

**ՀԱՍՏԱՏՎԱԾ Է**

**“Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն” ՎՎԿ ՓԲԸ խորհրդի 2010 թվականի դեկտեմբերի 27-ի թիվ 06 Լ որոշմամբ (ներառված են նաև խորհրդի 27.08.2012թ. թիվ 021 Լ, 22.12.2014թ. թիվ 040 Լ, 19.08.2015թ. թիվ 026 Լ, 22.02.2016թ. թիվ 001 Լ, 18.05.2016թ. թիվ 012 Լ, 04.07.2016թ թիվ 021 Լ, 15.08.2016թ. թիվ 027 Լ, 10.07.2017թ. թիվ 016 Լ, 15.01.2018 թիվ 01 Լ, 06.07.2018թ թիվ 010 Ա, 25.07.2018թ թիվ 015 Լ և 27.10.2018թ թիվ 021 Լ, 23.11.2018թ 026 Լ, 21.01.2019թ թիվ 001 Լ, 29.04.2019 012 Լ, 11.07.2019 017Լ որոշումներով կատարված փոփոխությունները)**

**“ԱԶԳԱՅԻՆ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ”  
ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ  
ՓԱԿ ԲԱԺՆԵՏԻՐԱԿԱՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ**

**ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ  
ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԿԱՐԳ**

# Բովանդակություն

ԳԼՈՒԽ 1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ .....	4
ԳԼՈՒԽ 2. ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐ .....	4
ԳԼՈՒԽ 3. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹՆԵՐԸ .....	5
ԳԼՈՒԽ 4. ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ՀԵՏ ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅԱՆ (ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅԱՆ) ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ .....	6
ԳԼՈՒԽ 5. ԳՖՀ-ՆԵՐԻ ԱՌԱՎԵԼԱԳՈՒՅՆ ՍԱՀՄԱՆԱԶԱՓԸ .....	8
ԳԼՈՒԽ 6. ԳՖՀ-ՆԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆԱԶԱՓԻ ՎԵՐԱՆԱՅՈՒՄԸ .....	9
ԳԼՈՒԽ 7. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԸ .....	10
ԳԼՈՒԽ 8. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄԸ .....	10
ԳԼՈՒԽ 9. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԺԱՄԿԵՏԸ .....	12
ԳԼՈՒԽ 10. ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ՝ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻՆ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍՏՈՒԳՈՒՄԸ .....	13
ԳԼՈՒԽ 11. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՀԱՏԿԱՑՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ .....	13
ԳԼՈՒԽ 12. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐԿԻ ԴԻՄԱՑ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԸ .....	14
ԳԼՈՒԽ 13. ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՎԱԾ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՀՍԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ .....	16
ԳԼՈՒԽ 14. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ .....	16
Հավելված 1 .....	17
<b>Ֆինանսական հաստատությունների կողմից կազմակերպությանը ներկայացվող փաստաթղթերի և տեղեկատվության ցանկը և տեղեկատվության ներկայացման ձևերը .....</b>	<b>17</b>
Հավելված 2 .....	18
<b>ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐ .....</b>	<b>18</b>
Ներածություն .....	18
1. Վարկային հայտ .....	18
2. Վարկի տրամադրման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր .....	19
3. Վարկային գնահատում .....	21
4. Գույքի գնահատում .....	22
5. Ապահովագրությունը .....	23
6. Վարկային և գրավի պայմանագրերին ներկայացվող նվազագույն պահանջներ .....	24
Վարկային պայմանագիր .....	24
Գրավի (հիփոթեքի) պայմանագիր .....	24
ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1. ԻՆՔՆԱԶԲԱՂՎԱԾՆԵՐԻ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԸ ԳՆԱՀԱՏԵԼՈՒ ՄԵԹՈՂԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ .....	26
1. Հաշվեկշռի և հաշվեկշռային ցուցանիշների վերլուծություն .....	26
2. Եկամուտների և ծախսերի վերլուծություն .....	27
3. Լրացուցիչ տեղեկություններ և մեկնաբանություններ .....	28

ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2. ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԵՎ ԵՐԿՐՈՐԴԱՅԻՆ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐԸ .....	30
ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 3. Մատչելի բնակարանի արժեքի հաշվարկման մեթոդաբանություն.....	31
<b>Հավելված 3</b> .....	35
<b>Որակավորված հիփոթեքային վարկեր</b> .....	35
<b>Հավելված 4</b> .....	42
<b>ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ</b> .....	42
ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1.....	60
ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏ ԹԻՎ .....	60
ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2 .....	61
ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳԻՐ ԹԻՎ _____ .....	61
ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 3.....	65
ԱՄՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ՈՐԱԿԱՎՈՐՎԱԾ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՄԱՍԻՆ .....	65
ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 4.....	66
ՊԱՀԱՆՋԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԶԻՋՄԱՆ (ՅԵՍԻԱ) .....	66
<b>Հավելված 5</b> .....	69
<b>Հավելված 6</b> .....	69
<b>Հավելված 7</b> .....	69

## ԳԼՈՒԽ 1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Սույն կարգը մշակվել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և “Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն” վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերության (այսուհետ՝ Կազմակերպություն) “Վարկային քաղաքականության” պահանջների համաձայն:

Սույն կարգը հանդիսանում է Կազմակերպության ներքին կանոնակարգ, որով նախատեսվում (սահմանվում) են Որակավորված հիփոթեքային վարկեր տրամադրելու, սպասարկելու և վերաֆինանսավորելու՝ Վարկատուի կանոնները և ընթացակարգերը, այդ թվում՝ Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորվող հիփոթեքային վարկերին ներկայացվող պահանջները (հիփոթեքային վարկերի առավելագույն գումարը, արժույթը, ժամկետը, վարկառուների վարկունակության գնահատման, վարկերի տրամադրման, դրանց սպասարկման, օգտագործման հսկողության (մոնիտորինգ), մարման ընթացակարգեր և այլն) և Կազմակերպության և ՀՀ տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների համագործակցության հիմքերը և սկզբունքները:

Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ՝ Վարկատուի ներքին կանոնակարգ,

1.3. Սույն կարգի նպատակն է.

- կանոնակարգել Կազմակերպության հետ համագործակցող առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների (այսուհետ՝ Գործընկեր ֆինանսական հաստատություն կամ ԳՖՀ) հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման գործընթացները և ընթացակարգը,
- Սահմանել հիփոթեքային վարկավորման Կազմակերպության համար ընդունելի ստանդարտներ, այդ թվում հիփոթեքային վարկերի հատկացման գործառնությունների հետ կապված անհրաժեշտ փաստաթղթերի, համապատասխան պայմանագրերի և համաձայնագրերի ստանդարտներ (այսուհետ՝ Որակի նվազագույն ստանդարտներ կամ ՈՆՍ), որոնց նպատակն է հնարավորին չափով զսպել հիփոթեքային վարկավորման ժամանակ առաջացող ռիսկերը և որոնք օգտագործվում են Կազմակերպության կողմից,
- հիմք հանդիսանալ ստանդարտացված հիփոթեքային վարկերի պորտֆելի ձևավորման համար:

1.4. Սույն Կարգի նպատակն է նաև փաստաթղթավորել Կազմակերպության և իր հետ համագործակցող Գործընկեր ֆինանսական հաստատությունների պայմանագրային հարաբերությունների մանրամասները, համաձայն Գլխավոր վարկային պայմանագրի (այսուհետ՝ ԳՎՊ):

1.5. Սույն Կարգը հանդիսանում է կողմերի միջև կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրի անբաժանելի մասը, իսկ դրանում սահմանված պահանջները կազմում են պայմանագրային պարտավորությունների մասը: ԳՎՊ-ի գործողության ընթացքում Կազմակերպությունը, Կազմակերպության խորհրդի որոշման հիման վրա, կարող է փոփոխություններ կատարել Կարգի սահմանված պահանջներում: Կատարված բոլոր փոփոխությունները Կազմակերպությունը ԳՖՀ-ին է ներկայացնում սույն կարգով և ԳՎՊ-ով սահմանված կարգով:

## ԳԼՈՒԽ 2. ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐ

**2.1. Հիփոթեքային վարկ** – հիփոթեքային վարկ է համարվում սույն Կանոնակարգի Հավելված 2-ում ներկայացված հիփոթեքային վարկավորման Որակի նվազագույն ստանդարտներով սահմանված հիփոթեքային վարկի սահմանմանը համապատասխանող վարկը:

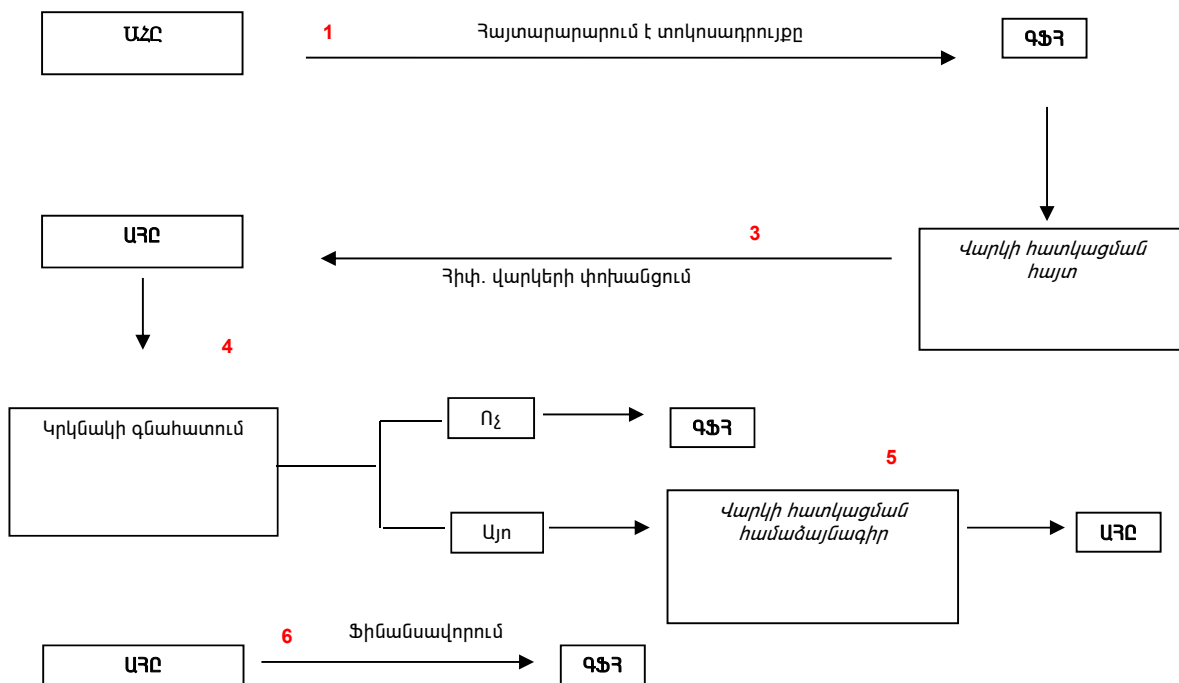
**2.2. Որակավորված հիփոթեքային վարկեր** – սույն Կանոնակարգի Հավելված 3-ով սահմանված չափանիշներին բավարարող հիփոթեքային վարկեր:

**2.3. Հիփոթեքային վարկավորում կամ վարկավորում** - վարկի հատկացման գործընթացը՝ համաձայն սույն կարգի պահանջների:

**2.4. Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում** - Կազմակերպության կողմից Գործընկեր ֆինանսական հաստատություններին վարկի հատկացում, վերջիններիս կողմից տրամադրված Կազմակերպության սահմանված պահանջներին համապատասխանող հիփոթեքային վարկերի դիմաց:

2.5. Սույն Կարգում օգտագործված մնացած բոլոր սահմանումները համապատասխանում են Գլխավոր վարկային պայմանագրի օրինակելի ձևում (Հավելված 4) օգտագործվող սահմանումներին, եթե սույն Կարգում այլ բան սահմանված չէ:

**ԳԼՈՒԽ 3. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹՆԵՐԸ**



3.1. Կազմակերպությունը հայտարարում է Վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը, որը սահմանվում է Կազմակերպության խորհրդի կողմից: Կազմակերպությունը որոշակի ժամանակահատվածի համար կարող է սահմանել ինչպես ընդհանուր տեղաբաշխվող միջոցների ծավալների առավելագույն չափը, այնպես և առանձին ԳՖՀ-ներին տվյալ ժամանակահատվածում հատկացվող միջոցների առավելագույն չափը:

3.2. ԳՖՀ-ները Կազմակերպությանն են ներկայացնում սահմանված պահանջներին համապատասխանող վարկերը և Վարկի հատկացման հայտը համաձայն սույն Կարգի հավելված 4-ում ներկայացված Գլխավոր վարկային պայմանագրի հավելված 1-ի:

3.4. Նախքան վարկի ընդունումը Կազմակերպությունը ստուգում է յուրաքանչյուր վարկի համապատասխանությունը Որակի նվազագույն ստանդարտներին և իր կողմից սահմանված այլ չափանիշներին:

3.5. Կազմակերպությունը պատրաստում է Վարկի հատկացման համաձայնագիր համաձայն հավելված 4-ում ներկայացված Գլխավոր վարկային պայմանագրի հավելված 2-ի:

3.6. ԳՖՀ-ի կողմից Վարկի հատկացման համաձայնագիրը ստորագրելու և Կազմակերպությանը ներկայացնելու դեպքում, սահմանված պահանջներին համապատասխանող վարկերը վերաֆինանսավորվում են սույն կարգով և/կամ ԳՎՊ-ով սահմանված ամսաթվին: Չհամապատասխանող վարկերը մերժվում են:

**ԳԼՈՒԽ 4. ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ՀԵՏ ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅԱՆ (ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅԱՆ) ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ**

4.1. Կազմակերպությունը պատրաստ է համագործակցել Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բոլոր այն բանկերի և վարկային կազմակերպությունների հետ, որոնք պատրաստակամություն են հայտնում և Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով ունակ են տրամադրել Կազմակերպության կողմից սույն Կարգով սահմանված պահանջներին բավարարող բնակարանային հիփոթեքային վարկեր, որոնք վերջին երեք տարվա ընթացքում աշխատել են շահույթով, որոնց ֆինանսական վիճակը թույլ է տալիս ենթադրել, որ դրանց կայունությունը մոտ ապագայում չի վատթարանա, և որոնք ընդունում են Կազմակերպության կողմից սահմանված համագործակցության պայմանները: Բացի վերը նշվածից, Կազմակերպությունը համագործակցում է այն ֆինանսական հաստատությունների հետ, որոնք բավարարում են կորպորատիվ կառավարման ընդունված սկզբունքներին, ինչպես նաև ունեն ներդրված ռիսկերի կառավարման պատշաճ համակարգ:

4.2. ՀՀ տարածքում գործող վարկային կազմակերպությունների համար Կազմակերպության կողմից սահմանվել են հետևյալ լրացուցիչ չափանիշները՝

1. վարկային կազմակերպության ընդհանուր կապիտալը Կազմակերպությանը դիմելու ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ, ինչպես նաև Կազմակերպությանը դիմելու ամսվան նախորդող ամսվա միջին օրական հաշվարկով (ամսվա ընթացքում ընդհանուր կապիտալի օրական մեծությունների հանրագումարը հարաբերած ամսվա օրերի թվին) չպետք է պակաս լինի 500,000,000 (հինգ հարյուր միլիոն) ՀՀ դրամից և
2. վարկային կազմակերպության վրա պետք է տարածվեն ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից սահմանված բոլոր հիմնական տնտեսական նորմատիվները՝ պայմանավորված այդ կազմակերպության կանոնադրությամբ սահմանված գործառնությունների տեսակներով:

4.3. Կազմակերպությունը կարող է սահմանել գործընկեր ֆինանսական հաստատությունների ընտրության լրացուցիչ չափանիշներ:

4.4. Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից համապատասխան դիմում ստանալու դեպքում Կազմակերպությունը վերջիններիս տրամադրում է սույն Կարգը (ներառյալ բոլոր հավելվածները) և համագործակցության վերաբերյալ որոշում կայացնելու համար Կազմակերպությանը ներկայացվելիք անհրաժեշտ փաստաթղթերի և տեղեկատվության ցանկը և տեղեկատվության ներկայացման ձևերը համաձայն սույն Կարգի հավելված 1-ի:

4.5. Կազմակերպության հետ համագործակցության համար բանկերը և վարկային կազմակերպությունները գրավոր դիմում են Կազմակերպությանը, նշելով որ իրենք ծանոթ են

Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջներին և ընդունում են դրանք և կից ներկայացնում են Կազմակերպության կողմից պահանջվող փաստաթղթերը և տեղեկատվությունը:

4.6. Կազմակերպությունը հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում ուսումնասիրում է ներկայացված փաստաթղթերը և պատրաստում է եզրակացություն՝ Կազմակերպության խորհրդի նիստին ներկայացնելու համար: Դիմող կազմակերպության հետ համագործակցելու վերաբերյալ հարցը քննարկվում է Կազմակերպության խորհրդի առաջիկա նիստի ընթացքում: Կազմակերպության խորհրդի դրական որոշման դեպքում Կազմակերպության գործադիր տնօրենը միջոցառումներ է ձեռնարկում դիմած կազմակերպության հետ հնարավորինս սեղմ ժամկետներում ԳՎՊ կնքելու նպատակով:

4.7. Կազմակերպությունը առաջարկում է մերժել ԳՎՊ-ի կնքումը համագործակցության նպատակով դիմած հաստատության հետ, եթե վերջինս ամբողջությամբ չի ընդունում Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջները, կամ չի համապատասխանում Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջներին (այդ թվում՝ կորպորատիվ կառավարման և/կամ ռիսկերի կառավարման համակարգի գծով), կամ Կազմակերպության միջոցների հաշվին հիփոթեքային վարկավորման կանխատեսումները չեն համապատասխանում (հակասում են) Կազմակերպության որդեգրած քաղաքականությանը, կամ ներկայացված տեղեկատվությունը արժանահավատ չէ:

4.8. Անհրաժեշտության դեպքում Կազմակերպության աշխատակիցները կարող են հանդիպել համագործակցության համար դիմած հաստատության ներկայացուցիչներին՝ որոշում կայացնելու համար լրացուցիչ պարզաբանումներ ստանալու նպատակով:

4.9. Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը կարող է սահմանափակել իր հետ համագործակցող հաստատությունների քանակը: Համապատասխան որոշում կայացնելու դեպքում Կազմակերպությունը հայտարարում է նոր հաստատությունների հետ ԳՎՊ կնքելու ժամանակավոր (անորոշ ժամկետով) դադարեցման մասին:

4.10. Կազմակերպությունը կարող է իր հետ համագործակցող կազմակերպություններին ընտրել մրցույթի միջոցով, որին կարող են մասնակցել ՀՀ տարածքում գործող բանկերը և վարկային կազմակերպությունները: Մրցույթ կազմակերպելու դեպքում ընտրության հիմնական չափանիշներն են ֆինանսական կայունությունը և Կազմակերպության նպատակների ներքո բնակարանային հիփոթեքային վարկեր տրամադրելու պատրաստակամությունը և ունակությունը: Կազմակերպությունը կարող է մրցույթի համար սահմանել լրացուցիչ չափանիշներ:

4.11. Կազմակերպության և գործընկերներ ֆինանսական հաստատությունների համագործակցությունը անժամկետ է, եթե այլ բան նախատեսված չէ ԳՎՊ-ով:

4.12. Ստորագրելով ԳՎՊ՝ ԳՖՀ-ը պարտավորվում է ԳՎՊ-ի գործողության ողջ ընթացքում ապահովել համագործակցության համար հիմք հանդիսացած բոլոր չափանիշների պահպանությունը, որոնց խախտման դեպքում Կազմակերպությունը կարող է դադարեցնել ԳՖՀ-ի հետագա վարկավորումը:

4.13. ԳՖՀ-րի գործունեությունը վերլուծելու նպատակով Կազմակերպությունը կարող է ԳՖՀ-ներից պահանջել վերջիններիս գործունեության վերաբերյալ որոշակի տեղեկատվություն:

4.14. Ստորագրելով ԳՎՊ՝ ԳՖՀ-ը պարտավորվում է Կազմակերպությանը, իսկ «Բնակարանային ֆինանսավորում» ծրագրի շրջանակներում նաև Գերմանահայկական հիմնադրամին, հասանելի դարձնել վերաֆինանսավորված/վերաֆինանսավորման ներկայացված վարկի վերաբերյալ ամբողջական

տեղեկատվություն ինչպես վերաֆինանսավորման վերաբերյալ որոշում կայացնելու, այնպես էլ վերաֆինանսավորվելուց հետո, հիփոթեքային վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում:

4.15. Ստորագրելով ԳՎՊ՝ Կազմակերպությունը չի պարտավորվում վերաֆինանսավորել իրեն ներկայացված Որակավորված վարկերը յուրաքանչյուր ներկայացման դեպքում: Ելնելով Կազմակերպության առկա միջոցների ծավալներից և/կամ իր ռազմավարական խնդիրներից՝ Կազմակերպությունը կարող է ժամանակավորապես (անորոշ ժամկետով) դադարեցնել ԳՖՀ հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման գործընթացը: Այդ մասին որոշում կայացնելու դեպքում Կազմակերպությունը անհապաղ հայտնում է բոլոր ԳՖՀ-ներին:

4.16. ԳՖՀ-ի հետ կնքվող ԳՎՊ-ով սահմանվում է ԳՖՀ-ի վարկի առավելագույն չափը՝ վարկի հատկացումների մնացորդների առավելագույն համախառն գումարը, որը որոշվում է Կարգի 5-րդ գլխով սահմանված կարգով:

**(4-րդ գլուխը փոփ. 19.08.2015 թիվ 026 L)**

**(4.14 կետը փոփոխվել է 15.01.2018թ թիվ 01 L որոշմամբ)**

### **ԳԼՈՒԽ 5. ԳՖՀ-ՆԵՐԻ ԱՌԱՎԵԼԱԳՈՒՅՆ ՍԱՀՄԱՆԱԶԱՓԸ**

5.1. ԳՎՊ կնքելու պահին Բանկ հանդիսացող ԳՖՀ-ի համար համագործակցության գլխավոր պայմանագրի շրջանակներում վարկի առավելագույն չափը հավասար է հետևյալ մեծություններից նվազագույնին.

1. առաջիկա 12 ամիսների համար ԳՖՀ-ի կողմից պահանջվող գումար, կամ
2. 1 մլրդ ՀՀ դրամ:

5.2. ԳՎՊ կնքելու պահին Վարկային կազմակերպություն հանդիսացող ԳՖՀ-ի համար համագործակցության գլխավոր պայմանագրի շրջանակներում վարկի առավելագույն չափը հավասար է հետևյալ մեծություններից նվազագույնին.

1. առաջիկա 12 ամիսների համար ԳՖՀ-ի կողմից պահանջվող գումար,
2. 500 մլն ՀՀ դրամ, կամ
3. ԳՖՀ-ի առավելագույն սահմանաչափ:

5.3. Համագործակցության ընթացքում ԳՖՀ-ի վարկի առավելագույն չափը կարող է վերանայվել՝ Կարգի 6-րդ գլխով սահմանված կարգով:

5.4. Բանկ հանդիսացող ԳՖՀ-ի առավելագույն սահմանաչափը (համագործակցության ամբողջ ընթացքում ԳՖՀ-ին տրամադրված վարկի հատկացումների չմարված մնացորդների համախառն գումարի առավելագույն չափը), չի կարող գերազանցել ԳՖՀ-ի նորմատիվային ընդհանուր կապիտալի 50%-ը: Վարկային կազմակերպություն հանդիսացող ԳՖՀ-ի առավելագույն սահմանաչափը (համագործակցության ամբողջ ընթացքում ԳՖՀ-ին տրամադրված վարկի հատկացումների չմարված մնացորդների համախառն գումարի առավելագույն չափը), չի կարող գերազանցել ԳՖՀ-ի նորմատիվային ընդհանուր կապիտալի 300%-ը: Կազմակերպության Խորհրդի որոշմամբ առանձին ԳՖՀ-ների համար կարող են սահմանվել առավելագույն սահմանաչափի տարբեր մեծություններ:

**(5.4 կետը փոփ. 22.12.2014 թիվ 040 L)**

5.5. Կազմակերպությունը եռամսյակային կտրվածքով իրականացնում է ԳՖՀ-ների առավելագույն սահմանաչափերի վերահաշվարկ՝ հիմք ընդունելով ԳՖՀ-ների հրապարակվող եռամսյակային հաշվետվությունների տվյալները: Անհրաժեշտության դեպքում Կազմակերպությունը կարող է ԳՖՀ-



ներից պահանջել ամսական հաշվետվությունները (հրապարակվող հաշվետվությունների ֆորմատով) այլ պարբերականությամբ վերահաշվարկ իրականացնելու համար:

5.6. Կազմակերպությունը դադարեցնում է ԳՖՀ-ի հետագա վարկավորումը, եթե 5.5. կետում նշված վերահաշվարկի կամ ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից վարկային կազմակերպությունների համար սահմանված տնտեսական նորմատիվների գործողության դաշտից դուրս գալու արդյունքում ԳՖՀ-ի առավելագույն սահմանաչափը փոքր կամ հավասար է Կազմակերպության կողմից ԳՖՀ-ին տրամադրված վարկերի փաստացի մնացորդների հանրագումարին:

5.7. Եթե ԳՖՀ-ի ֆինանսական տվյալների ուսումնասիրության արդյունքում Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով վատթարացել են ԳՖՀ-ի գործունեությունը բնութագրող ցուցանիշները, ապա Կազմակերպությունը տեղեկանք է պատրաստում ԳՖՀ-ի գործունեության վերաբերյալ և առաջիկա Խորհրդի նիստին է ներկայացնում ԳՖՀ-ի հետագա վարկավորումը դադարեցնելու հարցը: Խորհրդի դրական որոշման դեպքում Կազմակերպությունը գրավոր տեղեկացնում է ԳՖՀ-ին այդ մասին:

5.8. Այն դեպքում, երբ ԳՖՀ-ն նախատեսում է դուրս գալ ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից վարկային կազմակերպությունների համար սահմանված տնտեսական նորմատիվների գործողության դաշտից, ապա պետք է նախապես գրավոր ծանուցի Կազմակերպությանն իր մտադրության վերաբերյալ:

**(5.8 կետը փոփ. 19.08.2015 թիվ 026 L)**

## **ԳԼՈՒԽ 6. ԳՖՀ-ՆԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆԱԶԱՓԻ ՎԵՐԱՆԱՅՈՒՄԸ**

6.1. ԳՖՀ-երը սահմանաչափի վերանայման նպատակով կարող են Կազմակերպությանը դիմել եռամսյակը մեկ անգամ: Եռամսյակի ավարտից հետո մեկ ամսվա ընթացքում հրապարակման ենթակա հաշվետվությունների և նորմատիվների հրապարակումից հետո ԳՖՀ-ները կարող են դիմել ԳՎՊ-ով սահմանված ԳՖՀ-ի սահմանաչափի ավելացման նպատակով: ԳՖՀ-ները պետք է ներկայացնեն Կազմակերպությանը գրավոր դիմում, կից ներկայացնելով հետևյալ փաստաթղթերը.

- Առաջիկա 12 ամիսների համար Կազմակերպությունից պահանջվող գումարի չափը և դրա տեղաբաշխման կանխատեսումները,
- Ֆինանսական հաշվետվությունները և հիմնական տնտեսական նորմատիվների վերաբերյալ հաշվետվությունը (հրապարակվող հաշվետվությունների ֆորմատով) դիմելու ամսաթվին նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ,
- Կազմակերպության պահանջով այլ փաստաթղթեր:

**(6.1 կետը խմբ. 15.08.2016 թիվ 027 L որոշմամբ)**

6.2. Կազմակերպությունն ուսումնասիրում է ԳՖՀ-ի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը, կատարում է ԳՖՀ-ի առավելագույն սահմանաչափի վերահաշվարկ և 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում առաջարկություն է պատրաստում՝ Խորհրդի առաջիկա նիստին ներկայացնելու նպատակով:

6.3. Կազմակերպությունը կարող է առաջարկել մերժել ԳՖՀ-ի դիմումը լրացուցիչ գումարի ավելացման համար, եթե առկա է ստորև նշված հիմքերից որևէ մեկը.

6.3.1. Տվյալ պահի դրությամբ ԳՖՀ-ն ամբողջությամբ սպառել է իր առավելագույն սահմանաչափը, Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով վատթարացել են ԳՖՀ-ի գործունեությունը բնութագրող ցուցանիշները,

ԳՖՀ-ի ներկայացրած տվյալները թերի են և/կամ անարժանահավատ,

ԳՖՀ-ն պատշաճ կերպով չի կատարել Կազմակերպության նկատմամբ նախկինում ստանձնած պարտավորությունները:

6.4. Կազմակերպությունն առաջարկում է բավարարել ԳՖՀ-ի դիմումը, եթե բացակայում են սույն գլխի

6.3. կետում նշված հիմքերը:

6.5. Եթե ԳՖՀ-ի կողմից պահանջվող լրացուցիչ գումարի տրամադրման արդյունքում կխախտվի ԳՖՀ-ի առավելագույն սահմանաչափը, ապա Կազմակերպությունը կարող է առաջարկել ԳՖՀ-ին տրամադրել պահանջվող գումարի մի մասը, որը հավասար է ԳՖՀ-ի առավելագույն սահմանաչափի և ԳՖՀ-ի՝ Կազմակերպությունից ներգրաված վարկերի փաստացի մնացորդների հանրագումարի տարբերությանը:

6.6. Խորհրդի կողմից ԳՖՀ-ի ընթացիկ սահմանաչափի ավելացման վերաբերյալ դրական որոշում կայացնելու դեպքում, Կազմակերպությունը միջոցառումներ է ձեռնարկում ԳՖՀ-ի հետ լրացուցիչ համաձայնագիր կնքելու համար, իսկ բացասական որոշման դեպքում՝ գրավոր տեղեկացնում է այդ մասին ԳՖՀ-ին:

### **ԳԼՈՒԽ 7. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՏՈԿՈՍԱՊՐՈՒՅՔԸ**

7.1 ԳՖՀ-ների հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը սահմանում է Կազմակերպության խորհուրդը: Կազմակերպության խորհուրդը կարող է սահմանել վերաֆինանսավորման մի քանի տոկոսադրույք, կապված վերաֆինանսավորման վարկի ժամկետից: Խորհուրդը կարող է սահմանել վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը ելնելով նաև վարկի տեսակից:

7.2 Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը, տոկոսադրույքները կամ դրանց որոշման կարգը (այսուհետ՝ տոկոսադրույք) սահմանվում է յուրաքանչյուր եռամսյակի համար: Վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը Կազմակերպությունը ԳՖՀ-ին է հայտնում մինչև տվյալ եռամսյակին նախորդող ամսվա 25-ը ներառյալ: Եթե մինչև նշված օրը վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքի նոր սահմանաչափ չի հայտարարվում, ապա համարվում է, որ վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը մնացել է անփոփոխ:

7.3 Ելնելով տնտեսությունում տիրող իրավիճակից Կազմակերպության խորհուրդը կարող է վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը վերանայել ցանկացած պահին: Նոր տոկոսադրույքն ուժի մեջ է մտնում որոշումն ընդունելու օրվանից, եթե որոշմամբ այլ բան սահմանված չէ:

7.4 Տոկոսադրույքի սահմանման ժամանակ Կազմակերպությունը հաշվի է առնում իր ներգրաված միջոցների արժեքը (տոկոսադրույքը), հնարավոր ռիսկերը, իր ծախսերի մակարդակը և այլ գործոններ:

7.5 Կազմակերպությունը ԳՖՀ-ներին վարկը կարող է տրամադրել փոփոխական տոկոսադրույքով:

### **ԳԼՈՒԽ 8. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄԸ**

8.1 ԳՖՀ-ները Կազմակերպությունից վարկ ստանալու համար տրամադրում են Որակավորված հիփոթեքային վարկեր իրենց միջոցների հաշվին: Համապատասխան ծավալի Որակավորված հիփոթեքային վարկեր ունենալու դեպքում ԳՖՀ-ները իրավունք են ստանում դիմել Կազմակերպությանը այդ վարկերը վերաֆինանսավորելու նպատակով:

8.2 Որակավորված վարկերի նվազագույն ծավալը, որը անհրաժեշտ է Կազմակերպությանը դիմելու համար, սահմանվում է 20 (քսան) միլիոն դրամ: Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ առանձին

ԳՖՀ-ների համար կարող են սահմանվել Որակավորված վարկերի նվազագույն ծավալների այլ սահմանաչափեր:

8.3 ԳՖՀ-ները հիփոթեքային վարկի հատկացման ընթացքում կարող են խորհրդատվություն և/կամ Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջների վերաբերյալ պարզաբանումներ ստանալ Կազմակերպության աշխատակիցներից:

8.4 Հիփոթեքային վարկերը վերաֆինանսավորելու նպատակով Գործընկերները Կազմակերպությանն են ներկայացնում Վարկի հատկացման հայտ համաձայն սույն Կարգով սահմանված Հավելված 4-ով սահմանված Գլխավոր վարկային պայմանագրի Հավելված 1-ի:

8.5 ԳՖՀ-ները կարող են Վարկի հատկացման հայտը ներկայացնել ցանկացած աշխատանքային օր: Որպես կանոն տվյալ ամսվա 01-ից 15-ը ընկած ժամանակահատվածում ներկայացված վարկերը վերաֆինանսավորվում են տվյալ ամսվա 25-ին, իսկ տվյալ ամսվա 15-ից հետո ներկայացված վարկերը՝ հաջորդ ամսվա 25-ին: Ելնելով վերաֆինանսավորման ներկայացված վարկերի ստուգման հետ կապված աշխատանքների ծավալից՝ վերոնշյալ ժամանակահատվածներում ներկայացված հիփոթեքային վարկերը կարող են վերաֆինանսավորվել այլ ամսաթվին:

**(8.5 կետը խմբ. 18.05.2016 թիվ 012 L)**

**(8.5 կետը խմբ. 04.07.2016 թիվ 021 L)**

8.6 Ստորագրելով Վարկի հատկացման հայտը՝ ԳՖՀ-ը հաստատում և երաշխավորում է, որ Կազմակերպությանը ներկայացված բոլոր հիփոթեքային վարկերը համապատասխանում են Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջներին ու առանձնահատկություններին: Գործընկերը նաև երաշխավորում է, որ ներկայացված փաստաթղթերում առկա հիփոթեքային վարկերի տվյալները ճշգրիտ և արժանահավատ են:

8.7 Վարկի հատկացման հայտը ներկայացնելու պահից ԳՖՀ-ը պետք է ապահովի ներկայացված վարկերի հասանելիությունը Կազմակերպությանը՝ վերջինիս կողմից դրանց՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանությունը ստուգելու նպատակով: Եթե ներկայացված վարկերը տրամադրված են ԳՖՀ՝ Երևանից դուրս գտնվող մասնաճյուղերի կողմից, ապա ԳՖՀ-ը պարտավոր է կամ տեղափոխել նման վարկային գործերը Երևան քաղաքում գտնվող իր որևէ կառուցվածքային ստորաբաժանում (գլխամաս, Երևանում գտնվող մասնաճյուղ) կամ Վարկի հատկացման հայտի հետ մեկտեղ մագնիսական (լազերային) կրիչով ներկայացնել վարկային փաթեթում ընդգրկված բոլոր փաստաթղթերի սկանավորված տարբերակները:

8.8 Վարկի հատկացման հայտը ստանալուց հետո առավելագույնը 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում Կազմակերպության աշխատակիցները ստուգում են ներկայացված վարկերի համապատասխանությունը Կազմակերպության կողմից սահմանված չափանիշներին և ներկայացնում եզրակացություն սույն Կանոնակարգի Հավելված 5-ով սահմանված ձևով:

8.9 Ներկայացված վարկերը որակավորված գնահատելու դեպքում, Կազմակերպությունը հաստատում է հայտը և պատրաստում Վարկի հատկացման համաձայնագիր համաձայն սույն Կանոնակարգի Հավելված 4-ով սահմանված Գլխավոր վարկային պայմանագրի Հավելված 2-ի, որը սահմանում է վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը, տրամադրման վերջնական ժամկետը և Վարկի հատկացման այլ պայմանները: Վարկի հատկացման համաձայնագիրը ԳՖՀ-ին կարող է ուղարկվել փոստով, էլեկտրոնային կապի միջոցներով, կամ հանձնվել առձեռն:

8.10 ԳՖՀ-ը Վարկի հատկացման համաձայնագիրն ընդունելու դեպքում ստորագրում և կնքում է այն և ներկայացնում է Կազմակերպությանը այն ստանալուց հետո երկօրյա ժամկետում, բայց ոչ ուշ քան Վարկի հատկացման համաձայնագրում նշված Վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող օրվա ընթացքում: Կնքված Վարկի հատկացման համաձայնագրի հիման վրա Կազմակերպությունը գործադիր տնօրենի կարգադրության հիման վրա համաձայնագրում նշված գումարը փոխանցում է ԳՖՀ բանկային հաշվին:

8.11 Սույն Կանոնակարգի 8.10 կետում նշված ժամկետում Վարկի հատկացման համաձայնագիրը Կազմակերպություն չներկայացնելու դեպքում այն համարվում է ուժը կորցրած:

8.12 Կազմակերպության կողմից հատկացված յուրաքանչյուր վարկի գծով կազմվում է առանձին փաթեթ, որտեղ ներառվում են Վարկառուի և վարկի վերաբերյալ բոլոր անհրաժեշտ փաստաթղթերը:

8.13 Վարկի մարումից հետո համապատասխան վարկային փաթեթը պահպանվում է Կազմակերպությունում՝ համաձայն ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված փաստաթղթերի պահպանման նվազագույն ժամկետների:

### **ԳԼՈՒԽ 9. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԺԱՄԿԵՏԸ**

9.1 Կազմակերպությունը ԳՖՀ-ին վարկը հատկացնում է մինչև 12 տարի ժամկետով: Կազմակերպության կողմից վարկի առավելագույն ժամկետը սահմանվում է վերաֆինանսավորման ներկայացված հիփոթեքային վարկերի միջին կշռված ժամկետի 80%-ի չափ՝ հետևյալ բանաձևի համաձայն.

$$T = \sum(L_n * t_n) / \sum L_n * 80\%,$$

որտեղ՝

T-ն Կազմակերպության կողմից ԳՖՀ-ին հատկացվող վարկի ժամկետն է (տարիներով),

L-ը ԳՖՀ-ի կողմից վերաֆինանսավորման ներկայացված հիփոթեքային վարկի գումարը,

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

n-ը ԳՖՀ-ի 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 12-ից, ապա վարկի ժամկետը կազմում է 12 տարի:

**(9.1 կետը խմբ. 22.12.2014 թիվ 040 L)**

**9.1 կետը խմբ. 21.01.2019 թիվ 001 L**

9.2 Կազմակերպությունն իրավունք ունի պահանջել ԳՖՀ-ից վաղաժամկետ մարել Կազմակերպության կողմից տրամադրված վարկը, եթե վարկի գործողության ժամկետի ընթացքում ԳՖՀ-ն խախտել է Գլխավոր վարկային պայմանագրի և/կամ Վարկի հատկացման համաձայնագրի որևէ պայման:

9.3 Վարկի տրամադրումից հետո յուրաքանչյուր երեք տարին մեկ Կազմակերպությունը կարող է վերանայել վարկի տոկոսադրույքը՝ սահմանելով այն տվյալ պահին Կազմակերպության կողմից սահմանված տոկոսադրույքին հավասար:

**ԳԼՈՒԽ 10. ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ՝ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻՆ  
ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍՏՈՒԳՈՒՄԸ**

10.1 Ներկայացված հիփոթեքային վարկերի՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանությունը ստուգվում է հետևյալ փաստաթղթերի (Հիփոթեքային փաստաթղթերի) ուսումնասիրության միջոցով (յուրաքանչյուր վարկի համար).

10.1.1 Հիփոթեքային վարկի լրացված հայտը, վարկային և հիփոթեքի պայմանագրերը,

10.1.2 Անշարժ գույքի առուվաճառքի և գրավի եռակողմ պայմանագիրը (որից բխող սեփականության և գրավի իրավունքները ստացել են պետական գրանցում)՝ բնակարանի ձեռքբերման վարկերի համար և անշարժ գույքի գրավի պայմանագիրը (որից բխող գրավի իրավունքը ստացել է պետական գրանցում)՝ բնակարանի վերանորոգման վարկերի համար,

10.1.3 Գույքի գնահատման հաշվետվությունը՝ ստորագրված անկախ գնահատողի կողմից,

10.1.4 Գույքի և կյանքի ապահովագրության պայմանագրերը (վկայագրերը),

10.1.5 Վարկառուի սեփականության իրավունքը հավաստող անշարժ գույքի սեփականության վկայականը՝ տրված ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանման կողմից,

10.1.6 Անշարժ գույքի գրավի իրավունքը հավաստող գրավի իրավունքի վկայականը՝ տրված ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանման կողմից,

10.1.7 Վարկի գումարի և տոկոսագումարների վճարումների ժամանակացույցը,

10.1.8 Վարկային կոմիտեի /կամ այլ լիազոր մարմնի/ որոշումը վարկի տրամադրման վերաբերյալ,

10.1.9 Վարկունակության գնահատման հաշվետվությունը/վարկային եզրակացությունը՝ (ներառյալ վարկունակության գնահատման բոլոր փաստաթղթերը՝ հաշվարկները, վարկի գնահատման տվյալները և այլն),

**(10.1.9 ենթակետը լր. 22.12.2014 թիվ 040 L)**

10.1.10 ՈՆՍ–ով և/կամ Կազմակերպության կողմից սահմանված այլ փաստաթղթեր,

10.1.11 Կազմակերպության կողմից պահանջվող այլ փաստաթղթեր:

10.2 Կազմակերպությունը փաստաթղթերի ուսումնասիրության միջոցով ստուգում է Հիփոթեքային վարկի փաթեթի ամբողջականությունը, ներառյալ տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունն ու ստուգումը, ՈՆՍ-ի և Կազմակերպության պահանջներին համապատասխան:

10.3 Եթե ներկայացված հիփոթեքային վարկերի ստուգման արդյունքում պարզվում է, որ վարկային փաթեթում որևէ բան բաց է թողնված կամ թերի է, ապա Կազմակերպությունը կապ է հաստատում ԳՖՀ հետ և պահանջում լրացնել բաց թողնված տեղեկատվությունը: Հակառակ դեպքում այդ վարկը չի վերաֆինանսավորվում:

**10.4 (10.4 կետն ուժը կորցրել է 22.12.2014 թիվ 040 L)**

10.5 Վարկային փաթեթում պետք է առկա լինի փաթեթում ընդգրկված փաստաթղթերի ցանկ՝ ստորագրված ԳՖՀ ներկայացուցչի/պատասխանատու անձի կողմից:

**(10.5 կետը խմբ. 22.12.2014 թիվ 040 L)**

**ԳԼՈՒԽ 11. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՀԱՏԿԱՑՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ**

11.1 Վարկի հատկացման համաձայնագիրը կնքելուց հետո դրան կից Որակավորված հիփոթեքային վարկերից բխող պահանջի իրավունքները հանդիսանում են Կազմակերպության կողմից ԳՖՀ-ին հատկացված վարկի ապահովման միջոցներ: Վարկերի վերաբերյալ տեղեկությունները ներառվում են Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում, որը կցվում է Վարկի հատկացման համաձայնագրին (համաձայն Հավելված 4-ի):

11.2 Ապահովման միջոցների արժեքը պետք է ցանկացած ժամանակ առնվազն հավասար լինի ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքին: Եթե որևէ պահի դրությամբ ապահովման միջոցների արժեքը ցածր է ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքից, ապա ԳՖՀ-ն պարտավոր է տարբերության չափով նվազեցնել Կազմակերպության վարկի գումարի մնացորդը առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու համաձայն սույն Կարգի Գլուխ 12-ի:

11.3 Կազմակերպությունը ժամանակ առ ժամանակ հաշվարկում է ապահովման միջոցների արժեքը և ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը և անհրաժեշտության դեպքում ԳՖՀ-ին ծանուցում Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը նվազեցնելու անհրաժեշտության մասին: Նման ծանուցում ստանալուց հետո ԳՖՀ-ը պարտավոր է Ծանուցումը ստանալու ամսաթվին հաջորդող առաջին վճարման ամսաթվին նվազեցնել Կազմակերպության վարկի հատկացման գումարի մնացորդը:

11.4 ԳՖՀ կողմից պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքները փոխանցվում են Կազմակերպությանը Կողմերի ստորագրած ԳՎՊ անբաժանելի մաս կազմող Ցեսիայի պայմանագրի ուժով:

11.5 ԳՖՀ պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Որակավորված հիփոթեքային վարկի, որի գծով գումարի կամ տոկոսի վճարումն 90 օրից առավել ժամկետանց է դառնում, կամ որը Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով այլևս չի հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկ, վճարումն 90 օրից առավել ժամկետանց դառնալու կամ Որակավորված հիփոթեքային վարկ չհանդիսանալու վերաբերյալ Կազմակերպության որոշման ընդունման ամսաթվին հաջորդող առաջին վճարման ամսաթվին նվազեցնել Կազմակերպության վարկի մնացորդը, առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու: Նման Հիփոթեքային վարկերը դուրս գրված են համարվում Ապահովման միջոցների ցանկից:

11.6. Եթե ԳՖՀ-ի և Կազմակերպության համագործակցության ընթացիկ տարում ԳՖՀ-ի Որակավորված հիփոթեքային վարկերի (վերաֆինանսավորված Կազմակերպության կողմից) ծավալի 5%-ից ավելին (վարկային կազմակերպությունների համար՝ 3%-ից ավելին) 90 օրից առավել ժամկետանց են դառնում կամ Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով այլևս չեն հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկ (ներառյալ տվյալ տարվա ընթացքում ԳՖՀ-ի կողմից Կազմակերպությանը հետ վճարված վարկերի ծավալը), ապա Կազմակերպությունը կարող է որոշակի ժամկետով (կամ անժամկետ) որոշակի սահմանափակումներ կիրառել այդ ԳՖՀ-ի նկատմամբ: Սահմանափակումների ձևը և գործողության ժամկետը սահմանվում է Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ:

11.7 ԳՖՀ իրավունք ունի Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը պահպանելու պայմանով դիմել Կազմակերպությանը Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից Ապահովման միջոցի դուրսգրման խնդրանքով:

11.8 ԳՖՀ պարտավոր է շարունակել վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի կառավարումը, և կարող է Կազմակերպության համաձայնությամբ իր անունից ձեռնարկել այդ վարկերին վերաբերող այնպիսի գործողություններ, ինչպիսիք են պայմանների փոփոխումը, բավարարումը, դադարումը և այլն:

11.9 ԳՖՀ պարտավոր են ապահովել Ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված հիփոթեքային վարկերի պատշաճ սպասարկումը հիփոթեքային վարկի ամբողջ ընթացքում:

**(11.9 կետը փոփ. 22.12.2014 թիվ 040 L)**

## **ԳԼՈՒԽ 12. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐԿԻ ԴԻՄԱՑ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԸ**

12.1 ԳՖՀ-ները Կազմակերպությունից ստացված վարկի գումարի և տոկոսների վճարումն իրականացնում են վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցի համաձայն, որը Վարկի հատկացման համաձայնագրի կնքումից հետո Վարկի հատկացման ամսաթվին Կազմակերպությունը CBANet ցանցի Lotus Notes համակարգի միջոցով ուղարկում է ԳՖՀ-ին: Վճարման ենթակա գումարը հաշվարկվում է վարկի գումարի, վճարման ենթակա տոկոսների, տույժերի և վճարման ենթակա այլ գումարների հիման վրա, որոնք հաշվեգրվել են մինչև հաշվառման ավարտի օրը: Ընդ որում, տարբեր Վարկի հատկացման համաձայնագրերով ներգրավված վարկեր ունենալու դեպքում, ԳՖՀ-ների կողմից կատարված վճարումները բաշխվում են հաջորդաբար՝ սկսած առաջինը կնքած Վարկի հատկացման համաձայնագրով ներգրավված վարկից, հաշվի առնելով սույն կարգի Հավելված 4-ով՝ Գլխավոր վարկային պայմանագրի 3.20-րդ կետով սահմանված վճարումների կատարման հերթականությունը:

12.2 Կազմակերպության վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցը կարող է կազմվել ինչպես այդ վարկի հաշվին վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի վճարման ժամանակացույցների հիման վրա, այնպես էլ վարկի գումարի հավասարաչափ կամ անուփոփոխային մարումների սկզբունքով: Իր դրամական հոսքերի արդյունավետ կառավարման նպատակով՝ Կազմակերպությունը որոշում է ԳՖՀ-ին տրամադրվող վարկի մարումների սկզբունքը, և այդ մասին նախապես գրավոր տեղեկացնում է ԳՖՀ-ին՝ նշելով տվյալ սկզբունքի կիրառման ժամանակահատվածի սկիզբը:

12.3 Վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցը այդ վարկի հաշվին վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի վճարման ժամանակացույցների հիման վրա կազմվելու դեպքում.

12.3.1 ԳՖՀ-ները վարկի դիմաց վճարումները կատարում են յուրաքանչյուր ամիս: Կազմակերպության վարկի տվյալ ամսվա մայր գումարի վճարման չափը հաշվարկվում է որպես այդ վարկով վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի նախորդ ամսվա մայր գումարի վճարումների հանրագումար: Կազմակերպության վարկի դիմաց տոկոսները հաշվարկվում են մնացորդի վրա:

12.3.2 ԳՖՀ-ները, Կազմակերպության վարկով վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի դիմաց կատարված բոլոր վճարումները՝ վճարման ժամանակացույցով սահմանված և վաղաժամկետ վճարումները, պետք է վճարեն Կազմակերպությանը ամեն ամիս:

12.3.3 ԳՖՀ-ները Կազմակերպությանը հիփոթեքային վարկերի ժամանակացույցով սահմանված վճարումները կատարում են Կազմակերպությանը անկախ այն բանից, թե իրենք այդ գումարները փաստացի ստացել են, թե ոչ:

12.3.4 Հիփոթեքային վարկի գումարի դիմաց բոլոր վճարումների վերաբերյալ տեղեկությունները ԳՖՀ-ները Կազմակերպությանն են ներկայացնում յուրաքանչյուր ամիս ներկայացվող հաշվետվության կազմում: Այն դեպքում, երբ հիփոթեքային վարկը մարվում է ամբողջությամբ, այն դուրս է գալիս Կազմակերպության վարկի Ապահովման միջոցների ցանկից:

12.3.5 ԳՖՀ-ները Կազմակերպության վարկի դիմաց վճարումները կատարում են Կազմակերպության կողմից հատկացված վարկի վճարումների ծանուցագրի հիման վրա, որը Կազմակերպությունը կազմում է նախորդ կետում նշված հաշվետվության հիման վրա: Կազմակերպությունը վճարման ծանուցագիրը ԳՖՀ-ին ուղարկում է մինչև տվյալ ամսվա վճարման ամսաթվին նախորդող երրորդ աշխատանքային օրը:

12.4 Վարկը գումարի հավասարաչափ կամ անուփոփոխային մարումներով տրամադրելու դեպքում.

12.4.1 Վարկի դիմաց կատարվող վճարումների պարբերականությունը կարող է սահմանվել եռամսյակային կամ կիսամյակային:

12.4.2 Կազմակերպությունը ԳՖՀ-ներից ստացված հաշվետվությունների միջոցով յուրաքանչյուր ամիս ստուգում է իր կողմից տրամադրված վերաֆինանսավորման վարկի և այդ վարկով վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի մնացորդները: Եթե հիփոթեքային վարկերի վաղաժամկետ մարման պատճառով Կազմակերպության կողմից տրամադրված վարկի մնացորդը գերազանցում է վերաֆինանսավորված վարկերի մնացորդների հանրագումարը 10%-ը, ապա ԳՖՀ-ները պարտավոր են այդ տարբերության չափով նվազեցնել Կազմակերպությունից ստացված վարկի մնացորդը՝ Կազմակերպությանը համապատասխան վճարում կատարելու միջոցով:

12.4.3 Վերաֆինանսավորված վարկն ամբողջությամբ մարվելու դեպքում, ԳՖՀ-ները պարտավոր են այդ գումարի չափով նվազեցնել Կազմակերպությունից ստացված վարկի մնացորդը Կազմակերպությանը համապատասխան վճարում կատարելու միջոցով, անկախ նրանից, թե որքան է կազմում Կազմակերպության վարկի և դրանով վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի մնացորդների տարբերությունը:

12.4.4 Սույն կարգի 12.4.2 և 12.4.3 կետերով սահմանված վաղաժամկետ վճարումները ԳՖՀ-ները կատարում են Կազմակերպության կողմից հատկացված վարկի վճարումների ծանուցագրի հիման վրա: ԳՖՀ-ները ծանուցագրում նշված գումարը Կազմակերպությանը վճարում են ծանուցագրում նշված ժամկետում:

12.5 Կազմակերպության վարկի դիմաց վճարումների ուշացման համար ԳՖՀ-ները վճարում են տույժ: Տույժի չափը, հաշվարկման և վճարման կարգը սահմանվում է Գլխավոր վարկային պայմանագրով կամ Վարկի հատկացման համաձայնագրով:

12.6 Բացառությամբ հիփոթեքային վարկերի վաղաժամկետ վճարումներով պայմանավորված դեպքերի և սույն կարգով սահմանված այլ դեպքերի, Կազմակերպության վարկի գումարի վաղաժամկետ վճարման դեպքում ԳՖՀ-ը վճարում է տույժ՝ Գլխավոր վարկային պայմանագրով սահմանված չափով:

12.7 Ժամկետանց վարկերի և այն վարկերի դիմաց, որոնք դադարում են որակվել որպես Որակավորված հիփոթեքային վարկ, վաղաժամկետ վճարումների դեպքում վաղաժամկետ վճարման տույժ չի սահմանվում:

### **ԳԼՈՒԽ 13. ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՎԱԾ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ՀՍԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ**

13.1 ԳՖՀ-ները Կազմակերպությանը ներկայացնում են ամսական հաշվետվություն վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի վերաբերյալ, համաձայն սույն կարգի Հավելված 4-ով սահմանված Գլխավոր վարկային պայմանագրի Հավելված 3-ի: Հաշվետվության ներկայացման կարգը և ժամկետները սահմանվում են Գլխավոր վարկային պայմանագրով:

13.2 Անհրաժեշտության դեպքում Կազմակերպությունը կարող է ԳՖՀ-ներից պահանջել վերաֆինանսավորված վարկերի վերաբերյալ լրացուցիչ հաշվետվություններ:

13.3 Վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի նկատմամբ հսկողությունը իրականացնում են Կազմակերպության համապատասխան աշխատակիցները: Հիփոթեքային վարկի նկատմամբ ընթացիկ հսկողության իրականացումը ենթադրում է յուրաքանչյուր Վարկառուի կողմից վարկային պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների ժամանակին կատարելուն հետևելը:

13.4 Վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի գծով ուշացումների առկայության դեպքում Կազմակերպության աշխատակիցը կապվում է տվյալ ԳՖՀ-ի հետ՝ պարզելու ուշացումների պատճառը և Գործընկերոջ կողմից ձեռնարկված միջոցառումները:

13.5 Յուրաքանչյուր ամիս Կազմակերպության աշխատակիցները հաշվետվություն են ներկայացնում Կազմակերպության գործադիր տնօրենին վերաֆինանսավորված վարկերի որակի վերաբերյալ:

### **ԳԼՈՒԽ 14. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

14.1. Առանձին դեպքերում Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը կարող շեղվել սույն Կարգի դրույթներից:



**Ֆինանսական հաստատությունների կողմից Կազմակերպությանը ներկայացվող փաստաթղթերի և տեղեկատվության ցանկը և տեղեկատվության ներկայացման ձևերը**

1. Առաջիկա 12 ամիսների համար Կազմակերպությունից պահանջվող գումարի չափը և դրա տեղաբաշխման կանխատեսումները:
2. Վերջին երեք տարվա հրապարակվող տարեկան հաշվեկշիռը և եկամուտների և ծախսերի վերաբերյալ հաշվետվությունները, ինչպես նաև դիմելու ամսաթվին նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ ֆինանսական հաշվետվությունները և հիմնական տնտեսական նորմատիվների վերաբերյալ հաշվետվությունը (հրապարակվող հաշվետվությունների ֆորմատով):
3. Տեղեկություններ վերջին մեկ տարվա ընթացքում, ինչպես նաև դիմելու ամսաթվին նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ ՀՀ ԿԲ սահմանված նորմատիվների կատարման վերաբերյալ: Ներկայացվում է յուրաքանչյուր նորմատիվի փաստացի մեծությունը :
4. Հաստատության գրանցման վկայականի պատճենը:
5. Հաստատության գործունեության լիցենզիայի պատճենը:
6. Հաստատության կանոնադրությունը:
7. Հաստատության իրավասու մարմնի որոշումը՝ համագործակցության գլխավոր վարկային և ցեսիայի պայմանագրերը կնքելու հավանություն տալու վերաբերյալ, եթե նման պայմանագրերի կնքման որոշում ընդունելու լիազորությունը օրենքով կամ հաստատության կանոնադրությամբ չի պատկանում հաստատության միանձնյա գործադիր մարմնին:
8. Այն պաշտոնատար անձանց անունների ցանկը, որոնք հաստատության կողմից լիազորված են սույն պայմանագրի շրջանակներում հաստատության անունից փաստաթղթեր ստորագրել (կնքել), ինչպես նաև այդ պաշտոնատար անձանց ստորագրությունների նմուշները՝ հաստատության իրավասու պաշտոնատար անձի վավերացմամբ:
9. Հաստատության կառավարման կառուցվածքի նկարագիրը և սխեման:
10. Հաստատության կորպորատիվ կառավարման կիրառման հիմնական սկզբունքները և կարգը:
11. Հաստատության ռիսկերի կառավարման համակարգի նկարագրությունը և կարգը:
12. Հաստատության հիփոթեքային վարկավորման կարգերը,
13. Հաստատության փաստացի հիփոթեքային պորտֆելը վերջին երեք տարիների ընթացքում ըստ ներքոնշված աղյուսակի: Աղյուսակը լրացվում է ՀՀ դրամով, ժամանակահատվածի վերջի դրությամբ

Ամսաթիվ	Գումար		Քանակ	
	Ընդամենը	-այդ թվում դասակարգված	Ընդամենը	-այդ թվում դասակարգված
Առաջին տարվա դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ				
Երկրորդ տարվա դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ				
Երրորդ տարվա դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ				

14. Հաստատության ռազմավարությունը հիփոթեքային շուկայում առաջիկա տարվա ընթացքում, այդ թվում Կազմակերպության կողմից տրամադրվելիք միջոցների հաշվին հիփոթեքային վարկերի կանխատեսվող ծավալները, պայմանները և վարկառուների նպատակային խումբը:

**ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐ**

**Ներածություն**

**Որակի նվազագույն ստանդարտները (այսուհետ՝ ՈՆՍ) սահմանում են Ընկերության կողմից վերաֆինանսավորման ենթակա հիփոթեքային վարկերին ներկայացվող նվազագույն պահանջները՝ նպատակ ունենալով նվազեցնել հիփոթեքային վարկավորման/վարկերի ռիսկերը և ստանդարտացնել հիփոթեքային վարկավորման գործընթացը:**

ՈՆՍ-ի իմաստով հիփոթեքային վարկ է համարվում բնակելի անշարժ գույք ձեռքբերելու, վերանորոգելու կամ կառուցապատելու նպատակով ֆիզիկական անձին/անձանց տրամադրված վարկը, որի ապահովություն է հանդիսանում համապատասխանաբար ձեռքբերվող, վերանորոգվող կամ կառուցապատվող անշարժ գույքը: Վերոնշյալ նպատակներով արդեն իսկ տրամադրված հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորումը նույնպես համարվում է հիփոթեքային վարկ: Ընդ որում ցանկացած դեպքում վարկի մարման գրաֆիկը կազմվում է անուիտետային (յուրաքանչյուր ամիս վճարման միևնույն չափ, որը ներառում է մայր գումարի և տոկոսագումարի մարումները) կամ մայր գումարի հավասարաչափ մարման սկզբունքով առանց վարկի մարման արտոնյալ ժամանակահատվածի:

**ՈՆՍ-ի կառուցվածքը.** ՈՆՍ-ն բաղկացած է հետևյալ բաժիններից.

1. Վարկային հայտ
2. Վարկի տրամադրման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր
3. Վարկային գնահատում
4. Գույքի գնահատում
5. Ապահովագրություն
6. Վարկային և գրավի պայմանագրերին ներկայացվող նվազագույն պահանջներ

Վարկատուները պետք է ունենան ներքին ընթացակարգեր/կանոնակարգեր, որոնք մանրամասնորեն նկարագրում են հիփոթեքային վարկերի տրամադրման գործընթացները<sup>1</sup>, վարկերի սպասարկման ընթացակարգը և հիփոթեքային վարկավորմանը բնորոշ ռիսկերի նվազեցման ուղղված միջոցառումները/ընթացակարգը:

*Վարկատուները պետք է մոնիտորինգ իրականացնեն Ընկերության կողմից վերաֆինանսավորված բոլոր հիփոթեքային վարկերի գծով վարկի տրամադրումից (վերջին մասնաբաժնի տրամադրումից, եթե վարկը տրամադրվում է մասնաբաժիններով) 12 ամսվա ընթացքում (մոնիտորինգի եզրակացության ձևանմուշը ներկայացված է ՈՆՍ-ի հավելված 4-ում): Ընդ որում վերանորոգման և կառուցապատման նպատակով տրամադրված վարկերի դեպքում մոնիտորինգի եզրակացության հետ միասին վարկային գործին պետք է կցվեն նաև վարկի նպատակային օգտագործումը հիմնավորող լուսանկարներ /կամ տեսաերիզ/:*

**1. Վարկային հայտ**

Վարկային հայտում պետք է լրացվեն հետևյալ նվազագույն տեղեկությունները.

<p>1. Տվյալներ վարկառուի և համավարկառու/ներ/ի (առկայության դեպքում) վերաբերյալ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկառուի / համավարկառու/ներ/ի անուն, ազգանուն հայրանունը, անձնագրային տվյալներ, գրանցման և փաստացի բնակության հասցեները, ընտանեկան դրությունը, ընտանիքի անդամների թիվը</li> <li>• Տվյալներ աշխատանքային զբաղվածության մասին (պաշտոնը, գործատուի անունը և հասցեն)</li> <li>• Տվյալներ ակտիվներից, ներդրումներից և այլ աղբյուրներից ստացվող եկամուտների վերաբերյալ /առկայության դեպքում/</li> </ul>
--	---

<sup>1</sup> Վարկերի տրամադրման գործընթացը պետք է մանրամասն նկարագրի վարկավորման բոլոր փուլերը՝ ներառյալ դրանցում ներգրավված ստորաբաժանումների միջև փոխհամագործակցությունը:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Տվյալներ ընթացիկ պարտավորությունների վերաբերյալ /առկայության դեպքում/</li> </ul>
2. Տվյալներ գրավադրելիք անշարժ գույքի մասին	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Հասցեն</li> <li>• Գույքի տեսակը (օրինակ՝ բնակարան, առանձնատուն և այլն)</li> <li>• Հարկայնությունը /բնակարանի դեպքում/</li> <li>• Ընդհանուր մակերեսը</li> <li>• Ձեռք բերման գինը /անշարժ գույքի ձեռքբերման դեպքում/</li> </ul>
3. Տվյալներ պահանջվող վարկի մասին	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Պահանջվող հիփոթեքային վարկի տեսակը (անուիտետային, հավասարաչափ մայր գումարի մարում), նպատակը, ժամկետը տոկոսադրույքը և վարկի գումարի մեծությունը)</li> <li>• Կատարվող կանխավճարի չափը և աղբյուրը (առկայության դեպքում)</li> </ul>

Վարկային հայտի լրացման ժամանակ Վարկատուն պետք է վարկառուին տրամադրի տեղեկություններ տրամադրվելիք վարկի տոկոսադրույքի, ժամկետի, կիրառվող տույժերի և վարկի ստացման հետ կապված ծախսերի /միանվագ և պարբերական/ վերաբերյալ:

## 2. Վարկի տրամադրման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր

Այս բաժնում ներկայացվում է վարկի տրամադրման համար անհրաժեշտ նվազագույն փաստաթղթերի ցանկը: Վարկատուն կարող է իր ներքին կանոնակարգերի պահանջներից ելնելով այս ցանկին լրացուցիչ փաստաթղթեր ավելացնել:

	<b>Պահանջվող փաստաթղթերը</b>
<b>1.Վարկառուի մասին տվյալներ<sup>2</sup></b>	
Վարկառուի ինքնություն	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկառուի անձնագիրը, կամ փոխարինող փաստաթուղթ</li> <li>• Վարկառուի սոցիալական քարտը (առկայության դեպքում)</li> <li>• Ամուսնության վկայականը (առկայության դեպքում)</li> <li>• Երեխաների ծննդյան վկայականները (առկայության դեպքում)</li> </ul>
Տվյալներ եկամուտների մասին	<p><i>Եթե վարկառուն վարձու աշխատող է, ապա.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Եկամուտների մասին տեղեկանք գործատուից, որտեղ նշվում է վարկառուի զբաղեցրած պաշտոնը, աշխատանքային ստաժը տվյալ կազմակերպությունում և ամսական եկամտի չափը (համախառն կամ զուտ, ընդ որում զուտ եկամտի դեպքում պետք է տեղեկանքում համապատասխան նշում կատարվի)</li> <li>• Տվյալներ նախկին զբաղվածության մասին՝ գործատուն, զբաղեցրած պաշտոնը, յուրաքանչյուր կազմակերպությունում աշխատանքի ստաժը (պահանջվում է միայն այն դեպքում, եթե վարկառուի աշխատանքային ստաժը ընթացիկ աշխատավայրում փոքր է 12 ամսից)<sup>3</sup></li> <li>• Տվյալներ այլ եկամուտների վերաբերյալ (առկայության դեպքում)</li> <li>• Վարկառուի ամուսնացած լինելու դեպքում ամուսնու/կնոջ եկամուտների մասին տեղեկանք (ոչ պարտադիր)</li> </ul> <p><i>Եթե Վարկառուն ինքնազբաղված է, ապա.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Հարկ վճարողի հարկային համարը (&lt;ՎՀՀ)</li> <li>• Գրանցման վկայական, կանոնադրություն (առկայության դեպքում)</li> </ul>

<sup>2</sup> Այս ենթաբաժնում թվարկված փաստաթղթերը պետք է ներկայացվեն նաև բոլոր համավարկառուների (առկայության դեպքում) համար:

<sup>3</sup> Բացառություն են կազմում այն դեպքերը, երբ տվյալ աշխատավայրը հանդիսանում է վարկառուի/համավարկառուի առաջին աշխատավայրը և վերջինիս աշխատանքային ստաժը փոքր է 12 ամսից:

	<p>դեպքում)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Գործունեության տվյալ տեսակով զբաղվելու թույլտվության փաստաթղթերը, եթե օրենսդրության համաձայն տվյալ գործունեության համար անհրաժեշտ է համապատասխան մարմինների կողմից հատուկ թույլտվություն</li> <li>• Վերջին 1 տարվա ֆինանսական և հարկային հաշվետվությունները՝ հաստատված հարկային մարմինների կողմից</li> <li>• Վերջին 6 ամիսների եկամուտների և ծախսերի հաշվետվությունները/գրառումները (առկայության դեպքում)</li> <li>• Ինքնազբաղվածների եկամուտների գնահատման վերլուծություն համաձայն ՈՆՍ-ի Հավելված 1-ում ներկայացված ինքնազբաղվածների եկամուտները գնահատելու մեթոդաբանության (վերլուծությունը կատարվում է Վարկատուի կողմից)<sup>4</sup>:</li> </ul> <p>Այն դեպքերում, երբ վարկառու/համավարկառու միևնույն ժամանակ հանդիսանում է տվյալ կազմակերպության հիմնադիրը (սեփականատերը) և տնօրենը (գործադիր մարմնի ղեկավարը), ապա վերջինիս եկամուտները պետք է գնահատվեն Հավելված 1-ում ներկայացված մեթոդաբանությամբ, հակառակ դեպքում, եթե նա ներկայացնում է աշխատավարձի վերաբերյալ տեղեկանք, ապա տեղեկանքում նշված գումարը պետք է հավաստվի ներքոթվարկված տարբերակներից որևէ մեկով.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Կազմակերպության պաշտոնական՝ հարկային մարմինների կողմից հաստատված հաշվետվությունների վերլուծության միջոցով, կամ</li> <li>• ՀՀ սոցիալական Ապահովագրության Պետական հիմնադրամից համապատասխան տեղեկանքի միջոցով:</li> </ul>
Տվյալներ վարկային պատմության մասին	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Հարցում ԱԲՌԱ վարկային բյուրոյից</li> <li>• Եթե վարկառու ընթացիկ վարկ ունի, ապա այն պետք է դասակարգված լինի իբրև ստանդարտ վարկ համաձայն ՀՀ ԿԲ և ՀՀ ՖԷՆ համատեղ հաստատված կարգի և համաձայն ՀՀ ԿԲ ռեզիստորի հարցման՝ վարկի գծով չպետք է առկա լինեն ընթացիկ ժամկետանց պարտավորություններ</li> <li>• Հիմնավորումներ առ այն, որ վերջին տասներկու ամիսների ընթացքում բոլոր վարկերի/գործող և մարված/ գծով ուշացված օրերի ընդհանուր քանակը չի գերազանցում 30 օրացույցային օրը<sup>5</sup></li> </ul>
<b>2. Գույքային փաստաթղթեր</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Գրավադրվող բնակելի անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական</li> <li>• Միասնական տեղեկանք գրավադրվող գույքի սահմանափակումների վերաբերյալ՝ տրված ՀՀ Կառավարությանն առընթեր Անշարժ Գույքի Կադաստրի Պետական Կոմիտեի կողմից</li> <li>• Գրավադրվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն</li> </ul>

<sup>4</sup> Վերլուծության արդյունքները պետք է մանրամասն ներկայացված լինեն այնպես, որ հասկանալի լինեն երրորդ անձի համար առանց որևէ դժվարության: Եթե վարկառուի վարկունակության գնահատման համար հիմք են հանդիսանում վարկառուի գործունեության վերաբերյալ պաշտոնական ֆինանսական և/կամ հարկային հաշվետվությունները, ապա Ինքնազբաղվածների եկամուտների գնահատման վերլուծությունը (համաձայն ՈՆՍ-ի Հավելված 1-ում ներկայացված մեթոդաբանության) պարտադիր չէ:

<sup>5</sup> Բացառություն են կազմում այն դեպքերը, երբ վարկառու ներկայացնում է փաստաթղթային հստակ հիմնավորումներ առ այն, որ ուշացումները պայմանավորված չեն եղել իր վարքագծով: Նման դեպքերում ուշացված օրերի ընդհանուր քանակը չպետք է գերազանցի 90 օրացույցային օրը և միևնույն ժամանակ վարկի ռիսկի դասը պետք է լինի առավելագույնը <հսկվող> համաձայն ՀՀ ԿԲ և ՀՀ ՖԷՆ համատեղ հաստատված կարգի վերջին 12 ամիսների ընթացքում:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Գրավադրվող գույքի վերանորոգման/կառուցապատման նախահաշիվ (միայն վերանորոգման կամ կառուցապատման վարկերի դեպքում) և շին. թույլտվություն ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում:</li> </ul>
<b>3.Այլ փաստաթղթեր</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Վարկառուի/համավարկառու/ներ/ի համաձայնությունը վարկային հարցում կատարելու վերաբերյալ</li> <li>Գրավադրվող անշարժ գույքի ապահովագրության վկայական</li> <li>Վարկառուի և համավարկառու/ներ/ի՝ դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրություն (կատարվում է եկամուտների համամասնությամբ)</li> <li>Այլ փաստաթղթեր ըստ անհրաժեշտության:</li> </ul>

(2-րդ կետը փոփ. 22.12.2014 թիվ 040 L)

### 3. Վարկային գնահատում

Այս բաժնում ներկայացվում են վարկունակության գնահատման մեջ օգտագործվող գործակիցները: Վարկատուները պետք է ունենան վարկունակության գնահատման մեթոդաբանություն, որում պետք է ներառվեն Վարկառուի և համավարկառու/ներ/ի՝ վարկը մարելու կարողությունը հաշվարկելու հետևյալ գործակիցները.

1. Ընդհանուր պարտքային վճարումների հարաբերությունը զուտ եկամուտներին (ԸՊԵ) Որտեղ՝

**Ընդհանուր պարտքային վճարումները** հավասար են ստացվելիք վարկի գծով ամսական մարումների (մայր գումար + տոկոսագումար), ապահովագրավճարների և + այլ պարտավորությունների հանրագումարին,

**Զուտ եկամուտները** հավասար են վարկառուի և համավարկառու/ներ/ի ամսական զուտ եկամուտների (հարկային և այլ նվազեցումներից հետո) հանրագումարին:

Գործակցի առավելագույն չափը կազմում է 45%:

Եթե հիփոթեքային վարկը տրամադրվում է վարկի մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով, ԸՊԵ գործակիցը հաշվարկվում է վարկի մարման գրաֆիկով սահմանված առաջին (ամենամեծ) վճարման հիման վրա:

Այն դեպքերում, երբ առկա է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված եկամտային հարկի գումարների վերադարձման հնարավորություն՝ սույն կետով սահմանված **զուտ եկամուտները** ավելացվում են **average(min(A,B))** չափով, որտեղ

A՝ ամսական տոկոսագումար,

B՝ ամսական եկամտային հարկի գումար,

**average(min(A,B))**՝ վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում A-ի և B-ի արժեքներից նվազագույնների միջին թվաբանական:

Որպես հիմնական եկամուտ պետք է հաշվի առնվի առաջնային եկամուտը: Սովորաբար դա այն եկամուտն է, որը հիմնվում է վարկառուի/համավարկառուի հմտությունների կամ մասնագիտական փորձի վրա<sup>6</sup>:

Եկամտի բոլոր մնացած աղբյուրները պետք է դիտել որպես երկրորդային, դրանք, ի թիվս այլոց, հետևյալն են. վարձակալությունից, տոկոսադրույքից գոյացող եկամուտները, փոխանցումները, պարգևավճարները, շահաբաժինները, եկամուտ այնպիսի զբաղվածությունից, որը անմիջական կապ չունի դիմողի մասնագիտական զբաղվածության հետ և այլն: Ոչ պաշտոնական եկամուտները նույնպես երկրորդային եկամուտներ են:

<sup>6</sup> Առաջնային և երկրորդային եկամուտների սահմանումները և հաշվարկման մեթոդաբանությունը ներկայացված է ՈՆՍ-ի Հավելված 2-ում:

Եթե Վարկատուն ԸՊԵ գործակիցը հաշվարկելիս հաշվի է առնում երկրորդային եկամուտը, ապա այն պետք է հաշվարկներում ընդգրկվի առավելագույնը 60%-ով: Բացառություն կարող են լինել հետևյալ դեպքերը.

- Վարձակալությունից ստացվող եկամուտը հաշվարկներում կարելի է ներառել 100%-ով, եթե առկա է օրենքով սահմանված կարգով կնքված վարձակալության պայմանագիր, որը վարկային հայտի ընդունման ամսաթվի դրությամբ կնքված է եղել առնվազն 12 ամիս առաջ:
- Վարկառուի եկամուտների հաշվարկում վերջինիս պարգևավճարները կարելի է հաշվարկել 100%-ով, եթե դրանք կրում են պարբերական բնույթ (առնվազն եռամսյակային), վճարվել են վերջին մեկ տարվա ընթացքում և պայմանավորված չեն գործատուի գործունեության արդյունքներով:
- Շահաբաժինները կարող են հաշվարկում ընդգրկվել 100%-ով, եթե դրանք ունեն պարբերական բնույթ և վճարումը կատարվել է պաշտոնական շահույթից:

Վարկառուն հնարավորինս պետք է հիմնավորի երկրորդային եկամուտները համապատասխան փաստաթղթերով: Նմանատիպ եկամտի չափի որոշումը մնում է վարկային մասնագետի հայեցողությանը: Սակայն նա պետք է վարկի դիմումի գնահատման մեջ այնպես նկարագրի իր գնահատումը, որ երրորդ անձինք դժվարություն չունենան հասկանալու իր վերլուծությունը:

Եթե Վարկատուն ԸՊԵ գործակիցը հաշվարկելիս հաշվի է առնում նաև համավարկառու(ներ)ի եկամուտը, ապա այդ անձինք պետք է ևս ստորագրեն վարկային պայմանագիրը: Սակայն պարտադիր չէ, որ համավարկառու(ները) լինեն գրավադրված գույքի համասեփականատերեր:

## 2. Ստացվելիք վարկի հարաբերությունը գրավի արժեքին (Վ/Գ)

Որտեղ գրավի արժեքը հավասար է գրավի գնահատված շուկայական և ձեռքբերման արժեքներից (առկայության դեպքում) նվազագույնին:

Գործակցի առավելագույն չափը կազմում է 70%:

Ձեռքբերման նպատակով տրամադրվող վարկերի դեպքում կատարվող կանխավճարի նվազագույն չափը կարող է կազմել 10% (մինչև 30 տարեկան չամուսնացած շահառուների համար 7.5%, եթե բնակարանը ձեռք է բերվում կառուցապատողից), եթե բացի ձեռքբերվող գույքից գրավադրվում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք: Կառուցապատման նպատակով տրամադրվող վարկերի դեպքում բացի կառուցապատվող գույքից պետք է գրավ դրվի նաև այլ բնակելի անշարժ գույք: Նման դեպքերում Վ/Գ գործակիցը հաշվարկում է գրավադրված երկու անշարժ գույքերի արժեքների հանրագումարի հիման վրա:

Ձեռքբերման վարկերի դեպքում (եթե գրավ է դրվում միայն ձեռքբերվող գույքը) վարկի գումարը կարող է կազմել գրավի արժեքի առավելագույնը 90%-ը (մինչև 30 տարեկան չամուսնացած շահառուների համար 92.5%-ը, եթե բնակարանը ձեռք է բերվում կառուցապատողից), եթե առկա է հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն Վ/Գ գործակցի 70%-ը գերազանցող գումարի չափով:

Օրինակ՝ եթե բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման գինը կազմում է 20,000,000 ՀՀ դրամ, իսկ գնահատված արժեքը՝ 17,000,000 ՀՀ դրամ, ապա վարկի առավելագույն գումարը (եթե առկա չէ լրացուցիչ ապահովություն) կկազմի  $17,000,000 * 70\% = 11,900,000$  ՀՀ դրամ: Սակայն վարկի առավելագույն գումարը կարող է կազմել  $15,300,000$  ՀՀ դրամ ( $17,000,000 * 90\%$ ), եթե առկա է հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն  $3,400,000$  ՀՀ դրամի չափով ( $17,000,000 * 90\% - 17,000,000 * 70\%$ ):

**(3-րդ կետը լր. 22.12.2014 թիվ 040 L, խմբ. 06.07.2018թ թիվ 010Ա, 25.07.2018թ թիվ 015 L, փոփոխվել է 23.11.2018 թ 026 L որոշմամբ)**

## 4. Գույքի գնահատում

Այս բաժնում ներկայացվում են գրավադրվող անշարժ գույքին և անշարժ գույքի գնահատողին և ներկայացվող նվազագույն պահանջները:

Որպես հիփոթեքային վարկի ապահովություն՝ առաջարկվող գույքը պետք է համապատասխանի հետևյալ պահանջներին.

1. Գույքը պետք է ծանրաբեռնված չլինի պարտավորություններով, գույքի նկատմամբ որևէ այլ սահմանափակումներ չպետք է լինեն:
2. Գրավադրվող գույքի նկատմամբ իրավունքը պետք է գրանցվի Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:
3. Գրավադրվող գույքը պետք է գնահատվի անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից:
4. Գրավադրվող գույքը պետք է գնահատվի համաձայն ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի:
5. Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման համար Վարկատուն պետք է հիմք ընդունի գույքի գնահատված և ձեռքբերման (առկայության դեպքում) արժեքներից նվազագույնը:
6. Գրավադրվող գույքը պետք է ապահովագրվի իր ապահովածությամբ տրամադրված վարկի մնացորդային գումարի չափով:  
Ապահովագրության պայմանագրով պետք է ծածկվեն առնվազն հետևյալ դեպքերից առաջացող վնասները.
  - հրդեհ կամ պայթյուն
  - Զեռուցման, ջրամատակարարման կամ ջրահեռացման համակարգի վթար
  - Կարկուտ, ջրհեղեղ կամ տեղատարափ անձրև
  - Փոթորիկ կամ ուժեղ քամի
  - Երրորդ անձանց կողմից իրականացված չարամիտ գործողությունները:

Գրավադրվող գույքի գնահատումն իրականացնող կազմակերպությունը պետք է բավարարի հետևյալ չափանիշներին.

- Կազմակերպությունը պետք է լինի լիցենզավորված անկախ գնահատող և գործի ՀՀ օրենսդրության պահանջներին համապատասխան,
- Կազմակերպությունը պետք է ունենա առնվազն 2 որակավորված գնահատող,
- Կազմակերպությունը պետք է ակտիվ գործունեություն ծավալած լինի ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում գնահատմանը նախորդող վեց ամիսների ընթացքում:

**(4-րդ կետը խմբ. 04.07.2016 թիվ 021 L)**

**(4-րդ կետը փոփ. 10.07.2017 թիվ 016 L)**

## 5. Ապահովագրությունը

Վարկի տրամադրման համար Վարկատուն պետք է պահանջի գրավադրված գույքի ապահովագրության և վարկառուի և համավարկառու/ներ/ի (առկայության դեպքում)՝ դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրության վկայագրերը: Ընդ որում համավարկառու/ներ/ի առկայության դեպքում դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրությունը կատարվում է վարկի գումարից վարկառուի և համավարկառու/ներ/ի եկամուտներին համամասն: Վարկի գումարը կարող է կազմել առավելագույնը գրավի արժեքի 90%-ը (մինչև 30 տարեկան չամուսնացած շահառուների համար 92.5%-ը, եթե բնակարանը ձեռք է բերվում կառուցապատողից), եթե առկա է հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն Վ/Գ գործակցի 70%-ը գերազանցող գումարի չափով: Հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրությունը պետք է գործի առնվազն մինչև այն պահը, երբ վարկառուն վարկի գումարից կկատարի Վ/Գ գործակցի 70%-ը գերազանցող գումարի չափով վճարում:

Ապահովագրության պայմանագրերը կարող են կնքվել այն ապահովագրական ընկերությունների հետ, որոնք բավարարում են հետևյալ չափանիշներին.

- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է հիմնադրված լինի և ունենա պահանջվող լիցենզիաներ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրական դաշտի և կանոնակարգման պահանջներին համապատասխան,
- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է դժբախտ պատահարներից մահացության դեպքերի և բնակելի անշարժ գույքի ապահովագրական շուկայում ռիսկեր ապահովագրելու առնվազն 2 տարվա փորձ ունենա:

Գույքի ապահովագրությունը պետք է իրականացվի հետևյալ պահանջներին համապատասխան.

- Ապահովագրական գումարը պետք է հավասար լինի գույքի ապահովվածությամբ տրամադրված վարկի մնացորդային գումարին: Բնակելի տների դեպքում ապահովագրվում է միայն շինությունը,

- Ապահովագրական դեպքի ի հայտ գալու պարագայում վարկատուն պետք է իրավունք վերապահի վարկառուին ապահովագրական ընկերությունից ստացված փոխհատուցումն ուղղել վնասի վերականգնմանը (գրավադրված գույքի մասնակի վնասման դեպքում) կամ նոր բնակարանի ձեռքբերմանը (գրավադրված գույքի ամբողջությամբ ոչնչանալու դեպքում): Ընդ որում, նոր ձեռք բերված բնակարանը պետք է հանդիսանա վարկի նոր ապահովվածություն (գրավ),
- Գույքը պետք է ապահովագրված լինի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում,
- Գույքի ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա Վարկատուն:

Դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրությունը պետք է իրականացվի հետևյալ պահանջներին համապատասխան

- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի գումարին,
- Պահանջի դիմաց վճարվող ցանկացած գումար պետք է վճարվի Վարկատուին,
- Ապահովագրությունը պետք է առնվազն գործի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում,
- Ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա Վարկատուն:

**(5-րդ կետը խմբ. 04.07.2016 թիվ 021 L, 25.07.2018թ թիվ 015 L, 23.11.2018 թ 026 L որոշմամբ)**

## **6. Վարկային և գրավի պայմանագրերին ներկայացվող նվազագույն պահանջներ**

Վարկային և գրավի պայմանագրերը կազմվում են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին համապատասխան: Ստորև ներկայացված են վարկային և գրավի պայմանագրերում ներառվող նվազագույն դրույթները և պայմանները:

### **Վարկային պայմանագիր<sup>7</sup>**

Վարկային պայմանագիրը պետք է առնվազն պարունակի հետևյալ տեղեկությունները և պայմանները.

1. Տվյալներ Վարկատուի մասին (անուն, հասցե),
2. Տվյալներ Վարկառուի և Համավարկառու/ներ/ի (առկայության դեպքում) մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),
3. Վարկի գումարը, արժույթը, տոկոսադրույքը, ժամկետը, տրամադրման և մարման ամսաթիվը,
4. Վարկի նպատակը,
5. Վարկառուի կողմից կատարվող մարումների գրաֆիկ, ներառյալ դրանց մեկնարկի ամսաթիվը և մարումների հաճախականությունը,
6. Գրավի մասին տվյալներ
7. Վաղաժամկետ մարման պայմանների և տուգանքների սահմանում,
8. Ուշ մարման պայմանների և այլ տուգանքների սահմանում,
9. Վարկատուն պետք է իրավասու լինի վարկային պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքներն առանց վարկառուի համաձայնության փոխանցել երրորդ անձի,
10. Վարկառուի համաձայնությունը առ այն, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել Ազգային հիփոթեքային Ընկերությանը:

### **Գրավի (հիփոթեքի) պայմանագիր<sup>8</sup>**

Բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման դեպքում գրավի պայմանագիրը կնքվում է վաճառողի, վարկառուի (գնորդի-գրավատու) և վարկատուի միջև, Բնակելի անշարժ գույքի վերանորոգման կամ կառուցապատման դեպքում գրավի պայմանագիրը կնքվում է վարկատուի, վարկառուի և գրավատուի միջև (եթե վարկառուն և գրավատուն տարբեր անձինք են): Գրավի պայմանագիրը պետք է առնվազն պարունակի հետևյալ տեղեկությունները և դրույթները.

1. Տվյալներ գրավառուի/վարկատուի մասին (անուն, հասցե),
2. Տվյալներ գրավատուի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),

<sup>7</sup> Վարկային պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին

<sup>8</sup> Հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին



3. Տվյալներ վաճառողի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե), եթե վարկը տրամադրվում է բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման նպատակով,
4. Հիփոթեքային վարկի գումարը, տոկոսադրույքը և մարման ժամկետը,
5. Գույքի նկարագրություն և/կամ գույքի գրանցման տվյալները (եթե հողը ներառված է, ապա պետք է այստեղ տալ նաև հողի նկարագրություն),
6. Գույքի գնահատված գինը պայմանագրի կնքման ամսաթվի դրությամբ,
7. Գույքի առավաճառքի դեպքում՝ գույքի ձեռքբերման գինը և վճարման կարգը,
8. Առանց Գրավառուի/Վարկատուի գրավոր համաձայնության գրավադրված գույքի նկատմամբ չեն կարող ծագել այլ իրավունքներ,
9. Գրավի պայմանագիրը պետք է գրավառուին/վարկատուին թույլ տա այդ պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքները փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց գրավատուի համաձայնության,
10. Եթե գրավատուն խախտում է վարկային և/կամ գրավի պայմանագրի դրույթ/ներ/ը, ապա գրավառուին/վարկատուն պետք է իրավունք ունենա արտադատական կարգով իրացնել գրավի առարկան,
11. Գրավի առարկայի նկատմամբ գույքային իրավունք ունեցող այն անձինք (վարձակալ, գույքն անհատույց օգտագործող անձ և այլն), ում գույքային իրավունքները գրավի առարկայի իրացման դեպքում պահպանվում են, պետք է նոտարի կողմից հաստատված համաձայնություններ ստորագրեն, որոնցով կընդունեն, որ գրավի առարկայի իրացման դեպքում իրենց գույքային իրավունքները դադարում են,
12. Գրավատուն, նրա ընտանիքի անդամները, վարձակալները և բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք պետք է գույքն ազատեն գրավառուի կողմից գրավն իրացնելու մտադրության մասին ծանուցումը ստանալուց հետո 30 օրվա ընթացքում,
13. Գույքի վրա բռնագանձում տարածելու դեպքում գրավառուին/վարկատուն պետք է իրավասու լինի Հայաստանի Հանրապետության՝ վաճառքի պահին գործող օրենսդրությամբ թույլատրված ցանկացած եղանակով իրացնել գույքը,
14. Գրավատուն պետք է գույքը պահպանի նորմալ վիճակում,
15. Վարկառուին/գրավատուն պարտավոր է ապահովագրել գույքը՝ ըստ գրավառուի/վարկատուի պահանջի,
16. Գրավատուն պետք է գրավառուին/վարկատուին տեղեկացնի գույքի կամ դրա վիճակի ցանկացած էական փոփոխության (փաստացի կամ նախատեսվող) կամ գույքի օգտագործման փոփոխությունների մասին, և դրանք կատարելու համար ստանալ Վարկատուի/գրավառուի համաձայնությունը:

Գրավի պայմանագրի կնքման պահին գրավադրվող գույքը պետք է զերծ լինի պարտավորություններից և այլ սահմանափակումներից:

**(6-րդ կետը փոփ. և խմբ. 22.12.2014 թիվ 040 L)**

**ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1. ԻՆՔՆԱԶԲԱՂՎԱԾՆԵՐԻ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԸ ԳՆԱՀԱՏԵԼՈՒ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ<sup>9</sup>**

- Վարկառուի անվանում
- Կազմակերպության/իրավաբանական անձի անվանում
- Փայատերեր (պաշտոնական և/կամ իրական)
- Գրանցման հասցե/գործունեության հասցե
- Գործունեության ժամկետ
- Գործունեության ոլորտ
- Աշխատողների քանակ (պաշտոնական և/կամ իրական)

**1. Հաշվեկշռի և հաշվեկշռային ցուցանիշների վերլուծություն**

<b>Հաշվեկշիռ</b>	
<b>ԱԿՏԻՎ</b>	<b>ՊԱՍԻՎ</b>
Դրամարկղ, Հաշվ. հաշիվ, խնայողություններ	Կրեդիտորական պարտք
Դեբիտորական պարտք	Ստացած կանխավճարներ
Տրված Կանխավճարներ	Կարճաժամկետ վարկեր
Այլ	Ապրանքային վարկեր
ԱՆՊ	Այլ կարճաժամկետ պարտավորություններ
<b>Ընթացիկ ակտիվներ</b>	<b>Ընդամենը կարճաժամկետ պարտավորություններ</b>
Սարքավորումներ	
Տրանսպորտային միջոցներ	Երկարաժամկետ պարտավորություններ
Անշարժ գույք	<b>Ընդամենը պարտավորություններ</b>
Այլ ակտիվներ	
<b>Ընդամենը հիմնական միջոցներ</b>	<b>Սեփական կապիտալ (ՍԿ)</b>
<b>ԸՆԴԱՄԵՆԸ</b>	<b>ԸՆԴԱՄԵՆԸ</b>

Կապիտալի համարժեքություն= Ընդ. Պարտավորութ / Ընդ. Ակտիվներ < 0.5

Ընթացիկ իրացվելիություն = Ընթացիկ ակտիվներ / Կարճաժամկետ պարտավորություններ > 1

**Լրացուցիչ պարզաբանումներ.**

Կանխիկ, հաշվ. հաշիվ, խնայողություններ	
Տրված կանխավճարներ և այլ դեբիտորական պարտքեր	
Ապրանքանյութական պաշարներ	
Սարքեր, սարքավորումներ	
Տրանսպորտային միջոցներ	
Անշարժ գույք	
Այլ ակտիվներ	
Ստացված կանխավճարներ	
Առևտրային վարկեր	
Ապրանքային վարկեր	
Այլ կարճաժամկետ	

<sup>9</sup> Բիզնեսը պետք է գրացված լինի և գործի առնվազն 6 ամիս: Բացառություն են կազմում ՈՆՍ Հավելված 2-ով սահմանված դեպքերը:

պարտավորություններ	
Բիզնեսի երկարաժամկետ պարտավորություններ	
Սեփական կապիտալի կառուցվածքը. անձնական պարտք / սեփական միջոցներ հարաբերակցությունը	
Բիզնեսից կապիտալ միջոցների դուրս քաշման հավանականությունը և սահմանափակումները	

## 2. Եկամուտների և ծախսերի վերլուծություն

### Հիմնական բիզնես ուղղություններից ստացված հասույթներ<sup>10</sup>.

Ամիս/տարի	—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—
	/—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Հասույթ (1)												
Հասույթ (2)												

Միջին ամսական հասույթ (1) \_\_\_\_\_  
 Միջին ամսական հասույթ (1) առանց առավելագույն և նվազագույն ամսական արժեքների \_\_\_\_\_

Միջին ամսական հասույթ (2) \_\_\_\_\_  
 Միջին ամսական հասույթ (2) առանց առավելագույն և նվազագույն ամսական արժեքների \_\_\_\_\_

Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվություն (միջին ամսական կտրվածքով)	
<b>Իրացումից հասույթ (1)</b>	
<b>Իրացումից հասույթ (2)</b>	
Ապրանքների ինքնարժեք (1)	
Ապրանքների ինքնարժեք (2)	
<b>Համախառն շահույթ</b>	
Աշխատավարձ	
Վարձավճար	
Կոմունալ ծախսեր	
Տրանսպորտային ծախսեր	
Ապահովագրական վճարներ	
Ներկայացուցչական ծախսեր	
Այլ ծախսեր	
<b>Ընդամենը հաստատուն ծախսեր</b>	
<b>Շահույթ մինչև հարկում և տոկոսների վճարում</b>	
Հարկեր և պարտադիր վճարներ	
Բիզնեսի առկա վարկերի (տոկոսի և մայր գումարի)	

<sup>10</sup> Եթե որևէ բիզնես-ուղղության ամսական հասույթի երկու ձևով հաշվարկված միջին ցուցանիշների տարբերությունը 10%-ից ավելի է, ապա տվյալ բիզնես-ուղղության գծով վերջին 12 ամիսների կտրվածքով հաշվարկված միջին ամսական հասույթը հավասար է Միջին ամսական հասույթ (1) առանց առավելագույն և նվազագույն ամսական արժեքների:

սպասարկում	
<b>Ձուտ շահույթ</b>	
Այլ փայատերերի մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	
<b>Վարկառուի տնօրինվող շահույթ</b>	
<b>Վարկունակության գնահատման հաշվարկում ընդգրկվող զուտ եկամուտ<sup>11</sup></b>	

Վաճառքների անվնասաբերության մակարդակ = հաստատուն ծախսեր / (Հասույթ - փոփոխ. ծախսեր<sup>12</sup>) < 85%

**Լրացուցիչ պարզաբանումներ.**

Իրացումից հասույթ (1)	
Իրացումից հասույթ (2)	
Ապրանքների ինքնարժեք (1)	
Ապրանքների ինքնարժեք (2)	
Աշխատավարձ	
Վարձավճար	
Կոմունալ ծախսեր	
Տրանսպորտային ծախսեր	
Ապահովագրական վճարներ	
Ներկայացուցչական ծախսեր	
Այլ ծախսեր	
Հարկեր և պարտադիր վճարներ	
Բիզնեսի առկա վարկերի (տոկոսի և մայր գումարի) սպասարկում	
Այլ փայատերերի մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	

**3. Լրացուցիչ տեղեկություններ և մեկնաբանություններ**

**Լրացուցիչ տեղեկություններ.**

1. Բիզնեսի հետ կապված բոլոր փաստաթղթերը և պահանջվող տեղեկություններն ըստ ՈՆՍ-ի:
2. Հիմնադիրները և փայտափրության կառուցվածքը, վարկառուի եկամտի տնօրինման հետ կապված հավանական սահմանափակումները:
3. Սպառման շուկայի առանձնահատկությունները՝ սեզոնայնությունը, վճարների հաճախականությունը և այլն:
4. Հումքի և ապրանքների մատակարարման աղբյուրները, մատակարարման և արտադրանքի իրացման պայմանագրային հարաբերությունները (առկայության դեպքում):
5. Բիզնեսի/ընկերության վարկային և ոչ վարկային պատմությունը (առկայության դեպքում):
6. Տեղեկություններ/քաղվածք ընկերության բանկային հաշվի վերաբերյալ (առկայության դեպքում):

<sup>11</sup> Այն դեպքում, երբ բիզնեսից ստացվող եկամտի մի մասը ոչ պաշտոնական է, ապա պաշտոնական մասը հաշվարկում ընդգրկվում է 100%-ով, իսկ ոչ պաշտոնականը՝ առավելագույնը 60%-ով: Եթե Վարկառուի գործունեության վերաբերյալ պաշտոնական հաշվետվություններից հնարավոր չէ տարբերակել զուտ եկամտի չափը (օրինակ հաստատագրված վճարով աշխատելիս), ապա հաշվարկի համար հիմք է ընդունվում հաշվետվություններում արտացոլված շրջանառության ծավալը: Օրինակ, ըստ հաշվետվության տվյալների շրջանառությունը կազմում է 80 միավոր, իսկ իրական շրջանառությունը՝ 100 միավոր և վերլուծության համաձայն Վարկառուի տնօրինվող շահույթը կազմում է 10 միավոր, ապա շահույթի 80%-ը (պաշտոնական և իրական շրջանառությունների հարաբերակցություն) հաշվարկվում է 100%-ով (10\*80%\*100%=8 միավոր), իսկ 20%-ը՝ 60%-ով (10\*20%\*60% =1.2 միավոր): Այսպիսով Վարկունակության գնահատման հաշվարկում ընդգրկվող զուտ եկամուտը հավասար կլինի 8+1.2=9.2 միավորի:

<sup>12</sup> Որպես փոփոխական ծախսերի ցուցանիշ այստեղ դիտարկվում է ապրանքների (և ծառայությունների) ինքնարժեքը:

7. Տեղեկություններ ապահովագրական դեպքերի, կրած կորուստների և սրացված հատուցումների վերաբերյալ:

8. Այլ տեղեկություններ:

**Լրացուցիչ մեկնաբանություններ 1.**

Արդյոք չկան բիզնեսին վերագրված անձնական ծախսումներ, որոնք համապատասխանաբար կնվազեցնեն շահույթը և հարկային պարտավորությունները:

Արդյոք վերջին շրջանում չկան եկամուտների և այլ ցուցանիշների կտրուկ տատանումներ, որոնք կարող են կապված լինել հիփոթեքային վարկի համար ծրագրվող դիմումի հետ:

Որքանով են վերլուծված վարկառուի այլ (սպառողական կամ բիզնես) վարկեր վերցնելու պլանները/կարիքները, որի դեպքում նրա OTI ցուցանիշը կարող է կտրուկ աճել:

Այլ մեկնաբանություններ:

**Լրացուցիչ մեկնաբանություններ 2.**

Բիզնեսի առավելություններ/զարգացման հեռանկարներ	Բիզնեսի թերություններ/ոիսկեր

**ՓՄՁ վարկային մասնագետի եզրակացություն/վերլուծության արդյունքների հաստատում.**

**(Որակի նվազագույն ստանդարտների Հավելված 1-ը փոփ.. 22.12.2014 թիվ 040 L)**

**ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2. ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԵՎ ԵՐԿՐՈՐԴԱՅԻՆ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐԸ**

	Սահմանում	Ումից է պահանջվում	Գրանցված լինելու պահանջները	Ինչ է նշանակում լինել գրանցված	Եթե առաջնային եկամտի մի մասը չի կարող հաստատվել պաշտոնական փաստաթղթերով
<b>Առաջնային եկամուտ</b>	Առաջնային եկամուտ՝ սա այն եկամուտն է, որը վարկառուն ստանում է իր մասնագիտական կարողությունների և հմտությունների հիման վրա	Վարկառու՝ ոչ պարտադիր Համավարկառու՝ ոչ պարտադիր	Պետք է գրանցված լինի	<ul style="list-style-type: none"> <li>Վարձու աշխատողների համար՝ պաշտոնական տեղեկանք գործատուից, պայմանագիր, և այլն</li> <li>Ինքնազբաղվածների համար՝ հարկային մարմիններում պաշտոնական գրանցում</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Վարձու աշխատողների համար՝ աշխատողը ստանում է ավելի աշխատավարձ, բայց գործատուն չի արտացոլում այս տեղեկատվությունը տեղեկանքում/ինքնազբաղվածների համար՝ այն եկամուտը, որը արտացոլված չէ հարկային հաշվետվություններում:</li> </ul>
<b>Երկրորդային եկամուտ</b>	Բոլոր այլ եկամուտները ներառյալ ոչ պաշտոնական եկամուտը	Վարկառու՝ ոչ պարտադիր Համավարկառու՝ ոչ պարտադիր	<ul style="list-style-type: none"> <li>Այն դեպքում, եթե եկամուտը ստացվում է հարկային դաշտում ընդհանրապես չգրանցված բիզնեսից, ապա այն կարող է հաշվի առնվել 200,000 ՀՀ դրամը ամսական կտրվածքով չգերազանցելու դեպքում</li> <li>Եթե վարձու աշխատողը լրացուցիչ վճարովի աշխատանք է իրականացնում և ստանում է ոչ պաշտոնական եկամուտ՝ օգտագործելով իր աշխատատեղը<sup>13</sup>.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Երկու դեպքում էլ, եթե եկամուտը կարող է հաստատվել վարկունակության գնահատում կատարողի կողմից, ապա այն կարող է հաշվի առվել որպես երկրորդային եկամուտ և հաշվարկվել առավելագույնը 60 տոկոսով:</li> </ul>

<sup>13</sup> Որպես օրինակ ներկայացվում է համալսարանի դասախոսը, որի աշխատավարձը նրա գրանցված եկամուտն է: Բացի դրանից նա ունի ուսանողներ, որոնց հետ պարապում է լրացուցիչ վճարի դիմաց: Դա միևնույն գործունեությունից ստացվող ոչ պաշտոնական եկամուտն է: Այս դեպքում ոչ պաշտոնական եկամուտը հաշվի է առնվում առավելագույնը 60 տոկոսով:

**ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 3. Մատչելի բնակարանի արժեքի հաշվարկման մեթոդաբանություն**  
*(Հավելված 3-ը ուժը կորցրել է 04.07.2016 թիվ 021 Լ)*

**ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 4**

ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԻ ՄՈՆԻՏՈՐԻՆԳԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ						
Մոնիտորինգի իրականացման ամսաթիվ՝				օր	ամիս	տարի
Վարկառու՝		Ազգանուն / Անուն / Հայրանուն				
Վարկային պայմանագրի համարը՝						
Վարկի	Նպատակը		Ձեռքբերում			
			Վերանորոգում / Կառուցապատում			
			Վերաֆինանսավորում			
	Պայմանագրային գումարը				<< դրամ	
տրամադրման ամսաթիվը					(օր / ամիս / տարի)	
Վարկային պայմանագրով և/կամ կոմիտեով նախատեսված լրացուցիչ պայմաններ		չեն եղել				
		եղել են		կատարվել են ամբողջությամբ		
				կատարվել են մասնակի		
				չեն կատարվել		
Մեկնաբանություններ (անհրաժեշտության դեպքում)						
<b>Վարկի նպատակային օգտագործումը</b>						
Ձեռքբերում (այդ թվում նաև ձեռքբերման նպատակով տրամադրված վարկերի վերաֆինանսավորում)						
Ձեռքբերված գույքը բնակեցված է		Նշել ովքեր են բնակվում և ինչ հիմունքներով				
		այո				
Ոչ						
Մեկնաբանություններ (անհրաժեշտության դեպքում)						



**Վերանորոգում/Կառուցապատում (այդ թվում նաև վերանորոգման/կառուցապատման նպատակով տրամադրված վարկերի վերաֆինանսավորում)**

Կատարվել է համաձայն նախահաշվի		Այո
		Ոչ

Մեկնաբանություններ (նախահաշվից շեղումների դեպքում)

--

Վարկի գումարը նպատակային է օգտագործվել		Ամբողջությամբ
		Մասամբ

Մեկնաբանություններ (մասամբ նպատակային օգտագործված լինելու դեպքում)

--

**Գրավի առարկայի վիճակը**

--

**ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 5**  
*(Հավելված 5-ը ուժը կորցրել է 22.12.2014 թիվ 040 Լ)*

**Որակավորված հիփոթեքային վարկեր**

Հիփոթեքային վարկերը համարվում են “Որակավորված հիփոթեքային վարկեր” և ընդունելի են վերաֆինանսավորման համար, եթե դրանք տրամադրվել են սույն Կանոնակարգի Հավելված 2-ով սահմանված Հիփոթեքային վարկերի Որակի նվազագույն ստանդարտներին համապատասխան, ինչպես նաև համապատասխանում են Կազմակերպության կողմից սահմանված հետևյալ պայմաններին:

**Կազմակերպության կողմից ընդունելի վարկերի չափանիշներ.**

1	Վարկի արժույթը	ՀՀ դրամ
2	Վարկի նպատակը	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Կառուցվող կամ գոյություն ունեցող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում բնակության նպատակով (կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարան) ձեռքբերման վարկերին ներկայացվող պահանջները ներկայացված են Պարզաբանում 1-ում),</li> <li>2. Բնակելի անշարժ գույքի վերանորոգում՝ բնակարանային պայմանների բարելավում (վերանորոգման վարկերին ներկայացվող պահանջները ներկայացված են Պարզաբանում 2-ում),</li> <li>3. Բնակելի տների/առանձնատների կառուցում (կառուցման նպատակով տրամադրվող վարկերին ներկայացվող պահանջները ներկայացված են Պարզաբանում 3-ում),</li> <li>4. Վերը նշված նպատակներով տրամադրված վարկերի վերաֆինանսավորում (այսինքն՝ առկա ՀՀ դրամով տրամադրված վարկը վերաֆինանսավորվում է այլ վարկատու հաստատությունից առավել ցածր տոկոսադրույքով ստացված ՀՀ դրամով վարկի միջոցով և տվյալ գործարքը ֆինանսապես շահավետ է վարկառուի համար<sup>14</sup>): Ընդ որում, վերաֆինանսավորման նպատակով կարող են տրամադրվել միայն 10 և ավելի մարման ժամկետով տրամադրված հիփոթեքային վարկերը, որոնց մարմանը մնացել է առնվազն 5 տարի:</li> </ol>
3	Վարկի ժամկետը	<p>Առավելագույնը՝ 35 տարի, նվազագույնը՝</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման և բնակելի տների/առանձնատների կառուցման նպատակով տրամադրվող վարկերի համար՝ 10 տարի,</li> <li>• Վերանորոգման նպատակով տրամադրվող վարկերի համար՝ 5 տարի,</li> <li>• Վերաֆինանսավորման նպատակով տրամադրվող վարկերի</li> </ul>

<sup>14</sup> Կազմակերպության կողմից ենթակա են վերաֆինանսավորման միայն այն հիփոթեքային վարկերը, որոնք ի սկզբանե վերաֆինանսավորված չեն եղել Կազմակերպության կամ ԳՀՀ ԾԿԳ-ի կողմից:

		<p>համար՝ 5 տարի:</p> <p>Ընդ որում, վարկի ժամկետը հաշվարկվում է՝ սկսած վարկային պայմանագրի կնքման ամսաթվից<sup>15</sup>: Այն դեպքերում, երբ վարկի փաստացի տրամադրման և վարկային պայմանագրի կնքման ամսաթվերի տարբերությունը մեծ է մեկ ամսից, անհրաժեշտ է վարկառուի վարկունակության գնահատման ԸՊԵ(OTI) գործակցի հաշվարկում ներառել վարկի մնացորդային ժամկետով հաշվարկված ժամանակացույցով սահմանված ամսական վճարման չափը:</p>
4	Վարկի առավելագույն գումար	Վարկի առավելագույն գումարը /վարկի պայմանագրային գումարը/ կազմում է 35 մլն ՀՀ դրամ: Միևնույն ժամանակ պետք է պահպանվի ՈՆՍ-ով սահմանված Վարկ/Գրավ հարաբերակցությունը:
5	Տոկոսադրույքը	Հաստատագրված տոկոսադրույք: ԳՖՀ-ին տրամադրված վարկի տոկոսադրույքը Կազմակերպության կողմից վերանայվում է յուրաքանչյուր երեք տարին մեկ: Տոկոսադրույքի վերանայման դեպքում ԳՖՀ-ն կարող է վերանայել հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները՝ կապելով վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքի հետ: Ընդ որում ԳՖՀ-ի կողմից հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքները փոփոխելիս հիփոթեքային վարկի նոր տոկոսադրույքը պետք է փոփոխվի ԳՖՀ-ին տրամադրված վարկի հին և նոր տոկոսադրույքների տարբերության չափով:
6	Վարկի մարման ձևը	Ամբողջությամբ վճարվող անուիտետային կամ մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով վարկ. վճարումները պետք է կատարվեն ամսական կտրվածքով:
7	Վարկառու	Վարկառուները/համավարկառուները պետք է լինեն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացի, որոնց եկամուտների հիմնական աղբյուրը գտնվում է ՀՀ-ում
8	Գրավ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վերանորոգման նպատակով տրամադրված վարկի դեպքում՝ վերանորոգվող անշարժ գույքը,</li> <li>• Գոյություն ունեցող բնակելի անշարժ գույքի ձեռք բերման նպատակով տրամադրված վարկի դեպքում՝ ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքը*:</li> <li>• Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման դեպքում վարկի ապահովություն է հանդիսանում կառուցվող բնակելի անշարժ գույքը կամ այլ բնակելի անշարժ գույքը*:</li> </ul> <p>Պարզաբանում 1-ով սահմանված 2-րդ տարբերակի դեպքում վարկի ապահովման միջոց է դիտարկվում անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը և կառուցապատողի հատուկ հաշվին առկա միջոցները պարզաբանման մեջ նշված չափով:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Բնակելի տների/առանձնատների կառուցման նպատակով վարկերի դեպքում բացի հողատարածքից, որի վրա կառուցվում է բնակելի տունը, պետք է գրավադրվի նաև գոյություն ունեցող այլ բնակելի անշարժ գույք:</li> </ul>

<sup>15</sup> Վարկի ժամկետը որպես մարման օրվա և կնքման օրվա տարբերություն հաշվարկելիս վարկի սահմանված նվազագույն ժամկետից փոքր լինելու դեպքում, ընդունելի է համարվում մինչև 30 օր կլորացումը:

		<p>Բոլոր դեպքերում գրավադրված անշարժ գույքը վերաֆինանսավորման պահին պետք է հանդիսանա առաջնային գրավ:</p> <p>Հաջորդող գրավ կարող է հանդիսանալ այն գույքը, որն արդեն հանդիսանում է առաջնային գրավ՝ որպես ԱՀԸ կողմից վերաֆինանսավորված վարկի ապահովման միջոց: Անկախ այն հանգամանքից քանի վարկի ապահովման միջոց է հանդիսանում գույքը, ցանկացած հիմքով գույքի իրացման դեպքում առաջնային պետք է բավարարվեն ԱՀԸ նկատմամբ ունեցած պարտավորությունները:</p> <p>*Գոյություն ունեցող, ինչպես նաև կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման նպատակով տրամադրվող վարկերի դեպքում, եթե բացի ձեռքբերվող բնակարանի գրավադրումից որպես լրացուցիչ ապահովում գրավադրվում է նաև գոյություն ունեցող այլ բնակելի անշարժ գույք, ապա նվազագույն կանխավճարը կարող է կազմել 10 տոկոս (մինչև 30 տարեկան չամուսնացած շահառուների համար 7.5%, եթե բնակարանը ձեռք է բերվում կառուցապատողից): Ընդ որում վարկ/գրավ գործակիցը հաշվարկում է գրավի առարկա հանդիսացող երկու անշարժ գույքերի արժեքների (հաշվարկված ՈՆՍ-ով սահմանված կարգով) հանրագումարի հիման վրա և վարկի գումարը չի կարող գերազանցել ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի գնահատված և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի 90%-ը (մինչև 30 տարեկան չամուսնացած շահառուների համար 92.5%-ը, եթե բնակարանը ձեռք է բերվում կառուցապատողից):</p>
9	Վարկը վերաֆինանսավորման ներկայացնելու առավելագույն ժամկետը	Տրամադրման օրվանից 90 օրվա ընթացքում: Սույն Հավելվածի 1-ին պարզաբանման Տարբերակ 1-ում նշված դեպքում ԳՖՀ-ն վարկը պետք է վերաֆինանսավորման ներկայացնի տրամադրումից 270 օրվա ընթացքում:
10	Վարկունակության գնահատում	Համաձայն Կարգի հավելված 2-ը հանդիսացող Որակի նվազագույն ստանդարտների /ՈՆՍ/
11	Ապահովագրություն	Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի ու համավարկառուների դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրություն՝ համաձայն ՈՆՍ-ի պահանջների, ինչպես նաև ՈՆՍ-ով սահմանված դեպքերում՝ հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն
12	Վայրը	ՀՀ ամբողջ տարածքում
13	Այլ պահանջներ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Վերաֆինանսավորման ենթակա չեն այն հիփոթեքային վարկերը, որոնց միջոցով ձեռք է բերվել բնակելի անշարժ գույք և վաճառողն ու ձեռքբերողը միևնույն ընտանիքի անդամ են (սույն կարգի իմաստով միևնույն ընտանիքի անդամ են համարվում հայրը, մայրը, ամուսինը, ամուսնու ձեռողները, տատը, պապը, քույրը, եղբայրը, երեխաները, քրոջ, եղբոր ամուսինն ու երեխաները):</li> <li>Որակավորված հիփոթեքային վարկ չի համարվում, այն վարկը, որը չի բավարարում Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման կանխարգելման</li> </ul>

		օրենսդրության պահանջներին: Որակավորված հիփոթեքային վարկ չի համարվում նաև այն վարկը, որն օգտագործվել է ոչ նպատակային:
--	--	--

Այս չափանիշները կարող են փոփոխվել:

**Աղյուսակի 13-րդ կետը խմբ. 21.01.2019 թիվ 001 L**

**Աղյուսակի 4-րդ կետը խմբ. 29.04.2019 թիվ 012 L**

**Աղյուսակի 8-րդ կետը խմբ. 11.07.2019 թիվ 017 L**

**Պարզաբանում 1. 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 անավելագույնը 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 (ԳՖՀ-ն) տրամադրում է վարկը՝ վարկի գումարը փոխանցելով ՀՀ-ում գործող ԳՖՀ-ից տարբեր 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-վարկառուն իրավունք ունի միակողմանի լուծել պայմանագիրը կառուցապատողի հետ 3.4 կետի խախտման դեպքում:
  - 3.6. Գնորդ-վարկառուն 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 և 3,4 կետերում նշված ժամանակացույցի և թույլատրելի շեղման ժամկետների համապատասխանության նկատմամբ: ԱՀԸ ևս իրավունք ունի անխոչընդոտ իրականացնել 3.3 և 3,4 կետերում նշված ժամանակացույցի և թույլատրելի շեղման ժամկետների կատարման նկատմամբ մոնիտորինգ:
  - 4.2. ԳՖՀ-ն ԱՀԸ-ին է ներկայացնում յուրաքանչյուր փուլի մոնիտորինգի արդյունքները՝ ժամանակացույցով նախատեսված ժամկետի և թույլատրելի շեղման 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.
  - 6.1. Կառուցած և շահագործման հանձնած լինի առնվազն 3 բազմաբնակարան բնակելի համալիր,
  - 6.2. Վերջին 3 տարիներից յուրաքանչյուրում լինի շահութաբեր,
  - 6.3. Իր իսկ գործողության պատմությամբ վաստակած լինի բարի համբավ:

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 վարկառուն 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:

**Պարզաբանում 2. Բնակարանային պայմանների բարելավման և նորացման վարկեր.** Բնակարանային պայմանների բարելավման վարկը սովորաբար իրենից ներկայացնում է վերանորոգման և բարելավման /արդիականացման/ աշխատանքների ֆինանսավորում:

**Ընդունելի բարելավումներ.** Բարելավման աշխատանքները պետք է բարձրացնեն բնակարանի/անշարժ գույքի բնակության համար պիտանելիությունը կամ դրա օգտագործման արդյունավետությունը: Բարելավման աշխատանքները ներառում են ինչպես ընդհանուր բնակարանի/բնակելի տան, այնպես և դրա առանձին հատվածների վերանորոգումը : (օրինակ են հանդիսանում լոգարանի, խոհանոցի, ջրամատակարարման և էլեկտրաէներգիայի համակարգերի վերանորոգումը, կենցաղային կոմունալ ջրամատակարարման, ջեռուցման կամ օդափոխման համակարգերի տեղադրումը կամ նորացումը, մեկուսիչ նյութերի, հերմետիկ և ջերմամեկուսիչ պատուհանների տեղադրումը, սեյսմակայունության ամրապնդումը, ինչը ներառում, բայց չի սահմանափակվում ֆունդամենտի և մետաղական կառուցվածքի ամրացմամբ, և/կամ վնասվածքների վերանորոգմամբ): Բարելավման աշխատանքները չեն կարող ներառել ներկառուցված պահարանների պատրաստումը, կենցաղային տեխնիկայի ձեռքբերումը կամ ճոխության տարրեր:

Բարելավման աշխատանքները պետք է ամբողջությամբ ավարտված լինեն վարկի տրամադրումից 1 տարի հետո: Վարկը մասնաբաժիններով տրամադրելու դեպքում՝ 1 տարի ժամանակահատվածը հաշվարկվում է վերջին մասնաբաժնի տրամադրման ամսաթվից սկսած:

**Նորացումը /մոդերնիզացիան/ այն գործողությունների համախումբն է, որն ուղղված է բնակելի տարածքի ընդլայնմանը:** “Բնակելի տարածքի ընդլայնումը” կարող է կատարվել բնակարանի ներքին տարածքի ձևափոխման միջոցով բնակարանի տարածքից դուրս նոր սենյակների, հարկերի կառուցումը: Եթե այս դեպքում պահանջվում է համապատասխան պետական մարմինների թույլտվությունը, ապա այդ փաստաթուղթը պետք է ներառվի վարկային գործում:

**Վարկի տրամադրման գործընթացի առանձնահատկությունները.** Վարկառուն շինարարական ոլորտի խորհրդատուի կամ կապալառուի հետ (եթե այդպիսիք կան) պատրաստում է կատարվելիք աշխատանքների նախահաշիվը և ներկայացնում վարկատուին: Դրան պետք է կցված լինեն համապատասխան նկարներ, նախագծեր և տեխնիկական առանձնահատկություններ, կատարվելիք աշխատանքի ամբողջական նկարագրությունը, ինչպես նաև աշխատանքի սկիզբն ու ավարտը ընդգրկող ժամանակահատվածները: Վարկառուն պետք է ներկայացնի նաև համապատասխան ծախսերի արժեքը և այլ տվյալներ, որպեսզի վարկատուն կարողանա լիովին գնահատել վերանորոգման աշխատանքների ծավալը, որակը և արժեքը:

**Պարզաբանում 3. Բնակելի տների/առանձնատների կառուցման նպատակով տրամադրվող վարկ:** Բնակելի տների/առանձնատների կառուցման նպատակով վարկերի տրամադրման դեպքում վարկի առավելագույն գումարը չպետք է գերազանցի հաճախորդի կողմից ներկայացված կառուցման աշխատանքների կատարման նախահաշվի գումարի 80 տոկոսը: Միևնույն ժամանակ վարկի գումարը չպետք է գերազանցի գրավադրվող անշարժ գույքերի (հողատարածքը, որի վրա կառուցվում է բնակելի տունը և լրացուցիչ ապահովում հանդիսացող բնակելի անշարժ գույք) ընդհանուր արժեքի (գնահատված համաձայն ՈՆՍ սահմանված կարգի) 70 տոկոսը: Կառուցման նպատակով վարկերը պետք է տրամադրվեն մասնաբաժիններով (տրանշներով), ընդ որում վարկի վերջին մասնաբաժնով պետք է ֆինանսավորվի շինարարական աշխատանքների վերջին փուլը և չպետք է գերազանցի վարկի գումարի 20 տոկոսը:

Ի լրումն սահմանված այլ փաստաթղթերի, կառուցվող բնակելի տան/առանձնատան կառուցման նպատակով վարկի համար դիմած վարկառուն պետք է վարկատուին ներկայացնի կառուցման օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նախագիծը, շինարարության թույլտվությունը իր և կառուցապատողի միջև կնքված պայմանագիրը (առկայության դեպքում), արդեն իսկ կատարված վճարումները հաստատող փաստաթղթեր



(առկայության դեպքում), շինարարական աշխատանքների նախահաշիվը, ինչպես նաև անհրաժեշտության դեպքում այլ փաստաթղթեր:

Վարկատուն վարկառուի հետ միասին կազմում են վարկի տրամադրման և օգտագործման ժամանակացույց, որով սահմանվում են վարկի յուրաքանչյուր մասնաբաժնով (ինչպես նաև վարկառուի միջոցներով) կատարվելիք աշխատանքները: Վարկի յուրաքանչյուր մասնաբաժնի տրամադրումից առաջ վարկատուն պետք է ստուգի ժամանակացույցով սահմանված աշխատանքների փաստացի կատարումը: Ստուգման արդյունքները պետք է փաստաթղթավորվեն և կատարված աշխատանքների լուսանկարների հետ միասին կցվեն վարկային գործին:

Եթե շինարարական աշխատանքները կատարվելու են կառուցապատողի կողմից, ապա 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:

Վարկատուն տվյալ վարկը կարող է վերաֆինանսավորման ներկայացնել վերջին մասնաբաժնի տրամադրումից հետո 90 օրացույցային օրվա ընթացքում:

Կառուցապատման աշխատանքները պետք է ամբողջությամբ ավարտված լինեն վարկի վերջին մասնաբաժնի տրամադրումից 1 տարի հետո:

**(Հավելված 3-ը փոփ. և խմբ. 22.12.2014 թիվ 040 L)**

**(Հավելված 3-ը փոփ. 05.03.2015 թիվ 005 L)**

**(Հավելված 3-ը փոփ. 04.07.2016 թիվ 021 L)**

**(Հավելված 3-ը փոփ. 10.07.2017 թիվ 016 L)**

**(Հավելված 3-ը փոփ 15.01.2018թ թիվ 01 L որոշմամբ)**

**(Հավելված 3-ը փոփոխվել է 23.11.2018 թ 026 L որոշմամբ)**

**ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

Հայաստանի Հանրապետություն քաղաք Երևան ..... երկու հազար ....  
թվական

“Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն” վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ “Ընկերություն” կամ “Վարկատու”)՝ գրանցված ..... հասցեով, ի դեմս Ընկերության ..... , որը գործում է Ընկերության կանոնադրության հիման վրա, մի կողմից և ..... , գրանցված՝ ..... հասցեով, (“այսուհետ՝ Վարկառու”), գործելով համաձայն Վարկառուի կանոնադրության, ի դեմս ..... և լիազորված անձ՝ ..... , անձնագիր՝ ..... , տրված՝ .....-ի կողմից, բնակվող՝ ..... հասցեում, ..... երկու հազար ..... թվականին տրված թիվ ..... լիազորագրի հիման վրա, հաշվի առնելով, որ Վարկառուն հավաստում է, որ արդեն տրամադրել է կամ ժամանակի ընթացքում կարող է տրամադրել Վարկատուի սահմանած պահանջներին բավարարող հիփոթեքային վարկեր և ցանկանում է դրանք վերաֆինանսավորել Վարկատուից ստացվող վարկի միջոցով,

Երկու հազար ..... թվականի ..... կնքեցին սույն գլխավոր վարկային պայմանագիրը (այսուհետ՝ նաև “Պայմանագիր”) հետևյալի մասին. Վարկատուն համաձայնվում է Վարկառուին հատկացնել, իսկ Վարկառուն պարտավորվում է Վարկատուից վերցնել վարկ՝ իր Որակավորված վարկերը վերաֆինանսավորելու նպատակով՝ սույն պայմանագրի դրույթներին համապատասխան:

**Բաժին 1. Հասկացություններ**

**1.1.Սույն պայմանագրի իմաստով.**

Ակտիվների զգալի մաս՝ սույն Պայմանագրի իմաստով Ակտիվների զգալի մաս է համարվում Վարկառուի ակտիվների հաշվեկշռային արժեքի 25 (քսանհինգ) և ավելի տոկոսը:

Ապահովման միջոց՝ հատկացված Վարկից բխող պարտավորությունների կատարման ապահովման միջոցները և ցանկացած այլ ապահովում, որը Վարկառուի կողմից տրվում է Վարկատուին սույն պայմանագրի շրջանակներում իր պարտավորությունների պատշաճ կատարումը ապահովելու համար:

Ապահովման միջոցների արժեքը՝ Ժամանակի ցանկացած պահի դրությամբ Որակավորված հիփոթեքային վարկի(վարկերի)՝ որպես ապահովման միջոցի արժեք, որը հավասար է Որակավորված հիփոթեքային վարկի(վարկերի) գումարի չմարված մնացորդին:

Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեք՝ Ժամանակի ցանկացած պահի դրությամբ հավասար է Վարկի հատկացման հիմնական գումարի չմարված մնացորդի, տոկոսների և Վարկառուի՝ սույն պայմանագրից ծագած այլ դրամական պարտավորությունների հանրագումարին:

Վարկառուի ստուգում՝ Վարկատուի կողմից ժամանակ առ ժամանակ Որակավորված վարկերի տրամադրմանն ու սպասարկմանը առնչվող Վարկառուի գործառնությունների, գրավոր աշխատակարգերի, աշխատակազմի պատրաստվածության, վարկային գործերի, վարկերի որակի և Վարկառուի գործառնությունների այլ ասպեկտների ստուգում՝ հավաստիանալու, որ Վարկառուն գործում է սույն Պայմանագրի և Վարկատուի “Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով” սահմանված պահանջներին համապատասխան:

Բանկային հաշվի պայմանագիր՝ վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուի Վարկի հատկացման հաշվի, ինչպես նաև նրա ունեցած բանկային հաշվի մյուս բոլոր պայմանագրերը, որոնք պետք է պարունակեն

դրույթ այն մասին, որ առանց Վարկառուի (բանկի հաճախորդի) կարգադրության՝ Վարկատուի գրավոր պահանջի հիման վրա՝ բանկը՝ մեկ բանկային օրվա ընթացքում պարտավոր է բանկային հաշվից ի օգուտ Վարկատուի դրամական միջոցներ դուրս գրել՝ Վարկատուի պահանջի չափով:

Գրավադրված գույք՝ Անշարժ գույք, որը գրավադրված է (Հիփոթեքադրված) ի ապահովումն Որակավորված հիփոթեքային վարկային պարտավորությունների կատարման:

Գրանցում կամ գրանցված՝ Օրենքով նախատեսված կարգով համապատասխան իրավասու պետական մարմնում որոշակի գործարքից բխող իրավունքների պետական գրանցման գործողությունը կամ փաստը:

Եռամսյակ՝ Օրացուցային եռամսյակ, որը բաղկացած է օրացուցային երեք ամիսներից, ընդ որում՝ առաջին եռամսյակը սկսվում է յուրաքանչյուր օրացուցային տարվա հունվարի 1-ին:

Եռամսյակային ծանուցագիր՝ Վարկատուից Վարկառուին ուղղված գրավոր ծանուցում, որում նշվում է. (1) հաջորդ եռամսյակի ընթացքում կատարվելիք Վարկի հատկացման գծով սահմանված տոկոսադրույքը, և (2) Վարկատուի սահմանված պահանջների ցանկացած փոփոխություն կամ լրացում, որն ուժի մեջ է մտնում հաջորդ եռամսյակի առաջին օրվանից:

Ծախս՝ Վարկատուի՝ սույն պայմանագրով իր իրավունքների և պարտականությունների իրականացման կապակցությամբ կրած ծախս:

Տույժ՝ սույն պայմանագրով սահմանված, իր պարտավորությունները խախտելու համար, որպես պատասխանատվության միջոց, Վարկառուի կողմից Վարկատուին վճարվելիք գումար:

Հատկացում՝ Վարկատուի կողմից Վարկի հատկացման հաշվին միջոցներ փոխանցելու գործողությունը:

Հիփոթեքային փաստաթղթեր՝ Հիփոթեքային փաստաթղթերը սահմանվում են Վարկատուի Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով և ներառում են, ի թիվս այլ փաստաթղթերի, ցանկացած վարկային, փոխառության կամ հիփոթեքի պայմանագիր, գույքի գնահատումը հավաստող փաստաթուղթ, վարկային դիմում և Հիփոթեքային վարկ տրամադրելու գործընթացում Պարտապանի կողմից Վարկառուին ներկայացված կամ Վարկառուի կողմից այլ ճանապարհով ստացված ցանկացած փաստաթուղթ:

Հիփոթեքային վարկ՝ Ցանկացած վարկ, որը տրամադրվում է ֆիզիկական անձին բնակելի անշարժ գույք գնելու կամ վերանորոգելու նպատակով և ապահովվում է տվյալ բնակելի անշարժ գույքի հիփոթեքով:

Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ՝ Վարկատուի ներքին կանոնակարգ, որով նախատեսվում են Որակավորված հիփոթեքային վարկեր տրամադրելու, սպասարկելու և վերաֆինանսավորելու՝ Վարկատուի կանոնները և ընթացակարգերը՝ սույն պայմանագրի ժամկետի ընթացքում, դրանում ժամանակ առ ժամանակ կատարվող փոփոխություններով և լրացումներով հանդերձ:

Որակավորված հիփոթեքային վարկ՝ ըստ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի սահմանման:

Որակավորված հիփոթեքային վարկերի մասին Վարկառուի կողմից Վարկատուին տրամադրվող ամսական հաշվետվություն՝ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով սահմանված ձևով:

Չկատարման ծանուցագիր՝ Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների չկատարման վերաբերյալ գրավոր ծանուցում, որը Վարկատուն ներկայացնում է Վարկառուին սույն պայմանագրի 8-րդ բաժնի դրույթներին համապատասխան:

Պարտապան՝ Վարկի ապահովման միջոցների մեջ ներառված Որակավորված վարկ ստացած և դրա գծով պարտավորություն կրող անձ:

Վարկ՝ Սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկատուի կողմից Վարկառուին տրամադրվող բոլոր վարկերի հատկացումների հանրագումար:

Վարկի հատկացում՝ Սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկատուի կողմից Վարկի հատկացման հաշվին գումարների ցանկացած մուտքագրում, որը կատարվում է Վարկի Հատկացման ամսաթվին՝ ի բավարարումն Վարկառուի կողմից ներկայացված Վարկի հատկացման հայտի:

Վարկի հատկացման համաձայնագիր՝ Վարկի հատկացում կատարելու՝ Վարկատուի համաձայնությունը և Վարկի հատկացումը ընդունելու՝ Վարկառուի համաձայնությունը (ձևը՝ ըստ սույն պայմանագրին կից 2-րդ հավելվածի):

Վարկի հատկացման ապահովման միջոց՝ Որակավորված մեկ կամ մի քանի հիփոթեքային վարկեր, որոնք Վարկառուի կողմից ներկայացվում են Վարկատուին Վարկի կոնկրետ հատկացման կապակցությամբ և ներառվում են Վարկի հատկացման համաձայնագրին կից՝ Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում:

Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացում՝ Վարկի հատկացումների առավելագույն համախառն գումարը, որը կարող է որևէ եռամսյակի ընթացքում տրամադրվել Վարկառուին սույն պայմանագրի 3 կետով սահմանված կարգով:

Վարկի առավելագույն գումար՝ Սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկի հատկացումների առավելագույն համախառն գումարը, ինչպես սահմանված է սույն պայմանագրի 3-րդ բաժնում:

Վարկի գումարի չմարված մնացորդ՝ Վարկի, Վարկի ցանկացած հատկացման, Վարկի ապահովման միջոցի կամ Հիփոթեքային վարկի կապակցությամբ՝ ժամանակի ցանկացած պահի դրությամբ Վարկառուին (Պարտապանին) հատկացված և Վարկատուին (Վարկառուին) չվերադարձված գումարների ամբողջություն:

Վարկի հատկացման հայտ՝ Վարկառուի՝ սույն պայմանագրին կից 1-ին հավելվածում սահմանված ձևով Վարկատուին ներկայացված հայտ

Վարկի հատկացման հաշիվ՝ բանկ հանդիսացող Վարկառուի՝ ՀՀ կենտրոնական բանկում բացված Բանկային հաշիվ կամ վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուի՝ ցանկացած բանկում բացված բանկային հաշիվ, որին Վարկատուն պետք է փոխանցի սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկառուին հատկացվող վարկերի գումարները:

Վարկի հատկացման ամսաթիվ (ամսաթվեր)՝ Հատկացման ամսաթիվը սույն պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում յուրաքանչյուր օրացուցային ամսվա 10-րդ կամ 25-րդ օրն է:

Վարկի ապահովման միջոցների ցանկ՝ Սույն պայմանագրին կից՝ Վարկի հատկացման համաձայնագրի 1-ին հավելվածում բերված ցանկ:

Վարկի գումարի հերթական վճարումներ՝ Որակավորված հիփոթեքային վարկի պայմանների համաձայն Պարտապանից Վարկառուին վճարման ենթակա գումարի ցանկացած հերթական պարբերական վճարում:

Վարկի գումարի ոչ հերթական վճարումներ՝ Հիփոթեքային վարկի գումարի գծով ցանկացած վճարում Վարկառուին, որը վարկի գումարի հերթական վճարում չէ, այդ թվում՝ ցանկացած թույլատրված վաղաժամկետ վճարում և ապահովագրական փոխհատուցում:

Վերադարձման ամսաթիվ՝ Վերադարձման ամսաթիվը սույն պայմանագրի ժամկետի ընթացքում սահմանվում է Վարկի հատկացման համաձայնագրով:

Վերադարձման վճարումներ՝ Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրի 3.17 և 3.18 կետերի համաձայն Վարկի հատկացման գումարը վերադարձնելը և տոկոսագումարի վճարումները:

Տոկոսավճարի ժամանակահատված՝ Վերադարձման ամսաթվից մինչև հաջորդ Վերադարձման ամսաթվին նախորդող օրը ներառող ժամանակահատվածը:

## **Բաժին 2. Սույն Գլխավոր վարկային պայմանագրի կնքման պայմանները**

2.1 Որպես սույն պայմանագրի կնքման պայման՝ Վարկառուն Վարկատուին է ներկայացրել, և Վարկատուն հաստատել է, որ ստացել է հետևյալ փաստաթղթերի պատճենները, որոնց իսկությունը հավաստվել է Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից.

ա) Վարկառուի իրավասու մարմնի որոշումը՝ պայմանագիրը կնքելուն հավանություն տալու վերաբերյալ, եթե նման պայմանագրի կնքման որոշում ընդունելու լիազորությունը օրենքով կամ Վարկառուի կանոնադրությամբ չի պատկանում Վարկառուի միանձնյա գործադիր մարմնին,

բ) Այն պաշտոնատար անձանց անունների ցանկը, որոնք Վարկառուի կողմից լիազորված են սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկառուի անունից փաստաթղթեր ստորագրել (կնքել), ինչպես նաև այդ պաշտոնատար անձանց ստորագրությունների նմուշները՝ Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի վավերացմամբ:

2.2 Վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուն պարտավոր է

2.2.1 սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո 10 օրվա ընթացքում Վարկատուին ներկայացնել իր բոլոր Բանկային հաշվի պայմանագրերի պատճենները:

2.2.2 Բանկային հաշվի նոր պայմանագիր կնքելու կամ կնքված բանկային հաշվի պայմանագրերում փոփոխություններ կատարելու կամ դրանց դադարեցման դեպքում՝ 5 օրվա ընթացքում Վարկատուին ներկայացնել պայմանագրի, պայմանագրի փոփոխության պատճենները, կամ Վարկատուին տեղեկացնել պայմանագրի դադարեցման (դադարման) մասին:

## **Բաժին 3. Վարկի Հատկացումը**

**3.1. Վարկի հատկացման հայտը:** Վարկը տրամադրվում է Վարկառուին Վարկի առանձին հատկացումներով՝ Վարկի հատկացման հայտը Վարկատուին ներկայացնելուց և Վարկի հատկացման համաձայնագիրը ստանալուց հետո:

Վարկի հատկացման հայտերը կարող են ներկայացվել ցանկացած աշխատանքային օր:

Սույն պայմանագրի 3.2 կետում նշված դեպքերում Վարկի հատկացման հայտի հետ միասին Վարկատուին են ներկայացվում սույն պայմանագրի 3.2 կետում նշված փաստաթղթերը, որոնք վերաբերում են Հատկացման հաջորդ ամսաթվի դրությամբ վերաֆինանսավորման համար Վարկառուի կողմից առաջարկվող Որակավորված վարկերին:

Վարկի հատկացումը կատարվում է միայն Վարկի հատկացման հայտի հիման վրա, Վարկի հատկացման համաձայնագիր կնքելուց հետո և եթե սույն պայմանագրով, ինչպես նաև նախորդ Վարկի հատկացման

համաձայնագրով ստանձնած բոլոր պարտավորությունները Վարկառուի կողմից պատշաճ կատարվել են Հատկացման ամսաթիվը ներառող ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ:

Վարկի հատկացման հայտերը համարակալվում են սույն պայմանագրի ժամկետի ընթացքում ներկայացման հերթականությամբ:

**3.2. Վարկի հատկացման հայտին կից ներկայացվող փաստաթղթերը:** Եթե Վարկառուի կողմից ներկայացված վարկերը գտնվում են Վարկատուի՝ մարզերում գործող մասնաճյուղերում, և Վարկառուն մտադիր չի դրանք տեղափոխել իր՝ Երևանում գործող գրասենյակ, ապա յուրաքանչյուր Որակավորված հիփոթեքային վարկի համար Վարկի հատկացման հայտին կից ներկայացվում են հետևյալ փաստաթղթերը.

- ա) Հայտի հետ մեկտեղ ներկայացվող՝ Որակավորված հիփոթեքային վարկերի Հիփոթեքային փաստաթղթերի պատճենները,
- բ) Հիփոթեքային պայմանագրից բխող անշարժ գույքի նկատմամբ վարկառուի գրավի իրավունքի վկայագրի պատճենը:
- գ) Հիփոթեքադրված գույքի գնահատման հաշվետվության պատճենը կամ Վարկատուի կողմից պահանջվող այլ փաստաթղթեր, որոնք կհաստատեն գրավադրված (Հիփոթեքադրված) գույքի գնահատված արժեքը,
- դ) Գրավադրված գույքի՝ ապահովագրության պայմանագրի (վկայագրի) պատճենը, որով որպես շահառու սահմանված է Վարկառուն,
- ե) Դժբախտ պատահարի հետևանքով Պարտապանի մահվան դեպքից ապահովագրության պայմանագրի (վկայագրի) պատճենը, որով որպես շահառու սահմանված է Վարկառուն,
- զ) Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկը, որում ընդգրկված ապահովման միջոց հանդիսացող Որակավորված հիփոթեքային վարկերի չմարված մնացորդների ընդհանուր գումարը չպետք է պակաս լինի Վարկի հատկացման հայտում նշված գումարից, և
- է) Ցանկացած այլ փաստաթուղթ, որը Վարկառուն կարող է ժամանակ առ ժամանակ սահմանել Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգում:

Վարկառուն իրավունք ունի Վարկի հատկացման հայտի կամ Որակավորված ցանկացած հիփոթեքային վարկի վերաբերյալ Վարկառուից պահանջել ցանկացած այլ տեղեկատվություն, որն անհրաժեշտ է ծագած անորոշությունները պարզելու կամ առկա անհամապատասխանությունները վերացնելու համար:

**3.3. Վարկի հատկացման հայտը ներկայացնելիս Վարկառուի հավաստիացումները և երաշխավորությունները:** Ստորագրելով յուրաքանչյուր Վարկի հատկացման հայտ՝ ԳՖՀ-ը հավաստում և երաշխավորում է, որ՝

- ա) Սույն պայմանագրի համաձայն Վարկառուի տված բոլոր հավաստիացումները և երաշխավորությունները տվյալ հայտի ամսաթվի դրությամբ ճշմարիտ և իսկական են, և հղումով կազմում են հայտի մաս.
- բ) Վարկառուին հայտնի չէ սույն պայմանագրի իմաստով պարտավորությունների չկատարման որևէ փաստի կամ վտանգի մասին.

- գ) Վարկատուին ներկայացված Հիփոթեքային վարկերում չկան կասկածելի գործարքներ՝ համաձայն Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման կանխարգելման օրենսդրության, և վարկերից յուրաքանչյուրը հանդիսանում է Որակավորված հիփոթեքային վարկ.
- դ) ներկայացված Հիփոթեքային փաստաթղթերում առկա հիփոթեքային վարկերի տվյալները ճշգրիտ և արժանահավատ են, և այդ փաստաթղթերը և այլ փաստաթղթերի բնօրինակները պահվում են Վարկառուի մոտ.
- ե) Վարկառուն հանդիսանում է Հիփոթեքային վարկերի սեփականատերը և իրավասու է դրանք փոխանցել Վարկատուին սույն պայմանագրի դրույթներին համապատասխան
- զ) Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների մեջ ներառված Հիփոթեքային վարկերից յուրաքանչյուրը Վարկատուի կողմից վերաֆինանսավորված չէ տվյալ Վարկի հատկացման հայտի ներկայացման ամսաթվի դրությամբ, լիովին գործում է և իրավական ուժ ունի, և Վարկառուին հայտնի չեն այդ Հիփոթեքային վարկերի գծով որևէ պարտավորությունների չկատարման որևէ դեպք: Հիփոթեքային վարկերից յուրաքանչյուրը լիովին հատկացվել է, և այդ վարկերի գումարների չմարված մնացորդներն այն են, ինչ նշված է Վարկառուի կողմից ներկայացվող՝ Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում.
- է) Հիփոթեքային վարկերի նկատմամբ չկա որևէ ծանրաբեռնում կամ իրավունք, որը գերակա է սույն պայմանագրի և Հիփոթեքային վարկերի փոխանցման համաձայնության դրույթներով նախատեսված՝ Վարկատուի իրավունքների և շահերի նկատմամբ:

**3.4. Վարկի առավելագույն գումարը:** Պայմանագրի շրջանակներում Վարկառուին տրված Վարկի հատկացումների չմարված մնացորդների համախառն գումարը չի կարող գերազանցել ..... (.....) << դրամը, եթե այլ բան նախատեսված չէ Պայմանագրի կողմերի համաձայնությամբ:

**3.5. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը:** Վարկատուն իրավունք ունի սահմանել յուրաքանչյուր եռամսյակի ընթացքում Վարկառուին տրամադրվող Վարկի հատկացումների առավելագույն սահմանաչափ: Եռամսյակային առավելագույն սահմանաչափի սահմանելու դեպքում Վարկատուն այդ մասին նշում է Եռամսյակային ծանուցագրի մեջ: Սույն պայմանագրի ընթացքում Եռամսյակային ծանուցագրի տրվում է Վարկատուի կողմից յուրաքանչյուր եռամսյակի սկսվելուց առնվազն 5 օր առաջ: Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը որոշվում է Վարկատուի կողմից վերջինիս բացառիկ հայեցողությամբ և կապված չէ նախորդ որևէ Եռամսյակի ընթացքում Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման հետ:

**3.6. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման ընդունումը:** Սույն Պայմանագրի 3.5 կետով նախատեսված Վարկի եռամսյակային հատկացումների առավելագույն սահմանաչափի սահմանված լինելու դեպքում, այդ սահմանաչափի շրջանակներում Վարկատուն իրավունք ունի Վարկառուին առաջարկել Վարկի հատկացում: Վարկառուն իրավունք ունի ընդունել այդ հատկացումը կամ հրաժարվել դրանից: Վարկի՝ սույն կետում նշված հատկացումը համարվում է ընդունված, եթե Վարկառուն Եռամսյակային ծանուցագրի ստանալու օրվանից հետո հինգ օրվա ընթացքում գրավոր չի տեղեկացնում Վարկատուին հատկացումից հրաժարվելու մասին:

**3.7. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման օգտագործումը:** Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման ընդունման դեպքում, Վարկառուն պարտավորվում է մինչև տվյալ եռամսյակի վերջին ամսվա քսաներորդ օրը Եռամսյակային ծանուցագրով սահմանված Եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի չափով Վարկատուին ներկայացնել Որակավորված հիփոթեքային վարկեր, որպես տվյալ եռամսյակի ընթացքում ստացվելիք Վարկի/Վարկերի հատկացման ապահովման միջոց:

**3.8. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը ոչ ամբողջությամբ օգտագործելու համար տույժեր:** Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը ընդունելուց հետո, սույն Պայմանագրի 3.7 կետով սահմանված պարտավորությունը խախտելու դեպքում Վարկատուն կարող է Վարկառուի նկատմամբ սահմանել տույժ՝ Ծանուցագրով սահմանված եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի չօգտագործված մասի 1%-ի չափով: Ընդ որում, վերոնշյալ տույժը սահմանելու վերաբերյալ որոշում կայացնելու դեպքում, Վարկատուն այդ մասին գրավոր տեղեկացնում է Վարկառուին վարկի առավելագույն եռամսյակային սահմանաչափն ուժի մեջ մտնելու պահից առնվազն 3 ամիս առաջ: Վարկառուն սույն կետով նախատեսված տույժը վճարում է Վարկատուին սույն Պայմանագրի 3.20 կետով սահմանված կարգով: Վարկառուն ազատվում է սույն կետով սահմանված տույժը վճարելուց, եթե եռամսյակային առավելագույն հատկացման չօգտագործված մասը փոքր է եռամսյակային ծանուցագրով սահմանված եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի 5%-ից:

**3.9. Պարտավորության բացառում:** Սույն Պայմանագրի կնքումը, անգամ եթե Վարկատուն սահմանել է Վարկի առավելագույն եռամսյակային հատկացման և Վարկի առավելագույն գումարի չափեր, չի կարող մեկնաբանվել որպես Վարկառուին վարկ հատկացնելու Վարկատուի պարտավորություն: Վարկի հատկացում կատարելու՝ Վարկատուի պարտավորությունը ծագում է միայն այն ժամանակ, երբ սույն պայմանագրի դրույթներին համապատասխան տրվում է Վարկի հատկացման համաձայնություն և երբ Վարկառուն կատարում է սույն պայմանագրի համաձայն վարկային հատկացում ստանալու պահանջները:

Վարկառուն ընդունում է, որ Վարկատուի կողմից Վարկի հատկացման համաձայնություններ տալը կախված է Վարկատուի մոտ ազատ դրամական միջոցների առկայությունից և Վարկատուի ռազմավարությունից և որ Վարկի հատկացման համաձայնություն տալու պայմանները կարող են ժամանակ առ ժամանակ սահմանվել և փոփոխվել Վարկատուի կողմից վերջինիս բացառիկ հայեցողությամբ: Վարկատուն չի երաշխավորում Վարկի հատկացում կատարելու համար նախատեսված դրամական միջոցների մշտական առկայությունը կամ, որ Հատկացումները կկատարվեն Վարկառուի համար ընդունելի պայմաններով: Ոչ Վարկատուն և ոչ էլ նրա գործակալներն ու ներկայացուցիչները Վարկառուի նկատմամբ պատասխանատվություն չեն կրում Վարկի հատկացման համաձայնություն չտալու կամ Վարկառուի համար ընդունելի պայմաններով Վարկ չառաջարկելու համար:

**3.10. Վարկի յուրաքանչյուր հատկացման գումարը:** Վարկի հատկացումները կատարվում են Վարկի հատկացման հայտի մեջ նշված գումարի չափով, որը չպետք է գերազանցի.

- 1) Վարկի առավելագույն գումարի և մինչ այդ սույն պայմանագրի ներքո Վարկառուին տրամադրված Վարկի հատկացումների գումարների մնացորդների տարբերությունը,
- 2) Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի և տվյալ եռամսյակի ընթացքում վարկառուին արդեն տրամադրված վարկի հատկացումների գումարների մնացորդների տարբերությունը, եթե Վարկատուի որոշմամբ սահմանվել է Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի չափը:

Վարկի յուրաքանչյուր հատկացման գումարը չի կարող գերազանցել այն Որակավորված հիփոթեքային վարկերի մնացորդների գումարը, որոնք Վարկատուին են ներկայացվում Վարկի հատկացման հայտի հետ:

Վարկատուն իրավունք ունի Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով սահմանել Վարկի հատկացման գումարի նվազագույն սահմանաչափ:

**3.11. Վարկի հատկացումների տոկոսադրույքը:** Եռամսյակային ծանուցագրի մեջ նշված տոկոսադրույքն ունի կողմնորոշիչ բնույթ և կարող է Վարկատուի կողմից փոփոխվել սույն պայմանագրի դրույթներին համապատասխան:

Վարկի յուրաքանչյուր հատկացում տրվում է Վարկատուի կողմից որոշված և Վարկի հատկացման համաձայնագրի մեջ նշված տոկոսադրույքով: Վարկի հատկացման համաձայնագրի մեջ Վարկատուի նշած տոկոսադրույքը կարող է Վարկատուի կողմից փոխվել Վարկառուին այդ մասին ծանուցելուց հետո ցանկացած



ժամանակ՝ մինչև վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող հինգերորդ աշխատանքային օրը ներառյալ: Ստանալով տոկոսադրույքը բարձրացնելու մասին ծանուցում, Վարկառուն իրավասու է առանց տուգանքի ենթարկվելու դադարեցնել Վարկի հատկացման համաձայնագիրը:

**3.12. Վարկի հատկացման համաձայնության տրամադրումը և ընդունումը:** Վարկի հատկացման հայտի հաստատումից հետո Վարկատուն Վարկառուին ծանուցում է այդ հաստատման մասին՝ փոստով կամ էլեկտրոնային միջոցներով վերջինիս ուղարկելով Վարկի հատկացման համաձայնագիր, որի մեջ նշվում են Վարկի հատկացման պայմանները:

Վարկի հատկացման համաձայնությունը Վարկատուի կողմից տրվում է միայն հետևյալ պայմանների բավարարումից հետո.

- ա) Վարկատուին ներկայացվել է Վարկի հատկացման սահմանված ձևով լրացված հայտ և դրան կից Վարկատուի կողմից ընդունված՝ վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկը
- բ) Վարկի հատկացման հայտին կից որպես վարկի հատկացման ապահովման միջոցներ ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը հանդիսանում են Որակավորված հիփոթեքային վարկեր,
- գ) պահպանված են սույն Պայմանագրի 3.10 կետի պահանջները:
- դ) Վարկառուն չի խախտել սույն պայմանագրի որևէ դրույթ:

Վարկառուի կողմից Վարկի հատկացման համաձայնության ընդունում է համարվում Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից հաստատված Վարկի հատկացման համաձայնագրի մեկ օրինակը Վարկատուին ներկայացնելը, ընդ որում, Վարկի հատկացման համաձայնագրի հաստատված օրինակը Վարկատուին է ներկայացվում ոչ ուշ քան Վարկառուի կողմից այն ստանալու օրվան հաջորդող երկօրյա ժամկետում, եթե Վարկատուի կողմից ներկայացնելու այլ ժամկետ սահմանված չէ:

**3.13. Վարկի հատկացման համաձայնության դադարեցումը:** Վարկառուի կողմից մինչև սահմանված օրը Վարկի հատկացման համաձայնությունը չընդունելը հանգեցնում է Վարկի հատկացման համաձայնագրի դադարեցմանը, բացառությամբ Վարկատուի՝ գրավոր համաձայնությամբ նախատեսված այլ դեպքերի: Վարկի հատկացման համաձայնագրի դադարեցումը չի սահմանափակում հետագայում սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկի հատկացման այլ հայտեր ներկայացնելու՝ Վարկառուի իրավունքը:

**3.14. Վարկի հատկացումների կատարումը:** Վարկի հատկացումները կարող են իրականացվել միայն Հատկացման ամսաթվերին, եթե այլ բան նախատեսված չէ Պայմանագրի կողմերի համաձայնությամբ:

**3.15. Վարկի հատկացման համաձայնագրի իրավական կարգավիճակը:** Վարկի հատկացման համաձայնագիրը սույն պայմանագրի անօտարելի մասն է:

**3.16. Վարկի մասնակի հատկացում:** Վարկատուին իրավունք է վերապահվում մերժել Վարկառուի կողմից որպես վարկի ապահովման միջոց ներկայացրած ցանկացած Հիփոթեքային վարկ, եթե վերջինս չի համապատասխանում սույն պայմանագրի պահանջներին և մերժված վարկի գումարի չափով պակասեցնել Վարկի հատկացման պահանջվող գումարը:

**3.17. Տոկոսների վճարումը:** Տոկոսների հաշվարկի համար տարվա տևողությունը ընդունվում է 365 (երեք հարյուր վաթսուսուց հինգ) օր, իսկ ամիսների տևողությունը՝ ամիսների փաստացի օրերի քանակը: Տոկոսների հաշվեգրումը սկսվում է Վարկի հատկացման օրից և ենթակա է վճարման Վերադարձման յուրաքանչյուր ամսաթվին: Տոկոսների հաշվարկը կատարվում է Վարկի հատկացման չմարված գումարի մնացորդի նկատմամբ:

**3.18. Վարկի գումարի վճարումը:** Վարկի հատկացումների գծով գումարը ենթակա է վճարման յուրաքանչյուր Վերադարձման ամսաթվին, որի դրությամբ առկա է չմարված Վարկի հատկացում: Վերադարձման ամսաթվերին վճարման ենթակա գումարի (վարկի գումար, տոկոսներ) չափը նախապես սահմանվում է վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցի համաձայն, որը Վարկի հատկացման համաձայնագրի կնքումից հետո Կազմակերպությունն էլեկտրոնային փոստով ուղարկում է ԳՖՀ-ին, այնուհետև՝ սույն պայմանագրի համաձայն ԳՖՀ-ին ուղարկված վարկի վճարումների ծանուցագրերի համաձայն:

**3.19. Վարկի հատկացումների վաղաժամկետ վճարում:** Բացառությամբ սույն Պայմանագրով և Վարկի հատկացման համաձայնագրով նշված դեպքերի, Վարկի հատկացումների գումարի վաղաժամկետ վճարման դեպքում Վարկառուն վճարում է տույժ՝ վաղաժամկետ վճարվող գումարի մեկ տոկոսի (1%) չափով: Վաղաժամկետ վճարման համար տույժերը ենթակա են վճարման յուրաքանչյուր վաղաժամկետ վճարման դեպքում՝ ներառյալ սույն պայմանագրի խախտման դեպքում վաղաժամկետ վճարումը: Վաղաժամկետ վճարման համար Վարկառուն գրավոր դիմում է Վարկատուին, նշելով վաղաժամկետ վճարման ենթակա գումարը, այն Վարկի հատկացման համաձայնագիրը, որից կատարվելու է վաղաժամկետ վճարումը, վաղաժամկետ վճարման պատճառները և այն Որակավորված հիփոթեքային վարկերը, որոնք վաղաժամկետ վճարման հետևանքով դուրս են գրվելու Միջոցների ապահովման ցանկից: Վարկառուն կարող է վաղաժամկետ վճարում կատարել բացառապես Վերադարձման ամսաթվերին, եթե այլ բան սահմանված չէ Վարկի հատկացման համաձայնագրով:

**3.20. Վճարումների կատարումը:** Վարկառուի՝ Վարկատուին վճարվելիք ցանկացած գումար պետք է կատարվի Վարկառուին տրված գրավոր տեղեկանքի հիման վրա: Վարկի հատկացման գծով Վարկառուից ստացված բոլոր վճարումները կատարվում են հետևյալ հերթականությամբ.

- 1) սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկատուի իրավունքների իրականացման համար ծախսված գումարների հատուցմանն ուղղված վճարումներ,
- 2) սույն պայմանագրով նախատեսված դեպքերում հաշվարկված տույժեր,
- 3) Վարկի հատկացման գծով տոկոսավճարների վճարումներ, և
- 4) Վարկի հատկացման գծով գումարի վճարումներ:

Յուրաքանչյուր հաջորդ հերթի վճարումները կատարվում են միայն նախորդ հերթում ընդգրկված վճարումները լիովին կատարելուց հետո:

**3.21. Վարկառուի հաշվից անակցեպտ գանձելու Վարկատուի իրավունքը:** Վարկառուի կողմից, սույն պայմանագրի 3.20 կետով սահմանված տեղեկանքը և/կամ Վարկատուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված դեպքերում վճարման կատարման ծանուցագրում սահմանված օրվանից, իսկ եթե օր սահմանված չէ, ապա վճարման ծանուցագիրը ստանալուց հետո 5 (հինգ) օրվա ընթացքում վճարման պարտականությունը չկատարելու դեպքում, Վարկատուն իրավունք ունի անակցեպտ գանձելու գումարը բանկ Վարկառուների ՀՀ ԿԲ-ում ունեցած հաշիվներից կամ վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուի բանկին Վարկառուի հաշվից հօգուտ Վարկատուի անակցեպտ գանձելու պահանջ ներկայացնել:

**3.22. Վարկի հատկացումների մարման ամսաթիվը:** Վարկի յուրաքանչյուր հատկացման գումարի չմարված մնացորդը ենթակա է մարման (վճարման) Վարկի հատկացման համաձայնագրով նախատեսված Մարման ամսաթվից ոչ ուշ, կամ Վարկատուի տրամադրած՝ վճարման ժամկետի երկարաձգման ամսաթվից ոչ ուշ: Վարկի հատկացման համաձայնագրով նախատեսված Մարման ամսաթվի պահանջը մնում է ուժի մեջ՝ անկախ սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկի հատկացման հայտեր ներկայացնելու՝ Վարկառուի իրավունքի դադարեցումից:

**3.23. Ժամկետանց վճարման համար տույժեր:** Սույն Պայմանագրով նախատեսված Վարկատուի նկատմամբ ունեցած իր դրամական պարտավորությունը սույն պայմանագրով նախատեսված ժամկետներում չկատարելու համար Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին վճարել ժամկետանց վճարման տույժ՝ վճարման

կետանցման յուրաքանչյուր օրվա դիմաց ուշացած վճարման գումարի 0.1%-ի (զրո և մեկ տոկոսի) չափով՝ մինչև պարտավորության փաստացի կատարումը կամ սույն պայմանագրի 4.1. կետով և Յեսիայի պայմանագրի համաձայն Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող՝ Վարկառուին պատկանող բոլոր (այդ թվում՝ վարկատուի, գրավառուի և ապահովագրության պայմանագրով շահառուի) իրավունքների ու պարտականությունների լիարժեք փոխանցումը Վարկատուին (գրավառուի իրավունքների՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցումը): Կետանցման համար տույժեր (ժամկետանց վճարման տույժ) վճարվում են ուշացած վճարման հետ միասին, բացառությամբ երբ սույն պայմանագրի 4.1 կետի համաձայն Վարկատուին զիջվում է Որակավորված հիփոթեքային վարկերով պահանջի իրավունքը: Նման դեպքերում տուգանքները վճարվում է սույն պայմանագրի 4.1 կետի համաձայն Յեսիայի պայմանագրից բխող իրավունքների՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման կամ դրան հաջորդող օրը:

**3.24. Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ:** Վարկատուն իրավունք ունի ժամանակ առ ժամանակ փոփոխություններ և լրացումներ կատարել Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի մեջ կամ նոր խմբագրությամբ հաստատել այն (այսուհետ միասնաբար՝ փոփոխություններ), այդ թվում, առանց սահմանափակման փոփոխություններ կատարել “Որակավորված հիփոթեքային վարկ” հասկացության սահմանման մեջ, և այդ դեպքում նշված փոփոխությունները կիրառվում են սույն պայմանագրի կատարման նկատմամբ:

Վարկի հատկացումների կապակցությամբ Վարկատուի և Վարկառուի իրավունքները և պարտավորությունները կարգավորվում են նաև Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի դրույթներով՝ Վարկի հատկացման համաձայնության ուժի մեջ մտնելու ամսաթվի դրությամբ գործող խմբագրությամբ: Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի փոփոխությունները կարող են ունենալ հետադարձ ուժ և տարածվել մինչև դրանց ուժի մեջ մտնելը իրականացված վարկի հատկացման հետ կապված իրավահարաբերությունների վրա, եթե դա նախատեսված է տվյալ փոփոխություններ կատարելու մասին որոշման մեջ:

**3.25. Պայմանագրի կիրառումը:** Վարկառուի և Վարկատուի՝ վարկի հատկացումից բխող իրավունքներն ու պարտականությունները սահմանող՝ Պայմանագրի դրույթները ուժի մեջ են մտնում Վարկի հատկացման համաձայնագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

#### **Բաժին 4. Ապահովում**

**4.1 Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքների փոխանցում:** Վարկառուի կողմից պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքները Վարկատուին են փոխանցվում սույն պայմանագրի 4-րդ հավելվածի համաձայն Կողմերի ստորագրած Յեսիայի պայմանագրի ուժով, որը համարվում է կնքված՝ Վարկառուի կողմից Վարկատուի ուղարկած Չկատարման ծանուցագիրը ստանալու օրվանից: Եթե Չկատարման ծանուցագրում նշված է ժամկետ, որի ընթացքում Վարկառուն պետք է կատարի պարտավորությունը և նշված ժամկետում Վարկառուն չի կատարում այն, ապա այդ ժամկետի ավարտից սկսած 15 (տասնհինգ) օրվա ընթացքում կամ եթե նման ժամկետ չի սահմանվել, Չկատարման ծանուցագիրը ստանալու օրվանից 15 (տասնհինգ) օրվա ընթացքում Վարկառուն պարտավոր է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իր հաշվին ապահովել Որակավորված հիփոթեքային վարկերի ապահովման միջոց հանդիսացող անշարժ գույքերի նկատմամբ գրավառուի իրավունքները Վարկատուին փոխանցելու համար անհրաժեշտ իրավական և փաստական գործողությունների կատարումը և ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գրանցել այդ իրավունքները իրավունքների պետական գրանցում իրականացնող լիազոր պետական մարմնում:

Ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքների փոխանցումը ներառում է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների հետ կապված պահանջի բոլոր իրավունքների, եկամուտների, դրանց ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքների (այդ թվում՝ գրավի), շահույթի և հասույթի փոխանցումը՝ անկախ աղբյուրից, որոնք գտնվում են Վարկառուի, վերջինիս գործակալների, ներկայացուցիչների, պահառուների կամ լիազորված անձանց մոտ, կամ ստացվելու են նրանց կողմից, ընդ որում՝ այդ եկամուտները և հասույթը

ներառում են, առանց սահմանափակման, գումարները, տոկոսագումարները, ապահովագրական հատուցումները, գանձումները և տուգանքները, Հիփոթեքային փաստաթղթերի և Հիփոթեքադրված գույքի նկատմամբ գրավառուի իրավունքների հետ մեկտեղ:

Պարտավորությունների չկատարման մասին ծանուցումն ստանալուց հետո 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում Վարկառուն պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցներին առնչվող Հիփոթեքային փաստաթղթերը տրամադրել Վարկատուին կամ վերջինիս կողմից լիազորված անձին:

**4.2. Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը:** Ապահովման միջոցների արժեքը պետք է ցանկացած ժամանակ առնվազն հավասար լինի Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքին: Եթե որևէ պահի դրությամբ Ապահովման միջոցների արժեքը ցածր է Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքից, ապա Վարկառուն պարտավոր է նվազեցնել Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու, եթե այդ նվազեցումը անհրաժեշտ է Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքին հասնելու համար:

Վարկատուն ոչ հաճախ քան ամիսը մեկ անգամ, հաշվարկում է Ապահովման միջոցների արժեքը և Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը և անհրաժեշտության դեպքում Վարկառուին ծանուցում Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը նվազեցնելու անհրաժեշտության մասին: Նման ծանուցում ստանալուց հետո Վարկառուն պարտավոր է Ծանուցումը ստանալու ամսաթվին հաջորդող առաջին Վերադարձման ամսաթվին նվազեցնել Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը:

Վարկառուն պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովումների ցանկում ընդգրկված Որակավորված հիփոթեքային վարկի, որի գծով գումարի կամ տոկոսի վճարումն 90 (իննսուն) օրից առավել ժամկետանց է դառնում, կամ որը Վարկատուի որոշմամբ չի հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկ, մնացորդի գումարի չափով, վճարումն 90 (իննսուն) օրից առավել ժամկետանց դառնալու կամ Որակավորված հիփոթեքային վարկ չհանդիսանալու վերաբերյալ Վարկատուի որոշման ընդունման ամսաթվին հաջորդող առաջին Վերադարձման ամսաթվին նվազեցնել Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը, առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու: Նման Հիփոթեքային վարկերը դուրս գրված են համարվում Ապահովման միջոցների ցանկից:

**4.3. Ապահովման միջոցների ցանկից ապահովման միջոցի դուրսգրումը:** Եթե Վարկառուն չի խախտել սույն պայմանագրով նախատեսված կամ Վարկատուի նկատմամբ ունեցած իր որևէ պարտավորություն, ապա Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը պահպանելու պայմանով, Վարկառուն իրավասու է հետևյալ նպատակներով գրավոր դիմել Վարկատուին Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից Ապահովման միջոցի դուրսգրման խնդրանքով.

ա) Որակավորված որևէ հիփոթեքային վարկի առնչությամբ իրավական այլ գործողություններ ձեռնարկելու նպատակով, եթե այդ վարկի գծով առկա է գումարի կամ տոկոսի վճարման ուշացում, այդ թվում՝ վարկի պայմանները փոփոխելու նպատակով,

բ) Այլ նպատակներով՝ Վարկատուի համաձայնությամբ:

**4.4. Ապահովման միջոցների ցանկից ապահովման միջոցի դուրսգրման ընթացակարգը:** Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից ապահովման միջոցի դուրս գրումը կատարվում է Վարկառուի գրավոր դիմումի հիման վրա, որտեղ պետք է նշվեն դուրսգրման էությունը և նպատակը: Դիմումին կից Վարկառուն ներկայացնում է Վարկի ապահովման միջոցների փոփոխված ցանկը: Ապահովման միջոցների ցանկում փոփոխություններ կատարելու վերաբերյալ դիմումը Վարկատուի կողմից հաստատվելուց հետո Վարկի հատկացման ապահովումների նոր ցանկը դառնում է Վարկի հատկացման համաձայնագրում փոփոխություն՝

առանց այդ նպատակով Վարկատուի կամ Վարկառուի կողմից որևէ լրացուցիչ գործողություն կատարելու անհրաժեշտության:

**4.5. Վարկատուի այլ վարկերը Վարկառուին:** Վարկն ապահովված է նաև սույն պայմանագրի ամսաթվից առաջ կամ հետո Վարկատուի կողմից Վարկառուին հատկացված նման կամ այլ բնույթի ցանկացած այլ վարկի դիմաց որպես ապահովում Վարկառուի կողմից հոգուտ Վարկատուի գրավադրված կամ փոխանցված ցանկացած այլ գույքով կամ իրավունքներով:

## **Բաժին 5. Հիփոթեքային վարկերի վերաբերյալ պարբերական հաշվետվությունները և կառավարումը**

**5.1. Հաշվետվություններ:** Վարկառուն պարտավոր է սույն պայմանագրի ժամկետի ընթացքում Վարկատուին ներկայացնել հետևյալ հաշվետվությունները.

- ա) Վարկի ապահովման միջոցների մասին հաշվետվություն՝ Որակավորված հիփոթեքային վարկերի մասին ամսական հաշվետվության տեսքով՝ ըստ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի՝ յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև հաջորդող ամսվա 5-ը (հինգը),
- բ) Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով պահանջվող այլ հաշվետվություններ՝ նույն կարգով սահմանված ժամկետում և կարգով:

**5.2. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կառավարումը:** Վարկառուն պարտավոր է իրականացնել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կառավարումը Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի դրույթներին համապատասխան, և կարող է, գործելով որպես Վարկատուի գործակալ, Վարկատուի համաձայնությամբ իր անունից ձեռնարկել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցներին վերաբերող այնպիսի գործողություններ, ինչպիսիք են պայմանների փոփոխումը, բավարարումը, դադարումը և այլն: Վարկառուի նշված իրավասությունը դադարում է Վարկատուի կողմից Վարկառուին Պարտավորությունների չկատարման ծանուցագիր ներկայացնելու պահից:

**5.3. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների պաշտպանությունը և առանձնացումը:** Վարկառուն կրում է ապահովման միջոցների հետ կապված բոլոր Հիփոթեքային փաստաթղթերի պահպանման, այդ թվում նրանցում պարունակվող տեղեկությունների գաղտնիության պարտականությունը: Վարկառուն պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների մեջ ներառված և Որակավորված յուրաքանչյուր հիփոթեքային վարկի հետ կապված Հիփոթեքային փաստաթղթերը պահել առանձին թղթապանակի մեջ, որը պետք է հասանելի լինի Վարկատուին, «Բնակարանային ֆինանսավորում» ծրագրի շրջանակներում նաև Գերմանահայկական հիմնադրամին, աշխատանքային ժամերին ստուգելու համար, ինչի իրավունքը Վարկատուն ձեռք է բերում ստուգումը սկսելու օրվանից մեկ օր առաջ Վարկառուին ծանուցելու պահից:

**5.4. Հիփոթեքային փաստաթղթերի առաքումը:** Սույն պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում ցանկացած ժամանակ Վարկատուի պահանջով, ինչպես նաև Վարկառուին Պարտավորությունների չկատարման ծանուցագիր ուղարկելու յուրաքանչյուր դեպքում, Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին առաքել Հիփոթեքային փաստաթղթերի բնօրինակները, այդ թվում՝ Վարկառուի մոտ պահվող վարկային, փոխառության և հիփոթեքի պայմանագրերի բնօրինակները: Վարկատուի պահանջով Վարկառուն պարտավոր է վճարել Հիփոթեքային փաստաթղթերի հետ կապված պահառուական վճարները:

**5.5. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների առնչությամբ Վարկատուի պարտավորությունները:** Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների առնչությամբ Վարկատուի պարտավորությունները ներառում են միայն պատշաճ զգուշությամբ վերաբերվել իր տիրապետման ներքո գտնվող փաստաթղթերի պահպանությանը, և չեն ներառում Հիփոթեքային վարկերի հետ կապված որևէ իրավունքի կիրառման կամ դրա հիմք հանդիսացող փաստաթղթի պահպանության, որևէ ծանուցման ընդունման կամ առաքման, կամ

Հիփոթեքային վարկերի հետ կապված որևէ այլ կառավարչական գործողության կատարման պարտականություններ:

**5.6. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների առնչությամբ Վարկատուի պատասխանատվությունը:** Վարկատուն որևէ պատասխանատվություն չի կրում Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների առնչությամբ և չի կարող պատասխանատու լինել Վարկառուի տված որևէ երաշխավորության կամ Վարկառուի կատարած կամ չկատարած որևէ գործողության համար: Վարկատուն որևէ պատասխանատվություն չի կրում Հիփոթեքային փաստաթղթերում հայտնաբերված որևէ թերության, թյուր ներկայացված փաստերի կամ սխալների համար: Վարկառուն սույնով պարտավորվում է Վարկատուին զերծ պահել որևէ վնաս, կորուստ, ծախս, ծախք և տուգանք կրելուց, որոնք կարող են ծագել Վարկի հատկացման ապահովման՝ Վարկատուի կողմից տիրապետման կապակցությամբ: Ցանկացած նման կորուստ, վնաս, տույժ, տուգանք կամ ծախք, որը Վարկատուն կրել է Վարկառուի տված որևէ երաշխավորության կամ Վարկառուի կատարած կամ չկատարած որևէ գործողության հետևանքով, գումարվում է Վարկի գումարի չմարված մնացորդին:

**5.7. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների հաշվառումը:** Վարկի հատկացման ապահովման միջոցները հաշվառվում են Վարկառուի այլ հաշիվներից առանձին: Վարկառուն պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների մեջ ներառված յուրաքանչյուր Հիփոթեքային վարկ հաշվառել Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի դրույթներին համապատասխան:

**5.8. Վարկառուի Հատկացման հաշիվը:** Բանկ հանդիսացող Վարկառուն պարտավոր է ՀՀ կենտրոնական բանկում բացել Վարկառուի հատկացման հաշիվ, իսկ Վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուն՝ ՀՀ տարածքում գրանցված բանկում կամ օտարերկրյա բանկի մասնաճյուղում:

**Բաժին 6. Վարկառուի հավաստիացումները և երաշխավորությունները**

- Վարկառուն Վարկատուին հավաստիացնում և երաշխավորում է, որ.
- ա) Վարկառուն կիրառելի օրենսդրությամբ, իր Կանոնադրությամբ և իր իրավասու մարմնի որոշմամբ իրավունք է ստացել Վարկատուից վերցնել Վարկը:
  - բ) Վարկառուն Վարկատուին տրամադրել է ..... (.....) դրությամբ իր ֆինանսական հաշվետվությունների պատճենները և երաշխավորում է Վարկատուին, որ այդ հաշվետվությունները ներկայացված ամսաթվի դրությամբ ստույգ են և ճշգրիտ, և որ այդ հաշվետվությունների ամսաթվից ի վեր Վարկառուի ֆինանսական վիճակի էական բացասական փոփոխություններ տեղի չեն ունեցել:
  - գ) Վարկառուին ներկայացված չեն Վարկառուի ֆինանսական վիճակի վրա էական բացասական ազդեցություն թողնելու հնարավորություն ունեցող իրավական պահանջներ և բացակայում է ապագայում նման պահանջ ծագելու հավանականությունը, որի մասին Վարկառուն տեղյակ է կամ կարող է տեղյակ լինել:
  - դ) Վարկառուն. (1) ստացել է Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի օրինակը, (2) ծանոթ է Կարգի բովանդակությանը, և (3) տեղյակ չէ այնպիսի փաստերի մասին, որոնք կարող են բացասաբար ազդել Վարկառուի՝ որպես սահմանված պահանջներին բավարարող վարկատուի բնութագրի վրա կամ Կարգի ներքո դիտարկվեն որպես Վարկառուի պարտավորությունների խախտում:

**Բաժին 7. Վարկառուի պարտավորությունները**

**7.1. Վարկառուի՝ որոշակի գործողություններ կատարելու պարտավորությունները:**

Վարկառուն պարտավոր է.

- ա) Ժամանակին կատարել Վարկի և Վարկի հատկացումների՝ սույն պայմանագրով նախատեսված գումարի և տոկոսների վճարումները և լրացուցիչ վճարումները,
- բ) Կատարել սույն պայմանագրով և Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով նախատեսված իր բոլոր պարտականությունները,
- գ) Վարկատուին անհապաղ ծանուցել սույն պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու ամսաթվից հետո տեղի ունեցող՝ Վարկառուի ֆինանսական վիճակի որևէ էական բացասական փոփոխության փաստի կամ հնարավորության մասին,
- դ) Վարել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների լիարժեք և ստույգ հաշվառման մատյաններ, և հաշիվներ,
- ե) Արագորեն արձագանքել Վարկի հատկացման ապահովման կապակցությամբ Վարկատուի կողմից ներկայացվող պահանջներին,
- զ) Վարկատուին և վերջինիս ներկայացուցիչներին թույլ տալ սովորական աշխատանքային ժամերի ընթացքում ստուգել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցներին վերաբերող Վարկառուի փաստաթղթերը և հաշիվները,
- է) Թույլ տալ Վարկատուին պարբերաբար, վերջինիս ընտրած ժամկետներում անցկացնել Վարկառուի ստուգում Վարկատուի կողմից սահմանված կարգով,
- ը) Սույն պայմանագրով և Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով չնախատեսված բոլոր դեպքերում գործել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան:

**7.2. Վարկառուի՝ որոշակի գործողություններ չկատարելու պարտավորությունները:**

Առանց Վարկատուի համաձայնության Վարկառուն իրավունք չունի.

- ա) Վաճառել կամ այլ կերպ օտարել, կամ գրավադրել իր բոլոր ակտիվները կամ դրանց զգալի մասը:
- բ) Վաճառել, փոխանցել, հանձնել, երրորդ անձանց իրավունքներով ծանրաբեռնել, փոփոխել, լուծել, արձակել կամ այլ կերպ տնօրինել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցները:

**Բաժին 8. Պարտավորությունների չկատարում:**

**8.1. Պարտավորությունների չկատարման դեպքերը:** Հետևյալ դեպքերից մեկի կամ մի քանիսի տեղի ունենալը համարվում է սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկառուի կողմից Պարտավորությունների չկատարում.

- ա) Վարկառուն չի կատարում, չի պահպանում սույն պայմանագրի դրույթները կամ դադարում է բավարարել սույն պայմանագրի դրույթներից ու պայմաններից որևէ մեկին:
- բ) Վարկառուն խախտում է Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի որևէ դրույթ՝ կապված սույն պայմանագրի համաձայն հատկացված Վարկի, Վարկատուից Վարկառուին տրված որևէ այլ Վարկի, Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կամ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի համաձայն Վարկառուի՝ որպես սահմանված պահանջներին բավարարող վարկ տվող անձի կարգավիճակի հավաստման հիմքերի հետ,

- գ) Վարկառուն սույն պայմանագրի դրույթներին համապատասխան չի պահպանում կամ վերականգնում Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը,
- դ) Վարկառուի սույն պայմանագրի 3.21 կետում նշված բանկային հաշիվների մնացորդները բավարար չեն նույն կետով սահմանված դեպքերում և կարգով անհրաժեշտ գումարը անակցեպատ գանձելու համար,
- ե) Վարկառուի բանկային [վարկային կազմակերպության] լիցենզիան ուժը կորցրած է ճանաչվում, կամ եթե դադարում է Վարկառուի բանկային [վարկային կազմակերպության] գործունեությունը,
- զ) Վարկառուի կողմից վաճառվում կամ այլ կերպ օտարվում են սեփական բոլոր ակտիվները կամ դրանց զգալի մասը, կամ եթե Վարկառուն՝ որպես իրավաբանական անձ, կատարում է ինքնալուծարմանը կամ վերակազմակերպմանն ուղղված որևէ գործողություն,
- է) Վարկառուի լուծարման կամ ակտիվների զգալի մասի օտարման վերաբերյալ որոշում է կայացվել կամ Վարկառուի նկատմամբ հարուցվել է անվճարունակության կամ սնանկության վարույթ:
- ը) պարզվում է, որ սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկառուի տված որևէ երաշխավորություն կամ հավաստիացում այն տալու պահին իրականությանը չի համապատասխանում,
- թ) Վարկատուն որոշում է, որ Վարկառուի ֆինանսական վիճակը սույն պայմանագրի ամսաթվին ներկայացվածի համեմատ էական բացասական փոփոխության է ենթարկվել:

**8.2. Վարկատուի իրավական պաշտպանության միջոցները:** Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկատուն իրավասու է պահանջել Վարկի գծով վճարման ենթակա բոլոր գումարների անհապաղ վճարում և իրականացնել սույն պայմանագրի ու Հայաստանի Հանրապետության օրենքների համաձայն իր ունեցած ցանկացած իրավունք: Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների չկատարումը համարվում է սույն պայմանագրի հիման վրա տրված Վարկի հատկացման բոլոր համաձայնություններով նախատեսված պարտավորությունների չկատարում, որը Վարկատուին իրավունք է տալիս պահանջելու Վարկի բոլոր հատկացումների մարում և կիրառելու ցանկացած Ապահովման միջոցի նկատմամբ ունեցած իր իրավունքները: Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների չկատարումը համարվում է նաև սույն պայմանագրի ամսաթվից առաջ կամ հետո Վարկառուին տրամադրած նման կամ ցանկացած այլ վարկի կապակցությամբ պարտավորությունների չկատարում:

Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկատուի իրավական պաշտպանության միջոցները ներառում են, սակայն չեն սահմանափակվում հետևյալով.

- ա) Միակողմանիորեն դադարեցնել սույն պայմանագիրը՝ այդ մասին ծանուցելով Վարկառուին,
- բ) Պահանջել Վարկի հատկացման ապահովմանը վերաբերող Հիփոթեքային փաստաթղթերի առաքում սույն պայմանագրի 5.4 կետի դրույթներին համապատասխան,
- գ) Իր կամ իր լիազորած անձի հսկողության տակ վերցնել ցանկացած Ապահովման միջոց,
- դ) Իրականացնել Վարկառուի կողմից Վարկատուի օգտին գրավադրված կամ Վարկատուին փոխանցված ցանկացած այն ապահովման միջոցի հետ կապված իր իրավունքները, որն հանդիսանում է սույն



պայմանագրի ամսաթվից առաջ կամ հետո Վարկատուի կողմից Վարկառուին հատկացված նման կամ ոչ նման բնույթի ցանկացած այլ վարկի ապահովում,

ե) Ցանկացած բանկի, ռեեստրի, փոխանցման գործակալի կամ Պարտապանի ներկայացնել ծանուցումներ և պահանջներ, որոնք կարող են անհրաժեշտ լինել իրավական պաշտպանության որևէ միջոց իրականացնելու համար,

զ) Վարկառուի և վերջինիս ակտիվների նկատմամբ ներկայացնել ցանկացած այլ հայց, որը ներկայացնելու իրավունք Վարկատուն կարող է ունենալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն:

**8.3. Վարկառուի հաշիվները:** Սույն պայմանագրով Վարկառուին վերապահված՝ իրավական պաշտպանության բոլոր այլ միջոցներից զատ, Վարկատուն իրավասու է Վարկառուի կողմից իր պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկառուի կողմից իրեն վճարման ենթակա գումարները գանձել այլ բանկերում Վարկառուի ունեցած ցանկացած, այդ թվում՝ թղթակցային հաշվից, այլ բանկային հաշվից կամ Վարկառուի Վարկի հատկացման հաշվից:

**8.4. Պարտավորությունների չկատարման ծանուցագիրը:** Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին ծանուցել սույն պայմանագրով նախատեսված որևէ պարտավորության չկատարման փաստի մասին՝ այդ ծանուցագրում նշելով չկատարման բնույթը և այն անհրաժեշտ գործողությունների բնույթը, որոնք Վարկառուն պետք է ձեռնարկի՝ Վարկատուի համաձայնությամբ:

Վարկատուն պարտավոր է Վարկառուին ծանուցել սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկառուի պարտավորությունների չկատարման մասին, նշելով, թե ինչու է դրսևորվել պարտավորության չկատարումը և, եթե Վարկատուն անհրաժեշտ կհամարի, ապա՝ սահմանել ժամկետ և այնպիսի գործողություններ, որոնք այդ ժամկետում Վարկառուն պետք է իրականացնի պարտավորությունը պատշաճ կերպով կատարելու համար:

**8.5. Կիրարկման ծախսերը:** Վարկառուն պարտավոր է կրել սույն պայմանագրով նախատեսված իրավունքների իրականացման կապակցությամբ Վարկատուի կրած բոլոր ծախսերը:

## **Բաժին 9. Այլ դրույթներ**

**9.1. Սույն պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը:** Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում նոտարական կարգով այն վավերացնելու պահից: Նոտարական վավերացման հետ կապված ծախսերը իրականացվում են Վարկառուի կողմից:

**9.2. Սույն պայմանագրի ժամկետը:** Վարկառուի՝ սույն պայմանագրի հիման վրա Վարկի հատկացում պահանջելու իրավունքը դադարում է ..... թվականի ....., եթե այն սույն պայմանագրի դրույթների համաձայն ավելի վաղ չի դադարեցվում: Անկախ Վարկի հատկացում պահանջելու՝ Վարկառուի իրավունքի դադարեցումից, սույն պայմանագիրը շարունակում է ուժի մեջ մնալ այնքան ժամանակ, քանի դեռ Վարկառուն չի կատարել սույն պայմանագրով նախատեսված՝ իր բոլոր պարտավորությունները:

**9.3. Հրաժարումների արգելքը:** Վճարման ժամկետի երկարաձգումը կամ Վարկառուի պարտավորությունների կատարման պայմաններից շեղման Վարկատուի կողմից սույն պայմանագրի շրջանակներում տրված թույլտվությունը, ինչպես նաև սույն պայմանագրից բխող որևէ իրավունք չիրականացնելը Վարկատուի կողմից չեն հանդիսանում սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկատուի իր որևէ իրավունքից հրաժարում և չեն սահմանափակում Վարկատուի կողմից ապագայում որևէ իրավունքի իրականացումը կամ իրավական պաշտպանության միջոցի կիրառումը:

**9.4. Համաձայնությունը:** Բոլոր այն դեպքերում, որոնցում սույն պայմանագրի համաձայն պահանջվում է Վարկատուի համաձայնությունը, վերջինս պետք է տրվի գրավոր:

**9.5. Աշխատանքային օրեր:** Սույն պայմանագրում օրերի վրա կատարվող հղումները նշանակում են օրացուցային օրեր, եթե ուղղակիորեն այլ բան նախատեսված չէ: Աշխատանքային օրեր են համարվում Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի աշխատանքային օրերը: Եթե այն օրը, որի դրությամբ պետք է կատարվի սույն պայմանագրով նախատեսված կոնկրետ գործողություն, աշխատանքային օր չէ, ապա գործողության կատարման օր է հանդիսանում այդ ոչ աշխատանքային օրվան հաջորդող աշխատանքային օրը:

**9.6. Այլ հարաբերություններ:** Այն հարաբերությունները, որոնք ուղղակիորեն կարգավորված չեն սույն պայմանագրով, սակայն բխում են դրա բովանդակությունից կամ կարող են առաջանալ դրա դրույթների կատարման ընթացքում կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ:

**9.7. Սույն պայմանագրի փոխանցումը:** Սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկատուի իրավունքները կարող են վաճառվել, փոխանցվել կամ գրավադրվել Վարկատուի կողմից կամ օգտագործվել Վարկատուի կողմից որպես պարտատուների կամ Վարկատուի այլ պարտավորությունների ապահովման միջոց՝ առանց այդ մասին նախապես Վարկառուին ծանուցելու և առանց Վարկառուի համաձայնության: Սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկառուի պարտավորությունները չեն կարող Վարկառուի կողմից փոխանցվել կամ պատվիրակվել առանց Վարկատուից նախապես ստացված գրավոր համաձայնության. առանց այդ համաձայնության կատարված ցանկացած փոխանցում համարվում է առոչինչ:

**9.8. Ծանուցումներ:** Սույն պայմանագրի հիման վրա տրվող բոլոր ծանուցումները պետք է ուղարկվեն առձեռն կամ պատվիրված նամակով՝ ստացման մասին հետադարձ ծանուցմամբ, հետևյալ հասցեներով.

Վարկառուին ուղարկվելու դեպքում՝ հետևյալ հասցեով .....

Վարկատուին ուղարկվելու դեպքում՝ “Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն” ՈՒՎԿ ՓԲԸ, Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան ..., .....

Կողմերից յուրաքանչյուրն իրավասու է փոխել իրեն ծանուցումների ուղարկման հասցեն՝ այդ մասին նախապես գրավոր ծանուցելով մյուս կողմին:

**9.9. Փաստաթղթերի, ծանուցումների կնքումը:** Վարկառուի բոլոր փաստաթղթերը և ծանուցումները պետք է ստորագրվեն Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից, որի անունը պետք է նշված լինի Վարկառուի կողմից Վարկատուին ներկայացված՝ իրավասու պաշտոնյաների ցուցակում, ընդ որում, նշված ցուցակը կարող է ժամանակ առ ժամանակ փոփոխվել Վարկառուի կողմից: Վարկատուի կողմից կնքվելիք փաստաթղթերը և ծանուցումները պետք է ստորագրվեն “Ազգային հիփոթեքային ընկերություն” ՎՎԿ ՓԲԸ իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից:

**9.10. Ընդդատություն:** Կողմերի միջև վեճերը լուծվում են դատական կարգով:

**9.11. Փոփոխում:** Կողմերն իրավասու են փոփոխել և լրացնել սույն պայմանագիրը երկու կողմերի ստորագրությամբ կազմված գրավոր համաձայնագրի կամ այլ փաստաթղթի հիման վրա:

**9.12. Հակասություն օրենքների հետ:** Սույն պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությունը: Եթե սույն պայմանագրի որևէ դրույթ հակասում է գործող որևէ օրենքի, ապա այդ հակասությունը չի կարող ազդել օրենքին հակասող դրույթից բացի սույն պայմանագրի որևէ այլ դրույթի վրա կամ առոչինչ դարձնել սույն պայմանագրի որևէ այլ դրույթ կամ սույն պայմանագիրն ամբողջությամբ:

**9.13. Հավասարազոր օրինակներ:** Սույն պայմանագիրը կնքվել է հայերեն լեզվով չորս օրինակից, որոնցից առաջինը պահվում է նոտարական գրասենյակում, մեկական օրինակ տրվում է կողմերին, և չորրորդը պահվում է “Ազգային հիփոթեքային ընկերություն” ՎՎԿ ՓԲԸ -ում 4-րդ հավելվածի համաձայն պահանջի իրավունքի

զիջման գործարքի կնքման օրվանից հետո ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանում ներկայացնելու նպատակով: Չորս օրինակն էլ ունեն միևնույն հավասարազոր իրավաբանական ուժը: Օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:

**9.14. Հաշվանցման իրավունքի բացառումը:** Սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկառուի որևէ պարտավորություն չի կարող առանց Վարկառուի համաձայնության իրականացվել հաշվանցման եղանակով:

**9.15. Երրորդ անձ-շահառուների բացառումը:** Որևէ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ, որը սույն պայմանագրի կողմ չի հանդիսանում, չի օգտվում սույն պայմանագրի նկատմամբ որպես երրորդ անձ-շահառու հանդես գալու և կողմերի նկատմամբ կամ կողմերի անունից որևէ իրավունք կամ պահանջ ներկայացնելու իրավունքից:

**9.16. Վարկառուն որպես միակ պատասխանատու:** Սույն պայմանագրի կողմ չհանդիսացող որևէ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձի, այդ թվում՝ Վարկառուի աշխատողների և գործակալների գործողությունների հետևանքով առաջացող՝ սույն պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման պատասխանատվությունից Վարկառուն չի ազատվում:

**9.17. Հավելվածներ:** Սույն պայմանագրի հավելվածները համարվում են սույն պայմանագրի անբաժանելի մաս:

**9.18. Անհաղթահարելի ուժը:** Կողմերը պատասխանատվություն չեն կրում անհաղթահարելի (ֆորս մաժորային հանգամանքներ) ուժի ազդեցության արդյունքում սույն պայմանագրից բխող պարտավորությունների չկատարման համար, ինչը սակայն նրանց չի ազատում այդ պարտավորությունները կատարելու պարտականությունից անհաղթահարելի ուժի ազդեցության հետևանքների վերացումից հետո:

## ԿՈՂՄԵՐ

*(Հավելված 4-ը փոփ. և լր. 22.12.2014 թիվ 040 L)*

*(Հավելված 4-ը փոփ 15.01.2018թ թիվ 01 L որոշմամբ)*

**ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1**

**ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏ ԹԻՎ**

կատարվում [Վարկառուի անվանումը] (այսուհետ՝ Վարկառու) և «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ միջև ..... ամսաթվով կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրին (վարկային պայմանագիր”): Վարկի հատկացման սույն հայտի մեջ մեծատառով օգտագործված բոլոր տերմիններն ունենում են նույն իմաստը, որ վարկային պայմանագրում:

Վարկը կատարվում է ներկայացնում Որակավորված \_\_\_\_\_ վարկ և խնդրում է Վարկի հատկացում կատարելիս \_\_\_\_\_ գումարի չափով, \_\_\_\_\_ տարի ժամկետով:

Գրավադրված գույքի գտնվելու վայրը	Վարկի գումարը	Վարկի գումար/ գրավի արժեք (%)	Տրամադրման ամսաթիվը	Մարման ամսաթիվը	Տոկոսադրույք	Վարկի գումարի չմարված մնացորդը նախահատկացման ամսաթվի դրությամբ	Հիփոթեքի գրանցման համարը	Վարկի նպատակը
	---					---		

Վարկառուի կողմից, Վարկառուին Վարկի որևէ հատկացում չի կատարվի այնքան ժամանակ, քանի դեռ Վարկառուն չի կատարում համաձայնություն, և քանի դեռ Վարկառուն չի բավարարել Գլխավոր վարկային պայմանագրի և Վարկի հատկացման պայմանները:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳԻՐ ԹԻՎ \_\_\_\_\_

1. Սույնով հղում է կատարվում ներքոստորագրյալ Վարկառուի և Վարկատուի միջև \_\_\_\_\_ ամսաթվով կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրին (այսուհետ՝ “Գլխավոր վարկային պայմանագիր”): Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի մեջ մեծատառով օգտագործված բոլոր տերմիններն ունեն նույն իմաստը, ինչ Գլխավոր վարկային պայմանագրում:

2. Վարկի հատկացման համաձայնությունը տրվում է Գլխավոր վարկային պայմանագրին համապատասխան, ի պատասխան Վարկառուի կողմից \_\_\_\_\_ ամսաթվով ներկայացված՝ Վարկի հատկացման թիվ \_\_\_\_\_ հայտի:

3. Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի և Գլխավոր վարկային պայմանագրի դրույթներին և պայմաններին համապատասխան, Վարկատուն սույնով Վարկառուի նկատմամբ հանձնառություն է ստանձնում՝ հետևյալ պայմաններով Վարկառուին կատարելու Վարկի հատկացում.

- Գումար. \_\_\_\_\_
- Տոկոսադրույք. \_\_\_\_\_
- Մարման ժամկետ. \_\_\_\_\_
- Վարկի հատկացման ամսաթիվ. \_\_\_\_\_

4. Վարկատուն իրավասու է փոխել սույն համաձայնագրի երրորդ կետով նախատեսված տոկոսադրույքը՝ Վարկառուին այդ մասին ծանուցելուց հետո ցանկացած ժամանակ՝ մինչև վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող հինգերորդ աշխատանքային օրը ներառյալ: Եթե տոկոսադրույքը փոխվում է, Վարկառուն իրավասու է առանց տուգանքի ենթարկվելու դադարեցնել Վարկի հատկացման սույն համաձայնագիրը՝ այդ մասին ծանուցելով Վարկատուին:

5. Վարկատուն իրավասու է պահանջել Վարկառուից վաղաժամկետ մարել սույն համաձայնագրով վերջինիս տրամադրված վարկի գումարը, եթե վարկի գործողության ժամկետի ընթացքում Վարկառուն խախտել է Գլխավոր վարկային պայմանագրի և/կամ սույն համաձայնագրի որևէ պայման:

6. Մարման ամսաթվի դրությամբ վարկի հատկացման գումարի չմարված մնացորդի և հաշվեգրված, սակայն չվճարված տոկոսագումարի մարումն իրականացվում է Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի 12-րդ գլխով սահմանված կարգով:

Վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցը կազմվում է ա. վարկի հաշվին վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի ժամանակացույցերի հիման վրա / բ. վարկի գումարի հավասարաչափ մարումների սկզբունքով / գ. վարկի գումարի անուիտետային մարումների սկզբունքով (ընտրվում է տարբերակներից մեկը):

Վարկի հատկացման գումարի չմարված մնացորդի և հաշվեգրված, սակայն չվճարված տոկոսագումարի մարումը Վարկառուն իրականացվում է Վարկատուի կողմից Գլխավոր վարկային պայմանագրի համաձայն իրեն ուղարկված վարկի վճարումների ծանուցագրերով սահմանված չափերով: Վերոնշյալ մարումները իրականացվում են համապատասխան ամսվա \_\_\_-ին:

7. Վարկատուն իրավասու է Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրով սահմանված տոկոսադրույքը վերանայել երեք տարին մեկ, սահմանելով վերանայումների պահին Վարկատուի կողմից սահմանված տոկոսադրույքը: Վերանայված տոկոսադրույքը ուժի մեջ է մտնում ..... և .....: Տոկոսադրույքը վերանայելու դեպքում Վարկատուն պարտավոր է Վարկառուին գրավոր ծանուցել Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի նոր տոկոսադրույքի կիրառման մասին այն ուժի մեջ մտնելու ամսաթվից առնվազն 20 օր առաջ: Եթե Վարկատուն նշված ժամկետում Վարկառուին չի ծանուցում տոկոսադրույքի փոփոխության վերաբերյալ, ապա համաձայնագրի տոկոսադրույքը մնում է անփոփոխ: Եթե Վարկառուն մինչև նոր տոկոսադրույքի ուժի մեջ մտնելու օրվան նախորդող 5-րդ օրը Վարկատուին գրավոր չի տեղեկացնում տոկոսադրույքի փոփոխությունը չընդունելու մասին, ապա առաջարկված տոկոսադրույքը

համարվում է նրա կողմից ընդունված, և համապատասխան օրվանից ուժի մեջ է մտնում տոկոսադրույքի փոփոխությունը:

Վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցը հավասարաչափ կամ անուիտետային մարումների սկզբունքով կազմված լինելու դեպքում մինչև նոր տոկոսադրույքի օրը Վարկատուն CBANet ցանցի Lotus Notes համակարգի միջոցով Վարկառուին է ուղարկում վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցի՝ նոր տոկոսադրույքի կիրառման արդյունքում վերանայված տարբերակը՝ հաշվի առնելով կատարված վաղաժամկետ մարումները և վարկի մնացորդը: Ընդ որում Վարկառուի կողմից պարբերաբար վճարման ենթակա գումարները որոշվում են հետևյալ մեթոդներով.

**Անուիտետային մարումների սկզբունքով կազմված լինելու դեպքում**

$$\text{OnePayAmount} = \text{LoanAmount} * \text{Percent} / \text{PaysPerYear} / (1 - (1 + \text{Percent} / \text{PaysPerYear}) ^ -\text{AllPays}),$$

**Հավասարաչափ մարումների սկզբունքով կազմված լինելու դեպքում**

$$\text{OnePayAmount} = \text{LoanAmount} / \text{AllPays} + \text{RemainLoan} * \text{Percent} / \text{PaysPerYear}$$

Որտեղ.

- OnePayAmount - Հերթական վճարման չափսը
- LoanAmount - Վարկի մայր գումար
- RemainLoan - Վարկի մնացորդ
- Percent - Տարեկան տոկոս
- PaysPerYear - Վճարումների քանակ 1 տարվա ընթացքում
- AllPays - Ընդհանուր վճարումների քանակը

Վարկատուն իրավունք ունի չընդունել տոկոսադրույքի փոփոխությունը և վաղաժամկետ վերադարձնել սույն համաձայնագրով ստացված վարկի գումարի փաստացի մնացորդը և վճարման ենթակա այլ գումարները (հաշվեգրված տոկոսներ, տույժեր և այլն)՝ առանց վաղաժամկետ մարման համար տույժ վճարելու: Վարկառուին տոկոսադրույքի փոփոխությունը չընդունելու և վաղաժամկետ մարում կատարելու իր մտադրության մասին գրավոր ծանուցում է Վարկատուին՝ նոր տոկոսադրույքի ուժի մեջ մտնելու ամսաթվից առնվազն 5 օր առաջ: Վարկառուին վաղաժամկետ վճարումը պետք է կատարի մինչև նոր տոկոսադրույքի ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը ներառյալ:

8. Վարկառուին հավաստիացնում և երաշխավորում է Վարկատուին, որ սույն համաձայնագրի՝ Վարկառուի կողմից հաստատման ամսաթվի դրությամբ, և Վարկը հատկացնելու ամսաթվի դրությամբ.

ա) Գլխավոր վարկային պայմանագրում Վարկառուի տված բոլոր հավաստիացումները և երաշխավորությունները ճշմարիտ և իսկական են, և հղումով կազմում են Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի մաս:

բ) Վարկառուին հայտնի չէ Գլխավոր վարկային պայմանագրի իմաստով պարտավորությունների չկատարման որևէ փաստի կամ վտանգի մասին:

9. Վարկի հատկացումները կատարվում են հաջորդ Հատկացման ամսաթվին, եթե Վարկառուի և Վարկատուի միջև այլ համաձայնություն ձեռք չի բերվել:

10. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկը կցված է սույն Համաձայնագրին և կազմում է վերջինիս անբաժանելի մասը:

11. Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրին ուժի մեջ է մտնում Վարկատուի կողմից սույն համաձայնագրի կնքման օրվանից: Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի՝ Վարկառուի իրավասու պաշտոնյայի կողմից ստորագրված և տարեգրված կրկնօրինակը տրամադրվում է Վարկատուին ոչ ուշ, քան Վարկառուի կողմից այն ստանալու օրվան հաջորդող երկօրյա ժամկետում, եթե Վարկատուի կողմից ներկայացնելու այլ ժամկետ սահմանված չէ: Եթե

սահմանված ժամկետում Վարկատուն չի ստացել Վարկի հատկացման սույն Համաձայնագրի ստորագրված և տարեգրված կրկնօրինակը, ապա սույն Համաձայնագիրը համարվում է ուժը կորցրած:

12. Վարկառուի և Վարկատուի կողմից Վարկի հատկացման սույն Համաձայնագրի կնքման պահից այն դառնում է Գլխավոր վարկային պայմանագրի մաս: Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի որևէ կետ նպատակ չի հետապնդում փոփոխել Գլխավոր վարկային պայմանագրի որևէ դրույթ, և Գլխավոր վարկային պայմանագրի և Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի դրույթների միջև անհամապատասխանության դեպքում գերակայում են Գլխավոր վարկային պայմանագրի դրույթները:

**(Հավելված 4-ի հավելված 2-ը խմբ. 22.02.2016 թիվ 001 L)**

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1

\_\_\_-ի ԵՎ \_\_\_\_\_-ի ՄԻՋԵՎ \_\_\_\_\_ ԱՄՍԱԹՎԻՆ ԿՆՔՎԱԾ՝ ԹԻՎ \_\_\_\_\_ ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ

ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐԻ

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

Վարկառուի անունը	Վարկի նույնականացման համարը տրված Վարկային ռեգիստրի կողմից (առկայության դեպքում)	Գրավադրված գույքի գտնվելու վայրը	Վարկի գումարը	Վարկի գումար/գրավի արժեք (%)	Տրամադրման ամսաթիվը	Մարման ամսաթիվը	Տոկոսադրույք	Վարկի գումարի չմարված մնացորդը վարկի Հատկացման ամսաթվի դրությամբ	Հիփոթեքի գրանցման համարը	Վարկի նպատակը



**ԱՄՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ՈՐԱԿԱՎՈՐՎԱԾ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՄԱՍԻՆ**

Սույնով որակավորված հիփոթեքային վարկերի մասին ամսական հաշվետվության միասնական ձև չի սահմանվում: Կողմերն ընդունում են, որ Վարկառուն Վարկատուին այդ հաշվետվությունները ներկայացնում է էլեկտրոնային ձևով Վարկատուի կողմից իրեն ներկայացված համապատասխան ֆորմատով:

**ՊԱՀԱՆՋԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԶԻՋՄԱՆ (ՑԵՍԻԱ)**

**Պ Ա Յ Մ Ա Ն Ա Գ Ի Ր**

Հայաստանի Հանրապետություն քաղաք Երևան ..... երկու հազար ..... թվական

“Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն” վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ “Ընկերություն” կամ “Վարկատու” կամ “ՑԵՍԻՈՆԱՐ”), գրանցվածք. Երևան, ..... հասցեով, ի դեմս ....., որը գործում է Ընկերության կանոնադրության հիման վրա, մի կողմից և բանկը/վարկային կազմակերպությունը՝ գրանցված ..... հասցեում (այսուհետ՝ “Վարկառու” կամ ՑԵԴԵՆՏ), գործելով համաձայն Վարկառուի կանոնադրության, ի դեմս գործադիր տնօրեն (վարչության նախագահ) ..... մյուս կողմից, այսուհետ՝ ԿՈՂՄԵՐ, ղեկավարվելով ՀՀ օրենսդրությամբ և ԿՈՂՄԵՐԻ միջև ..... կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրով, կնքեցին սույն պայմանագիրը (այսուհետ՝ Պայմանագիր) հետևյալի մասին.

**1. ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐ**

1.1 Սույն պայմանագրի մեջ մեծատառով օգտագործված բոլոր տերմիններն ունեն նույն իմաստը, ինչ Գլխավոր վարկային պայմանագրում, եթե այլ բան սահմանված չէ սույն պայմանագրով:

**2. ԳՈՐԾԱՐՔԻ ԱՌԱՐԿԱՆ**

2.1 Համաձայն ԿՈՂՄԵՐԻ միջև ..... կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրի 4.1 կետի, ՑԵԴԵՆՏԸ զիջում, իսկ ՑԵՍԻՈՆԱՐԸ ընդունում է՝ Գլխավոր վարկային պայմանագրի համաձայն պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվա դրությամբ Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող ՑԵԴԵՆՏԻՆ պատկանող վարկատուի (այդ թվում՝ ապահովագրության պայմանագրով շահառուի) և գրավառուի բոլոր իրավունքներն ու պարտականությունները:

**3. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

3.1 **ՑԵԴԵՆՏԸ** պարտավոր է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով սույն պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից 15 (տասնհինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում ապահովել գրավառուի իրավունքները **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** փոխանցելու համար անհրաժեշտ իրավական և փաստական գործողությունների կատարումը, ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գրանցել այդ իրավունքները իրավունքների պետական գրանցում իրականացնող լիազոր պետական մարմնում և **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** փոխանցել սույն պայմանագրի համաձայն **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** զիջվող իրավունքները հավաստող պայմանագրերը, այլ Հիփոթեքային փաստաթղթերը:

3.2 Սույն պայմանագրով սահմանված գործառնությունների (գործողությունների) հետ կապված բոլոր վճարումները կատարվում են **ՑԵԴԵՆՏԻ** կողմից:

3.3 **ՑԵԴԵՆՏԸ** պարտավոր է Պարտապանին հայտնել **ՑԵԴԵՆՏԻ** իրավունքները **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** անցնելու մասին և սույն պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից 3 Կերեք<sup>2</sup> օրվա ընթացքում սահմանված կարգով ձևակերպել դրա հետ կապված բոլոր փաստաթղթերը:

3.4 **ՑԵԴԵՆՏԸ** պարտավոր է **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** հայտնել իր պահանջների դեմ պարտապանի ներկայացրած բոլոր առարկությունների մասին:

3.5 **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** իրավունք ունի սույն պայմանագրով իրեն զիջված իրավունքը զիջել այլ անձի ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

3.6 Սույն պայմանագրի 3.1 և 3.3 կետով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ժամկետների խախտման դեպքում **ՑԵԴԵՆՏԸ** վճարում է տույժ յուրաքանչյուր ուշացման օրվա համար զիջվող պահանջի գումարի 1 (մեկ) տոկոսի չափով:

**4. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎԱՎԵՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ**

4.1 Սույն Պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ Պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի հիման վրա ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի 399-րդ հոդվածի համաձայն **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** փոխանցվող այդ պահանջի իրավունքի կատարումն ապահովող անշարժ գույքի նկատմամբ գրավի իրավունքը՝ պետական գրանցման՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

4.2 Սույն պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օր է համարվում կողմերի միջև ..... ստորագրված Գլխավոր վարկային պայմանագրի համաձայն՝ Վարկատուի ուղարկած Չկատարման ծանուցագիրը Վարկառուի կողմից ստանալու օրը, իսկ եթե Չկատարման ծանուցագրում նշված է ժամկետ, որի ընթացքում Վարկառուն պետք է կատարի պարտավորությունը և նշված ժամկետում Վարկառուն չի կատարում այն, ապա այդ ժամկետի ավարտին հաջորդող օրը:

4.3 Սույն պայմանագրի գործողության ընթացքում առաջացած վեճերն ու տարաձայնությունները լուծվում են **ԿՈՂՄԵՐԻ** բանակցություններով, իսկ համաձայնության չգալու դեպքում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

## 5. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

5.1 **ՑԵԴԵՆՏԸ ՑԵՍԻՈՆԱՐԻ** առջև պատասխանատվություն է կրում սույն պայմանագրի 2.1 կետում նշված՝ փոխանցված պահանջի իրավունքի անվավերության համար:

## 6. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ)

6.1 Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար **ԿՈՂՄԵՐՆ** ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն Պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը **ԿՈՂՄԵՐԸ** չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Սույն պայմանագրի իմաստով անհաղթահարելի ուժ չի համարվում գործադուլները, պարտավորությունների խախտումը **ԿՈՂՄԵՐԻ** կոնտրազենտների կողմից, դրամական միջոցների բացակայությունը, շուկայում անհրաժեշտ ապրանքների բացակայությունը և այլն, որոնք խախտող կողմը կարող էր վերացնել ձեռնարկելով անհրաժեշտ միջոցներ:

## 7. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

7.1 Սույն պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրը **ՑԵՍԻՈՆԱՐԸ** ձեռք է բերում Գլխավոր վարկային պայմանագրի համաձայն պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվա դրությամբ Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող **ՑԵԴԵՆՏԻՆ** պատկանող՝ վարկատուի (այդ թվում՝ ապահովագրության պայմանագրով շահառուի) բոլոր իրավունքներն ու պարտականությունները: **ՑԵՍԻՈՆԱՐԸ** ձեռք է բերում Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերի կատարումն ապահովող հիփոթեքի պայմանագրերով սահմանված գրավի իրավունքներն ու պարտականությունները՝ այդ իրավունքների պետական գրանցման օրվանից:

7.2 **ՑԵԴԵՆՏԸ** երաշխավորում է, որ հիփոթեքի պայմանագրով գրավ դրված գույքը գրավադրված է ի օգուտ **ՑԵԴԵՆՏԻ** և պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվա դրությամբ հիփոթեքի պայմանագրերով գրավադրված գույքի (գույքերի) նկատմամբ այլ անձինք չեն ունենա իրավունքներ, տվյալ գույքի վրա բռնագանձում կամ բռնագրավում կատարված չէ, արգելանքի, կալանքի տակ չի գտնվում, և վարձակալության կամ այլ օգտագործման հանձնված չէ:

7.3 Սույն պայմանագրի ցանկացած փոփոխությունները և լրացումները իրավաբանական ուժ ունեն, եթե դրանք կատարվել են գրավոր ձևով և ստորագրվել են **ԿՈՂՄԵՐԻ** կամ դրա համար **ԿՈՂՄԵՐԻ** կողմից լիազորված անձանց կողմից և վավերացվել նոտարական կարգով:

7.4 Սույն պայմանագրից բխող բոլոր այն հարաբերությունները, որոնք կարգավորված չեն սույն պայմանագրով, կարգավորվում են ՀՀ օրենսդրությամբ, **Գլխավոր վարկային պայմանագրով**:

7.5 Սույն Պայմանագիրը պարունակում է **ԿՈՂՄԵՐԻ** միջև ձեռք բերված ողջ համաձայնությունը և կամարտահայտությունը:

7.6 Սույն Պայմանագիրը պարտադիր է ինչպես **ԿՈՂՄԵՐԻ**, այնպես էլ նրանց իրավահաջորդների համար:

7.7 Սույն Պայմանագիրը կազմված է չորս օրինակից, որոնցից առաջինը պահվում է նոտարական գրասենյակում, երկրորդը տրվում է **ՑԵԴԵՆՏԻՆ**, երրորդը՝ **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** և չորրորդը պահվում է **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻ** մոտ՝ պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից հետո ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանում ներկայացնելու նպատակով: Չորս օրինակն էլ ունեն միևնույն հավասարազոր

իրավաբանական ուժը: Օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:

**ԿՈՂՄԵՐ**

**ՑԵՍԻՈՆԱՐ**

**ՑԵՂԵՆՏ**

“Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն”	.....
ՎՎԿ ՓԲԸ	.....
.....	.....
.....	.....

Հավելված 5

**ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ  
ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿ/ԵՐ/Ի ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

*(Հավելված 5-ն ուժը կորցրել է 22.12.2014 թիվ 040 Լ)*

Հավելված 6

*(Հավելված 6-ն ուժը կորցրել է 22.12.2014 թիվ 040 Լ)*

Հավելված 7

**Հիփոթեքային վարկերի սպասարկում**  
*(Հավելված 7-ն ուժը կորցրել է 22.12.2014 թիվ 040 Լ)*