

Հավելված
Հաստատված է
«Բնակարան երիտասարդներին»
վերաֆինանսավորում իրականացնող
վարկային կազմակերպություն
փակ բաժնետիրական ընկերության
խորհրդի 2020թ. հունիսի 10-ի թիվ 11Ա որոշմամբ

«ԲՆԱԿԱՐԱՆ ԵՐԻՏԱՍԱՐԴՆԵՐԻՆ» ՎՎԿ ՓԲԸ

**«Մատչելի բնակարան զինծառայողին» ծրագրի շրջանակներում
տրամադրվող հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ**

Երևան 2020

1. Սույն կարգով սահմանվում են ՀՀ Կառավարության 22.08.2019թ.-ի թիվ 1091-Ն որոշմամբ սահմանված «Սպայական եվ ավագ ենթասպայական կազմերի պայմանագրային զինծառայողների կողմից բնակարանի կամ բնակելի տան ձեռքբերմանը կամ բնակելի տան կառուցմանը պետական աջակցության նպատակային ծրագրի» (այսուհետ՝ Ծրագիր) շրջանակներում անմիջապես կառուցապատողից բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման համար տրամադրվող հիփոթեքային վարկերին ներկայացվող պահանջները և դրանց վերաֆինանսավորման գործընթացը:

2. Սույն կարգի շրջանակներում վերաֆինանսավորման ենթակա հիփոթեքային վարկերը պետք է բավարարեն հետևյալ չափանիշներին.

2.1	Վարկառու	Ծրագրի չափանիշներով ընտրված շահառու:
2.2	Համավարկառու	Շահառուի ընտանիքի անդամներ՝ զինծառայողի ամուսինը, զավակը, ծնողը, զինծառայողի և (կամ) նրա ամուսնու քույրը և (կամ) եղբայրը, զինծառայողի ամուսնու ծնողը:
2.3	Վարկի նպատակը	ՀՀ տարածքում բնակարանի կամ բնակելի տան ձեռքբերում անմիջապես կառուցապատողից:
2.4	Վարկի արժույթը	ՀՀ դրամ
2.5	Վարկի ժամկետը	Նվազագույնը 10 տարի
2.6	Վարկի առավելագույն գումար	25,650,000 ՀՀ դրամ, սակայն ոչ ավել, քան ձեռք բերվող բնակարանի արժեքի 90%-ը:
2.7	Վարկի տոկոսադրույքը	Հաստատագրված տոկոսադրույք, ոչ ավել քան Ընկերության կողմից տրամադրված վարկի տոկոսադրույք գումարած 1.5 տոկոսային կետ:
2.8	Վարկի տրամադրման ձևը	Միանվագ
2.9	Վարկի մարման ձևը	Ամսական անուիտետային
2.10	Պարտավորությունների կատարման ապահովման միջոց	Ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի գրավ: Ընդ որում, կառուցման ընթացքում գտնվող բնակարանի կամ բնակելի տան ձեռքբերման դեպքում վարկը պետք է ապահովված լինի կառուցապատողի հատուկ հաշվին ԳՖՀ-ի կողմից փոխանցված դրամական միջոցների՝ և անշարժ գույքի ձեռք բերման իրավունքի գրավով՝ մինչև ձեռքբերվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցումը, որից հետո գրավ է հանդիսանում անշարժ գույքը ² :
2.11	Գույքի նկատմամբ պահանջներ	Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման համար հիմք է հանդիսանում բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատման արժեքներից նվազագույնը: Անշարժ գույքի գնահատման և ձեռքբերման արժեքների նկատմամբ սահմանափակումներ չկան:
2.12	Վարկը վերաֆինանսավորման ներկայացնելու առավելագույն ժամկետը	Վարկի տրամադրումից հետո 30 օրվա ընթացքում:

¹ Գրավի առարկա հանդիսացող դրամական միջոցների գումարը չպետք է փոքր լինի վերաֆինանսավորված վարկի մնացորդի գումարից:

² Կառուցման ընթացքում գտնվող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման պայմանները ներկայացված են Հավելված 1-ում:

2.13	Պարտադիր ապահովագրություն	Գրավադրվող անշարժ գույքի (վարկի մնացորդային գումարի չափով) և վարկառուի ու համավարկառուների դժբախտ պատահարներից (վարկի մնացորդային գումարի չափով) ապահովագրություն:
2.14	Վարկունակության գնահատում	Համաձայն Ընկերության «Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի» պահանջների:

3. Սույն կարգի շրջանակներում վերաֆինանսավորման ենթակա հիփոթեքային վարկերի վրա չեն տարածվում «Երիտասարդ ընտանիքին՝ մատչելի բնակարան» պետական նպատակային ծրագրի դրույթները, ինչպես նաև «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ խորհրդի 2019 թվականի նոյեմբերի 4-ի թիվ 33Լ որոշմամբ հաստատված «Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի» հավելված 3-ի (Որակավորված հիփոթեքային վարկեր) 16-րդ կետով սահմանված այն պահանջները, որոնց համաձայն չեն կարող վարկավորվել հետևյալ հաճախորդները.

ա) Հաճախորդները (ամուսինների և հնարավոր համավարկառուների), որոնց ընդհանուր ամսական զուտ եկամտի հանրագումարը գերազանցում է 800,000 ՀՀ դրամը,

բ) որոնցից (ամուսիններից) որևէ մեկն ունի իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող այլ բնակելի անշարժ գույք (բնակարան, բնակելի տուն),

գ) որոնք չեն պատրաստվում մշտական բնակության անցնել ձեռք բերվող բնակարանում (նախատեսում են վարձակալության հանձնել մինչև բնակվելը, բնակվել ոչ ամբողջ տարին՝ օգտագործելով որպես ամառանոց, և այլն):

4. Սույն կարգի շրջանակներում վերաֆինանսավորվող հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման գործընթացը և մյուս բոլոր պայմանները կանոնակարգվում են «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ խորհրդի 2019 թվականի նոյեմբերի 4 թիվ 33Լ որոշմամբ հաստատված «Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով»:

4.1. Սույն կարգի և «Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման» կարգի դրույթների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է սույն կարգի դրույթներին:

Կառուցման ընթացքում գտնվող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման դեպքում գործող լրացուցիչ պահանջները

1. Կառուցապատման ընթացքին վերաբերող պահանջներ.

- 1.1. Կառուցապատողը Բանկին է ներկայացնում կառուցապատման աշխատանքների ժամանակացույց (ներառյալ շահագործման հանձնման ակտի կազմումը)՝ կազմված մինչև շինարարական աշխատանքների սկիզբը, որը պարունակում է աշխատանքների կատարման առնվազն 5 փուլ:
- 1.2. Կառուցապատման աշխատանքների ժամանակացույցի յուրաքանչյուր փուլից, ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքների վերջնաժամկետից շեղումը չի կարող գերազանցել 180 օրը:
- 1.3. Բանկն իրականացնում է մոնիտորինգ 1.1 և 1.2 կետերում նշված ժամանակացույցի և թույլատրելի շեղման ժամկետների նկատմամբ: Ընկերությունը ևս իրավունք ունի իրականացնել 1.1 և 1.2 կետերում նշված ժամանակացույցի և թույլատրելի շեղման ժամկետների կատարման նկատմամբ մոնիտորինգ, որը պետք է չխոչընդոտվի բանկի կամ կառուցապատողի կողմից:
- 1.4. Բանկն Ընկերությանն է ներկայացնում յուրաքանչյուր փուլի մոնիտորինգի արդյունքները՝ ժամանակացույցով նախատեսված ժամկետի և թույլատրելի շեղման ժամկետի ավարտից հետո 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում:
- 1.5. Բանկն եռամսյակային պարբերականությամբ Ընկերությանն է ներկայացնում վերաֆինանսավորված վարկերի գծով կառուցապատողի հատուկ հաշվի շարժի վերաբերյալ տեղեկատվություն՝ մինչև յուրաքանչյուր եռամսյակին հաջորդող ամսվա 10-ը:
- 1.6. Անշարժ գույքի սեփականության և գրավի իրավունքները պետք է պետական գրանցում ստանան շինարարության շահագործման հանձնման ակտը կազմելուց հետո առավելագույնը 60 օրվա ընթացքում:

2. Պայմանագրերին ներկայացվող լրացուցիչ պահանջներ.

- 2.1. Գնորդ-վարկառուն իրավունք ունի միակողմանի լուծել պայմանագիրը կառուցապատողի հետ 1.2. կետի խախտման դեպքում: Գնորդ-վարկառուն իր այդ իրավունքը զիջում է Բանկին:
- 2.2. Պայմանագրով սահմանվում է, որ Կառուցապատողի կողմից իր պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման դեպքերում, այդ թվում 2.1. կետով սահմանված պայմանագրի միակողմանի լուծման կամ կառուցապատման աշխատանքների մոնիթորինգի արդյունքում ռիսկերի հայտնաբերման (այդ թվում վարկային միջոցների ոչ նպատակային օգտագործման կամ վարկի ապահովման միջոցի վատթարացման հետ կապված) դեպքում պայմանագիրը լուծելիս Բանկն իրավունք ունի Գնորդ-վարկառուից պահանջել վաղաժամկետ մարել վարկի գումարն ամբողջությամբ: Ընդ որում, Գնորդ-վարկառուի կողմից այդ պահանջը 20 աշխատանքային օրվա ընթացքում չկատարելու դեպքում Բանկն իրավունք ունի առանց Գնորդ-վարկառուի լրացուցիչ համաձայնության կառուցապատողից պահանջել վերադարձնել որպես կանխավճար կառուցապատողի հատուկ հաշվին փոխանցված վարկի գումարը՝ այն ուղղելով Գնորդ-վարկառուի պարտավորությունների մարմանը:

- 2.3. Կառուցապատողի հատուկ հաշվի դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով սահմանվում է, որ պայմանագիրը լուծելու հիմքով կառուցապատողի կողմից կառուցապատողի հատուկ հաշվին փոխանցված դրամական միջոցները չվերադարձնելու դեպքում այդ դրամական միջոցների նկատմամբ Բանկի կողմից կարող է տարածել բռնագանձում արտադատական կարգով և առանց Գնորդ-վարկառուի լրացուցիչ համաձայնության:
- 2.4. Գնորդ-վարկառուն տալիս է իր համաձայնությունը և հանձնարարում է կառուցապատողի հատուկ հաշիվը սպասարկող բանկին կառուցապատողի կողմից իր պարտավորության չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման դեպքում Բանկի գրավոր պահանջը ստանալիս առաջին հերթին գրավի առարկայի հաշվին բավարարել Բանկի՝ վարկային պայմանագրով սահմանված պահանջները, իսկ մնացած գումարն ուղղել Գնորդ-վարկառուի պահանջների բավարարմանը:
3. Կառուցապատողի նկատմամբ նվազագույն պահանջներ.
- 3.1. Կառուցած և շահագործման հանձնած լինի առնվազն 3 բազմաբնակարան բնակելի համալիր,
- 3.2. Իր գործողության պատմությամբ վաստակած լինի բարի համբավ: