651

ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅԱՆ ՀՈՒՇԱԳԻՐ

ք. Երևան «12» հոկտեմբերի 2023թ.

Հայաստանի Հանրապետությունը՝ ի դեմս **ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի** (այսուհետ՝ Կոմիտե), որի անունից հանդես է գալիս Կոմիտեի նախագահ Արմեն Ղուլարյանը, ով գործում է Կոմիտեի կանոնադրության հիման վրա, այսուհետ՝ **«Պետություն»,** մի կողմից, և

«ՀԱՅԲԻԶՆԵՍԲԱՆԿ» փակ բաժնետիրական ընկերությունը (գտնվելու վայրի/փոստային հասցեն. «Հայաստանի Հանրապետություն, քաղաք Երևան, Նալբանդյան փողոց, թիվ 48 վարչական շենք», գրանցման վկայական. թիվ 0176, գրանցման համարը. 40, գրանցման ամսաթիվը, ամիսը, տարին. 10.12.1991թ.), այսուհետ՝ **«Բանկ»,** ի դեմս վարչության նախագահ Գևորգ Թառումյանի, ով գործում է Բանկի կանոնադրության հիման վրա, մյուս կողմից,

ղեկավարվելով ՀՀ օրենսդրությամբ, հիմք ընդունելով ՀՀ կառավարության 2022 թվականի սեպտեմբերի 29-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2020 թվականի դեկտեմբերի 30-ի N 2206-Ն որոշման մեջ փոփոխություններ ու լրացումներ կատարելու և հանրային ծառայողներին բնակարաններով ապահովման ծրագրի շրջանակներում Երևան քաղաքի Գրիբոյեդով փողոցի N 48 հասցեում կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրի բնակարանների և ավտոկայանատեղիների վաճառքի կարգը հաստատելու մասին» N 1521-Ն որոշումը (այսուհետ՝ Որոշում), միասին անվանվելով կողմեր, կնքեցին սույն համագործության հուշագիրը (այսուհետ՝ Հուշագիր) հետևյալի մասին.

Բաժին 1. Հուշագրի առարկան

Սույն հուշագրով Կողմերը նախատեսում են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության շրջանակներում համագործակցել Հուշագրի 2-րդ մասով նախատեսված ուղղությամբ՝ իրենց հնարավորությունների և միջոցների կիրառմամբ:

Բաժին 2. Համագործակցության ուղղությունը

2.1. Սույն հուշագրով համագործակցության շրջանակներում Բանկը համաձայնվում է՝ Պետության կողմից իրականացվող Հանրային ծառայողներին բնակարաններով ապահովման ծրագրի երկրորդ փուլի շրջանակներում Երևան քաղաքի Գրիբոյեդով փողոցի N 48 հասցեում կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրից բնակարան և ավտոկայանատեղի ձեռք բերող հանրային ծառայող-շահառուներին (այսուհետ՝ Շահառու) Որոշմամբ և Բանկի կողմից սահմանված կարգով տրամադրել դրամային հիփոթեքային վարկ, որի պայմաններն են՝

Հիփոթեքային վարկեր՝

Ֆինանսավորման աղբյուր	Բանկի սեփական ռեսուրսներ
Վարկի արժույթ	ՀՀ դրամ
Վարկի նվազագույն ժամկետ	18ամիս
Վարկի առավելագույն ժամկետ	240ամիս
Վարկի տարեկան անվանական	13.9%

տոկոսադրույք	
Վարկի տարեկան փաստացի տոկոսադրույք	14.9%-15.5%
Տոկոսադրույքի տեսակ	Հաստատուն ճշգրտվող տոկոսադրույք (հաստատուն ճշգրտվող տոկոսադրույքի սահմանման կարգ տես հետևյալ հղումով https://old.armbusinessbank.am/uploads/attachments/article/ABB-havarakayin-druyq.pdf
Վարկի մարման եղանակ	Անուիտետային կամ զսպանակաձև
Նվազագույն կանխավճար	Բնակարանի կողմնորոշիչ գնի 10%-ը
Վարկի առավելագույն գումար	150,000,000 ՀՀ դրամ
Դիմում հայտի ուսումնասիրության միանվագ միջնորդավճար	Չի սահմանվում
Վարկի տրամադրման միանվագ միջնորդավճար	0.5% բայց ոչ ավել 100,000ՀՀ դրամ
Վարկի սպասարկման ամսական միջնորդավճար	Չի սահմանվում
Վարկի վաղաժամկետ մարում	Թույլատրվում է՝ տույժեր և տուգանքներ չեն կիրառվում
Գրավի առարկա	Ձեռքբերվող անշարժ գույք (անշարժ գույքի գնման իրավունք)
Վարկի տրամադրման եղանակ	Միանվագ Անկանխիկ
Վարկի հայտի ուսումնասիրության ժամկետ	Մինչև 7 աշխատանքային օր
Ապահովագրություն	Դժբախտ պատահարներից ապահովագրություն՝ պարտադիր Անշարժ գույքի գրավի ապահովագրություն՝ պարտադիր իրականացվում է գրավադրված գույքի սեփականության վկայականի և գնահատման հաշվետվությունը ստանալուց հետո մեկամսյա ժամկետում

Ավտոկայանատեղի՝

Ֆինանսավորման աղբյուր	Բանկի սեփական ռեսուրսներ
Վարկի արժույթ	ՀՀ դրամ
Վարկի նվազագույն ժամկետ	6 ամիս
Վարկի առավելագույն ժամկետ	120 ամիս
Վարկի տարեկան անվանական տոկոսադրույք	16%
Վարկի տարեկան փաստացի տոկոսադրույք	17.4%
Տոկոսադրույքի տեսակ	Հաստատուն ճշգրտվող տոկոսադրույք (հաստատուն

	հետևյալ հղումով https://old.armbusinessbank.am/uploads/attachments/article/ABB-havarakayin-druyq.pdf
Վարկի մարման եղանակ	Անուիտետային
Նվազագույն կանխավճար	Ավտոկայանատեղիի գնի 20%-ը
Վարկի առավելագույն գումար	6,000,000 ՀՀ դրամ
Դիմում հայտի ուսումնասիրության միանվագ միջնորդավճար	Չի սահմանվում
Վարկի տրամադրման միանվագ միջնորդավճար	0.5%
Վարկի սպասարկման ամսական միջնորդավճար	Չի սահմանվում
Վարկի վաղաժամկետ մարում	Թույլատրվում է՝ տույժեր և տուգանքներ չեն կիրառվում
Գրավի առարկա	Ձեռք բերվող ավտոկայանատեղին (գույքի ձեռք բերման իրավունք)

2.1.1. Համաձայն Որոշմամբ հաստատված կարգի 30-րդ կետի 5-րդ պարբերության շահառուի կողմից Պետությանը կատարվող նախնական փուլի վճարներն են՝

ա. բնակարանի կողմնորոշիչ գնի 10 տոկոսից ոչ պակաս՝ Որոշմամբ հաստատված կարգի 23-րդ կետի համաձայն վճարած գումարը՝ 400,000 ՀՀ դրամ,

բ. ավտոկայանատեղիի գնի՝ 20 տոկոսը.

Շահառուի կողմից Պետությանը կատարվող նախնական վաճրումները հնարավոր է իրականացնել և հիփոթեքային վարկի և անձնական խնայողությունների հաշվին:

2.1.2 Համաձայն Որոշմամբ հաստատված կարգի 30-րդ կետի 6.1) պարբերության շահառուի կողմից պետությանը կատարվող վճարումները կարող են իրականացվել փուլային կամ միանվագ տարբերակներով:

շահառուի կողմից բնակարանը հիփոթեքային վարկի հաշվին ձեռքբերելու դեպքում վճարումներն իրականացվում են հետևյալ փուլային տարբերակով՝

ա. 1-ին փուլ. կանխավճար՝ բնակարանի կողմնորոշիչ գնի 70 տոկոսը՝ հիփոթեքային վարկի հաշվին, ոչ ուշ, քան անշարժ գույքի գնման իրավունքի պայմանագրի կնքումից հետո 7-րդ աշխատանքային օրը,

բ. 2-րդ փուլ. կանխավճար՝ բնակարանի կողմնորոշիչ գնի 20 տոկոսը և ավտոկայանատեղիի արժեքի 80 տոկոսը, ինչպես նաև բնակարանի գրանցված մակերեսից ելնելով, միավորի գնի և միավորի կողմնորոշիչ գնի միջև դրական տարբերության չափով լրավճար (առկայության դեպքում)՝ անձնական խնայողություններից և (կամ) հիփոթեքային վարկի հաշվին, ոչ ուշ, քան շենքի (մասնաշենքի) կառուցման ավարտը պետական գրանցման ենթարկվելու մասին վաճառողի ծանուցումն ստանալուց հետո 2-րդ փուլի կանխավճարը՝ 15-րդ օրը, լրավճարը՝ 30-րդ օրը.

Շահառուի կողմից բնակարանի և ավտոկայանատեղիի մասով անձնական խնայողությունների հաշվին իրականացվող վճարումների 2-րդ փուլից սկսած շահառուն կարող է վճարումներն իրականացնել Որոշմամբ հաստատված կարգի 30-րդ կետի 6.1-ին ենթակետի համաձայն:

միանվագ տարբերակ՝

ա. միանվագ կանխավճար՝ բնակարանի և ավտոկայանատեղիի արժեքի մնացորդային գումարի չափով՝ անձնական խնայողությունների և (կամ) հիփոթեքի հաշվին, ոչ ուշ, քան անշարժ գույքի գնման իրավունքի պայմանագրի կնքումից հետո 7-րդ աշխատանքային օրը,

բ. անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքման փուլում, բնակարանի գրանցված մակերեսից ելնելով, միավորի գնի և միավորի կողմնորոշիչ գնի միջև դրական տարբերության չափով լրավճար՝ անձնական խնայողություններից և (կամ) հիփոթեքային վարկի հաշվին, ոչ ուշ, քան շենքի (մասնաշենքի) կառուցման ավարտը պետական գրանցման ենթարկվելու մասին վաճառողի ծանուցումն ստանալուց հետո՝ 30-րդ օրը:

2.1.3. Փուլային վճարումների (կանխավճարների) կատարման նվազագույն պայմաններն (հիմքերն) են հանդիսանում՝ Վաճառողի կողմից ներկայացված տեխնիկական հսկողի հաշվետվության առկայությունը, շահառուների կողմից գումարները պետության գանձապետական ավանդային հաշվին վճարված լինելը, ինչպես նաև Կառուցապատողի հատուկ հաշիվը սպասարկող առևտրային բանկի՝ «ՀԱՅԲԻԶՆԵՍԲԱՆԿ» ՓԲԸ, Կոմիտեի և Վաճառողի միջև 2022 թվականի օգոստոսի 10-ին կնքված համագործակցության հուշագրով սահմանված պահանջները, համաձայն որի մինչև կառուցվող շենքի շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կարող է նախատեսվել Կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում:

2.2. Բանկը համաձայնվում է իրականացնել հիփոթեքային վարկի միջոցով բնակարան ձեռք բերել ցանկացող Շահառուների վարկունակության գնահատում՝ Բանկի կողմից սահմանված հաճախորդի վարկավորման պայմաններին համապատասխան:

2.3. Պետությունը պարտավորվում է ապահովել Երևան քաղաքի Գրիբոյեդով փողոցի N 48 հասցեում կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրում իր կամ իր որոշած շահառուի կողմից գրավի առարկայի նկատմամբ Բանկի պահանջի իրավունքի ձեռքբերում (այսուհետ՝ Գրավի առարկայի գնում-հետգնում) հետևյալ պայմանով՝

մինչև կառուցման ավարտը անշարժ գույքի գնման իրավունքի պայմանագրից ծագած գույքային իրավունքի (ներառյալ՝ պետությանը կատարված կանխավճարի պահանջի իրավունքը) գրավի դեպքում՝ գնում հիփոթեքային վարկի միջոցով վարկառուի կատարած կանխավճարների 100 տոկոսի չափով, բայց ոչ ավելի, քան պետության կողմից համապատասխան հետգնման պահանջը բավարարելու պահին վարկի մայր գումարի մնացորդն է, վարկատուի կողմից պետությանը գնման պահանջ ներկայացվելու օրվանից երեք ամսվա ընթացքում, ընդ որում, վարկատու կազմակերպության կողմից հետգնման պահանջ կարող է ներկայացվել միայն տվյալ վարկային և գրավի պայմանագրով սահմանված վճարային պարտավորությունների խախտման դեպքում:

2.3.1 Բանկի կողմից Պետությանը գնման պահանջ ներկայացվելու և այն բավարարելու դեպքում Շահառուն կորցնում է բնակարանի կողմնորոշիչ գնի 10 տոկոսին հավասար մասը՝ առանց տոկոսային և այլ հավելումների, իսկ մնացորդ գումարի առկայության դեպքում այն ենթակա է վերադարձման Շահառուին:

2.4 Գրավի առարկայի գնման (հետգնման) պայմանները և դեպքերը կսահմանվեն հետագայում կողմերի միջև կնքվող համապատասխան համաձայնագրով:

2.5 Կոմիտեն հաստատում է, որ «ՀԱՅԲԻԶՆԵՍԲԱՆԿ» փակ բաժնետիրական ընկերությունն իր՝ 13.03.2023 թվականի թիվ 1548-02 գրությամբ հայտնել է, որ տալիս է համաձայնություն «ՕՐԴ-ԴԵՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» ՍՊԸ-ի կողմից ՀՀ, ք. Երևան, Գրիբոյեդովի փողոց թիվ 48 հասցեում գտնվող 5.357384 հա ընդհանուր մակերեսով հողամասի վրա կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրից հանրային ծառայողներին բնակարաններով ապահովելու ծրագրի շրջանակներում վաճառքի ենթակա թվով 348 բնակարանները և 348 ավտոկայանատեղիները (ըստ Կոմիտեի ներկայացրած ցանկի)՝ նշված հասցեում կառուցվող բազմաբնակարան շենքի զբաղեցրած և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքի համապատասխան բաժիններով հանդերձ, առաջնային գրավից ազատելուն:

2.5.1 Սույնով Կոմիտեն հաստատում է նաև, որ Կոմիտեի և «ՕՐԴ-ԴԵՎԵԼՈՓՄԵՆԹ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության միջև 15.03.2023թ-ին կնքված անշարժ գույքի և հողամասի կառուցապատման իրավունքի գրավի պայմանագրի (վավերացված Հայաստանի Հանրապետության Երևան նոտարական տարածքի նոտար Քրիստինե Աշոտի Արսենյանի կողմից և գրանցված գրանցամատյանի թիվ 4859-ով) համաձայն՝ Պետությունը առաջնային գրավի իրավունք է ձեռք բերել ծրագրի շրջանակներում նախատեսված թվով 348 բնակարանների և 348 ավտոկայանատեղիների նկատմամբ: Գրավի պայմանագրի գործողության ժամկետը՝ մինչև հիմնական պարտավորությունների ամբողջական կատարումը: Հայաստանի Հանրապետության գրավի իրավունքը 22.03.2023թ.-ին գրանցված է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N 22032023-01-0001, գաղտնաբառ՝ 5E5DDIA1CTCM վկայականով:

Բաժին 3. Եզրափակիչ դրույթներ

3.1. Սույն Հուշագիրն ուժի մեջ է մտնում կնքման պահից և գործում է մինչև Կողմերի կողմից սույն Հուշագրով ստանձնած պարտավորությունների պատշաճ կատարումը:

3.2. Սույն Հուշագիրը կարող է փոփոխվել կամ լրացվել Կողմերի համաձայնությամբ՝ նոր համաձայնագիր կնքելու միջոցով:

3.3. Կողմերը երաշխավորում են, որ որևէ քայլ չեն ձեռնարկի սույն Հուշագրի անվավեր ճանաչման ուղղությամբ և ցանկացած դատական ատյանում կպնդեն սույն Հուշագիրն ամբողջությամբ իրենց համար վավեր լինելու փաստը:

3.4. Սույն Հուշագրի Կողմերը պարտավոր են բարեխղճորեն կատարել սույն հուշագրով ստանձնած պարտականությունները:

3.5. Եթե սույն Հուշագրի ցանկացած դրույթ որևէ պատճառով անվավեր, ուժ չունեցող, անիրագործելի կամ անօրինական է, ապա այն չպետք է ազդի մնացած ցանկացած կամ բոլոր դրույթների վավերականության կամ իրագործելիության վրա: Կողմերը համաձայնում են, որ, եթե սույն Հուշագրի ցանկացած դրույթ լինի անվավեր կամ անիրագործելի, նրանք բարեխճորեն պետք է անմիջապես բանակցություններ սկսեն՝ այդ դրույթը այնպես փոփոխելու համար, որ արդյունքում այն լինի վավերական

ու օրինական և հնարավորինս առավելագույն չափով արտահայտի կողմերի սկզբնական մտադրությունները այդ հարցում կամ հարցերում:

3.6. Կողմերը երաշխավորում են, որ սույն Հուշագրի պայմանները չեն խախտում երրորդ անձանց իրավունքները և օրենքով պաշպանվող շահերը ու սահմանում են բացառապես իրենց իրական կամքը:

3.7. Սույն Հուշագրի նպատակների իրականացման հետ կապված Կողմերի միջև բոլոր ծանուցագրերը, հարցումները կամ հաստատումներն ուղարկվում կամ տեղում կազմվում են գրավոր պատշաճ կերպով և ստորագրվում են լիազորված անձանց կողմից:

3.8. Կողմերը հավաստում են, որ սույն Հուշագրի կնքման պահին իրենց հայտնի չեն այնպիսի հանգամանքներ, որոնց հետևանքով իրենք իրավասու կամ ի վիճակի չեն կնքել կամ կատարել սույն Հուշագիրը:

3.9. Կողմերը հաստատում են նաև, որ սույն Հուշագրի կնքումը և կատարումը լիովին համապատասխանում է իրենց շահերին, ինչպես նաև չի վնասում համբավին:

3.10. Կողմերի անվանման, գտնվելու վայրի փոփոխման դեպքում նրանք պարտավոր են մեկ շաբաթյա ժամկետում միմյանց գրավոր տեղեկացնել տեղի ունեցած փոփոխությունների մասին:

3.11. Սույն Հուշագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով կամ դատական կարգով:

3.12. Սույն Հուշագիրը կազմված է հայերեն լեզվով և կնքվում է երկու հավասարազոր օրինակից:

3.13. Սույն Հուշագիրն ուժի մեջ է մտնում Կողմերի ստորագրման պահից:

ԿՈՂՄԵՐԻ ՀԱՍՑԵՆԵՐԸ ԵՎ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

ՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ	***ԲԱՆԿ***
ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահ՝	«ՀԱՅԲԻԶՆԵՍԲԱՆԿ» ՓԲԸ
Արմեն Ղուլարյան	Վարչության նախագահ՝ Գևորգ Թառումյան
ք.Երևան, Հանրապետության հրապարակ,	ՀՀ,ք. Երևան, Նալբանդյան 48
Կառավարական տուն 3	
Հ/h 900018009283	Թ/Հ 103002101154 ՀՀ ԿԲ
ՀՎՀՀ 02565827	ՀՎՀՀ 01500362
Էլ-փոստ՝ info@minurban.am	Էլ-փոստ՝ info@armbusinessbank.am
(ստորագրություն)	(ստորագրություն)