

**ՀԻՓՈԹԵԶԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ
ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳԱՅԻՆ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ**

Տնտեսական ազատական հարաբերությունների ձևավորման անցած ժամանակահատվածում իրականացված քաղաքականության արդյունքում Հայաստանում ստեղծվել են լուրջ նախադրյալներ տնտեսական համակարգի հետագա զարգացումն ապահովելու և սոցիալ-տնտեսական բարդ խնդիրներ լուծելու համար: Դրա վկայություն պետք է համարել այն, որ վերջին տարիների ընթացքում հանրապետությունում արձանագրվում են տնտեսական աճի բարձր տեմպեր, և իրականացվում են տնտեսական արդիականացման հետևողական քայլեր: Ընդ որում, ուշագրավ է այն փաստը, որ բավականաչափ բարդ ինստիտուցիոնալ հիմնախնդիրների լուծման գործընթացին զուգահեռ պետությունը գրեթե միշտ ընդգծված ուշադրություն է սոցիալական հիմնահարցերին: Դրանցից իր կարևորությամբ թերևս առանձնանում է բնակարանային ապահովվածության խնդիրը, ինչը մի շարք հայտնի պատճառներով հանրապետությունում դեռևս շարունակում է մնալ որպես անհետաձգելի լուծում պահանջող հարց: Մասնավորապես, վերջին ճշգրտումների արդյունքում պարզ դարձավ, որ Ադետի գոտում դեռևս կան 6500 անօթևան ընտանիքներ: Դրան անհրաժեշտ է ավելացնել փախստականների ընտանիքները (3500), հանրապետության սահմանամերձ բնակավայրերում ռազմական գործողությունների հետևանքով վնասված տները (3000 ընտանիք), քանդման ենթակա վթարային շենքերը (1800 ընտանիք), սողանքային գոտիներում ապրող ընտանիքները (1500) և այլն: Նշված կատեգորիաներում ներառված ընտանիքների ընդհանուր քանակը գերազանցում է 16000-ը: Վերջիններիս բնակարանային ապահովվածության ծանրաբեռնվածությունն, ընդհանուր առմամբ, ընկած է պետության վրա, որն, անշուշտ, պետք է շահագրգռված լինի խթանելու նաև հիփոթեքային վարկավորման գործընթացը, ինչն, ըստ էության, ամբողջ աշխարհում դարձել է բնակարանային խնդրի լուծման լավագույն ձև:

Վերը նշված խնդիրներից բացի նոր բնակարաններ ձեռք բերելու և (կամ) բնակարանային պայմանները բարելավելու նպատակով, ըստ պաշտոնական վիճակագրական ծառայությունների գնահատականի, հանրապետությունում ներկայումս կա գրեթե 50000 ընտանիք: Այս ամենն, ըստ էության, ևս մեկ անգամ ընդգծում է հիփոթեքային վարկավորման ինստիտուտի սոցիալական մեծ նշանակությունը¹:

Հայաստանում հիփոթեքային վարկերի շուկայում առկա պահանջարկի ծավալների և բնույթի մասին պատկերացում կազմելու նպատակով հանրապետության մի շարք խորհրդատվական-հետազոտական կազմակերպությունների կողմից իրականացված սոցիոլոգիական հարցումների արդյունքում ուսումնասիրվել են՝

- բնակչության տարբեր խմբերի (ըստ զբաղվածության ոլորտների և եկամտի տեսակների)՝ բնակարան ձեռք բերելու և բնակարանային պայմանները բարելավելու նպատակով հանրապետությունում առկա պահանջարկը,
- բնակչության տարբեր խմբերից յուրաքանչյուրի եկամուտների ամսական միջին չափը, դրանց գոյացման հիմնական աղբյուրները և տնային տնտեսությունների կտրվածքով ամսական միջին ծախսերի կառուցվածքը,

¹ Հայաստանում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի ուսումնասիրության (սոցիոլոգիական հարցման) վերաբերյալ հաշվետվություն-վերլուծություն, Երևան, մարտ, 2004թ.:

- բնակչության կողմից բնակարան ձեռք բերելու կամ բնակարանային պայմանները բարելավելու նպատակով վարկ ստանալու համար բանկային համակարգ դիմելու հանգամանքները և այդ առումով ծագող խնդիրները,
- հիփոթեքային վարկի վերաբերյալ բնակչության իրազեկվածության աստիճանը, վարկ վերցնելու պատրաստակամությունը, վարկի մարման նախընտրելի ժամկետները, տարեկան տոկոսադրույքներն ու ամսական վճարների չափերը,
- գործոնների այն համախումբը, որոնք խոչընդոտում են հիփոթեքային վարկերի շուկայի կայացումն ու զարգացումը և այլն:

Իրականացված հետազոտությունների արդյունքները ցույց են տալիս, որ

- հարցվածների գրեթե 75 տոկոսը, ընդհանուր առմամբ, իրազեկված է հիփոթեքային վարկավորման մասին,
- հիփոթեքային վարկավորումից օգտվել ցանկացողները կազմել են հարցվածների 55 տոկոսից ավելին,
- հիփոթեքային վարկավորումից օգտվել ցանկացող և մարման խնդիր չունեցող հարցվածները կազմում են Երևանում՝ գրեթե 18, այլ մարզերում՝ 7, 0 տոկոս:
- հիփոթեքային վարկավորման առավել նախընտրելի միջին կշռված ժամկետը կազմում է 15 տարի, իսկ տարեկան տոկոսադրույքը՝ 6.0 տոկոս:

Այս տվյալներից կարելի է եզրակացնել, որ թեև հանրապետությունում հիփոթեքային վարկավորման մասին իրազեկվածների շրջանակը փոքր չէ, սակայն այդպիսի վարկերի մարման հարցում խնդիրներ չունեցող բնակչության թվաքանակը դեռևս մեծ չէ: Նման վիճակը խոսում է հիփոթեքային վարկերի թանկության, դրանց տրամադրման ժամկետների կարճատևության, գրավի առարկա հանդիսացող օբյեկտների անհավասար բաշխվածության և առարկաների սահմանափակ շրջանակի մասին:

Միևնույն ժամանակ անհրաժեշտ է նշել, որ ՀՀ-ում ներկայումս ձևավորվել են որոշակի, առաջին հերթին իրավական ու ինստիտուցիոնալ նախադրյալներ և բարենպաստ պայմաններ, որոնք կարող են ելակետային նպաստավոր հիմք դառնալ հանրապետությունում հիփոթեքային վարկերի շուկայի կայացման, իսկ հետագայում՝ նաև զարգացման համար:

Յուրաքանչյուր երկրում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացման նպատակով մշակվում է համապատասխան հայեցակարգ, որն, ըստ էության, տվյալ երկրի առանձնահատկություններով պայմանավորված հիմնախնդիրների լուծման մոտեցումների, ինչպես նաև դրանց տնտեսական, սոցիալական և ֆինանսական հայեցակարգերի ամբողջությունն է:

Համաձայն Համաշխարհային բանկի փորձագետների՝ ներկայումս գրեթե ամբողջ աշխարհում նկատվում է հիփոթեքային վարկերի նկատմամբ պահանջարկի աճ: Ընդ որում, այդ աճը բավական մեծ դրական ազդեցություն է թողնում երկրի տնտեսության վրա՝ խթանելով անշարժ գույքի շուկայի, շինարարության, շինանյութերի արտադրության և կապիտալի շուկայի զարգացումը:

Հիփոթեքային վարկերի ծավալները տարբեր երկրների համախառն ներքին արդյունքում (ՀՆԱ) ունեն տարբեր տեսակարար կշիռներ, ինչը թույլ է տալիս գնահատել տվյալ երկրում հիփոթեքային վարկավորման զարգացման աստիճանը: Միջազգային վիճակագրական ծառայությունների կողմից տարբեր երկրներում հիփոթեքային վարկերի ծավալի և ՀՆԱ-ի հարաբերակցության ցուցանիշների առումով ներկայումս արձանագրվում է չափազանց լայն դիսպարիտետ: Մասնավորապես, Թուրքիայում այն կազմում է 1, իսկ Դանիայում մինչև 70 տոկոս: ԱՄՆ-ում այդ ցուցանիշը կազմում է մոտ 55, իսկ եվրոպական երկրներում՝ մոտ 40 տոկոս: Հատկանշական է, որ գրեթե բոլոր երկրներում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացումն ընթացել և ընթանում է պետության կողմից մշակված հատուկ հայեցակարգի և դրանով հիմնավորված մոդելի հիման վրա:

Հարկ է նշել, որ ներկայումս աշխարհում չկա հիփոթեքային վարկավորման խնդրի լուծման մեկ ընդհանուր մոտեցում: Յուրաքանչյուր երկիր հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացման սեփական տարբերակը ձևավորելիս ելնում է տվյալ երկրի մակրոտնտեսական դրությունից, ֆինանսական համակարգի կառուցվածքից, վերջինիս զարգացման աստիճանից, վարվող սոցիալ-տնտեսական, անշարժ գույքի շուկայում առկա իրավիճակից և այլ առանձնահատկություններից: Մեծ նշանակություն ունի նաև հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման աղբյուրի ընտրությունը:

Հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման համար ֆինանսական շուկայի ընտրության դեպքում իրականացվում է այդ վարկերի վաճառքը շուկայի մասնակիցների շրջանակում: Ըստ էության, այս դեպքում կասիտալի շուկան իրականացնում է վարկատուների վերաֆինանսավորում: Ընդ որում, հիփոթեքների վաճառքը կարող է իրականացվել ինչպես վարկի ուղղակի վաճառքի, այնպես էլ այդ վարկերով ապահովված պարտատոմսերի թողարկման (տեղաբաշխման) միջոցով: Պարտատոմսերն իրենց հերթին կարող են թողարկվել ինչպես վարկ տված բանկի (վարկատուի), այնպես էլ այդ վարկերը գնած կազմակերպության կողմից:

Բանկերի դեպոզիտների բազայի հիման վրա հիփոթեքային վարկավորման զարգացումը պահանջում է խոշոր բանկային համակարգի առկայություն, որում ներգրավված միջոցների ծավալը գնահատվում է բավարար հիփոթեքային վարկեր տրամադրելու համար: Անհրաժեշտ է նշել, որ հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման դիտարկված մոտեցումները չեն բացառում միմյանց և, որպես կանոն, կիրառվում են միաժամանակ:

Դիտարկելով բնակչության բնակարանային ապահովումը որպես սոցիալական կարևորագույն խնդրի լուծում և տնտեսության հետագա զարգացմանն ուղղված արդյունավետ մեխանիզմ՝ պետությունը ոչ միայն ձևավորում է հիփոթեքային վարկավորման ծավալների ընդլայնմանը նպաստող օրենսդրական դաշտ, այլ նաև շատ դեպքերում ուղղակիորեն դառնում է հիփոթեքային շուկայի կարևոր մասնակից: Ընդ որում, որպես մասնակցության ձևեր կարող են լինել.

- վարկերի տոկոսադրույքների սուբսիդավորումը,
- պայմանագրային խնայողությունների (շինարարական խնայողությունների) խրախուսումը,
- հիփոթեքների ապահովագրումը,
- միանվագ ֆինանսական օգնության տրամադրումը,
- պետական մասնագիտացված բանկի հիմնադրումը,
- հիփոթեքային վարկերի երկրորդային շուկայի զարգացումը և այլն:

Հայաստանի Հանրապետությունում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի զարգացման համար անհրաժեշտ մոդելի ընտրությունն ուղղակիորեն կախված է վարկավորման ֆինանսավորման աղբյուրների (վարկերի տոկոսադրույքների սուբսիդավորում, հիփոթեքների ապահովագրում, միանվագ ֆինանսական օգնության տրամադրում, պետական մասնագիտացված բանկի հիմնադրում) ընտրությունից: Հանրապետությունում դրանցից յուրաքանչյուրի ներդրումն իսկ կպահանջի բավական մեծ ծախսեր, որոնք, ըստ էության, կփոխհատուցվեն սոցիալական բարդ, բայց և Հայաստանի համար շատ կարևոր խնդրի լուծման արդյունքում¹: Միևնույն ժամանակ հիփոթեքային վարկավորումը, լինելով ֆինանսական շուկայի կարևոր գործառնություններից մեկը, կարող է ունենալ նաև ոչ դրական ազդեցություն այդ նույն շուկայի վրա:

Այդպիսի իրավիճակներից զերծ մնալու համար անհրաժեշտ է տվյալ բնագավառում իրականացնել հավասարակշռված և համակողմանիորեն հիմնավորված քաղաքականություն՝ լայնորեն հաշվի առնելով հանրապետությունում ստեղծված իրավիճակը և նրան բնորոշ առանձ-

¹ Հայաստանի Հանրապետությունում հիփոթեքային վարկերի շուկայի զարգացման հայեցակարգի նախագիծ, ՀՀ Կենտրոնական բանկ, 2005:

նահատկությունները: Պետք է հաշվի առնել նաև այն հանգամանքը, որ միջազգային պրակտիկայում հայտնի չորս հիմնական մոդելներից երեքի դեպքում ենթադրվում է, որ Հայաստանում որպես վարկատուներ պետք է հանդես գան հանրապետության առևտրային բանկերը և վարկային կազմակերպությունները, որոնց երկարաժամկետ միջոցները ներկա պայմաններում ակնհայտորեն անբավարար են: Նման իրավիճակում հիփոթեքային վարկերի շուկայի զարգացման համար անհրաժեշտ է այնպիսի մոդելի ընտրություն, որը թույլ կտա նվազեցնել բանկերի կողմից ներգրավված և տեղաբաշխված միջոցների ժամկետների անհամապատասխանությունը (տոկոսային ռիսկը):

Ելնելով վերը նշվածից և հաշվի առնելով Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսական շուկայի ընդհանուր զարգացման աստիճանը՝ կարելի է եզրակացնել, որ Հայաստանի Հանրապետությունում հիփոթեքային վարկավորման զարգացման առաջին փուլում՝ պետության միջամտության անհրաժեշտ ծավալների ապահովման պայմաններում, առավել ընդունելի տարբերակ կարող է դառնալ հիփոթեքների երկրորդային շուկայի զարգացման մոդելի ներդրումը, իսկ հետագայում կարող է կիրառվել նաև պայմանագրային խնայողությունների (շինարարական խնայողությունների) մոդելը: Այս մոդելների ընտրությունը հիմնված է մի քանի գործոնների և հանգամանքների առկայության վրա, մասնավորապես՝

- պարտատոմսերի թողարկումը Հայաստանի Հանրապետության կողմից հիմնված հիփոթեքային վարկերի շուկայի երկրորդային օպերատորի կողմից կերաշխավորվի այդ պարտատոմսերի իրացվելիությունը և հետևաբար շրջանառության մեծ ծավալները՝ բանկերի համար ստեղծելով միջոցների ներդրման լրացուցիչ տարբերակ, իսկ բանկերի վերաֆինանսավորումը կնվազեցնի բանկերի ռիսկերը՝ կապված ներգրավված և տեղաբաշխված միջոցների ժամկետային կառավարման հետ,
- հիփոթեքային պարտատոմսերի շրջանառությունը թույլ կտա զարգացնել Հայաստանի Հանրապետության արժեթղթերի շուկան,
- հնարավորություն կստեղծվի ներգրավելու նոր ներդրողների, որոնք զերծ կմնան վարկառուի անվճարումնականության ռիսկից,
- շինխնայողությունների ներդրումը որոշ չափով թույլ կտա բանկերին լուծել երկարաժամկետ միջոցների ներգրավման հիմնախնդիրը՝ միևնույն ժամանակ հնարավորություն ընձեռելով վերջիններիս ուսումնասիրել իրենց ապագա հաճախորդների ֆինանսական հոսքերի ու վարկային պատմությունները և այլն:

Նշված մոդելների կիրառումը սկզբնական շրջանում պետք է ուղղորդվի հիփոթեքային վարկավորման մասնակիցների համար տարբեր տեսակի արտոնությունների սահմանմամբ, որոնք, սակայն, չպետք է պահանջեն էական ծախսեր և լինեն խստորեն վերահսկելի պետության կողմից: Միևնույն ժամանակ, այս տարբերակի դեպքում աստիճանաբար կստեղծվեն անհրաժեշտ նախադրյալներ երկարաժամկետ խնայողությունների կուտակման և հիփոթեքային վարկերի ծավալների ընդլայնման համար:

Հայաստանի Հանրապետությունում կազմակերպական նախադրյալների ձևավորման և հիփոթեքային վարկերի շուկայի զարգացման նպատակով անհրաժեշտ է առաջին հերթին լուծել հայեցակարգային հետևյալ խնդիրները՝

- օրենսդրական դաշտի համալրում (առաջին հերթին «Հիփոթեքի մասին» և «Հիփոթեքային վարկավորման մասին» ՀՀ օրենքների ընդունում) և կատարելագործում,
- հիփոթեքային վարկերի երկրորդային շուկայի օպերատորի հիմնադրում, որը պետք է իրականացնի հիփոթեքային վարկեր տրամադրող բանկերի վերաֆինանսավորումը,
- շինխնայողությունների համակարգի ներդրում:

Նշված խնդիրների լուծման նպատակով անհրաժեշտ է համապատասխան հայեցակարգի մշակում, որն անշուշտ պետք է դառնա հիփոթեքային շուկայի զարգացման հիմքը:

Հայաստանի Հանրապետության Կենտրոնական բանկի և ՀՀ ֆինանսների և էկոնոմիկայի նախարարությունների կողմից ներկայումս մշակվում են հիփոթեքային վարկավորման հայեցակարգի այլընտրանքային նախագծեր: Դրանցում դիտարկվող հիմնախնդիրների լուծման առումով առաջարկվում են տարբեր մոտեցումներ: Միևնույն ժամանակ, այդ փաստաթղթերն ունեն որոշակի ընդհանրություններ, որոնց էությունը հիմնականում հանգում է՝

- անշարժ գույքի գրանցման մեխանիզմի պարզեցմանը և դրա հետ կապված վճարների նվազեցմանը,
- հիփոթեքային վարկի պայմանագրի օրինակելի տարբերակի մշակմանն ու ներդրմանը,
- բանկի (վարկատուի) սեփականությանն անցած գույքի նկատմամբ բանկի (վարկատուի) կողմից դրա տնօրինման, տիրապետման և օգտագործման իրավունքի ապահովմանը,
- հիփոթեքային պարտատոմսեր թողարկելու նպատակով հիփոթեքային վարկերի գրավադրման և դրանցում փոփոխությունների իրականացման կարգի սահմանմանը և այլն:

«Հայաստանի Հանրապետությունում հիփոթեքային վարկերի շուկայի զարգացման հայեցակարգի» նախագծի վերաբերյալ անհրաժեշտ է նաև նշել, որ ընդհանուր առմամբ այն աչքի չի ընկնում մշակվածության բարձր մակարդակով և հետագա լրամշակման ու կատարելագործման անհրաժեշտություն է զգում: Մասնավորապես, մեր կարծիքով, անհրաժեշտ է այս նախագծում կատարել որոշակի փոփոխություններ և լրացումներ, որոնց հիմնական իմաստը հետևյալն է:

1. Նախագծի 2-րդ բաժնում բերված վիճակագրական տվյալներից ակնհայտ է դառնում, որ մի կողմից խիստ ցածր է ՀՀ բնակչության պաշտոնական եկամուտների (և դրանով պայմանավորված՝ պաշտոնական վարկունակության) մակարդակը, իսկ մյուս կողմից՝ բնակարանային շինարարության ֆինանսավորման գերակշիռ մասը գործնականում իրականացվում է հենց բնակչության միջոցների հաշվին: Այս հանգամանքը խոսում է այն մասին, որ բնակարանաշինության և բնակարանների առքուվաճառքի ոլորտներում շրջանառում են բավականին մեծ ծավալի ստվերային եկամուտներ, իսկ քանի որ գույքի և եկամուտների հայտարարագրման համակարգը դեռևս ի վճակի չէ ի հայտ բերել ստվերային եկամուտների աղբյուրները, կարելի է եզրակացնել, որ տվյալ ոլորտում առկա է «փողերի լվացման» երևույթը: Ակնհայտ է նաև, որ հիփոթեքային վարկերի շուկայի զարգացումը էականորեն կարող է նպաստել այս երևույթի ծավալների ընդլայնմանը, որի կանխարգելման ուղղությամբ նախագծում ոչինչ չի նախատեսվում: Այս կապակցությամբ, կարծում ենք, նախագիծը պետք է լրացնել նոր բաժնով և դրանով սահմանել ստվերային շրջանառության կրճատման և «փողերի լվացման» դեմ կանխարգելիչ միջոցառումներ, ինչպես նաև օրենսդրական համապատասխան փոփոխություններ և լրացումներ կատարելուն ուղղված անհրաժեշտ քայլեր:

2. Նախագծի 5-րդ բաժնում առաջարկված հարկային և վարկային արտոնությունները, մեր կարծիքով, ունեն լրացուցիչ հիմնավորման կարիք: Մասնավորապես, հիփոթեքային վարկավորման մասնակիցների արտոնությունների տրամադրման առումով նախատեսվում է՝

- ազատել վարկատուին երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկերից ստացված եկամուտների հարկումից,
- նվազեցնել ֆիզիկական անձի, այն է՝ վարկառուի կողմից վճարվող եկամտահարկը հիփոթեքային վարկի դիմաց վճարվող տոկոսների գումարի չափով,
- ազատել ներդրողներին հիփոթեքային պարտատոմսերից ստացված եկամուտների հարկումից,
- շինվարկերից ստացված եկամուտներն ազատել հարկումից և այլն:

Պետք է սակայն նշել, որ արտոնությունների համակարգը Հայաստանում դեռևս արդյունավետորեն չի կիրառվում՝ կապված կոռուպցիայի բարձր մակարդակի, ստվերայնության և

հայտնի այլ բացասական երևույթների հետ: Այս առումով առաջին արտոնությունը կարելի է հանել կամ կիրառել այն դեպքի համար, երբ երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքը կլինի ՀՀ ԿԲ-ի կողմից սահմանվող տոկոսադրույքից ցածր: Շինվարներից ստացվող եկամուտները հարկումից ազատելը, մեր կարծիքով, նույնպես անհրաժեշտ է հանել, քանի որ բանկի համար շինվարկի տրամադրումը մյուս տեսակի վարկերից տարբերվելու է միայն տոկոսադրույքների համեմատաբար ցածր լինելու հանգամանքով, որի դիմաց բանկը հնարավորություն է ստանում այդ վարկերը վաճառել հիփոթեքային ընկերությանը և դրանով իսկ խուսափել հնարավոր ռիսկերից:

3. Նախագծի 6-րդ բաժնով նախատեսվում է ընկերությանը իրավունք տալ իր ներքին օգտագործման համար սահմանելու հիփոթեքային վարկերի համապատասխանելիության չափանիշներ՝ պայմանագրի օրինակելի տարբերակը, վարկի տրամադրման պայմանները, վարկառուի վարկունակության գնահատման մեթոդաբանությունը, վարկի մեծության չափերի որոշման մեթոդաբանությունը, բնակարանի (գրավի) գնահատման կարգը, գրավի և վարկառուի պարտադիր ապահովագրման պարտադիր պահանջը և այլն: Մակայն անհրաժեշտ է հաշվի առնել, որ համապատասխանելիության չափանիշերը և մյուս հիմնական պահանջները, որպես կանոն, պետք է սահմանի ոչ թե հիփոթեքային ընկերությունը, այլ ՀՀ ԿԲ-ը՝ դրանով իսկ ապահովելով համակարգի միասնականությունը:

4. Նախագծի 7-րդ բաժնի առնչությամբ կցանկանայինք նշել, որ դրա վերջին պարբերությամբ առաջարկվող մեխանիզմը (ըստ որի՝ վարկառուի մահվան դեպքում վարկով ձեռք բերված բնակարանն անցնում է վարկառուի իրավահաջորդին, որն էլ, համաձայն գործող օրենսդրությանը, պարտավոր է ստանձնել վերջինիս պարտավորությունները, իսկ իրավահաջորդի կողմից վարկային պայմանագիրը չկատարելը պետք է հանգեցնի գրավադրված բնակարանի՝ վարկառուի սեփականությանը անցնելուն), կարող է հանգեցնել սոցիալական արդարության խեղաթյուրման, հատկապես այն դեպքերում, երբ վարկառուի իրավահաջորդը լինի, օրինակ, անչափահաս կամ միայնակ թոշակառու անձ, փախստական, աղետից տուժած քաղաքացի և այլն: Վերջինիս առումով, կարծում ենք, անհրաժեշտ է տվյալ սխեման լրամշակել, քաղաքացիների որոշակի կատեգորիաների սոցիալական պաշտպանվածության իմաստով օրինակ՝ սահմանելով, որ նման դեպքերում վարկով ձեռք բերված բնակարանը սեփականատիրոջ կողմից վարձակալության է տրվում վարկառուի իրավահաջորդին, իսկ վարձավճարն էլ սուբսիդավորվում է պետության կողմից՝ անժամկետ կամ որոշակի ժամկետով: Ըստ էության, սա հենց այն դեպքերից է, երբ պետությունը պետք է ակտիվորեն իրականացնի իր սահմանադրական պարտականությունները:

5. Նախագծի 8-րդ բաժնում չկա միանշանակ պահանջ հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքների տարեկան կամ ամսական ամրագրման վերաբերյալ: Այս հանգամանքը կարևորվում է այնքանով, որ տոկոսադրույքներն, այդուհանդերձ, կախված են սղաճի մակարդակից և այլ մեծություններից, որոնք կարող են կտրուկ փոփոխությունների ենթարկվել արտակարգ իրավիճակներում: Այդ առումով, հետագա անորոշություններից խուսափելու նպատակով անհրաժեշտ է հայեցակարգում հստակ ամրագրել հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքների սահմանման կարգը:

6. Նախագծի 8-րդ բաժնի որոշ կետեր, մեր կարծիքով, լրամշակման կարիք ունեն, քանի որ անհայտ է մնում, թե իրավական ինչ հետևանքներ պետք է առաջացնեն վարկառուի կողմից շինվարկի ստացումը և պայմանագրով սահմանված ժամկետներում վերադարձնելու անկարողությունը (իրացվելու՝ է արդյոք այս դեպքում բնակարանը, թե՞ ոչ, վարկառուն պե՞տք է արդյոք հետ ստանա իր խնայողությունն ու դրա համար տոկոսները, թե՞ ոչ և այլն): Շինխնայողությունների համակարգի ներդրման հետ կապված նշենք նաև, որ այս համակարգը հետագայում նպատակահարմար կլինի կապել նաև ավանդների ապահովագրության ինստիտուտի հետ, որի

նպատակով կարելի է այս փուլում (Նախագծում) արդեն իսկ նախանշել այդ երկու համակարգերի փոխհամագործակցության սկզբունքները, իսկ հնարավորության դեպքում նաև մեխանիզմները:

Հիփոթեզային վարկավորումն, ըստ էության, դիմամիկ մի գործընթաց է, ինչը, որպես կանոն, կրում է երկարաժամկետ բնույթ և ներառում է ֆինանսական շուկայի բազմաթիվ մասնակիցների: Այս առումով, հիփոթեզային վարկավորման շուկայի կայացման և դրա գործունեության արդյունավետության ապահովման համար տվյալ շուկայի անբաժանելի մասը պետք է կազմի ապահովագրության գործառնությունը: Ակնհայտ է, որ այս դեպքում էապես կնվազի վարկառուի ռիսկը:

Հարկ է նշել, որ հիփոթեզային վարկավորման գործընթացում ևս կիրառվում են ապահովագրության հայտնի սկզբունքները: Տարբերությունն այս դեպքում հիմնականում պայմանավորված է գործունեության տվյալ տեսակի բնորոշ առանձնահատկություններով: Մասնավորապես, հիփոթեզային վարկավորման ասպարեզում ապահովագրական ծառայություններ մատուցող սուբյեկտները պետք է բավարարեն հիփոթեզային ընկերությունների կողմից սահմանված չափանիշները և ապահովեն այդ ընկերություններում գործող ընթացակարգերի պատշաճ կատարումը:

Կախված հիփոթեզային վարկավորման պայմաններից, ինչպես նաև վարկառուի ցանկությունից՝ ապահովագրությունը տվյալ բնագավառում, ընդհանուր առմամբ, կապված չէ որևէ դժվարության հետ: Վարկային պայմանագրի շրջանակներում վարկառուն ապահովագրում է ակնկալվելիք կամ արդեն ձեռքբերված անշարժ գույքը (բնակարանը): Ընդ որում, հնարավոր է նաև կյանքի, արտակարգ իրավիճակներից, դժբախտ պատահարներից, այդ թվում՝ աշխատունակության կորստից և այլ տեսակի ապահովագրում: Ակնհայտ է, որ ապահովագրության դեպքում ապահովագրական պայմանագրի առկայությունը պարտադիր է վարկի մարման ամբողջ ժամկետի ընթացքում: Ապահովագրական գումարի չափը, որպես կանոն, չպետք է լինի վարկի չմարված մասի գումարից փոքր: Գրավադրված բնակարանի (բնակելի տան) այսպես կոչված «կորստի» (հրդեհ, բնական աղետ, վնասվածք և այլն) դեպքում ապահովագրական ընկերությունը հատուցման ենթակա գումարը փոխանցում է վարկի հավատարմագրային կառավարումն իրականացնող բանկին, իսկ վերջինս այդ գումարը փոխանցում է հիփոթեզային ընկերությանը, որից հետո վարկային պայմանագրի գործողությունը դադարում է: Ընթացակարգային նշված հաջորդականությունը պահպանվում է նաև կյանքի (դժբախտ պատահարից) ապահովագրման դեպքում, եթե մահանում է վարկառուն:

Վերը կատարված վերլուծության մեջ նշվեցին հիփոթեզային վարկավորման գործընթացի այն հիմնական առանձնահատկությունները, որոնք, անշուշտ, պետք է հաշվի առնվեն հիփոթեզային վարկավորման համակարգի մշակման և ներդրման ժամանակ:

Բացի վերը նշվածներից, ՀՀ-ում հիփոթեզային վարկերի շուկայի կայացման ու զարգացման նպատակով, կարծում ենք, անհրաժեշտ է իրականացնել նաև հետևյալ միջոցառումները.

1. պարզեցնել անշարժ գույքի գրանցման մեխանիզմը և նվազեցնել դրա հետ կապված վճարները (ներկայումս այդ գործընթացը բավական ծախսատար է և կապված է որոշ քաշքշուկների հետ),

2. լուծել վարկով ձեռք բերված բնակարանի գրավադրման խնդիրը, այն է՝ օրենքով սահմանել, որ հիփոթեզային վարկով ձեռք բերվող բնակարանը ուղղակիորեն գրանցվում է որպես գրավ՝ բնակարանի առքուվաճառքի պայմանագրի ստորագրման պահից,

3. մշակել և հաստատել հիփոթեզային վարկի պայմանագրի, ինչպես նաև անհրաժեշտ մյուս փաստաթղթերի օրինակելի ձևեր,

4. օրենսդրորեն սահմանել, որ հիփոթեզային վարկի ձևակերպման, դրա հետ կապված խորհրդատվության և անհրաժեշտ մյուս ծախսերը (այդ թվում՝ նաև ապահովագրության գումարները) ներառվում են հիփոթեզային վարկի սպասարկման և տոկոսադրույքների գումար-

ներում և վերադարձվում են աստիճանաբար, ինչը հիփոթեքային վարկերը մատչելի և գրավիչ կդարձնեն մաս ոչ այնքան ունևոր քաղաքացիների համար,

5. ամրագրել այն իրավունքը, ըստ որի բանկը պետք է իրավունք ունենա ցանկացած պահի վաճառել իր կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկը երրորդ անձին, անկախ վարկառուի և գրավատուի համաձայնությունից: Այս առումով պարզեցման կարիք է գգում վաճառքի գործարքի գրանցումը պետական մարմնում. համաձայն ներկայումս գործող կարգի՝ վարկի առքուվաճառքի բլանկի վրա պետք է ստորագրի մաս գրավատուն, ինչը բավական մեծ խոչընդոտներ է առաջացնում: Խնդրի լուծման տարբերակներից է գրավականի մեխանիզմի կիրառումը, որի դեպքում գրավի վկայականի վրա ստորագրելով, գրավառուն փոխանցում է իր գրավի իրավունքը երրորդ անձի, առանց գրավատուին տեղյակ պահելու,

6. հիփոթեքային պարտատոմսեր թողարկելու համար անհրաժեշտ է մշակել և ընդունել հիփոթեքային վարկերի գրավադրման կարգ, ինչպես մաս այդ վարկերի կազմում տեղի ունեցած փոփոխությունների (ժամանակից շուտ մարում, դուրս գրում) ժամանակ գրավադրված հիփոթեքային վարկերի խմբում փոփոխություն կատարելու կարգ,

7. մշակել և ներդնել կառուցապատման իրավունքի գրավադրման մեխանիզմն ապահովող օրենսդրական ակտեր, համաձայն որոնց կառուցապատողը պետք է կարողանա գրավադրել իր կողմից կառուցվող շենքը, և այդ գործարքը պետք է գրանցվի պետական մարմնում անշարժ գույքի այլ գործարքների պես (համաձայն գործող օրենսդրության՝ կարելի է գրավադրել ապագայում ծագող իրավունքը, սակայն պրակտիկայում կիրառումը հնարավոր չէ, կապված մի շարք հիմնախնդիրների հետ),

8. Հայաստանի Հանրապետության Կենտրոնական բանկին վերապահել իրավունք՝ հիփոթեքային ընկերության կողմից թողարկվող հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման և շրջանառության կարգը, պայմանները և կանոնները սահմանելու առումով¹:

Նշված միջոցառումների արդյունավետությունն ապահովելու համար անհրաժեշտ է հիփոթեքային վարկեր տրամադրել 18 տարին լրացած անձանց և նրանց ընտանիքների անդամներին՝ բնակարանի ձեռքբերման կամ բնակարանի վերանորոգման նպատակով՝ առաջարկելով վարկավորման հետևյալ պայմանները՝

- ա) ձեռքբերման նպատակով տրված վարկի գումարը չպետք է գերազանցի ձեռք բերվող բնակարանի գնահատված գրավադրման արժեքի 70 %-ը,
- բ) վերանորոգման նպատակով տրված վարկի գումարը չպետք է գերազանցի վերանորոգվող բնակարանի գնահատված գրավադրման արժեքի 50 %-ը,
- գ) վարկի մարման դիմաց ամսական (եռամսյակային, եթե վճարման պարբերությունը եռամսյակ է) վճարման մեծության և ապահովագրական վճարումների հանրագումարը չպետք է գերազանցի վարկառուի կամ համավարկառուների ամսական (եռամսյակային) ընդհանուր եկամտի գումարի 35%-ը,
- դ) վարկառուի կամ համավարկառուների ամսական (եռամսյակային) ընդհանուր պարտավորությունների մեծությունը չպետք է գերազանցի վարկառուի կամ համավարկառուների ամսական (եռամսյակային) ընդհանուր եկամտի գումարի 50 %-ը.
- ե) վարկառուի կամ համավարկառուների՝ ամսական ընդհանուր պարտավորությունների կատարումից հետո ընդհանուր ամսական եկամտից տնօրինած մնացորդային գումարը վարկառուի և ենթավարկառու(ներ)ի ընտանիքի անդամներից յուրաքանչյուրի հաշվով չպետք է ավելի քիչ լինի, քան Հայաստանի Հանրապետության Ազգային Վիճակագրական ծառայության տվյալներով հաշվարկված մեկ շնչին ընկնող նվազագույն սպառողական զամբյուղի արժեքի մեծությունը,

¹ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական քաղաքականության արդի հիմնահարցերը, գիտական հոդվածների ժողովածու-5, Երևան, ՀՀՖԵՆՏՀԻ, 2005:

- զ) վարկային պայմանագրում հիփոթեքային վարկի մարման պայմանները պետք է սահմանված լինեն ամսական կամ եռամսյակային հավասարաչափ վճարումներով,
- է) վարկի տոկոսադրույքը կարող է սահմանվել ֆիքսված կամ լողացող տոկոսադրույքների տեսքով,
- ը) վարկը պետք է ապահովված լինի վարկային միջոցներով ձեռք բերվող կամ վերանորոգվող համապատասխան բնակարանի գրավով, որի գնահատումը պետք է իրականացվի վարկատուի չափանիշերին բավարարող անշարժ գույքի գործակալության կողմից,
- թ) վարկային միջոցներով ձեռք բերվող կամ վերանորոգվող համապատասխան բնակարանը պետք է ապահովագրված լինի վարկատուի չափանիշերին բավարարող ապահովագրական ընկերության կողմից:

Բնականաբար, այս պայմանները կարելի է բավականին նպաստավոր համարել, եթե դրանք համադրենք միջազգային պրակտիկայում ընդունված հիփոթեքային վարկավորման հիմնական պայմանների հետ: Ակնհայտ է, որ ներկայումս ՀՀ-ում ձևավորված սոցիալ-տնտեսական իրավիճակում այս պայմանները դժվար կիրառելի են (համեմայն դեպս՝ բանկերի համար), որը կապված է ոչ միայն բնակչության ցածր վարկունակության, այլև բանկային համակարգի գործունեության օբյեկտիվ օրինաչափություններով, ինչպես նաև հիփոթեքային վարկավորման գործընթացին պետության կողմից որևէ միջամտություն չունենալու հանգամանքով:

ՄԱՐԻԱՆՆԱ ՂԱՎԹՅԱՆ

ԵՊՀ հայցորդ

ՕՏԱՐԵՐԿՐՅԱ ԿԱՊԻՏԱԼՈՎ ԳՈՐԾՈՂ ԲԱՆԿԵՐԸ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԻՆՏԵԳՐՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՆԵՐՈՒՄ

Միջազգային ֆինանսական շուկաների ուսումնասիրությունը շատ արդիական խնդիր է դարձել ժամանակակից համաշխարհային տնտեսությունում, քանի որ վերջին 20 տարիներին տեղի ունեցող ինտեգրման և գլոբալացման գործընթացները աննախադեպ երևույթ են «ոսկու ստանդարտի» համակարգի անկումից հետո ընկած ժամանակահատվածում: Այս գործընթացները հին համակարգի հիմնովին վերափոխում են և նորի ձևավորում՝ մեծացնելով ֆինանսական շուկաների դերը համաշխարհային տնտեսության զարգացման գործում: Այսինքն, եթե նախկինում ֆինանսական ոլորտը հետապնդում էր առևտրի ոլորտին, ապա այժմ ֆինանսական հատվածի գլոբալացումը ավելի ու ավելի է գերազանցում առևտրի ծավալները, ինչը և բերում է ֆինանսական գործարքների ընդլայնման, նորանոր ֆինանսական գործիքների առաջացման և, իհարկե, ֆինանսական ինտեգրման խորացման՝ հետևաբար այդ գործընթացների կարգավորման պատասխանատվության և վերահսկողության մեծացման:

Միջազգային ֆինանսական շուկաների այսպիսի արագ տեմպերով ինտեգրումն ունի բազում պատճառներ, ինչպես օրինակ՝ 1990-ական թվականներին ԽՍՀՄ փլուզումը, ինչի արդյունքում առաջացան նորանկախ պետություններ, որոնք աստիճանաբար սկսեցին միջազգային ֆինանսական շուկաներին ինտեգրման գործընթացը, ինչը ևս նպաստեց ֆինանսական ինտեգրման