություն, առ այն, որ չի առարկում Էսքրոու գործակալի մոտ գրավ դրված անշարժ գույքի օտարման գործարքը կնքելուն, պայմանով, որ անշարժ գույքի նկատմամբ գրավի իրավունքը չդադարի,

2.3.5. Էսքրոու գործակալի մոտ գրավ դրված անշարժ գույքի գրավով ապահովված պարտավորությունը կատարվելուց հետո 1 (մեկ) աշխատանքային օրվա ընթացքում անշարժ գույքը գրավի ծանրաբեռնվածությունից ազատելու վերաբերյալ գրություն տալ Գնորդին:

2.4. **Էսքրոու գործակալն իրավունք ունի՝** Գնորդից և Վաճառողից պահանջել անհրաժեշտ բոլոր փաստաթղթերը՝ սույն համաձայնագրով և ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված իր պարտականությունները պատշաճ կատարելու համար:

3. ԷՍՔՐՈՈՒ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ ՎԱՃԱՌՈՂԻՆ ԿԱՄ ԳՆՈՐԴԻՆ ՎՃԱՐԵԼՈՒ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

- 3.1. Էսքրոու գործակալը Էսքրոու միջոցները հանձնում է Վաճառողին, երբ՝
ա/ Էսքրոու Գործակալը ստանում է Անշարժ գույքի նկատմամբ Գնորդի սեփականության իրավունքը հավաստող վկայականը, կամ
բ/ Գնորդն Էսքրոու գործակալին գրավոր հանձնարարել է Էսքրոու միջոցները փոխանցել Վաճառողին:
Վաճառողին հանձնվող Էսքրոու միջոցների մի մասն անակցեպտ կարգով ուղղվում է Անշարժ գույքի գրավով ապահովված պարտավորության կատարմանը, եթե օտարվող գույքը գրավադրված է Էսքրոու գործակալի մոտ, որից հետո միայն Էսքրոու միջոցների մնացած մասը հանձնվում է Վաճառողին:
- 3.2. Էսքրոու գործակալը Էսքրոու միջոցները կանխիկ և/կամ փոխանցումով Վաճառողի և Գնորդի համատեղ դիմումի հիման վրա վերադարձնում է Գնորդին, երբ՝
ա/ Սույն պայմանագիրը կնքվելուց հետո անցել է 40 (քառասուն) օր, իսկ Էսքրոու Գործակալը չի ստացել Անշարժ գույքի նկատմամբ Գնորդի սեփականության իրավունքը հավաստող փաստաթուղթը, կամ
գ/ Էսքրոու գործակալին է ներկայացվում Պայմանագիրը Վաճառողի կողմից կնքելուց հրաժարվելու ապացույց:
- 3.3. Էսքրոու գործակալն սույն պայմանագրի 3.1. և 3.2. կետերով նշված հիմքերից բացի որևէ այլ հիմքով Էսքրոու միջոցները չի կարող հանձնել Վաճառողին և/կամ վերադարձնել Գնորդին և/կամ հանձնել որևէ երրորդ անձի:

4. ԷՍՔՐՈՈՒ ԳՈՐԾՍԿԱԼԻ ՎԱՐՉԱՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

4.1. Էսքրոու գործակալի ծառայությունների համար Էսքրոու գործակալին վճարվում է -----(-----) ՀՀ դրամ, որը գանձվում է Էսքրոու միջոցներից:

5. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

- 5.1. Գնորդի և Վաճառողի պատասխանատվությունը սահմանվում է Պայմանագրով:
- 5.2. Սույն համաձայնագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն համաձայնագիրը կնքելուց հետո, և որը Կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել:
- 5.3. Սույն համաձայնագրով չնախատեսված դեպքերում Կողմերն իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

6. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

- 6.1. Սույն համաձայնագիրն ուժի մեջ է մտնում ստորագրվելու պահից և գործում է մինչև սույն համաձայնագրով նախատեսված Կողմերի պարտավորությունների լրիվ կատարումը:
- 6.2. Սույն համաձայնագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը և տարաձայնությունները լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Սույն պայմանագրի կապակցությամբ Էսքրոու գործակալի ու Վաճառողի և/կամ Էսքրոու գործակալի ու Գնորդի միջև ծագած վեճերի և տարաձայնությունների լուծման համար Կողմերը գալիս են արբիտրաժային համաձայնության առ այն, որ սույն պայմանագրի շուրջ ծագած բոլոր վեճերի լուծումը, բացառելով ընդհանուր իրավասության դատարանների ենթակայությունը, հանձնվելու է Հայաստանի բանկերի միության «Ֆինանսական արբիտրաժ» հիմնարկին՝ «Առևտրային արբիտրաժի մասին» ՀՀ օրենքին, ՀԲՄ «Ֆինանսական արբիտրաժի» կանոնադրությանը և «Ֆինանսական արբիտրաժի կանոնակարգ»-ին համապատասխան: Կողմերը սահմանում են, որ Արբիտրների կազմը ձևավորվում է «Ֆինանսական արբիտրաժի կանոնակարգ»-ի համաձայն: Արբիտրաժային դատավարության լեզուն հայերենն է, արբիտրաժի վայրը՝ քաղաք Երևանը: Կողմերը պայմանավորվում են, որ վեճերի քննությունը կիրականացվի միայն գրավոր նյութերի հիման վրա՝ առանց բանավոր քննության անցկացման: Կողմերը տեղեկացվում են, որ ՀԲՄ «Ֆինանսական արբիտրաժի» կանոնադրությանը և «Ֆինանսական արբիտրաժի կանոնակարգ»-ին կարող են ծանոթանալ Հայաստանի բանկերի միության կայքէջից՝ www.uba.am, Էսքրոու գործակալի www.armswissbank.am կայքէջից, ինչպես նաև ստանալ Էսքրոու գործակալից: Վեճերը լուծվում են Հայաստանի Հանրապետության նյութական իրավունքի նորմերի համաձայն:
- Սույն պայմանագրի կապակցությամբ Վաճառողի ու Գնորդի միջև ծագած վեճերի և տարաձայնությունների միջև համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում վեճերը լուծվում են ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:
- Թեև Կողմերը սույն պայմանագրով եկել են արբիտրաժային համաձայնության, սակայն ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում Վաճառողը և Գնորդն իրավունք ունեն իրենց իրավունքները վերականգնելու համար, բացի առևտրային արբիտրաժից, օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ սույն պայմանագրից Էսքրոու գործակալի հանդեպ ունեցած բողոք-պահանջները ներկայացնելու նաև Ֆինանսական համակարգի հաշտարարին: Սույնով Էսքրոու գործակալը հայտնում է, որ կնքել է համաձայնագիր՝ Ֆինանսական համակարգի հաշտարարի որոշումները վիճարկելու իրավունքից հրաժարվելու վերաբերյալ:
- 6.3. Սույն համաձայնագրում Կողմերի համաձայնությամբ, գրավոր եղանակով, կարող են կատարվել փոփոխություններ և լրացումներ:

6.4. Սույն համաձայնագիրը կազմված է հայերենով, կնքված չորս օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ:

ԳՆՈՐԴ

ՎԱՃԱՌՈՂ

ԷՍՔՐՈՈՒԻ ԳՈՐԾԱԿԱԼ

Գործադիր տնօրեն՝

Գևորգ Մաչանյան