

РОҲНАМО ОИД БА ИСТИФОДАИ МЕЪЁРИ ҚАРЗ НИСБАТ БА АРЗИШИ ГАРАВ

Роҳнамо оид ба истифодаи меъёри қарз нисбат ба арзиши гарав (минбаъд - Роҳнамо) мутобиқи Асосҳои сиёсати макропруденсиалии Бонки миллии Тоҷикистон бо мақсади амалӣ намудани вазифаи Бонки миллии Тоҷикистон оид ба таҳияи сиёсати макропруденсиалӣ ва назорати иҷрои он дар Ҷумҳурии Тоҷикистон омода гардида, замина ва асосҳои аз ҷониби Бонки миллии Тоҷикистон анҷом додани назорат, таҳлил ва баҳодихӣ аз рӯи меъёри қарз нисбат ба арзиши гарав, инчунин ҳолатҳои истифодаи меъёри мазкурро ҳамчун чораи эҳтиётӣ ҷиҳати коҳиш додани хавфҳои низом, алалхусус хавфи қарзӣ муайян менамояд.

БОБИ 1. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

1. Дар Роҳнамои мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода мешаванд:

– **меъёри қарз нисбат ба арзиши гарав (ҚНГ)** – ҳадди ниҳоии ҳаҷми қарзи додашудаи ташкилоти қарзиро нисбат ба арзиши як гарави амволи ғайриманқул нишон медиҳад;

– **ҳаҷми қарз** – бақияи умумии маблағи қарз, фоизҳои ҳисобкардашудаи пардохтнагардида дар давраи ҳисоботӣ ва хати қарзии истифоданашударо, ки барои як амволи ғайриманқул ҷудо гардидаанд, дар бар мегирад;

– амволи ғайриманқули истиқоматӣ (АҒИ) – амволи ғайриманқули дорои хусусияти истиқоматӣ дошта, ки ба талаботи дар он зистан ҷавобгӯ мебошад. Ба АҒИ хона ва хучраҳои истиқоматӣ дохил мешавад;

– амволи ғайриманқули тижоратӣ (АҒТ) – ҳама гуна амволи ғайриманқуле, ки АҒИ намебошад. Ба АҒТ марказҳои тижоратӣ ва дафтарҳои корӣ ба истиснои ширкатҳои саноатӣ (коргоҳ, завод, фабрика ва ғайра) дохил мешаванд;

– левереҷ (бо мақсади Роҳнамои мазкур) – вобастагии қарзгирро аз қарзгирӣ нишон медиҳад.

2. ҚНГ метавонад ҳамчун фишанги микропруденсиалӣ барои андозагирӣ ва коҳиш додани хавфи қарзӣ дар ташкилотҳои қарзӣ муайян гардида, таносуби байни ҳаҷми қарзро нисбат ба арзиши гарави амволи ғайриманқул нишон дода, ба мақсадҳои фосилавии сиёсати макропруденсиалӣ ҳамчун фишанги назорати левереҷи баланд дар бахшҳои хоҷагиҳои хонавода ва шахсони ҳуқуқӣ, афзоиши босуръати қарзҳо ва нархи амволи ғайриманқул бо назардошти муқаррароти умумии Асосҳои сиёсати макропруденсиалии Бонки миллии Тоҷикистон тибқи тавсияи Кумитаи суботи молиявии Бонки миллии Тоҷикистон татбиқ ва назорат мегардад.

3. ҚНГ барои ташкилотҳои қарзӣ чиҳати хариди АҒИ (махсусан ипотека) ва АҒТ ё ҳангоми ба ташкилотҳои қарзӣ ҳамчун гарав пешниҳод шудани амволи ғайриманқул (истіқоматӣ ё тижоратӣ) муқаррар карда мешавад. Меъёри мазкур аз рӯи қарзгири алоҳида (шахси воқеӣ ва ё ҳуқуқӣ) дар сатҳи ҳар як гарави амволи ғайриманқул бо назардошти қарзҳои умумии гирифташудаи онҳо аз дигар ташкилотҳои қарзӣ ҳисоб карда мешавад.

4. ҚНГ ҳамчун фишанги идоракунии хавфи қарзӣ дорои хусусиятҳои зерин мебошад:

1) саҳми қарзгирро дар амволи харидоришаванда ва ё ҳамчун гарав ба ивази қарз гузошташуда нишон медиҳад, ки ин барои баргардонидани маблағи уҳдадорихои қарзии ӯ мусоидат мекунад;

2) таъсир расонидан ба иқтисодии қарзгир дар соҳаи истеъмоли (хоҷагиҳои хонавода) ва шахсони ҳуқуқӣ, инчунин назорати левереҷи онҳо;

3) ҳангоми муфлисшавӣ ё ғайрифавол гардидани қарзгир ташкилоти қарзӣ метавонад амволи ба гарав гузошташударо барои рӯйпӯш кардани зарар истифода намоянд ва ё дар мавриди зарурӣ гарави гирифташударо ҷиҳати барқарор намудани уҳдадорихои қарзӣ бафурӯш барорад.

5. Ҳангоми ба миён омадани зарурияти истифода намудани ҚНГ ҳамчун фишанги макропруденсиалӣ ҷиҳати нигоҳ доштани устувории низоми бонкии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ба санадҳои меъёрии ҳуқуқии дахлдор тағйиру иловаҳо ворид карда мешаванд.

БОБИ 2. БАҲОДИҶИИ ХАВФҶОИ НИЗОМ ВА ТАРТИБИ ИСТИФОДАИ ҚНГ

6. Бонки миллии Тоҷикистон ҚНГ-ро ба таври зерин фавол, бекор ё бознигарӣ мекунад:

1) ҳангоми афзоиши босуръати қарзҳо хусусан қарзҳои ипотекаӣ, афзоиши левереҷ дар бахшҳои хоҷагиҳои хонавода ва шахсони ҳуқуқӣ ва рушди бемайлони бозори амволи ғайриманқул ҚНГ ҷорӣ карда мешавад.

2) ҳангоми коҳиш ёфтани хавфҳо ҚНГ бекор ё бознигарӣ карда мешавад.

7. ҚНГ ин ҳаҷми қарз нисбат ба арзиши амволи ғайриманқул мебошад, ки аз ҷониби ташкилотҳои қарзӣ дар асоси талаботи қонунгузорӣ ҳамчун гарав қабул гардида, бо фоиз ифода карда мешавад.

8. Меъёри ҚНГ аз рӯи формулаи зерин ҳисоб карда мешавад:

$$\text{ҚНГ} = \frac{\text{Ҳаҷми қарз}}{\text{Арзиши амволи ғайриманқул}} \times 100\%$$

9. Арзиши амволи ғайриманқул аз рӯи нархгузори тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла санадҳои меъёрии

ҳуқуқи Бонки миллии Тоҷикистон анҷомдодашуда, ба инобат гирифта мешавад.

10. Агар қарзгир ду қарз бо ду гарави алоҳида дар як ташкилоти қарзӣ дошта бошад, пас ҚНГ барои ҳар яки онҳо дар алоҳидагӣ ҳисоб карда мешавад.

11. Агар қарзгир ду қарз аз як ташкилоти қарзӣ ва ё ташкилотҳои қарзии гуногун бо як гарави амволи ғайриманқул гирифта бошад, пас дар маблағи умумии қарз ҳосили ҷамъи ҳамаи уҳдадорихои қарзӣ ба инобат гирифта мешавад.

12. ҚНГ аз ҷониби Бонки миллии Тоҷикистон ҳамчун фишанги сиёсати макропруденсиалӣ метавонад дар давраҳои муайян барои ҷамъовари маълумотҳо аз ташкилотҳои қарзӣ ва мониторинги меъёри мазкур истифода гардад. Дар чунин ҳолат Бонки миллии Тоҷикистон ташкилотҳои қарзиро ҷиҳати ҳар се моҳ пешниҳод намудани маълумот оид ба ҚНГ бо назардошти баҳодихии охирини гаравҳои қарзҳои додашуда, уҳдадор менамояд (замимаи 1). Зеро, тибқи таҷрибаи ҷаҳонӣ, таҳлили ҚНГ ҳадди ақал бо фосилаи семоҳа ба роҳ монда мешавад, то ин ки сатҳи ҚНГ дар ташкилотҳои қарзӣ, муқоисаи сатҳи воқеии ҚНГ барои АҒИ ва АҒТ бо сатҳи тавсияшуда ва тасдиқи воқеияти (дурустии) меъёри тавсияшуда дастрас гардад.

13. Самаранокии ҚНГ ҳамчун фишанги сиёсати макропруденсиалӣ аз ҳисоби дуруст ва мунтазами он вобастагии амиқ дорад. Бо мақсади таъмини дурустии ин нишондиҳанда талаботҳои дар замима овардашуда ба инобат гирифта мешаванд (замимаи 2).

14. Вобаста аз сатҳи рушди бозорҳои молиявӣ ва бизнес моделҳои ташкилотҳои қарзӣ ва дар асоси тавсияҳои коршиносони Бонки Ҷаҳонӣ ҚНГ на зиёда аз 80 фоиз барои АҒИ ва на зиёда аз 60 фоиз барои АҒТ баҳогузори карда шавад. Ҳангоми ҷорӣ гардидани ҚНГ ҳамчун фишанги макропруденсиалӣ, муқарароти он танҳо барои қарзҳои нави пешниҳодшаванда истифода карда мешавад.

15. Новобаста аз ҷорӣ намудани ҚНГ ҳамчун фишанги макропруденсиалӣ ва ё микропруденсиалӣ меъёри мазкур ҳамчун

нишондиҳандаи асосӣ барои коҳиш додани хавфҳои қарзӣ истифода карда намешавад. Ташкилотҳои қарзӣ қобилияти баргардони қарзгирро ҳамчун нишондиҳандаи асосӣ барои коҳиш додани хавфҳои қарзӣ бояд ба инобат гиранд.

16. Бонки миллии Тоҷикистон бо мақсади мониторинги ҚНГ ба ташкилотҳои қарзӣ ҷиҳати пешбурди ҳисоботи дуруст, ҷамъоварӣ ва пешниҳоди маълумот оид ба меъёри мазкур муҳлати муайян (масалан барои як сол) медиҳад. Дар ин замина, Бонки миллии Тоҷикистон қарор вобаста ба зарурияти ҷорӣ намудани ҚНГ ҳамчун фишанги макропруденсиалӣ барои АҒИ ва АҒТ мебарорад.

17. ҚНГ метавонад ҳамчун меъёри ягонаи АҒИ ва АҒТ ва/ё меъёри алоҳида барои АҒИ ва АҒТ муқаррар ва истифода карда шавад.

18. Бонки миллии Тоҷикистон метавонад ҚНГ-ро ҳамчун фишанги зиддидаврӣ (контрсиклӣ) ва соҳавӣ ҷорӣ намояд. Дар ин маврид имконият пайдо мегардад, ки (1) афзоиши босуръати қарзҳо дар сатҳи низом ё ин ки дар сатҳи қарздиҳии ипотекаӣ ва ё ин ки бо амволи ғайриманқули тижоратӣ таъминбуда, (2) левереҷи баланд дар бахшҳои хоҷагиҳои хонавода ва шахсонӣ ҳуқуқӣ ва (3) афзоиши босуръати нархи амволи ғайриманқул дар бахшҳои АҒИ ё АҒТ назорат карда шаванд.

19. ҚНГ метавонад аз ҷониби Бонки миллии Тоҷикистон ҳамчун фишанги алоҳидаи макропруденсиалӣ ё якҷоя бо дигар фишангҳои макропруденсиалӣ, аз қабili меъёри даромад нисбат ба хизматрасонии қарз ва фишангҳои сармоявӣ дар шакли дороиҳои бо назардошти хавф баркашидашуда, ки бо ҚНГ алоқаманд аст, истифода гардад.

20. Ҳангоми истифода гардидани ҚНГ ҳамчун фишанги алоҳидаи макропруденсиалӣ, бо назардошти таҷрибаи ҷаҳонӣ ва истифодаи босамари он, метавонад вобаста ба омилҳои зерин фарқкунанда бошад:

1) макони ҷойгиршавии гарав: сатҳи пасттари ҚНГ барои гаравҳое, ки дар минтақаҳои дорои афзоиши босуръати нархҳои амволи ғайриманқул ҷойгиргардида;

- 2) арзиши гарав: сатҳи пасттари ҚНГ барои амволи гаронарзиш;
- 3) асъори қарз ё индексатсияи он: сатҳи пасттари ҚНГ барои қарзҳои бо асъори хориҷӣ ифодаёфта;
- 4) шумораи амволи багаравмондае, ки ба қарзгир таалуқ доранд: сатҳи пасттари ҚНГ нисбати хонаҳои дуҷум ё минбаъда;
- 5) мақсади харидории амволи ғайриманқул: сатҳи пасттари ҚНГ барои амволи бо мақсади тиҷорат харидашуда.

21. ҚНГ метавонад ба сифати фишанги алтернативӣ ҷиҳати коҳиш додани афзоиши қарзҳо дар низоми молиявие, ки ба сармоя эҳтиёҷ дорад ва ё аз дастрасии бозорҳои молиявӣ (биржаҳои фондӣ, коғазҳои қиматнок ва ғайра) ва сармоягузори хориҷӣ барои ҷалби сармояи нав маҳрум мебошанд, истифода карда шавад.

22. Ҳангоми истифодаи ҚНГ дар баробари меъёри кифоятии сармоя Бонки миллии Тоҷикистон метавонад аз чораҳои зерин истифода намояд:

- 1) боназардошти хавфи баланд баркашидани қарзҳои, ки аз меъёри муқарраргардидаи ҚНГ баланд мебошанд;
- 2) бо назардошти хавфи миёна баркашидани қарзҳои, ки дар доираи меъёри муқарраргардидаи ҚНГ мебошанд;
- 3) бо назардошти хавфи пасттар баркашидани қарзҳои, ки аз меъёри муқарраргардидаи ҚНГ паст мебошанд.

23. Ҳангоми истифодаи ҚНГ ҳамчун фишанги макропруденсиалӣ метавонад ба чунин натиҷаҳо оварда расонад, аз ҷумла:

- 1) ҚНГ имкони ҳадафгирии хавфҳои мушаххасро дар бозори амволи ғайриманқул (аз рӯи ҳаҷм, минтақа, мақсади харид ва ғайра) фароҳам меорад;
- 2) ҷорӣ ё бознигарӣ намудани ҚНГ ба низоми бонкӣ таъсири фаврӣ мерасонад;
- 3) татбиқи ҚНГ истодагари низоми бонкиро таҳким медиҳад.

БОБИ 3. МОНЕАҲОИ ҚНГ

24. Ҳангоми истифодаи ҚНГ ҳамчун фишанги макропруденсиалӣ метавонад якҷанд монеаҳоро ба миён оварад, аз ҷумла:

- 1) эҳтимолияти нодуруст гузаронидани баҳодиҳии (нархгузори) гарав;
- 2) эҳтимолияти ба инобат нагирифтани ҳамаи қарзҳои бо гарав таъминбуда дар вақти ҳисоб кардани ҚНГ;
- 3) таъсири даврӣ, арзиши амвол дар марҳилаи рушди иқтисодиёт афзоиш ва дар марҳилаи таназзули он коҳиш меёбанд, ки ин метавонад левереҷи қарзгиронро дар ин марҳилаҳо мутаносибан зиёд ва коҳиш диҳад;
- 4) истифодаи ҚНГ ҳамчун фишанги самараноки зиддидавравӣ. Дар ҳолати мавҷуд набудани таърихи тӯлонии меъёри ҚНГ ҳамчун фишанги макропруденсиалӣ ё ин ки назоратӣ, муқаррар кардани ҚНГ ё тағйир додани он дар марҳилаи афзоиш ва ё таназзули иқтисодиёт метавонад монеаҳоро ба миён оварад.

**Замимаи 1. Ҳисоботи семоҳа оид ба қарздиҳӣ ба ивази АҒИ ва ё АҒТ, ки аз ҷониби ташкилотҳои қарзӣ ба
Бонки миллии Тоҷикистон пешниҳод карда мешаванд**

Мисол: Номи ташкилоти қарзӣ Бо сомонӣ

№	Рақами суратҳисоби қарзии муштарӣ	Намуди қарзгир	Намуди қарз	Асъори қарз	Маблағ тибқи шартномаи қарзӣ	Бақияи қарз	Қисми боқимондаи хати қарзӣ	Амволи ғ-манқули истиқоматӣ ба сифати гарав				Амволи ғ-манқули тичоратӣ ба сифати гарав			
								Арзиши нархгузоришудаи гарав дар вақти қарздиҳӣ	Арзиши бафурӯшавии гарав	Санаи охири баҳодиҳии гарав	Макони гарав	Арзиши нархгузоришудаи гарав дар вақти қарздиҳӣ	Арзиши бафурӯшавии гарав	Санаи охири баҳодиҳии гарав	Макони гарав
1.	Интиҳоб	Шахси воқеӣ	Тичоратӣ	USD	1000	400	100	10 000	16 000	2018	Душанбе				
2.	Интиҳоб	Шахси ҳуқуқӣ	Давлатӣ	TJS	800	300	200	8 000	12 000	2019	Қӯлоб				
3.	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб	Интиҳоб

Эзоҳ:

- Маълумот оид ба қарзгире, ки ҳаҷми умумии уҳдадорияш дар назди ҳамаи ташкилоти қарзӣ камтар аз 100 000 сомониरो ташкил медиҳад, зарур нест.
- Маълумот оид ба қарзҳое лозим аст, ки бо амволи ғайриманқул таъмин шудаанд.
- Арзиши бафурӯшавии гарав = нархи бозории гарав – хароҷот барои фурӯши гарав – ҳудуди муқаррари тағйирёбии нархи амволи ғайриманқул.
- Агар қарзгир ду қарз бо ду гарави алоҳида дар як ташкилоти қарзӣ дошта бошад, пас ҚНГ барои ҳар яки онҳо дар алоҳидагӣ ҳисоб карда мешавад.
- Агар қарзгир ду қарз аз як ташкилоти қарзӣ ва ё ташкилотҳои қарзии гуногун бо як гарави амволи ғайриманқул гирифта бошад, пас дар маблағи умумии қарз ҳосили чамъи ҳамаи уҳдадориҳои қарзӣ ба инобат гирифта мешавад.

Замимаи 2. Талаботи ҳатмӣ барои ҳисоби ҚНГ:

1. Ҳаҷми қарз бо назардошти хусусиятҳои зерин ҳисоб карда мешавад:

- ҳаҷми қарз аз бақияи умумии маблағи қарз, фоизҳои ҳисобкардашудаи пардохтнагардида дар давраи ҳисоботӣ ва хати қарзии истифоданашуда иборат аст. Агар ташкилоти қарзӣ қарзҳои гуногунро бар ивази як гавари амволи ғайриманқул дода бошад, ҳамчунин қарзҳои аз ҷониби ташкилотҳои қарзии дигар бар ивази ҳамин гавари амволи ғайриманқул додашуда бояд барои ҳисоби ҚНГ илова карда шавад.

- ҳаҷми қарз бояд бе назардошти ҳамаи захираҳо ва дигар гаварҳо, ба истиснои гавари суратҳисобҳои пасандозӣ дар бонки қарздиҳанда, ки бешарту бебозхонд, танҳо бо мақсади пардохти қарз ба гавар дода шудаанд, ҳисоб карда шавад;

- ҳангоми ҳисоб кардани ҚНГ, ҳаҷми қарз бо назардошти пардохти он дар давоми муҳлати қарз кам карда мешавад;

2. Арзиши амволи ғайриманқул бо назардошти хусусиятҳои зерин ҳисоб карда мешавад:

- нархгузорӣ ва азнавбаҳодиҳии амволи ғайриманқул тибқи талаботҳои Дастурамали №215 “Дар бораи тартиби ташкил ва истифодаи захира ва фонди пушонидани талафоти имконпазир аз рӯи дороиҳо” муайян карда мешавад;

- нархгузорӣ бояд ба таври мустақил бо истифодаи меъёрҳои муҳофизакорӣ (консервативӣ) баҳогузорӣ карда шавад. Инчунин, нархгузорӣ бояд мустақилона беназардошти талаботҳо оид ба хариди хона, қарздиҳӣ ва қабули қарор оид ба қарз, ки дар ташкилоти қарзӣ гузаронида мешавад, амалӣ гардад;

- бо мақсади ба таври муҳофизакорӣ баҳогузорӣ намудани арзиши амволи ғайриманқул, интизориҳо оид ба афзоиши нарх ҳангоми нархгузорӣ бояд ба инобат гирифта нашаванд. Нархгузорӣ бояд бо назардошти эҳтимолияти он ки нархи ҷорӣ бозорӣ метавонад ба таври назаррас аз арзише, ки дар давоми муҳлати қарз устувор мемонад баландтар аст, тағйир дода шавад;

- агар имконияти муайян кардани арзиши бозорӣ вучуд дошта бошад, пас нархгузорӣ набояд аз арзиши бозорӣ он баландтар бошад. Дар ҳолати он, ки қарзи ипотекӣ барои хариди амволи ғайриманқул истифода бурда мешавад, арзиши амволи ғайриманқул

барои муайян намудани ҚНГ аз нархи шартномавии харидион баланд нархгузори карда намешавад.

- арзиши амволи ғайриманқул (арзиши нархгузоришудаи гарав дар вақти қарздиҳӣ) дар сатҳи арзише, ки ҳангоми бастании шартнома муайян шуда буд, нигоҳ дошта мешавад. Ташкилоти қарзӣ бояд арзиши амволи ғайриманқулро дар ҳолати ба амал омадани ҳолатҳои ғайриҷашмдошт (офатҳои табиӣ), ки ба коҳиши доимии арзиши он оварда мерасонад, паст намояд.

- агар дар давраи гузашта арзиши амволи ғайриманқул паст гардида бошад, он метавонад баланд бардошта шавад, вале аз арзиши ҳангоми бастании шартнома муайяншуда, зиёд буда наметавонад. Ҳама гуна тағйироти ба амволи ғайриманқул воридшуда, ки метавонад арзиши онро баланд кунад, бояд дар ҚНГ ба инобат гирифта шавад.