

**Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում բնակարանի) ձեռքբերման համար տրամադրվող վարկեր.** Կառուցման փուլում գտնվող (անավարտ) բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման նպատակով վարկերը կարող են տրամադրվել 2 տարբերակով.

### **Տարբերակ 1.**

Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման վարկն ապահովված է կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի գրավով կամ գոյություն ունեցող այլ բնակելի անշարժ գույքի գրավով:

Վարկը կարող է վերաֆինանսավորման ներկայացվել տրամադրումից **առավելագույնը 270 օրվա ընթացքում**, ընդ որում՝ վերաֆինանսավորման ներկայացման պահին այն պետք է բավարարի հետևյալ պայմաններին միաժամանակ.

- Հիփոթեքային վարկն ապահովված է ձեռքբերված բնակելի անշարժ գույքի (բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) գրավով /պետք է ունենա 100% ավարտվածության աստիճանով սեփականության վկայական/,
- Ձեռքբերված բնակելի անշարժ գույքը (բազմաբնակարան շենքում բնակարանը) գնահատված է անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից,
- Ձեռքբերված բնակելի անշարժ գույքն (բազմաբնակարան շենքում բնակարանն) ապահովագրված է ձեռքբերման համար տրամադրված հիփոթեքային վարկի մնացորդային գումարի չափով,
- Վարկ/Գրավ հարաբերակցությունը չի գերազանցում 70%-ը:

Վարկի գումարը վարկատուն կարող է փոխանցել անմիջապես կառուցապատողի հաշվին: Եթե վարկը տրամադրվում է վարկառուին, ապա վարկը վերաֆինանսավորման ներկայացնելու պահին վարկատուն Կազմակերպությանը պետք է ներկայացնի ապացույցներ, որ վարկի գումարը ամբողջությամբ վարկառուն փոխանցել է կառուցապատողին:

### **Տարբերակ 2.**

1. Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման վարկն ապահովված է կառուցապատողի հատուկ հաշվին ԳՖՀ-ի կողմից փոխանցված դրամական միջոցների և անշարժ գույքի ձեռք բերման իրավունքի գրավով՝ մինչև կառուցվող շենքում ձեռք բերվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցումը, որից հետո գրավ է հանդիսանում անշարժ գույքը:
2. Վարկատուն տրամադրում է վարկը՝ վարկի գումարը փոխանցելով ՀՀ-ում գործող որևէ բանկում բացված կառուցապատողի հատուկ հաշվին (Կազմակերպության կողմից կարող են սահմանվել կառուցապատողի հատուկ հաշվի պայմանագրում ներառման ենթակա պարտադիր պահանջներ):
3. Վարկը կարող է վերաֆինանսավորման ներկայացվել տրամադրումից **առավելագույնը 90 օրվա ընթացքում**, ընդ որում՝ վերաֆինանսավորման ներկայացման պահին այն պետք է բավարարի հետևյալ պայմաններին միաժամանակ.
  - 3.1. Հիփոթեքային վարկը ապահովված է կառուցվող շենքում բնակելի անշարժ գույքի (բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման իրավունքի գրավով և կառուցապատողի հատուկ հաշվին ԳՖՀ-ի կողմից փոխանցված վարկային միջոցների գրավով առնվազն 3.2 կետում նշված չափով,
  - 3.2 Գրավի առարկա դրամական միջոցները կազմում են վերաֆինանսավորման ենթակա գումարի առնվազն 105%-ը:

- 3.3. Կառուցապատողը ներկայացրել է կառուցապատման աշխատանքների ժամանակացույց (ներառյալ շահագործման հանձնման ակտի կազմումը)՝ կազմված մինչև շինարարական աշխատանքների սկիզբը, որը պարունակում է աշխատանքների կատարման առնվազն 7 փուլ:
  - 3.4. Կառուցապատման աշխատանքների ժամանակացույցի յուրաքանչյուր փուլից շեղումը չի գերազանցում 180 օրը:
  - 3.5. Գնորդ-վարկառու իրավունք ունի միակողմանի լուծել պայմանագիրը կառուցապատողի հետ 3.4 կետի խախտման դեպքում:
  - 3.6. Գնորդ-վարկառու 3.5 կետում նշված իրավունքը զիջել է ԳՖՀ-ին:
  - 3.7 Վարկ/գրավ հարաբերակցությունը չի գերազանցում 70%-ը:
4. Ի լրումն վերը նշվածի՝ շինարարության ողջ ընթացքում պետք է տեղի ունենան հետևյալ պայմանները.
    - 4.1.ԳՖՀ-ն ապահովում է մոնիտորինգի հնարավորությունը 3.3 կետում նշված ժամանակացույցի համապատասխանության նկատմամբ: ԱՀԸ ևս իրավունք ունի անխոչընդոտ իրականացնել 3.3 կետում նշված ժամանակացույցի կատարման նկատմամբ մոնիտորինգ:
    - 4.2.ԳՖՀ-ն ԱՀԸ-ին է ներկայացնում յուրաքանչյուր փուլի մոնիտորինգի արդյունքները՝ ժամանակացույցով նախատեսված ժամկետի ավարտից հետո 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում:
  5. Շինարարության շահագործման հանձնման ակտը կազմելուց հետո պետք է տեղի ունենա հետևյալ պայմանը.
    - 5.1. Անշարժ գույքի սեփականության և գրավի իրավունքները պետք է պետական գրանցում ստանան շինարարության շահագործման հանձնման ակտը կազմելուց հետո առավելագույնը 60 օրվա ընթացքում:
    - 5.2. Անշարժ գույքի սեփականության և գրավի իրավունքների պետական գրանցում ստանալուց հետո կիրառելի են ձեռքբերման վարկերի համար սույն կարգով նախատեսված բոլոր պահանջները:
  6. Կառուցապատողը վերաֆինանսավորման ներկայացման պահի դրությամբ պետք է բավարարի ներքոնշյալ պահանջներին.

Վերը նշված երկու տարբերակների դեպքում էլ ի լրումն սահմանված այլ փաստաթղթերի, կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման նպատակով վարկի համար դիմած վարկառու պետք է վարկատուին ներկայացնի իր և կառուցապատողի միջև կնքված պայմանագիրը, ինչպես նաև մինչև վարկի համար դիմելու պահը կատարված վճարումները հավաստող փաստաթղթեր: Ընդ որում՝ վարկի առավելագույն գումարը չի գերազանցում վարկառուի և բնակելի անշարժ գույքի կառուցապատողի միջև կնքած պայմանագրով սահմանված բնակելի անշարժ գույքի գնի և կառուցապատողին արդեն իսկ վճարված գումարի տարբերությունը:

Եթե կողմերի համաձայնությամբ վարկը տրամադրվում է մասնաբաժիններով (տրանշներով), ապա վերաֆինանսավորման ներկայացման ժամկետը հաշվարկվում է վերջին տրանշի տրամադրումից սկսած: