

Հավելված  
Հաստատված է  
«Բնակարան երիտասարդներին»  
վերաֆինանսավորում իրականացնող  
վարկային կազմակերպություն  
փակ բաժնետիրական ընկերության  
խորհրդի 2018թ. ապրիլի 09-ի թիվ 05 Ա որոշմամբ

## **«ԲՆԱԿԱՐԱՆ ԵՐԻՏԱՍԱՐԴՆԵՐԻՆ» ՎՎԿ ՓԲԸ**

### **ԿԱՐԳ**

**«Պետական ծառայողներին մատչելի բնակարաններով ապահովման  
ծրագրի (Ադոնց 4 և 4/3) շրջանակներում տրամադրվող հիփոթեքային  
վարկերի վերաֆինանսավորման»**

Երևան 2018

1. Սույն կարգով սահմանվում են «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ (այսուհետ՝ Ընկերություն) և «Արդշինբանկ» ՓԲԸ (այսուհետ՝ Բանկ) միջև 2018 թվականի ապրիլի 09-ին կնքված «Համագործակցության հուշագրի» համաձայն «Պետական ծառայողներին մատչելի բնակարաններով ապահովման ծրագրի (Ադոնց 4 և 4/3)» (այսուհետ՝ Ծրագիր) շրջանակներում Երևան քաղաքի Արաբկիր վարչական շրջանի Ադոնցի փ., շ. 4 և 4/3 հասցեներում կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրներից բնակարանների և ավտոկայանատեղերի ձեռքբերման նպատակով 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	ՀՀ Կառավարության 21.12.2017թ.-ի թիվ 1734-Ն որոշմամբ սահմանված «Պետական ծառայողներին մատչելի բնակարաններով ապահովման ծրագրի շրջանակներում Երևան քաղաքի Արաբկիր վարչական շրջանի Ադոնց փողոցի N 4 և 4/3 հասցեներում կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրներից բնակարանների վաճառքի կարգով» սահմանված շահառուներ:
2.2	Համավարկառուներ	ՀՀ Կառավարության 21.12.2017թ.-ի թիվ 1734-Ն որոշմամբ սահմանված «Պետական ծառայողներին մատչելի բնակարաններով ապահովման ծրագրի շրջանակներում Երևան քաղաքի Արաբկիր վարչական շրջանի Ադոնց փողոցի N 4 և 4/3 հասցեներում կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրներից բնակարանների վաճառքի կարգով» սահմանված շահառուների ընտանիքի անդամներ:
2.3	Վարկի նպատակը	ՀՀ, ք. Երևան, Արաբկիր վարչական շրջանի Ադոնց փողոցի N 4 և 4/3 հասցեներում կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրներից բնակարանների և ավտոկայանատեղերի ձեռքբերում
2.4	Վարկի արժույթը	ՀՀ դրամ
2.5	Վարկի ժամկետը	մինչև 20 տարի
2.6	Վարկի առավելագույն գումար	Ոչ ավել քան ձեռք բերվող բնակարանի արժեքի 92.5 % (նվազագույն կանխավճար 7.5 %), ավտոկայանատեղի արժեքի 80 % (նվազագույն կանխավճար 20 %)
2.7	Վարկի տոկոսադրույքը	Հաստատագրված տոկոսադրույք, ոչ ավել քան Ընկերության կողմից տրամադրված վարկի տոկոսադրույք գումարած 2.5 տոկոսային կետ:
2.8	Վարկի տրամադրման ձևը	Միանվագ կամ մասնաբաժիններով՝ ըստ սահմանված ժամանակացույցի: Ժամանակացույցը կազմվում է ՀՀ Կառավարության 21.12.2017թ.-ի թիվ 1734-Ն որոշմամբ սահմանված շահառուների կողմից կատարվելիք վճարումների հիման վրա:
2.9	Վարկի մարման ձևը	Ամսական անուիտետային
2.10	Պարտավորությունների կատարման ապահովման միջոց	Ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքը և ավտոկայանատեղը
2.11	Գույքի նկատմամբ պահանջներ	Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման համար հիմք է հանդիսանում բնակարանի և ավտոկայանատեղի ձեռքբերման արժեքը: Բնակարանի գնահատման/ձեռքբերման արժեքի նկատմամբ սահմանափակումներ չկան: Հիփոթեքային վարկը

		վերաֆինանսավորման ներկայացնելիս ձեռքբերված բնակարանը և ավտոկայանատեղը պետք է գնահատված լինեն անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից և ապահովագրված լինեն վարկի մնացորդային գումարի չափով:
2.12	Վարկը վերաֆինանսավորման ներկայացնելու առավելագույն ժամկետը	Ձեռքբերվող անշարժ գույքի նկատմամբ շահառուի սեփականության իրավունքի գրանցման և սեփականության ավարտական (80 և ավելի տոկոս ավարտվածության աստիճան ունեցող) վկայական ստանալու օրվանից հետո մինչև Ընկերության և Բանկի միջև 2018 թվականի ապրիլի 09-ին կնքված Համագործակցության հուշագրի գործողության ժամկետի ավարտը:
2.13	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, ընդ որում չի կիրառվում ՄԵ գործակիցը, իսկ ԸՊԵ գործակցի առավելագույն չափ է սահմանվում 50 %: Վերաֆինանսավորման ենթակա չեն այն հիփոթեքային վարկերը, որոնցում առկա է հետևյալ սահմանափակումը. վարկառուն և/կամ համավարկառուներն ունեն ընթացիկ վարկեր, որոնք դասակարգված չեն իբրև ստանդարտ վարկեր՝ համաձայն ՀՀ ԿԲ և ՀՀ ՖԷՆ համատեղ հաստատված կարգի, կամ նշված վարկերի գծով առկա են ընթացիկ ժամկետանց պարտավորություններ:
2.15	Այլ պահանջներ	Որակավորված հիփոթեքային վարկ չի համարվում այն վարկը, որը չի բավարարում Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին ՀՀ օրենսդրության պահանջներին:

3. Սույն կարգի շրջանակներում Ընկերության կողմից հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման ժամկետը սահմանվում է մինչև 9 տարի: Ընկերության կողմից վարկի առավելագույն ժամկետը սահմանվում է վերաֆինանսավորման ներկայացված հիփոթեքային վարկերի միջին կշռված ժամկետի 80%-ի չափ՝ հետևյալ բանաձևի համաձայն.

$$T = \frac{\sum(Ln * tn)}{\sum Ln * 80\%},$$

որտեղ՝

T-ն Ընկերության կողմից Բանկին հատկացվող վարկի ժամկետն է (տարիներով),

L-ը Բանկի կողմից վերաֆինանսավորման ներկայացված հիփոթեքային վարկի գումարը,

t-ն Բանկի կողմից վերաֆինանսավորման ներկայացված հիփոթեքային վարկի ժամկետը՝ արտահայտված տարիներով,

n-ը Բանկի կողմից վերաֆինանսավորման ներկայացված հայտում առկա հիփոթեքային վարկերի քանակը:

Ընդ որում, եթե բանաձևով հաշվարկված արդյունքը ամբողջ թիվ չէ, ապա 5 և 5-ից բարձր տասնորդական նիշ ունեցող թիվը կլորացվում է դեպի վեր, իսկ 5-ից ցածր նիշ ունեցող թիվը՝ դեպի ներքև: Օրինակ՝ եթե T=6.5, ապա Կազմակերպության կողմից ԳՖՀ-ին հատկացվող վարկի ժամկետը կկազմի 7 տարի, իսկ եթե T=6.2, ապա վարկի ժամկետը կկազմի 6 տարի: Եթե բանաձևով հաշվարկված արդյունքը մեծ է 9-ից, ապա վարկի ժամկետը կազմում է 9 տարի:

4. 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 2017 թվականի ապրիլի 18-ի թիվ 10Լ որոշմամբ հաստատված «Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի» հավելված 3-ի (Որակավորված հիփոթեքային վարկեր) 3-րդ կետով սահմանված այն պահանջները, որոնց համաձայն չեն կարող վարկավորվել հետևյալ հաճախորդները.

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

բ) ամուսիններից որևէ մեկն ունի իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող այլ բնակելի անշարժ գույք (բնակարան, բնակելի տուն)՝ բացառությամբ, եթե տվյալ բնակարանում/բնակելի տանը հաշվառված անձանց 1 շնչի հաշվով բաժին է ընկնում 18,0 քառ. մ.-ից պակաս տարածք,

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

դ) ամուսինների և/կամ համավարկառուների՝ վերջին 12 ամիսների ընթացքում բոլոր գործող և մարված վարկերի գծով ուշացված օրերի ընդհանուր քանակը գերազանցում է 30 օրացույցային օրը:

5. Սույն կարգի շրջանակներում վերաֆինանսավորվող հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման գործընթացը և մյուս բոլոր պայմանները կանոնակարգվում են «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ խորհրդի 2017 թվականի ապրիլի 18-ի թիվ 10Լ որոշմամբ հաստատված «Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով»:

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