«ԱՄԵՐԻԿԱՆԱ»

ՀԱՄԱԼԻՐ

ՀԱՄԱԿԵՑՈՒԹՅԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԿԱՆՈՆՆԵՐ ԵՎ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Սույն փաստաթուղթը պարունակում է «Ամերիկանա» համալիրի տարածքում անշարժ գույքի սեփականատերերի, համալիրի բնակիչների, այցելուների և տարածքում գործունեություն ծավալող անձանց համար պարտադիր կանոնները և պայմանները:

1. «ԱՄԵՐԻԿԱՆԱ» ՀԱՄԱԼԻՐԻ ՍՏԵՂԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ

«ԱՄԵՐԻԿԱՆԱ» համալիրի (այսուհետ՝ Համալիր) ստեղծման հիմքում դրված է Համալիրում բնակվելու, գործունեություն ծավալելու և հաճելի ժամանցի համար հնարավոր լավագույն միջավայրն ու պայմաններն ապահովելու գաղափարը: Համալիրն իրենից ներկայացնում է լիարժեք համակարգ, որն իր մեջ ներառում է այն ամենը, ինչ անհրաժեշտ է ապահով և արժանապատիվ ապրելու, արդյունավետ գործունեություն ծավալելու և պարզապես հաճելի ժամանակ անցկացնելու համար:

Վերը նկարագրված նպատակներն իրագործելու համար անհրաժեշտ են Համալիրի կառավարման մարմինների, Համալիրի տարածքում անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող անձանց, իրենց վարձակալների ինչպես նաև Համալիրի այցելուների համատեղ ջանքերը: Այդ իսկ պատճառով սույն փաստաթղթով սահմանվում են Համալիրի տարացքում անձանց համակեցության պարտադիր կանոններն ու պայմանները:

1. ՓԱՍՏԱԹՂԹՈՒՄ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎՈՂ ՏԵՐՄԻՆՆԵՐՆ ՈՒ ՄԵԿՆԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

**Համալիր**՝ «ԱՄԵՐԻԿԱՆԱ» համալիր, որը ներառում է բնակելի և տնտեսական նշանակության կառույցներ, ժամանցի և հանգստի վայրեր:

**Պայմաններ՝** «ԱՄԵՐԻԿԱՆԱ» համալիրի համակեցության ընդհանուր կանոններ և պայմաններ վերնագրով սույն փաստաթուղթը,

**Սեփականատեր՝** Համալիրում որևէ անշարժ գույքի սեփականատեր: Պայմաններով Սեփականատիրոջ համար սահմանված իրավունքներն ու պարտականությունները տարածվում են Սեփականտիրոջ տարածքում բնակվող բոլոր անձանց վրա: Սեփականատերը պատասխանատվություն է կրում Համալիրի՝ իր սեփականությունը հանդիսացող տարածքում բնակվող անձանց կողմից Պայմաններով սահմանված պարտավորությունները խախտելու համար: Սեփականատերերը պարտավոր են ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցներն իրենց այցելող ցանկացած անձի կողմից Պայմաններով սահմանված պահանջների պահպանումն ապահովելու համար և պատասխանատվություն են կրում այդ անձանց կողմից Պայմանների պահանջների խախտման համար:

**Բնակիչ՝** Համալիրի տարածքում մեկ ամսվա ընթացքում 10 (տասը) օրից ավել բնակվող անձ:

**Ընտանիքի անդամ՝** Պայմանների իմաստով Ընտանիքի անդամ է համարվում անձի ամուսինը, ծնողները, երեխաները, քույրերը, եղբայրները:

**Գույք՝** Համալիրի տարածքում Սեփականատիրոջը պատկանող առանձին միավոր տարածք:

**Կառավարման մարմին՝** Սեփականատերերի անդամակցության հիման վրա ստեղծված՝ «Ամերիկանա» հասարակական կազմակերպություն, որն ապահովում է Համալիրի ընդհանուր կառավարումը, ապահովում է Համալիրի բնականոն կյանքի և գործունեության անխաթար ընթացքը:

**Ընդհանուր տարածք՝** Համալիրի բոլոր Սեփականատերերի կողմից ազատ օգտագործվող և վերջիններիս կողմից հոգ տարվող տարածքներ, որոնք ներառում են Ամերիկանա 23, Ամերիկանա 25 և Ամերիկանա 26 տարածքներն ամբողջությամբ, ինչպես նաև Պայմանների 3-րդ կետում նկարագրված տարածքներից Ամերիկանա 1, Ամերիկանա 2, Ամերիկանա 3, Ամերիկանա 4, Ամերիկանա, 5, Ամերիկանա 6 և Ամերիկանա 24 տարածքների՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի իմաստով ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող տարածքները:

1. ՀԱՄԱԼԻՐԻ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ
   1. Համալիրի ընդհանուր մակերեսը կազմում է 21570 (քսանմեկ հազար հինգ հարյուր յոթանասուն) քմ: Համալիրի գծագիրը ներկայացված է Պայմանների անբաժանելի մասը հանդիսացող հավելված 1-ում (այսուհետ՝ Հավելված 1):
   2. Համալիրը բաղկացած է հետևյալ առանձին միավոր տարածքներից, որոնց գծագիրը, տվյալները և մանրամասն նկարագիրը տրված են Հավելված – 1-ի համապատասխան էջերում:
      1. Ամերիկանա 1. (Հավելված 1, 9-14 էջեր),
      2. Ամերիկանա 2. (Հավելված 1, 15-21 էջեր),
      3. Ամերիկանա 3. (Հավելված 1, 22-28 էջեր),
      4. Ամերիկանա 4. (Հավելված 1, 29-35 էջեր),
      5. Ամերիկանա 5. (Հավելված 1, 36-42 էջեր),
      6. Ամերիկանա 6. (Հավելված 1, էջ 43),
      7. Ամերիկանա 7. (Հավելված 1, էջ 44),
      8. Ամերիկանա 8. (Հավելված 1, էջ 45),
      9. Ամերիկանա 9. (Հավելված 1, էջ 46),
      10. Ամերիկանա 10. (Հավելված 1, էջ 47),
      11. Ամերիկանա 11. (Հավելված 1, էջ 48),
      12. Ամերիկանա 12. (Հավելված 1, էջ 49 ),
      13. Ամերիկանա 13. (Հավելված 1, 50-52 էջեր),
      14. Ամերիկանա 14. (Հավելված 1, էջեր 53-54),
      15. Ամերիկանա 15. (Հավելված 1, էջ 55-56),
      16. Ամերիկանա 16. (Հավելված 1, էջ 57),
      17. Ամերիկանա 17. (Հավելված 1, էջ 58),
      18. Ամերիկանա 18. (Հավելված 1, էջ 59),
      19. Ամերիկանա 19. (Հավելված 1, էջ 60),
      20. Ամերիկանա 20. (Հավելված 1, էջ 61),
      21. Ամերիկանա 21. (Հավելված 1, էջ 62),
      22. Ամերիկանա 22. (Հավելված 1, էջ 63),
      23. Ամերիկանա 24. (Հավելված 1, 64-69 էջեր, նշագրված է 23 համարով),
      24. Ամերիկանա 25՝ ընդհանուր տարածքներ (զբոսատեղի, ավտոկայանատեղի, արահետներ, ճանապարհներ, ջրավազան և այլն) (Հավելված 1, էջ 5, նշագրված է 24 համարով),
      25. Ամերիկանա 26. ՝ Համալիրի կանգառ (Հավելված 1, էջ 5, նշագրված է 25 համարով):
   3. Համալիրի ցանկացած շինության նպատակային նշանակությունը կարող է փոխվել՝ Կառավարման մարմնի կողմից նախորոք տրված գրավոր համաձայնության դեպքում:
   4. Համալիրի բազմաբնակարան շենքերի առանձին միավոր շինությունների (բնակարաններ, հասարակական տարածքներ և այլն) սեփականատերերի սեփականության իրավունքի սահմանները որոշվում են «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման» մասին ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով:

Համալիրի որոշ առանձնատներ միմյանցից առանձնացված են ընդհանուր բաժանարար պատերով և ցանկապատերով: Յուրաքանչյուր նման առանձնատան սեփականատիրոջ տարածքը ներառում է տվյալ միավոր առանձնատան ներքին տարածքը, դռները, պատուհանները, ներքին կոնստրուկցիաները, միայն տվյալ շինության սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, մեխանիկական, էլեկտրական սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումները, դրանց համար նախատեսված հորերը, ինչպես նաև հարևան շինության հետ բաժանարար պատերի և ցանկապատի ներքին մակերեսները՝ հարդարման նյութերի հաստութայն ներառմամբ:

* 1. Համալիրի ընդհանուր օգտագործման տարածքներում անվտանգության նպատակով տեղադրվում են տեսախցիկներ: Նշված ձայնագրությունները հասանելի են միայն Համալիրի անվտանգությունն ապահովող աշխատակիցներին և Կառավարման մարմնի որոշումով կարող են տրամադրվել երրորդ անձանց՝ բացառապես ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում և կարգով:
  2. Համալիրի կառուցապատողն ինքնուրույն է որոշում տարածքում շինությունների կառուցապատման աշխատանքների տևողությունը, շինությունների և տարածքների վերջնական տեսքը և դիրքը, ինչպես նաև Համալիրի որևէ բաղադրիչի շինարարությունը սկսելու, ավարտին հասցնելու կամ անավարտ թողնելու հարցը, եթե այլ բան նախատեսված չէ կառուցապատողի և գնորդի միջև Համալիրի տարածքում անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքված պայմանագրով: Որևէ Սեփականատեր չի կարող կառուցապատողից կամ Կառավարման մարմնից պահանջել Համալիրի՝ իր սեփականությունը հանդիսացող գույքից բացի որևէ այլ անշարժ գույքի կամ Համալիրի այլ բաղադրիչի (շատրվան, կանգառի կահավորում և այլն) կառուցումը: Կառուցապատողը կգործադրի բոլոր ջանքերը՝ Համալիրում նախատեսվող շինությունները հնարավորինս արագ և նախագծերին համապատասխան ավարտին հասցնելու համար:

1. ՍԵՐՎԻՏՈՒՏՆԵՐ ԵՎ ԱՅԼ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ
   1. Համալիրի ընդհանուր օգտագործման տարածքներում բոլոր բնակիչների և այցելուների համար ազատ տեղաշարժն ապահովելու, Համալիրի Սեփականատերերի համար իրենց գույքից ազատ օգտվելու, դեպի իրենց գույքն ազատ տեղաշարժվելու և կենսական նշանակություն ունեցող կոմունիկացիաներն անցկացնելու համար Սեփականատերերը համաձայնվում են միմյանց և Կառավարման մարմնի համար ապահովել բոլոր անհրաժեշտ թույլտվություններն ու սերվիտուտները՝ փոխադարձ համաձայնեցված կարգով, և պարտավորվում են կատարել դրանց իրագործման համար անհրաժեշտ բոլոր գործողությունները (անհրաժեշտության դեպքում՝ գործարքների կնքում, նոտարական վավերացում, պայմանագրերից բխող իրավունքների պետական գրանցում և այլն): Մասնավորապես.
      1. Ամերիկանա 25 տարածքի սեփականատիրոջը սերվիտուտի իրավունքով տրամադրվում են տարածքներ Ամերիկանա 1-ից 6 և Ամերիկանա 23 տարածքներից՝ ինչպես պատկերված է Հավելված 1-ի 6-8 էջերում:
      2. Ամերիկանա 20 տարածքի Սեփականատիրոջը սերվիտուտի իրավունքով տրամադրվում են տարածքներ Ամերիկանա 22 և 21 տարածքներից, իսկ 21 տարածքի Սեփականատիրոջը՝ Ամերիկանա 22 տարածքից՝ ինչպես պատկերված է Հավելված 1-ի 5-րդ էջում: Սույն կետում նշված սերվիտուտներն անհրաժեշտ են Համալիրի կենտրոնական հատվածի կողմից դեպի Ամերիկանա 20 և 21 տարածքներ մուտքն ապահովելու համար, հետևաբար, Ամերիկան 22 և 21 տարածքների Սեփականատերերն անվերապահորեն և անհետկանչելիորեն պարտավորվում են մշտապես ապահովել ազատ անցուդարձի հնարավորությունը սույն կետում նշված՝ սերվիտուտի իրավունքով տրամադրված տարածքներով՝ դրանք ազատ պահելով որևէ գույքից:
   2. Ամերիկանա 25 տարածքից ներս գտնվող բոլոր տարածքների Սեփականատերերը ստանում են սերվիրտուտի իրավունք դեպի իրենց տարածքներն ազատ տեղաշարժվելու և Կառավարման մարմնի թույլտվության դեպքում՝ Համալիրի սկզբնական նախագծով նախատեսված կոմունիկացիաներից բացի այլ կոմունիկացիաներ անցկացնելու համար:
   3. Համալիրի բոլոր Սեփականատերերը թույլատրում են Կառավարման մարմնի համապատասխան աշխատակիցներին մեկ շաբաթ առաջ նախապես տեղեկացնելով, իսկ անհետաձգելի անհրաժեշտության դեպքերում (գազի, ջրի, էլեկտրական հոսանքի հետ կապված վթարներ, բնական աղետներ, հրդեհ, գույքի վնասում և այլն)՝ առանց նախապես զգուշացնելու, մուտք գործել իրենց տարածք՝ Համալիրի բնականոն կենսագործունեությունն ապահովող համակարգերի հետ կապված անհրաժեշտ աշխատանքներ իրականացնելու, անձանց կյանքին և առողջությանը, ինչպես նաև գույքին սպառնացող վտանգները կանխելու համար, ինչպես նաև Պայմաններով, Կառավարման մարմնի կանոնադրությամբ և այլ ներքին իրավական ակտերով սահմանված այլ դեպքերում:
2. ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ
   1. Սեփականատերերը պարտավոր են ենթարկվել Պայմաններով սահմանված պահանջներին, ինչպես նաև Կառավարման մարմնի կողմից Համալիրում համակեցության վերաբերյալ ընդունվող այլ կանոններին:
   2. Սեփականատերերը պարտավոր են Կառավարման մարմնի կանոնադրությամբ և այլ ներքին իրավական ակտերով սահմանված կարգով մասնակցել Համալիրի կառավարման և որոշումների կայացման գործընթացներին:
   3. Սեփականատերերը պարտավոր են պատշաճ և ժամանակին կատարել Կառավարման մարմնի կողմից Համալիրի շարունակական սպասարկման համար սահմանված վճարումները (այսուհետ՝ Վճարումներ): Համալիրի սպասարկումը ներառում է.

Համալիրի Ընդհանուր տարածքի ամենօրյա մաքրման և աղբահանության աշխատանքները, Համալիրի տարածքի կանաչ գոտիների խնամքը,

Ընդհանուր տարածքների ընթացիկ վերանորոգումները,

Համալիրի տարածքի լուսավորության ապահովումը,

Համալիրի անվտանգության ապահովումը,

Կառավարման մարմնի կողմից որոշված այլ անհրաժեշտ միջոցառումներ:

Համալիրի սպասարկման վերաբերյա Պայմաններով նախատեսված գործառույթները չեն տարածվում Սեփականատերերի սեփականությունը հանդիսացող տարածքների վրա: Յուրաքանչյուր Սեփականատեր ինքնուրույն հոգ է տանում Համարիլի՝ իր սեփականությունը հանդիսացող տարածքի համար:

* 1. Յուրաքանչյուր տարվա համար Պայմանների 5.3. կետում նշված աշխատանքներին ուղղվող գումարի չափը որոշվում է Կառավարման մարմնի կանոնադրությամբ և այլ ներքին իրավական ակտերով սահմանված կարգով ընդունված տարեկան բյուջեով: Յուրաքանչյուր տարվա բյուջեն որոշվում է նախորդ տարվա դեկտեմբեր ամսին՝ մինչև դեկտեմբերի 20-ը:
  2. Պայմանների 5.3. կետում նշված աշխատանքները կարող են իրականացվել թե Կառավարման մարմնի կողմից և թե Կառավարման մարմնի կողմից պայմանագրերով ներգրավված երրորդ անձան կողմից:
  3. Յուրաքանչյուր ամսվա համար Վճարումները պետք է կատարվեն մինչև տվյալ ամսվա 15-ը: Սույն կետով սահմանված Վճարումների ուշացման դեպքում սահմանվում է տուգանք՝ վճարման ենթակա, սակայն չվճարված գումարի 1%-ի չափով ուշացման յուրաքանչյուր օրվա համար:
  4. Սեփականատերերը պարտավոր են խիստ պահպանել Համալիրի տարածքում մաքրությունը և աղբը թափել բացառապես դրա համար հատուկ նախատեսված և համապատասխան կերպով կահավորված վայրերում:
  5. Սեփականատերերն իրենց սեփականությունը հանդիսացող տարածքներում կարող են վերանորոգման աշխատանքներ իրականացնել Կառավարման մարմնի գրավոր համաձայնության դեպքում: Համալիրի տարածքում ցանկացած վերանորոգման կամ շինարարական աշխատանքներ սկսելուց առնվազն յոթ աշխատանքային օր առաջ Սեփականատերերը պարտավոր են այդ մասին տեղեկացնել Կառավարման մարմնին՝ հայտնելով աշխատանքները սկսելու ակնկալվող օրը և ժամը, տևողությունը, նախատեսվող աշխատանքների նկարագիրը: Կառավարման մարմինը նշված տեղեկացումը ստանալու օրվանից երկու աշխատանքային օրվա ընթացքում կարող է Սեփականատիրոջից պահանջել աշխատանքների վերաբերյալ հավելյալ տեղեկություններ և փաստաթղթեր, որոնք Սեփականատերը պարտավոր է ներկայացնել նման պահանջ ստանալու պահից ողջամիտ ժամկետում: Բոլոր անհրաժեշտ տեղեկությունները և փաստաթղթերը ստանալու օրվանից հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում Կառավարման մարմինը Սեփականատիրոջը տրամադրում է գրավոր համաձայնություն սույն կետում նշված աշխատանքները սկսելու վերաբերյալ կամ հիմնավորված մերժում: Եթե նշված ժամկետում Կառավարման մարմինը որևէ պատասխան չի ներկայացնում, թույլտվությունը համարվում է տրված:
  6. Պայմանների 5.8. կետում նշված աշխատանքներ իրականացնելը կարող է Կառավարման մարմնի կողմից արգելվել, եթե այդ աշխատանքները կարող են հանգեցնել Պայմանների պահանջների ինչպես նաև այլ Սեփականատերերի իրավունքների խախտման:
  7. Պայմանների 5.8. կետում նշված աշխատանքների ընթացքում և աշխատանքների ավարտից հետո Կառավարման մարմինն իրավունք ունի իր լիազորված աշխատակիցների միջոցով ստուգումներ իրականացնել և արձանագրել կատարված աշխատանքների արդյունքները և հնարավոր հետևանքները:
  8. Պայմանների 5.8. կետով սահմանված ընթացակարգը չի գործում Սեփականատերերի տարածքներում անհետաձգելի աշխատանքներ իրականացնելու անհրաժեշտության դեպքում: Նման դեպքերում Սեփականատերերը պարտավոր են առաջին իսկ հնարավորության դեպքում տեղեկացնել Կառավարման մարմնին նման աշխատանքների մասին:
  9. Ամերիկանա 1,2,3,4,5,24 շինությունների վերջին հարկերի բնակիչները պարտավոր են իրենց հաշվին հոգալ շինության տանիքի՝ իրենց անշարժ գույքին համապատասխան հատվածը: Ամբողջ տանիքը ներկված է մոխրագույն գույնով, որը փոխելն արգելվում է:
  10. Համալիրի տարածքում ձեռնարկատիրական կամ որևէ այլ թույլատրելի գործունեություն իրականացնողները պարտավոր են նախապես համաձայնեցնել Կառավարման մարմնի հետ Համարիլի տարածքում օգտագործվող գովազդային պաստառների, վահանակների, լուսավորությունների և այլ նյութերի ձևը, տեղադրման վայրը գովազդի բովանդակությունը: Սույն կետի խախտման դեպքում Կառավարման մարմինն իրավունք ունի սույն կետի պահանջները խախտող անձի հաշվին վերացնել խախտումները:
  11. Յուրաքանչյուր Սեփականատեր պարտավոր է Համալիրի՝ իր սեփականությունը հանդիսացող տարածքն ապահովել պատշաճ գործող հակահրդեհային ահազանգման համակարգով (ծխի և գազի արտահոսքի դեպքում ահազանգող սարքեր) և կրակմարիչով:
  12. Սեփականատերերը պարտավոր են ինքնուրույն կնքել կոմունալ ծառայություններ մատուցող մատակարարների հետ բաժանորդային պայմանագրեր՝ վերջիններիս կողմից մատուցվող ծառայություններից օգտվելու ցանկության դեպքում:
  13. Յուրաքանչյուր Սեփականատեր Համալիրի տարածքում անշարժ գույք ձեռք բերելու գործարքի հետ կապված պետք է կատարի հետևյալ վճարումները.
* Գործարքի նոտարական վավերացման համար անհրաժեշտ վճարներ
* Գործարքից ծագող իրավունքի պետական գրանցման համար անհրաժեշտ վճարները,
* Գործարքի համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի փաթեթի հավաքագրման և գործավարության ծախսեր՝ 40000 (քառասուն հազար) ՀՀ դրամի չափով, որն ուղղվում է Համալիրի բյուջե:
* Գործարքի, սույն Պայմանների, Կառավարման մարմնի կանոնադրության և Համալիրին առնչվող այլ կարգավորումների վերաբերյալ իրավական խորհրդատվության համար վճար՝ 95000 (իննսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ՝ Համալիրի իրավախորհրդատուին:

Սույն կետում նշված գումարները կարող են փոփոխվել՝ կախված համապատասխան իրավասու մարմինների որոշումներից:

6. ԱՐԳԵԼՔՆԵՐ

* 1. Համալիրի տարածքում արգելվում են հետևյալ տնտեսական և այլ գործունեության տեսակները.
     1. Գիշերային ակումբներ,
     2. Մերկապարով ուղեկցվող բեմադրություններ առաջարկող ակումբներ,
     3. Կենդանիների սպանդանոցներ,
     4. Թունավոր, պայթյունավտանք և այլ վտանգավոր նյութերի հետ առնչվող գործունեության ցանկացած տեսակներ (վերամշակող գործարաններ, պահեստներ և այլն)
     5. Արգելվում է հեռահաղորդակցության կապի կայանների կառուցումը:
     6. Ցանկացած տեսակի գործունեություն, որը կարող է հանգեցնել Համալիրի տարածքի և շրջակա միջավայրի աղտոտման, և ՀՀ օրենսդրությամբ բնակելի տարածքներում թույլատրելի սահմանաչափից բարձր աղմուկի:
  2. Համալիրի Սեփականատերերին արգելվում է իրենց սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքը ձևափոխել (հարկեր ավելացնել, հավելյալ պատուհաններ բացել, պատշգամբներ ավելացնել, կատարել ցանկացած այլ գործողություն, որի հետևանքով շինությունը կարող է ունենալ ավարտական ակտով հաստատված նախագծից տարբերվող տվյալներ):
  3. Համալիրի Սեփականատերերին արգելվում է իրենց սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքի արտաքին տեսքի հետ կապված որևէ փոփոխություն կատարել՝ առանց Կառավարման մարմնի թույլտվության: Սույն կետը ներառում է, բայց չի սահմանափակվում, ցանկացած տիպի վերանորոգման, ձևափոխման, ներկման, քանդման աշխատանքներ, պատուհանների, արտաքին ծածկերի փոխարինում, ցանկապատի փոխարինում, :
  4. Ամերիկանա 1, 2, 3, 4, 5, 24 տարածքների Սեփականատերերին արգելվում է իրենց սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքերի արտաքին մասերում տեղադրել որևէ իր, այդ թվում, բայց չսահմանափակվելով՝ օդափոխման/սառեցման համակարգեր, լվածքի պարաններ, ալեհավաքներ, գովազդային վահանակներ: Ամերիկանա 6-ից 22 գույքերի համար սույն կետով սահմանված սահմանափակումը գործում է միայն նշված շենքերի՝ դեպի Համալիրի կենտրոն և դեպի Գևորգ Չաուշի ավտոճանապարհ ուղղված հատվածների արտաքին մակերեսների համար: Արգելվում է Ամերիկանա 6-ից 22 տարածքները շրջագծող ցանկապատների ձևափոխումը և/կամ գույնի փոփոխությունը՝ առանց Կառավարման մարմնի նախնական գրավոր համաձայնության:
  5. Արգելվում է առանց Կառավարման մարմնի նախնական գրավոր համաձայնության Համալիրի Ընդհանուր օգտագործման տարածքներում (շքամուտքերում, տանիքներում և այլ տարածքներում) իրականացնել վերանորոգման, ձևափոխման, ներկման, քանդման և այլ աշխատանքներ (դռների և պատուհանների փոխարինում, առարկաների և սարքավորումների տեղադրում և ալն):
  6. Արգելվում է Համալիրի աղբի համար հատուկ կահավորված և առանձնացված հատվածներից բացի Համալիրի որևէ հատվածում աղտոտել, որևէ գույք թողնել առանց հսկողության: Կենդանիների սեփականատերերը պարտավոր են մաքրել Համալիրի տարածքում իրենց կենդանիների կենսագործունեության արդյունքները: Սույն կետով սահմանված պահանջների խախտման յուրաքանչյուր դեպքի համար սահմանվում է տուգանք՝ 5000 (հինգ հազար) ՀՀ դրամ:
  7. Համալիրի ընդհանուր օգտագործման տարածքներում ծխելն արգելվում է: Սույն կետով սահմանված պահանջի խախտման յուրաքանչյուր դեպքի համար սահմանվում է տուգանք՝ 5000 (հինգ հազար) ՀՀ դրամ:
  8. Համալիրի ամբողջ տարածքում արգելվում է կրակ վառել (ներառյալ՝ բազմաբնակարան շենքերի բաց պատշգամբներում, տանիքներում և այլն), բացառությամբ դրա համար հատուկ նախատեսված վայրերի, ինչպես նաև առանձնատների՝ դեպի Համալիրի կենտրոն չուղղված բացօդյա տարածքների:
  9. Ցանկացած օր Ժամը 23:00-ից մինչև 07:00-ն, Համալիրի տարածքում արգելվում է ցանկացած աղմուկ (բարձր երաժշտություն, հրավառություն, շինարարական կամ այլ աշխատանքներ, բղավոցներ և այլն):
  10. Շաբաթ և Կիրակի օրերին, ինչպես նաև ոչ աշխատանքային օրերին Համալիրի տարածքում վերանորոգման և կամ այլ աշխատանքներ, որոնք կարող են առաջացնել աղմուկ և/կամ աղտոտում Համալիրի Ընդհանուր օգտագործման տարածքներում, թույլատվրում է իրականացնել միայն ժամը 12:00-ից մինչև 18:00-ն: Այլ ժամերին սույն կետում նշված աշխատանքները կարող են իրականացվել բացառապես Կառավարման մարմնի գրավոր թույլտվությամբ:
  11. Համալիրի բնակիչներին արգելվում է Ամերիկանա 25 տարածքի սկզբնամասում գտնվող ավտոկայանատեղիում (կայանատեղիի դիրքը տես Հավելված 1-ի 7-րդ էջում) կայանել ավտոմեքենաներ: Սույն կետով սահմանված պահանջի առաջին խախտման համար խախտող անձը կստանա նախազգուշացում Կառավարման մարմնի կողմից, երկրորդ խախտման համար խախտող անձը պարտավոր կլինի Կառավարման մարմնին վճարել 10000 (տասը հազար) ՀՀ դրամ՝ երրորդ և յուրաքանչյուր հաջորդ դեպքի համար՝ 25000 (քսանհինգ հազար) ՀՀ դրամ: Սույն կետի պահանջների խախտման դեպքում Կառավարման մարմինն իրավունք ունի տարհանել խախտում թույլ տված անձի ավտոմեքենան կայանատեղիից՝ տեղեկացնելով ավտոմեքենան տիրապետող անձին տարհանման վայրի մասին, որի դեպքում նշված տարհանման ծախսերը պարտավոր կլինի հատուցել խախտում թույլ տված անձը՝ Կառավարման մարմնից նման պահանջ ստանալու օրվանից երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում:
  12. Արգելվում է դեպի շինություններ և շինություններից դեպի դուրս անցկացնել լարեր, խողովակներ, պարաններ, կապուղիներ դրանց համար հատուկ նախատեսված վայրերից բացի այլ վայրերով (օրինակ՝ պատուհաններից, դռներից պատերից և այլն)՝ առանց Կառավարման մարմնի գրավոր թույլտվության:
  13. Համալիրի բնակարանների և առանձնատների տարածքների համար սահմանվում է տվյալ տարածքում բնակվող յուրաքանչյուր բնակչի հաշվարկով պարտադիր բնակելի մակերեսի ապահովման պայման: Համալիրի յուրաքանչյուր առանձին բնակելի միավորում (բնակարան, առանձնատուն) մեկ բնակչի համար պարտադիր պետք է ապահովվի 20 քմ բնակելի մակերես: Սույն կետի խախտում է համարվում եթե մեկ միավոր բնակելի տարածքում 10 օր մեկ ամսվա ընթացքում բնակվող անձանց թիվն անհնարին է դարձնում տվյալ բնակելի տարածքի բնակիչների համար սույն կետով սահմանված պարտադիր բնակելի մակերեսի ապահովումը: Սույն կետի պահանջների խախտման համար սահմանվում է տուգանք՝ 10000 (տասը հազար) ՀՀ դրամ, խախտման յուրաքանչյու օրվա համար:
  14. Պայմանների 6.13. կետում սահմանված պայմանջը չի գործում, եթե Գույքի բոլոր բնակիչները նույն Ընտանիքի անդամներ են:
  15. Պայմանների 6.13. կետը չի գործում Համալիրի տարածքում գործող հյուրանոցների համար:

7. Գույքի օտարումը և վարձակալության հանձնելը

* 1. Յուրաքանչյուր Սեփականատեր կարող է իր Գույքը օտարել կամ հանձնել վարձակալության միայն Պայմաններով և/կամ Կառավարման մարմնի կողմից ընդունված այլ փաստաթղթերով Սեփականատերերի համար սահմանված բոլոր պարտադիր վճարումները կատարելուց հետո:
  2. Գույքի օտարման դեպքում Կառավարման մարմինն ունի Գուքը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք: Նախքան Գույքը երրորդ անձի օտարելը Սեփականատերը պարտավոր է այդ մասին գրավոր տեղեկացնել Կառավարման մարմնին՝ ծանուցման մեջ նշելով վաճառքի գինը և այլ պայմաններ (առկայության դեպքում): Եթե Կառավարման մարմինը նշված ծանուցումը ստանալու օրվանից երկու շաբաթվա ընթացքում գրավոր տեղեկացնում է Սեփականատիրոջը Գույքը ձեռք բերելուց հրաժարվելու մասին կամ չի պատասխանում Գույքն օտարել ցանկացող Սեփականատիրոջը, Սեփականատերն իրավունք ունի օտարել Գույքը երրորդ անձի՝ Կառավարման մարմնին առաջարկվող գնից ոչ պակաս գնով: Եթե Կառավարման մարմնի կողմից Գույքը ձեռք բերելու ցանկության դեպքում Գույքի օտարման գործարքը չի կայանում Գույքը ձեռք բերելու ցանկության մասին Գույքն օտարել ցանկացող Սեփականատիրոջը տեղեկացնելու օրվանից երկու շաբաթվա ընթացքում Կառավարման մարմնի մեղքով, Գույքի Սեփականատերն իրավունք է ստանում օտարել Գույքը երրորդ անձի՝ իր նախընտրած պայմաններով:

Ցանկացած դեպքում Գույքը Սեփականատիրոջ կողմից երրորդ անձի օտարելու գործարքը պետք է պարունակի Պայմանաններին կից Հավելված 3-ում ներկայացված առուվաճառքի պայմանագրի տիպային օրինակում նշված դրույթները:

Սույն կետի խախտումով տեղի ունեցած օտարման գործարքի կնքման դեպքում Կառավարման մարմինն իրավունք ունի տվյալ գործարքի վերաբերյալ առոչինչ գործարքի անվավերության հետևանքների կիրառման մասին պահանջ ներկայացնել դատարան, ինչպես նաև Սեփականատիրոջից պահանջել վճարել տուգանք՝ շուկայական արժեքի 10 տոկոս ՀՀ դրամ, որը Սեփականատերը պարտավոր կլինի վճարել նման պահանջ ստանալու օրվանից տասը աշխատանքային օրվա ընթացքում:

* 1. Պայմանների 7.2. կետից բացառություն են կազմում Ընտանիքի անդամների միջև կնքվող գործարքները:
  2. Յուրաքանչյուր Սեփականատեր պարտավոր է իր Գույքը երրորդ անձի օտարելու գործարքում ներառել դրույթ, համաձայն որի Գույքը ձեռք բերողը Գույքը ձեռք բերելու պահից անդամակցում է Կառավարման մարմնին և Գույքը ձեռք բերողի համար սույն Պայմաններն ու Կառավարման մարմնի կողմից ընդունված այլ փաստաթղթերը դառնում են պարտադիր:
  3. Յուրքանչյուր Սեփականատեր կարող է իր սեփականությունը հանդիսացող տարածքը վարձակալության պայմանագրով հանձնել նվազագույնը մեկ ամիս ժամեկտով: Օրավարձով վարձակալության հանձնել չի թույլատրվում:
  4. Համալիրում իրենց սեփականությունը հանդիսացող տարածքները վարձակալության հանձնելու կամ օտարելու դեպքում Սեփականատերերը պարտավոր են Կառավարման մարմնին փոխանցել վարձակալների կամ նոր Սեփականատերերի և/կամ Բնակիչների անունները ազգանունները, վերջիններիս ավտոմեքենաների հաշվառման համարանիշները (առկայության դեպքում), կոնտակտային տվյալները (հեռախոսահամար, էլեկտրոնային փոստի հացե և այլն):

8.ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

* 1. Պայմաններով սահմանված պահանջներից յուրաքանչյուրի խախտման համար սահմանվում է տուգանք 5 000 (հինգ հազար) ՀՀ դրամի չափով՝ խախտման յուրաքանչյուր օրվա համար՝ անկախ տվյալ պահանջը սահմանող կետով նախատեսված տուգանքից:
  2. Պայմաններով սահմանված տուգանքները պարտադիր են դառնում Սեփականատերերի համար՝ վերջիններիս Կառավարման մարմնի կողմից նման տուգանք վճարելու գրավոր պահանջ ներկայացվելու դեպքում:
  3. Կառավարման մարմինն իրավասու է Պայմաններով նախատեսված տուգանքները փոխարինել գրավոր նախազգուշացումով:
  4. Յուրաքանչյուր Սեփականատեր հաձայն է, որ Պայմանների պահանջների ցանկացած խախտման դեպքում Կառավարման մարմինն իրավունք ունի խախտման համար պատասխանատվություն կրող Սեփականատիրոջ հաշվին վերացնել նման խախտումը (օրինակ՝ Սեփականատիրոջ հաշվին քանդել Պայմանների խախտմամբ կառուցված շինությունները, ավելացված հարկերը, հեռացնել շինությունների չթույլատրված հատվածներում տեղադրված գույքը և այլն):
  5. Սեփականատերերը պարտավոր են վճարել Պայմաններով սահմանված տուգանքները՝ Կառավարման մարմնից համապատասխան գրավոր պահանջ ստանալու օրվանից 5 (հինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում:
  6. Պայմանների խախտման համար նախատեսված տուգանքները վճարվում են Համալիրի բյուջև և ուղղվում Համալիրի սպասարկման ծախսերին:

9.Այլ դրույթներ

9.1. Սույն Պայմանները հաստատվում են Կառավարման մարմնի կողմից:

9.2.Կառավարման մարմինը կարող է իր կանոնադրությամբ սահմանված կարգով փոփոխություններ կատարել Պայմաններում:

9.3. Կառավարման մարմինը պարտավոր է իր կանոնադրությամբ սահմանված կարգով տեղեկացնել Համալիրի Սեփականատերերին Պայմաններում կատարված փոփոխությունների մասին:

9.4. Սեփականատերերը հաստատում են, որ Պայմանների փոփոխությունները պարտադիր են Սեփականատերերի համար Կառավարման մարմնի կանոնադրությամբ սահմանված կարգով Սեփականատերերին փոփոխության մասին ծանուցելուց մեկ ամիս հետո, եթե Կառավարման մարմնի կողմից այլ ժամկետ չի սահմանվում:

9.5. Յուրաքանչյուր Սեփականատեր գիտակցում և հաստատում է, որ իր՝ Համալիրի տարածքում գնտվող ցանկացած անշարժ գույքի վերաբերյալ ցանկացած կողմի հետ որևէ գործարք չի կարող պարունակել Պայմաններին հակասող դրույթներ, և ցանկացած նման հակասության դեպքում գործում են Պայմաններով սահմանված պայմանները` անկախ դրա մասին գործարքում նշված լիենլու հանգամանքից: Սեփականատերերը պարտավոր են նման գործարքի կողմերին մինչև գործարքը տեղեկացնել սույն կետով սահմանված պարտադիր պայմանի մասին և գործարքներում ներառել դրույթ, համաձայն որի տվյալ գործարքի և Պայմանների միջև ցանկացած հակասության դեպքում Պայմաններն ունեն գերակա ուժ: