Հավելված 1

ՀԱՍՏԱՏՎԱԾ Է

«Քնակարան Երիտասարդներին» ունիվերսալ վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերության խորհրդի 2010 թվականի նոյեմբերի 16 թիվ 3 Լ որոշմամբ

«ՔՆԱԿԱՐԱՆ ԵՐԻՏԱՍԱՐԴՆԵՐԻՆ» ՈՒՆԻՎԵՐՍԱԼ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ ՓԱԿ ԲԱԺՆԵՏԻՐԱԿԱՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԿԱՐԳ

ԵՐԵՎԱՆ – 2010

ԳԼՈՒԽ 1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1.1. Սույն կարգը մշակվել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և «ԲՆԱԿԱՐԱՆ ԵՐԻՏԱՍԱՐԴՆԵՐԻՆ» ունիվերսալ վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերության (այսուհետ՝ Կազմակերպություն) «Վարկային քաղաքականության» պահանջների համաձայն:

1.2. Սույն կարգը սահմանում է Կազմակերպության կողմից «Երիտասարդ ընտանիքին՝ մատչելի բնակարան» պետական նպատակային ծրագրի (այսուհետ՝ Ծրագիր) շրջանակներում 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:

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՝ Ստանդարտներ):

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 Մատչելի բնակարան ձեռք բերելու նպատակով տրամադրված վարկը

2.2 **Մատչելի բնակարան** - ՀՀ տարածքում գտնվող բնակելի անշարժ գույք (բնակարան, անհատական բնակելի տուն), որի որի ձեռք բերման արժեքը չի գերազանցում 16 միլիոն ՀՀ դրամը և միևնույն ժամանակ գնահատված արժեքը չի գերազանցում 16.5 միլիոն ՀՀ դրամը:

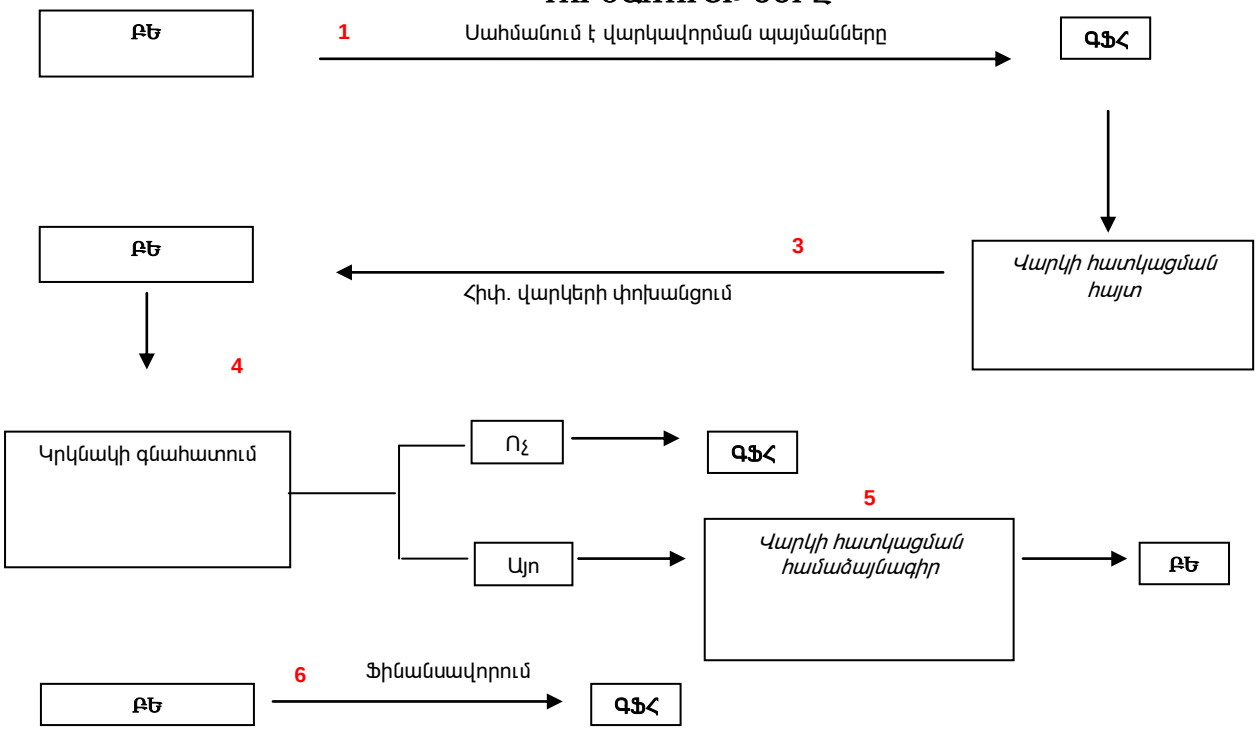
2.3 **Որակավորված հիփոթեքային վարկեր** – սույն Կանոնակարգի Հավելված 3-ով սահմանված չափանիշներին բավարարող հիփոթեքային վարկեր:

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

2.5 **Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում** – Կազմակերպության կողմից Գործընկեր ֆինանսական հաստատություններին վարկի հատկացում, վերջիններիս կողմից՝ և սահմանված պահանջներին համապատասխանող տրամադրված հիփոթեքային վարկերի դիմաց:

2.6 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 սահմանում է Վերաֆինանսավորման պայմանները,: 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 սահմանված պահանջներին:

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 ՀԱՍՏԱՏՄԱՆ (ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅԱՆ) ՄԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

4.1 Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ, Կազմակերպության հետ Ծրագրի շրջանակներում կարող են համագործակցել սույն կարգը ուժի մեջ մտնելու պահին «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՓԲԸ հետ համագործակցող բանկերը և վարկային կազմակերպությունները (այսուհետ՝ Գործընկեր ֆինանսական հաստատություն կամ ԳՖՀ):

4.2 Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը Ծրագրի շրջանակներում կարող է համագործակցել նաև այլ վարկատու կազմակերպությունների հետ, որոնք պատրաստակամություն են հայտնում և Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով ունակ են տրամադրել Կազմակերպության կողմից սույն Կարգով սահմանված պահանջներին բավարարող բնակարանային հիփոթեքային վարկեր, որոնց ֆինանսական վիճակը թույլ է տալիս ենթադրել, որ դրանց կայունությունը մոտ ապագայում չի վատթարանա, և որոնք ընդունում են Կազմակերպութան 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:

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

4.4 Կազմակերպությունը իր գործունեության սկզբնական փուլում կարող է սահմանափակել համագործակցող հաստատությունների ցանկը միայն բանկերով կամ վարկային կազմակերպություններով:

4.5 Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից համապատասխան դիմում ստանալու դեպքում Կազմակերպությունը վերջիններիս տրամադրում է սույն Կարգը (ներառյալ բոլոր հավելվածները), ինչպես նաև սույն կարգի 4.3 կետով սահմանված նոր ԳՖՀ-րի ընտության լրացուցիչ չափանիշները և կարգը, եթե այդպիսիք սահմանված են տվյալ պահին, և համագործակցության վերաբերյալ որոշում կայացնելու համար Կազմակերպությանը ներկայացվելիք անհրաժեշտ փաստաթղթերի և տեղեկատվության ցանկը և տեղեկատվության ներկայացման ձևերը համաձայն սույն Կարգի հավելված 1-ի:

4.6 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, այդ թվում Կազմակերպության կողմից տրամադրվելիք միջոցների հաշվին հիփոթեքային վարկերի կանխատեսվող ծավալները, պայմանները և վարկառուների նպատակային խումբը առաջիկա մեկ տարվա համար:

4.7 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:

4.8 Կազմակերպությունը առաջարկում է մերժել ԳՎՊ-ի կնքումը համագործակցության նպատակով դիմած հասատության 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:

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

4.10 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:

4.11 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:

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

4.13 Անկախ ընտրության ձևից Կազմակերպությունն իրավունք ունի յուրաքանչյուր տարի վերահաստատել ԳՖՀ-ների մասնակցությունը: Վերահաստատման չափանիշները սահմանում է Կազմակերպությունը, հիմք ընդունելով համագործակցության նախորդ փորձը և այն չափանիշները, որոնք ընդունված կլինեն Կազմակերպության կողմից վերահաստատման պահին:

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

4.15 Ստորագրելով ԳՎՊ՝ ԳՖՀ-ը պարտավորվում է Կազմակերպությանը հասանելի դարձնել վերաֆինանսավորված/վերաֆինանսավորման ներկայացված վարկի վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվություն ինչպես վերաֆինանսավորման վերաբերյալ որոշում կայացնելու, այնպես էլ վերաֆինանսավորվելուց հետո, հիփոթեքային վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում:

4.16 Ստորագրելով ԳՎՊ՝ Կազմակերպությունը չի պարտավորվում վերաֆինանսավորել իրեն ներկայացված Որակավորված հիփոթեքային 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:

ԳԼՈՒԽ 5. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԸ

5.1 ԳՖՀ-ների հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը սահմանում է Կազմակերպության խորհուրդը:

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

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

5.4 Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը կարող է սահմանվել փոփոխական:

ԳԼՈՒԽ 6. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄԸ

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

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

6.3 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:

6.4 ԳՖՀ-ների կարող են Վարկի հատկացման հայտը ներկայացնել ցանկացած աշխատանքային օր: Յուրաքանչյուր ամսվա 28-ից մինչև հաջորդ ամսվա 13-ը ընկած ժամանակահատվածում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը վերաֆինանսավորվում են այդ հաջորդ ամսվա 20-ին, իսկ յուրաքանչյուր ամսվա 14-ից մինչև նույն ամսվա 28-ը ընկած ժամանակահատվածում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը՝ հաջորդ ամսվա 05-ին: Ելնելով վերաֆինանսավորման ներկայացված Հիփոթեքային վարկերի ստուգման հետ կապված աշխատանքների ծավալից՝ սույն կետում նշված ժամանակահատվածներում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը կարող են վերաֆինանսավորվել այլ ամսաթվին:

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

6.6 Վարկի հատկացման հայտը ներկայացնելու պահից ԳՖՀ-ը պետք է ապահովի ներկայացված վարկերի հասանելիությունը Կազմակերպությանը՝ վերջինիս կողմից դրանց՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանությունըստուգելու 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:

6.7 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:

6.8 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:

6.9 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:

6.10 Սույն Կանոնակարգի 6.9 կետում նշված ժամկետում Վարկի հատկացման համաձայնագիրը Կազմակերպություն չներկայացնելու դեպքում այն համարվում է ուժը կորցրած:

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

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

ԳԼՈՒԽ 7. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԺԱՄԿԵՏԸ

7.1 Կազմակերպությունը ԳՖՀ- ին վարկը հատկացնում է մինչև ինը տարի ժամկետով: Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը կարող է վարկը հատկացնել ինը տարին գերազանցող ժամկետով:

7.2 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:

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

ԳԼՈՒԽ 8. ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ՝ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻՆ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍՏՈՒԳՈՒՄԸ

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

8.1.1 Հիփոթեքային վարկի լրացված հայտը, վարկային և հիփոթեքի պայմանագրերը,

8.1.2 Անշարժ գույքի առուվաճառքի և գրավի եռակողմ պայմանագիրը (որից բխող սեփականության և գրավի իրավունքները ստացել են պետական գրանցում),

8.1.3 Գույքի գնահատման հաշվետվությունը՝ ստորագրված անկախ գնահատողի կողմից,

8.1.4 Գույքի և կյանքի ապահովագրության պայմանագրերը (վկայագրերը),

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

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

8.1.7 Վարկի գումարի և տոկոսագումարների վճարումների ժամանակացույցը,

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

8.1.9 Վարկունակության գնահատման հաշվետվությունը՝ (ներառյալ վարկունակության գնահատման բոլոր փաստաթղթերը՝ հաշվարկները, վարկի գնահատման տվյալները և այլն),

8.1.10 Սահմանված/պահանջվող այլ փաստաթղթեր:

8.2 Կազմակերպությունը փաստաթղթերի ուսումնասիրության միջոցով ստուգում է Հիփոթեքային վարկի փաթեթի ամբողջականությունը, ներառյալ տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունն ու ստուգումը, սահմանված պահանջներին համապատասխան:

8.3 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:

8.4 Վարկային փաթեթում ընդգրկվող Վարկային հայտի և Վարկունակության գնահատման հաշվետվության օրինակելի ձևերը ներկայացված են սույն կարգի Հավելված 6-ում:

8.5 Եթե ներկայացված վարկերի համապատասխանության ստուգումը իրականացվում է ԳՖՀ գրասենյակում, ապա ստուգման արդյունքների հիման վրա կազմվում է վարկային փաթեթում ընդգրկված փաստաթղթերի ցանկ երկու օրինակից, որը ստորագրում են Կազմակերպության աշխատակիցը և ԳՖՀ ներկայացուցիչը/պատասխանատու անձը: Ստորագրված օրինակներից մեկը մնում է ԳՖՀ մոտ՝ կցվելով վարկային փաթեթին, մյուս օրինակը պահվում է Կազմակերպությունում:

ԳԼՈՒԽ 9. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՀԱՏԿԱՑՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ

9.1 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):

9.2 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 10-ի:

9.3 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:

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

9.5 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:

9.6. 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 Ընդհանուր Ժողովի որոշմամբ:

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

9.8 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:

9.9 ԳՖՀ պարտավոր են ապահովել Ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված հիփոթեքային վարկերի պատշաճ սպասարկումը հիփոթեքային վարկի ամբողջ ընթացքում: Կազմակերպության համար հիփոթեքային վարկերի պատշաճ սպասարկման օրինակը ներկայացված է սույն Կարգի Հավելված 7-ում:

ԳԼՈՒԽ 10. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐԿԻ ԴԻՄԱՑ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԸ

10.1 ԳՖՀ-ները Կազմակերպությունից ստացված վարկի գումարի և տոկոսների վճարումը իրականացնում են յուրաքանչյուր ամիս, Վարկի հատկացման համաձայնագրով սահմանված ժամանակացույցի համաձայն: 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 պայմանագրով սահմանված վճարումների կատարման հերթականությունը:

10.2 Կազմակերպության վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցը կազմվում է այդ վարկի հաշվին վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի վճարման ժամանակացույցների հիման վրա: 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:

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

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

10.5 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:

10.6 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:

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

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

ԳԼՈՒԽ 11. ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՎԱԾ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆԵՐԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՀՍԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ

11.1 ԳՖՀ-ները Կազմակերպությանը ներկայացնում են ամսական հաշվետվություն վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի վերաբերյալ համաձայն սույն կարգի Հավելված 8-ի՝ յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև հաջորդող ամսվա 5-ը (հինգը):

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

11.3 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:

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

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

ԳԼՈՒԽ 12. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

12.1 Առանձին դեպքերում Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը կարող չեղվել սույն Կարգի դրույթներից:

Հավելված 1

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

1. Վերջին երեք տարվա հրապարակվող տարեկան հաշվեկշիռը և եկամուտների և ծախսերի վերաբերյալ հաշվետվությունները:
2. Տեղեկություններ վերջին մեկ տարվա ընթացքում ՀՀ ԿԲ սահմանված նորմատիվների կատարման վերաբերյալ: Ներկայացվում է յուրաքանչյուր նորմատիվի փաստացի մեծությունը վերջին տասներկու ամիսների ընթացքում:
3. Հաստատության կառավարման կառուցվածքի նկարագիրը և սխեման:
4. Հաստատության կորպորատիվ կառավարման կիրառման հիմնական սկզբունքները և կարգը:
5. Հաստատության ռիսկերի կառավարման համակարգի նկարագրությունը և կարգը:
6. Հաստատության հիփոթեքային վարկավորման կարգերը,
7. 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				

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

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

Վարկարժանության գնահատման գործընթացի հիմնական նպատակն է ստուգել հիփոթեքային վարկ ստանալու համար դիմած հաճախորդների՝ Ծրագրի շահառուին ներկայացված չափանիշներին համապատասխանությունը, գնահատել վարկունակությունը, և վերջիններիս տրամադրել համապատասխան տեղեկություններ հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի վերաբերյալ:

Խորհրդատվություն

Հաճախորդին պետք է տրամադրել տեղեկություններ Ծրագրի չափանիշների, Վարկատուի գործընթացների և պահանջների վերաբերյալ, ներառյալ հետևյալը.

1. Ծրագրի շահառուին ներկայացվող չափանիշներ,
2. Հաճախորդի վստահելիության գործակիցներ՝ հաճախորդի կողմից վարկի դիմաց կատարվելիք վճարումների հարաբերակցությունը նրա ստացած եկամուտներին և բոլոր պարտքային վճարումների հարաբերակցությունը եկամուտներին,
3. Գրավի պահանջները և վարկ/գրավ գործակցի առավելագույն սահմանաչափը,
4. Վարկառուից պահանջվող փաստաթղթերը և ընդհանուր նշում այն մասին, թե Վարկատուն ինչպես է օգտագործելու փաստաթղթերը և դրանցում պարունակվող տեղեկությունները,
5. Վարկային և հիփոթեքային պայմանագրերի կնքման ընթացակարգերը, դրանց դրույթներով և պայմաններով հանդերձ,
6. Գրավը և վերջինիս վիճակը, ինչպես նաև իրավաբանական կարգավիճակը, գնահատելու պահանջը,
7. Հնարավոր վարկի առավելագույն գումարի մասին մոտավոր տվյալներ, ինչպես նաև վարկի մայր գումարի և տոկոսագումարի մարումների չափի վերաբերյալ մոտավոր տվյալներ (մարման գրաֆիկ)[1],
8. Վարկառուի սեփական ռեսուրսների հաշվին կատարվելիք անձնական ֆինանսական ներդրման մոտավոր գնահատական, ներառյալ գնման գնի և վարկի տարբերության գումարը, պահանջվող բոլոր վճարները:

Հարցազրույցի ընթացքում վարկային մասնագետը պետք է ավելի մանրակրկիտ տեղեկություններ հավաքի հաճախորդի վերաբերյալ՝ այդ նպատակով օգտագործելով վարկային դիմումի ստանդարտ ձև: Վարկառուին հարկ է տեղեկացնել այն մասին, որ տվյալների հավաքումը և վարկի գումարի ու մարումների նախնական հաշվարկները տվյալ փուլում միմիայն իրազեկման նպատակով են կատարվում, և որ դա անելով Վարկատուն չի պարտավորվում վարկ տրամադրել, իսկ վարկառուն չի պարտավորվում վարկ վերցնել:

Հաճախորդի դիմումը

Սույն Ստանդարտներով սահմանվում են նվազագույն պահանջները, այսինքն, դիմողների մասին տվյալների մանրամասները, պահանջվող ֆինանսական և այլ տեղեկությունները, ինչպես նաև վարկային դիմումը հիմնավորելու նպատակով վարկատուին ներկայացվելիք փաստաթղթերը: Վարկատուն կարող է իր գործառնական կանոնակարգերի պահանջներից ելնելով այս ցանկին լրացուցիչ պահանջներ ավելացնել:

[1] Մարման գրաֆիկը վարկառուին թույլ կտա ավելի լավ գնահատել հիփոթեքային վարկի կապակցությամբ իր կրած կոնկրետ պարտավորությունների մեծությունը: Վարկատուի ինտերնետային կայքում վարկային հաշվիչ տեղադրելը հաճախորդներին թույլ կտա ինքնուրույն կատարել հաշվարկները:

Վարկառուից պահանջվող փաստաթղթերը

Վարկառուն պետք է հիփոթեքային վարկի համար դիմելու ընթացքում վարկատուին ներկայացնի հետևյալ փաստաթղթերը.

	Պահանջվող փաստաթղթերը
Դիմողի մասին տվյալներ[2]	
Դիմողի ինքնությունը	• Դիմողի անձնագիրը • Դիմողի սոցիալական քարտը • Ամուսնության վկայականը • Ծննդյան վկայական/ներ/ը երեխա/ներ/ի համար /առկայության դեպքում/ • Դիմողի հետ միասին ապրող և նրա խնամքի տակ գտնվող անձանց թվաքանակի մասին պաշտոնական տեղեկանք
Տվյալներ եկամուտների մասին	*Եթե դիմողն աշխատում է.* • Եկամուտների մասին տեղեկանք հիմնական գործատուից, որտեղ մանրամասնորեն նկարագրված կլինի վերջին 12 ամիսների փաստացի եկամուտը և տվյալներ ներկայում զբաղեցրած պաշտոնի ու տվյալ կազմակերպությունում աշխատանքի ստաժի վերաբերյալ, • *“Կանխիկ գործառնությունների սահմանափակման մասին” ՀՀ օրենքի ուժի մեջ մտնելուց հետո, եթե վարկառուի աշխատանքային պայմանագրով սահմանված աշխատավարձը ենթակա է վճարման անկանխիկ եղանակով (բանկի միջոցով), ապա պետք է պահանջել վերջին տասներկու ամիսների աշխատավարձային հաշվի քաղվածքը,* • Տվյալներ նախկին զբաղվածության մասին (գործատուն, զբաղեցրած պաշտոնը, յուրաքանչյուր կազմակերպությունում աշխատանքի ստաժը)[3], • Երկրորդային եկամուտի ապացույցներ, որոնք կարող են հաշվի առնվել (իդեալական կլիներ, եթե սրա հետ միասին ներկայացվեին ապացույցներ առ այն, որ այդ եկամուտը սահմանված կարգով հայտարարագրվել է հարկային պարտավորությունների առումով), • Ամուսնու/կնոջ եկամուտների մասին տեղեկանք, • Տվյալներ համավարկառուի զբաղվածության մասին /առկայության դեպքում/, • Խորհուրդ է տրվում մինչև վարկը տրամադրելը պահանջել վճարված եկամտահարկի վերաբերյալ տվյալներ կամ այլ որևէ փաստաթուղթ, որով կհաստատի, որ վերջին տարվա ընթացքում հարկերը վճարվել են: *Եթե ինքնազբաղված է, ապա.* • Հարկ վճարողի հարկային համարը հաստատող փաստաթուղթը • Անհատ ձեռնարկատիրոջ պետական գրանցման վկայագիրը • Գործունեության տվյալ տեսակով զբաղվելու թույլտվության

[2] Նույն փաստաթղթերը պետք է ներկայացվեն ցանկացած համավարկառուի կողմից

[3] Այն պետք է պահանջվի միայն այն դեպքում, եթե դիմողի զբաղվածությունը 12 ամսից պակաս է:

	փաստաթղթերը /եթե օրենսդրության համաձայն տվյալ գործունեության համար անհրաժեշտ է համապատասխան մարմինների կողմից հատուկ թույլտվություն/ • Վերջին 1 տարվա ֆինանսական հաշվետվությունները՝ հաստատված հարկային մարմինների կողմից • Վերջին 6 ամիսների եկամուտների և ծախսերի հաշվետվություններ (գրառումներ) • Վերջին 1 տարվա հարկային հաշվետվությունները • Ինքնազբաղվածների եկամուտների գնահատման հաշվետվություն համաձայն Հավելված 1-ում ներկայացված ինքնազբաղվածների եկամուտները գնահատելու մեթոդաբանության[4]: Այն դեպքերում, երբ վարկառուն միևնույն ժամանակ հանդիսանում է տվյալ կազմակերպության հիմնադիրը (սեփականատերը) և տնօրենը (գործադիր մարմնի ղեկավարը), ապա վերջինիս եկամուտները պետք է գնահատվեն Ստանդարտների 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 (մինչև “Կանխիկ գործառնությունների սահմանափակման մասին” ՀՀ օրենքի ուժի մեջ մտնելը). • Կազմակերպության պաշտոնական՝ հարկային մարմինների կողմից հաստատված հաշվետվությունների վերլուծության միջոցով, կամ • Կենսաթոշակային հիմնադրամից համապատասխան տեղեկանքի միջոցով:
Վարկային անցյալի մասին տվյալներ և հարաբերությունները այլ Վարկատուի կամ Վարկատուների հետ	Վարկային անցյալը. • Եթե վարկառուն ընթացիկ վարկ ունի, ապա այն պետք է դասակարգված լինի իբրև ստանդարտ վարկ համաձայն ՀՀ ԿԲ և ՀՀ ՖԷՆ համատեղ հաստատված կարգի և վարկի գծով չպետք է առկա լինեն ընթացիկ ժամկետանց պարտավորություններ: • Անհրաժեշտ է ուսումնասիրել հաճախորդի վերջին երեք տարիներին իրականացված բոլոր վարկային գործարքները և պարտադիր ներկայացվեն վերջին 12 ամիսներին իրականացված բոլոր վարկային գործարքների մասին մանրամասն տվյալներ[5]: Եթե հաճախորդը չունի վարկային պատմություն նախորդ 12 ամիսների ընթացքում, ապա պետք է պահանջել ապացույցներ առ այն, որ կոմունալ ծառայությունների դիմաց վճարումները լիովին կատարվում են (օրինակ, էլեկտրաէներգիա, հեռախոսասարքեր և այլն)[6]

[4] Առաջարկվում է այս աշխատանքը կատարել համապատասխան բաժնի հետ համատեղ (օրինակ՝ ինքնազբաղված անձանց կամ մանր ու միջին ընկերությունների համար պատասխանատու վարկային բաժնի հետ): Ընդ որում արդյունքները պետք է մանրամասն փաստաթղթավորված լինեն այնպես, որ հասկանալի լինեն երրորդ անձի համար առանց որևե դժվարության:

[5] Վերջին տասներկու ամիսների ընթացքում բոլոր վարկերի գծով ուշացված օրերի ընդհանուր քանակը չպետք է գերազանցի 30 օրացույցային օրը:

[6] Վարկառուից կարելի է չպահանջել կատարված կոմունալ վճարումները հաստատող փաստաթղթեր, եթե վարկառուի վճարումները հավաստվում են համապատասխան վարկային բյուրոյից ստացված տեղեկանքով:

	• Վերջին 12 ամիսների վարձավճարների կատարման ապացույցներ /առկայության դեպքում/, • Առկա հարաբերությունները այլ վարկատու/ներ/ի հետ /անհրաժեշտության դեպքում/, • Առկա բոլոր հաշիվների (ցանկացած տեսակի) և դրանց շարժի մասին տվյալներ, օրինակ, ամսական միջին մնացորդը, միջին ամսական մուտքերը և ելքերը, • Տեղեկություններ այլ Վարկատուների մոտ ունեցած ակտիվների (օրինակ, արժեթղթերի, խնայողությունների և այլնի) մասին:

Գույքային փաստաթղթեր	*Գրավադրվելիք հիփոթեքային գույքի հետ կապված փաստաթղթերի բնօրինակներ կամ նոտարի կողմից հաստատված կրկնօրինակներ, մասնավորապես.*Ձեռք բերվող բնակարանի՝
	• Կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանման կողմից տրված սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական,
	• Տեղեկանք Կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանման կողմից առ այն, որ անշարժ գույքը գրավադրված կամ այլ տիպի արգելանքի տակ չէ (Միասնական տեղեկանք), և
	• Վաճառողի՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ձեռք բերումը հաստատող փաստաթուղթ,[7] որը կարող է լինել, օրինակ, հետևյալը.
	  • Ժառանգության իրավունքի վկայագիր՝ տրված նոտարի կողմից,
	  • Գույքը հրապարակային սակարկությունների միջոցով ձեռք բերելու վկայական՝ տրված նոտարի կողմից,
	Գույքի օտարման մասին առուվաճառքի կամ այլ պայմանագրեր:
	• Անշարժ գույքի առուվաճառքի և գրավի, ներդրումային կամ ձեռքբերման այլ պայմանագրեր (եռակողմ պայմանագիր) ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով: Գրավի իրավունքը պետք է գրանցվի է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Այլ փաստաթղթեր	• Վարկային բյուրոյից վարկառուի մասին տվյալներ ստանալու համար վարկառուի համաձայնությունը (հատկապես ԱՔՌԱ վարկային բյուրոյի դեպքում): Այս դրույթը պետք է ներառվի վարկային դիմումի ձևի մեջ: • Տեղեկություններ այլ պարտադիր ծախսերի, օրինակ, ալիմենտի կամ խնամքի կամ պահպանման այլ ծախսերի մասին:

Դիմումի ձևի մեջ պահանջվող տեղեկությունները

Վարկատուն պետք է վարկառուից պահանջի, որպեսզի վերջինս վարկային դիմումի ձևի մեջ տրամադրի հետևյալ տեղեկությունները.

	Վարկառուի կողմից տրամադրվող տեղեկություններ

[7] Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը հաստատող վերոհիշյալ փաստաթղթերի ցանկը պետք է միշտ համապատասխանի իրավունքի հաստատման վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության ներկայում գործող օրենսդրության պահանջներին, դրանում ապագայում կատարվող փոփոխություններով հանդերձ:

1. Տվյալներ դիմողի (իսկ առկայության դեպքում նաև համավարկառուի) մասին	• Վարկառուի և համավարկառուի (եթե այդպիսին կա) անունները և հասցեները, ամուսնական կարգավիճակը, վարկառուին պատկանող գույքի հասցեով գրանցված և վարկառուի խնամքի տակ գտնվողների անունները, • Տվյալներ աշխատանքային զբաղվածության մասին (պաշտոնը, գործատուի անունը և հասցեն):
2. Տվյալներ գրավադրելիք գույքի մասին	Գրավադրվող գույքի նկարագրություն. • Հասցեն, • Գույքի տեսակը (օրինակ, բնակարան, առանձնատուն, և այլն): Բնակարանի դեպքում բնակելի շենքի հարկերի քանակը և որ հարկում է գտնվում բնակարանը, • Կառուցման տարեթիվը (հնարավորության դեպքում), • Տեղեկություններ ընդհանուր մակերեսի մասին, • Ջեռք բերման գինը, գնման հետ կապված այլ ծախսեր՝ առկայության դեպքում:
3. Տվյալներ ֆինանսավորման մասին	• Տեղեկություններ հիփոթեքային վարկի մասին (տեսակը, նպատակը, ժամկետը, տոկոսադրույքը, մարումների հաճախականությունը, մարումների թիվը), • Գնումը իրականացնելու համար անհրաժեշտ վարկի և կանխավճարի չափը, • Մարելու կարողության հաշվարկ, որը պետք է ներառի նաև գույքի և հիփոթեքային վարկի հետ կապված պարբերական վճարումները (օրինակ, հարկեր, ապահովագրություն, էլեկտրաէներգիայի և ջրի վճարներ և այլն), • Վարկառուի ընդհանուր ակտիվների և պարտավորությունների ցանկ (բացառությամբ տվյալ հիփոթեքային վարկի, որի համար նա դիմում է):
4. Դիմումին կից Վարկատուի կողմից վարկառուին տրամադրվող տեղեկություններ	• Վարկատուն պետք է վարկառուին տրամադրի մարման գրաֆիկ • Տեղեկություններ հիփոթեքային վարկի մասին (նկարագրություն, տոկոսադրույքի հիմքը, ժամկետները, վարկի մարման հիմքը, տոկոսադրույքի հաշվարկի հիմքը, վարկի մարման հիմքը) • Այլ տեղեկություններ չկրկնվող ծախսերի (օրինակ, նոտարական վճարներ, Վարկատուի կողմից պահանջվող վճարներ, ինչպիսիք են վարկը ստանալուց առաջ կատարվող վճարները), կրկնվող ծախսերի (օրինակ, շինության ապահովագրության) և վաղաժամկետ մարումների (ծախսեր և ընթացակարգ) մասին

Վարկային գնահատում

Վարկատուն պետք է վարկառուի՝ մարելու կարողությունը հաշվարկելու իր մեթոդաբանությունն ունենա և շարունակի օգտագործել այն, սակայն դրա մեջ ներառի ստորև սահմանված լրացուցիչ չափանիշները.

1. Մարումներ/զուտ եկամուտներ (ՄԵ) առավելագույն գործակիցը չպետք է գերազանցի 35%-ը[8]: Այս գործակիցն արտահայտում է ամսական հարկումից հետո մնացող զուտ եկամուտի այն առավելագույն գումարը, որը կարող է ուղղվել հիփոթեքային վարկի մարման պարտավորության կատարմանը: Եթե համատեղ դիմողներ կան, ապա այստեղ ներառվում է նրանց ընդհանուր համադրյալ եկամուտը:
2. Ընդհանուր պարտքային վճարումների և եկամուտների հարաբերակցության (ԸՊԵ) առավելագույն սահմանաչափը չպետք է գերազանցի 45%-ը:

Եթե Ծրագրի շրջանակներում վարկառուն ստանում է տոկոսների սուբսիդավորում և վարկը տրամադրվում է վարկի գումարի անուիտետային մարումներով ապա վերը նշված գործակիցների հաշվարկում վարկի գծով ամսական մարումների հաշվարկը կարող է ներառելմիայն վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների (հաշվարկված ամսական վճարումից հանած սուբսիդավորման գումար) միջին թվաբանական արժեքի հիման վրա: Այս դեպքում հաշվարկները կատարվում են հետևյալ կերպ.

1) Հաշվարկվում է սուբսիդավորման գումարը.

$ՍԳ_i = ՍՏ/ՎՏ*Տ_i$,

որտեղ

$ՍԳ_i$ – i-րդ ամսվա սուբսիդավորման գումար,

ՍՏ – սուբսիդավորման տոկոսադրույք,

ՎՏ – վարկի տոկոսադրույք,

$Տ_i$ – i-րդ ամսվա տոկոսագումար (ըստ վարկի մարման գրաֆիկի):

2) ՄԵ գործակիցը հաշվարկվում է հետևյալ կերպ. ակնկալվող ամսեկան մարման համար նախատեսված նվագը (ԱՄՆ) բաժանվում է Վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքում) առկա զուտ եկամտին (ԱԶԵ), համաձայն ստորև ներկայացված բանաձևի.

ՄԵ = (ԱՄՆ/ԱԶԵ)*100,

որտեղ

ԱՄՆ - վարկի ամբողջ ժամանակահատվածի ընթացքում վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների (մայր գումար + տոկոսներ) միջին թվաբանական գումար + ապահովագրական վճարներ[9] (տարեկան ապահովագրական վճարները/12):

ԱԶԵ - համախառն եկամտի և հարկերի և սոցիալական ապահովագրության տարբերությունն է:

3) ԸՊԵ գործակիցը հաշվարկվում է հետևյալ կերպ. ամսեկան ընդհանուր պարտքի մարումը՝ ԸՊՄ-ն, (ներառյալ ակնկալվող ամսեկան մարման համար նախատեսված նվագը) բաժանվում է Վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքու) առկա զուտ եկամտին (ԱԶԵ), համաձայն ստորև ներկայացված բանաձևի.

ԸՊԵ=(ԸՊՄ/ԱԶԵ)*100,

որտեղ ԸՊՄ - վարկի ամբողջ ժամանակահատվածի ընթացքում վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների (մայր գումար + տոկոսներ) միջին թվաբանական գումար + վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքում) այլ ընթացիկ պարտքային վճարներ (օրինակ՝ այլ

[8] Զուտ եկամուտը հարկային և այլ վճարումներից հետո առկա եկամուտն է:

[9] Կյանքի /ներկայումս դժբախտ պատահարներից մահացության դեպք/ և շինության ապահովագրության վճարները

վարկի դիմաց ամսական վճարներ, ալիմենտներ, վարձավճարներ, ուսման վարձ և այլն) + ապահովագրական վճարներ (տարեկան ապահովագրական վճարները/12):

Վերը նշված գործակիցները հաշվարկելիս Վարկատուն կարող է նաև ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցների հաշվարկման համար հիմք վերցնել վարկի փաստացի տոկոսադրույքով հաշվարկված ամսական վճարները (ՄԵ գործակցի դեպքում՝ մայր գումար + ընդհանուր տոկոսներ + ապահովագրական վճարներ/12, ԸՊԵ գործակցի դեպքում՝ (մայր գումար + ընդհանուր տոկոսներ + վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքում) այլ ընթացիկ պարտքային վճարներ):

Եթե հիփոթեքային վարկը տրամադրվում է վարկի գումարի հավասարաչափ մարումներով, ապա վարկառուի վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցները պետք է հաշվարկվեն վարկի մարման գրաֆիկով սահմանված առաջին (ամենամեծ) վճարման (ՄԵ գործակցի դեպքում՝ առաջին վճարում (մայր գումար + տոկոսներ) + ապահովագրական վճարներ/12, ԸՊԵ գործակցի դեպքում՝ առաջին վճարում (մայր գումար + տոկոսներ) + վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքում) այլ ընթացիկ պարտքային վճարներ): Վարկառուի կողմից տոկոսների սուբսիդավորում ստանալու դեպքում, ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցների հաշվարկման ժամանակ, հաշվարկի մեջ ընդգրկվող առաջին վճարումը կարող է նվազեցվել սուբսիդավորման գումարի չափով:

3. Նվազագույն կանխավճարը չպետք է 30%-ից պակաս լինի: Դա նշանակում է, որ վարկ/գրավ գործակիցը պետք է կազմի առավելագույնը 70%:

Խորհուրդ է տրվում նաև, որպեսզի Վարկատուները ստուգեն, թե արդյոք հաճախորդը վերջին 12 ամիսների ընթացքում կատարել է իր պարբերական պարտավորությունները (էլեկտրաէներգիայի վճարներ, վարձավճարներ և այլն):

Եթե Վարկատուն ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցները հաշվարկելիս հաշվի է առնում նաև համավարկառու(ներ)ի եկամուտը, ապա այդ անձինք պետք է նաև ստորագրեն վարկային պայմանագիր: Սակայն պարտադիր չէ, որ համավարկառուն(ները) լինեն գրավադրված գույքի համասեփականատերեր: Որպես վկայակոչվող եկամուտ՝ պետք է հաշվի առնվի առաջնային եկամուտը: Սովորաբար դա այն եկամուտն է, որը հիմնվում է դիմորդի հմտությունների կամ մասնագիտական փորձի վրա[10]:

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

Վարկառուի՝ վարկը մարելու կարողության հաշվարկի մեջ ցանկալի կլիներ չներառել ոչ պաշտոնական եկամուտները կամ արտերկրից ստացվող փոխանցումները, քանի որ վարկատուների համար դժվար է ստուգել այդ եկամուտները: Նույնիսկ եթե վարկառուները վերջին 12 ամիսներին կանոնավոր կերպով ստացել են փոխանցումներ արտերկրից, վարկատուն որևէ երաշխիք չունի, որ ուղարկողը կշարունակի հաջորդ 12 ամիսներին փոխանցումներ ուղարկել վարկառուին: Այն դեպքերում, երբ կանոնավոր պաշտոնական եկամուտը չի բավականացնում պարտքի սպասարկման պահանջը կատարելու տեսակետից, վարկատուն պետք է պահանջի ավելի մեծ կանխավճար և/կամ դիտարկի վարկառուի մասնագիտական որակավորումը և փորձը, որոնք կարող են հուշել, թե արդյոք հավանական է, որ վարկառուն կայուն զբաղվածություն կունենա և կկարողանա ժամանակին մարել վարկը:[11]

Բացի այդ, Վարկատուները պետք է մանրամասնորեն վերլուծեն Վարկառուի ակտիվները (օրինակ, այլ գույքը, այլ բանկերում ունեցած խնայողությունները և այլն): Օրինակ, եթե վարկային դիմում ներկայացնելու պահին նախորդած երկու ամիսների ընթացքում մեծ ավանդ է դրվել, դա կարող է նշանակել, որ ավանդադրված գումարը ինչ-որ տեղից վերցվել է պարտքով:

[10] Առաջնային և երկրորդային եկամուտների սահմանումները և հաշվարկման մեթոդաբանությունը ներկայացված է Ստանդարտներ-ի Հավելված 2-ում:

[11] Ինքնազբաղվածների դեպքում բիզնեսի կենսունակության դրական ցուցանիշ է համարվում միևնույն բիզնեսում ինքնազբաղվածության առնվազն 18-24 ամսվա փորձի առկայությունը:

Եթե Վարկատուն ՍԵ և ԸՊԵ գործակիցները հաշվարկելիս հաշվի է առնում երկրորդային եկամուտը, ապա այն պետք է հաշվարկներում ընդգրկվի 40% զեղչով[12]: Վարձակալությունից ստացվող եկամուտը վարձակալության պայմանագրի առկայության դեպքում, եթե վերջինս կնքվել է օրենքով սահմանված կարգով, և վարկային հայտի ընդունման ամսաթվի դրությամբ կնքված է եղել առնվազն 12 ամիս առաջ, ապա վարձակալությունից ստացվող եկամուտը հաշվարկներում կարելի է ներառել առանց զեղչի՝ 100%-ով:

Դիմողը 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:

Բոլոր վարկատուները պարտավոր են տեղեկություններ ուղարկել ՀՀ ԿԲ-ի վարկային ռեգիստրին, որն իր հերթին տեղեկություններ է տրամադրում վարկատուներին: Վարկատուները կարող են նաև դիմել ԱՔՌԱ վարկային բյուրոյին, որը կարող է լրացուցիչ տեղեկություններ տալ վարկառուի՝ վարկը մարելու կարողության մասին, քանի որ ԱՔՌԱ-ն տեղեկություններ է հավաքում չվճարված հեռախոսավարձերի, էլեկտրաէներգիայի վճարների մասին, ինչպես նաև ստանում է տեղեկություններ այլ աղբյուրներից:

Գույքի գնահատում

Հետևյալ ուղենիշներն արտացոլում են ընդհանուր հիփոթեքին և գրավին ներկայացվող նվազագույն պահանջները: Վարկատուն կարող է իր գործառնական կանոնակարգերի հիման վրա հավելել լրացուցիչ պահանջներ:
Հիփոթեքային վարկի դիմաց վարկառուի կողմից որպես ապահովություն առաջարկվող գույքը պետք է համապատասխանի հետևյալ պահանջներին.

1. Գույքը պետք է ծանրաբեռնված չլինի և զերծ լինի պարտավորություններից: Դա վերաբերում է հիփոթեքադրվող գույքին և վարկառուի կամ որևէ երաշխավորի կողմից որպես ապահովություն առաջարկվող ցանկացած լրացուցիչ գրավի նկատմամբ: Այսպիսով, գույքը չի կարող վարկառուի այլ պայմանագրային պարտավորությունների, գրավի կամ իրավական պահանջների, կամ տիրապետման և իրացման ընթացակարգերի առարկա լինել: Հիփոթեքադրված գույքն օտարելու՝ վարկառուի իրավունքը կամ գույքը վերավաճառելու իրավունքը չպետք է որևէ կերպ սահմանափակված լինեն:
2. Եթե գույքը բնակելի տուն է, ապա հիփոթեքը պետք է ներառի այն հողակտորը, որի վրա գտնվում է տվյալ գույքը: Եթե այդպես չէ, ապա հողը պետք է գույքի գնումը կատարելիս դառնա գրավատուի սեփականությունը: Այս կերպ գրավի մեջ ներառվող հողը պետք է բավարար լինի, որպեսզի թույլ տա շինությունն արդյունավետորեն օգտագործել ըստ դրա համար նախատեսված նպատակի:
3. Եթե գույքը համատեղ սեփականության առարկա է, ապա անհրաժեշտ է ստանալ վարկառուից բացի մյուս համասեփականատերերի, ինչպես նաև այն անձանց թույլտվությունը և նոտարի կողմից հաստատված համաձայնությունը, որոնց համաձայնությունը պահանջվում է գույքը գրավադրելու համար (վերջիններիս համաձայնությունը անհրաժեշտ է նաև մեկ սեփականատեր ունեցող գույքի գրավադրման դեպքում):
4. Հիփոթեքադրված գույքի նկատմամբ իրավունքը պետք է գրանցել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:
5. Հիփոթեքադրված գույքը պետք է մասնագետի կողմից գնահատվի, որպեսզի.
    - Պարզվի, թե արդյոք վաճառքի գինն այսօրվա շուկայում արդար գին է,
    - Ապահովագրության նպատակով պարզվի գույքի վերականգնման և վերակառուցման արժեքը (կամ գույքի գնման գինը, եթե գրավադրված գույքը բազմաբնակարան շենքի բնակարան է): Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման համար Վարկատուն պետք է

[12] 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:

հաշվի առնի առավել ցածր արժեքը գնահատված արժեքի և գման գնի տարբերության առկայության դեպքում:

- Պարզվի, թե արդյոք կոմունալ ծառայությունները բավարար են, պարզել դրանց ծախսը:
- Հայտնաբերել գույքի և դրա շինարարության այն թերությունները, որոնք կարող են լրացուցիչ ուսումնասիրման և մասնագիտական եզրակացությունների կարիք ունենալ, կամ կարող են բացասաբար անդրադառնալ իրացվելիության վրա, կամ ապագայում կառուցվածքի վատթարացում պատճառել, կամ վերականգնման կարիք ունենալ: Դա պետք է անել նախքան հիփոթեքային կանխավճարի ձևակերպումը, և թերության վերացումը պետք է սահմանել որպես հիփոթեքային կանխավճարի ձևակերպման նախապայման կամ արտացոլել գույքի համար ստացված ապահովագրական ծածկույթի մեջ:
- Գույքը պետք է տեղազննվի՝ բացահայտելու համար այնպիսի խնդիրներ, ինչպիսիք են հողի աղտոտումը և վնասակար նյութերի առկայությունը, և երաշխավորելու համար առողջապահական և անվտանգության համապատասխան ստանդարտների կատարումը:

6. Հիփոթեքադրված գույքը պետք է ապահովագրել պատահական ոչնչացման, պատահական վնասի կամ փչացման ռիսկի դեպքում այդ գույքի լիարժեք վերականգնման արժեքի չափով:[13] Ապահովագրության պայմանագրով պետք է ծածկվեն հետևյալ դեպքերի հետևանքով գույքի կորուստը կամ դրան պատճառված վնասները. հրդեհ, բնական աղետ, ջրամատակարարման, կոյուղու, ջեռուցման, հակահրդեհային համակարգի վթար, ջրի և այլ տարրերի ներթափանցումը ապահովագրված տարածքներ, կայծակ (ամպրոպի էլեկտրական պարպում), կաթսայատան, գազատարի, ճնշման փականներ և նմանատիպ այլ միջոցների պայթյուն, ընտանեկան նպատակներով օգտագործվող գազի պայթյուն, թռչող օբյեկտների կամ դրանց մասերի անկում ապահովագրված գույքի վրա, գողություն, կողոպուտ՝ ներառյալ երրորդ անձանց կողմից միտումնավոր կամ անփութության պատճառով հասցված վնաս, սակայն բացառելով փոխհատուցումը Վարկառուի միտումնավոր գործողությունների համար, որոնք ուղղված են գույքի մասնակի ոչնչացմանը կամ դրան վնաս հասցնելուն:

Վերոհիշյալ պայմաններին գրավադրված գույքի համապատասխանությունն ապահովելու նպատակով վարկատուն պետք է պահանջի գույքի պատշաճ կերպով կազմակերպված գնահատում՝ ստանդարտացված եղանակով.

Գնահատողների ընտրություն և հաստատում	• Սերտիֆիկացված անկախ գնահատող տեղազննության և հաշվետվություն կազմելու համար (գնահատողը պետք է ենթարկվի լիցենզավորման, որակավորման պահանջներին և ակտիվ գործունեություն ծավալած լինի վերջին վեց ամիսների ընթացքում, ինչպես յուրաքանչյուր գնահատող կազմակերպություն պետք է ունենա առնվազն երկու գնահատող[14]) • Գնահատումը պետք է համապատասխանի Հայաստանում գործող կանոնակարգերին և իրավական պահանջներին • Վարկատուն չպետք է օգտագործի Վարկառուի պատվերով պատրաստված գնահատման հաշվետվությունը, այլ մշակի անկախ

[13] Շենքի առկա պայմանագիրը կարող է մատնանշել Վարկատուին վերջինիս լավորակ լինելու մասին:
[14]Անկախ գնահատողը ավելի քիչ կախված կլինի վարկատուի ներքին կարգերից կամ քաղաքականությունից: Ավելին, որպես անկախ գնահատող (գնատաող ընկերություն) վերջինս ավելի մեծ ջանքեր կներդնի հետևելու գնահատման տեխնիկայի փոփոխություններին և անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող զարգացումներին:

	գնահատողներին ուղղակի հրահանգելու համակարգ[15], որի պարագայում ծախսերը կկրի վարկառուն:

Գնահատման նվազագույն պարունակությունը[16]	• Գույքի նկարագրություն, ներառյալ հասցեն և կառուցման տարեթիվը, գույքի տեսակը (բնակարան կամ առանձնատուն մեկ կամ երկու ընտանիքների համար), կառուցման մեթոդը (ավանդական/ նախապատրաստմամբ/այլ), նորոգման վիճակը (լավ/միջին/բավարար/վատ), սարքավորվածությունը (լավ/միջին/պարզ), վերանորոգման վիճակը (լրիվ/մասնակի/չվերանորոգված), սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցման հնարավորությունը, կառուցապատվող բնակելի միավորների թիվը
	• Բնակարանի դեպքում՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների վիճակը
	• Բնակարանի դեպքում՝ շենքի կառավարման ձևը
	• Հողի մեծությունը՝ քառակուսի մետրով: Բնակարանի դեպքում՝ վարկառուին պատկանող հողի մասնաբաժինը
	• Ավտոկայանատեղերի կամ ավտոտնակների թվաքանակը
	• Վերանորոգման առանձնահատուկ ռիսկերը
	• Հողի աղտոտվածության առկայությունը
	• Առկա ծառայությունները (գազ/էլեկտրականություն/ջուր)
	• Հարկերի թիվը և վերելակի առկայությունը
	• Ընդհանուր մուտքի մասին. կողավորված կողպեքի, դռնապահի առկայությունը և այլն
	• Շինության և բնակարանի մուտքային մատչելիությունը
	• Գտնվելու վայրը, ներառյալ ընդհանուր տեղավայրի առանձնահատկությունները (ներառյալ կոմունալ ծառայությունների հասանելիությունը), վաճառքի հանված նմանատիպ գույքերի առկայությունը, պահանջարկը, տեղական ենթակառուցվածքը և հարմարությունները, տվյալ թաղում տան դիրքը
	• Վերջին շրջանում կատարված վերանորոգման աշխատանքները
	• Արժեքի հաշվարկը.
	  • Ապահովագրության նպատակով՝ ապահովագրվող վերականգնման արժեքը
	  • Շուկայական արժեքը. գնահատվում է վաճառքի այն գինը, որը տվյալ պահին շուկայում վաճառքի արդար գին է

[15] Ընդունելի է Կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրամադրվող անկախ գնահատողների ցուցակը:
[16] Գնահատման նվազագույն պարունակությունը պետք է համապատասխանի ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին:

	• Հարկադիր իրացման արժեքը. գույքի իրացման կամ հարկադիր վաճառքի դեպքում գույքից ստացվող արժեքը, չկատարելով որևէ ենթադրություն

Պահանջվող ապահովագրությունը

Վարկատուները պետք է Վարկառուից պահանջեն կյանքի և շինության ապահովագրություն[17]: Ցանկացած Համավարկառու ևս պետք է կնքի կյանքի ապահովագրության պայմանագիր՝ որպես հավաստիք Վակատուի համար: Այս առումով, Վարկատուն պետք է մշակի գույքի և կյանքի ապահովագրություն իրականացնելու համար ընդունելի ապահովագրական ընկերությունների ցանկ: Երկարատև հատվածում ցանկալի կլիներ, որպեսզի ապահովագրական ընկերությունը վարկատուից անկախ լիներ:

Ապահովագրության երկու տեսակների պայմանագրերը պետք է կնքվեն ապահովագրական հեղինակավոր ընկերության հետ.

- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է հիմնադրված լինի և ունենա պահանջվող լիցենզիաներ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրական դաշտի և կանոնակարգման պահանջներին համապատասխան:
- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է կյանքի /դժբախտ պատահարներից մահացություն/ և բնակելի տների ապահովագրական շուկայում ռիսկեր ապահովագրելու առնվազն 2 տարվա փորձ ունենա:

Գույքի ապահովագրության պահանջները պետք է ներառեն առնվազն հետևյալը.

- Պատահական ոչնչացում, պատահական վնաս կամ փչացում:
- Ապահովագրական գումարը պետք է հավասար լինի գույքի վերականգնման արժեքին:
- 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
- Վարկառուն պարտավոր է կատարել ապահովագրավճարները, իսկ չվճարելու դեպքում ապահովագրական ընկերությունը պետք է ծանուցի վարկատուին
- Ապահովագրական վկայագիրը /պոլիսը/ պետք է ինդեքսային կախվածության մեջ լինի շինարարության ծախսերի ինդեքսից (երբ վերջինս առկա է)
- Գույքի ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա Վարկատուն:

Կյանքի ապահովագրությունը պետք է ներառի առնվազն հետևյալը.

- Ապահովագրություն կյանքից զրկվելու դեպքի համար
- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի գումարին
- Պահանջի դիմաց վճարվող ցանկացած գումար պետք է վճարվի Վարկատուին
- Կյանքի ապահովագրությունը պետք է առնվազն գործի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում

[17] Հաշվի առնելով կյանքի ապահովագրության կարգավորման ոլորտում իրականացվող փոփոխությունները, կյանքի ապահովագրություն չի պահանջվելու: Որպես փոխարինող կպահանջվի դժբախտ պատահարներից մահացության ապահովագրություն: Երբ որ նոր օրենքը ուժի մեջ մտնի, կյանքի ապահովագրությունը կրկին պահանջվելու է:

- Ապահովագրավճարները կատարելու պարտավորությունը կրում է Վարկառուն: Ապահովագրական պայմանագրի մեջ պետք է նշված լինի, որ ապահովագրավճար չկատարելու դեպքում ապահովագրողը ծանուցում է Վարկատուին այդ մասին:
- Կյանքի ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա Վարկատուն:

Վարկային դիմումի գնահատումը և հաստատումը

Վարկառուի տրամադրած բոլոր տեղեկությունները հավաքելուց հետո վարկային վարչությունը կամ վարկատուի համապատասխան այլ բաժինը, որը պարտավոր է գնահատել դիմումի մեջ ներառված տվյալները և կազմել գնահատում և առաջարկություն վարկային կոմիտեին, իրականացնում է գնահատման գործընթացը: Վարկատուի մյուս բաժինները (համապատասխան դեպքերում), օրինակ, գրավի գնահատման բաժինը, անվտանգության ծառայությունը և իրավաբանական վարչությունը կարող են ներգրավվել այս գործընթացին և ներկայացնել իրենց եզրակացությունները և առաջարկությունները:
Վարկարժանության գնահատման գործընթացը պետք է ներառի հետևյալ քայլերը.

1. Վարկառուի եկամուտների, վարկային անցյալի և այլ ֆինանսական հանգամանքների մասին տրամադրված տեղեկությունների հավաստիության ստուգումներ
2. Անձնական փաստաթղթերի (օրինակ, անձնագրի) ստուգում՝ ինքնության կեղծումը կանխելու նպատակով
3. Վարկառուի սպառողական անցյալի և վարկարժանության (այսինքն՝ մարելու կարողության) գնահատում
4. Համոզվել, որ վարկառուն ունի բավականաչափ միջոցներ կանխավճարը մուծելու և գործարքի հետ կապված բոլոր ծախսերը վճարելու համար
5. Ստուգել գրավի նկատմամբ իրավունքները հաստատող փաստաթղթերի վավերությունը
6. Գնահատողի հաշվետվության հիման վրա գնահատել գրավի համարժեքությունը և համապատասխանությունը
7. Ստուգել վարկի գումարը և մարման ժամկետներն ու պայմանները
8. Գրավոր գնահատում և առաջարկության ներկայացում վարկային կոմիտեին

Եթե վարկային գնահատում իրականացնողն այս փուլում հասնում է եզրահանգման, որ վարկառուին վարկ չի կարելի տրամադրել, ապա վարկառուն գրավոր ծանուցվում է այդ մասին, ինչպես նաև մերժման հիմքերի մասին:

Եթե վարկային գնահատում իրականացնողը հանգում է դրական որոշման, ապա դիմումը քննվում է վարկատուի ընթացակարգերով նախատեսված համապատասխան վարկային կոմիտեի կողմից, որը որոշում է կայացնում վերլուծության և առաջարկությունների հիման վրա:
Վարկային կոմիտեի՝ փաստաթղթերով հիմնավորված որոշման մեջ նշվում է.

- Կամ վարկային դիմումը մերժելու մասին՝ նշելով մերժման պատճառները,
- Կամ վարկը ստանդարտ ժամկետներով և պայմաններով տրամադրելու մասին,
- Կամ վարկը ռիսկայնության ավելի խիստ չափանիշներով տրամադրելու մասին (այսինքն, վարկառուից ավելի մեծ կանխավճար պահանջելու պայմանով)

Եթե վարկային կոմիտեն հանգում է եզրակացության, որ վարկը չի կարող տրամադրվել վարկառուին, ապա վարկառուն գրավոր տեղեկացվում է այդ մասին և մերժման հիմքերի մասին:

Վարկի առաջարկը և գործարքի կնքումը

Վարկային և հիփոթեքային պայմանագրերը վերջնական տեսքի են բերվում՝ ըստ նման պայմանագրեր կնքելու վերաբերյալ Վարկատուի ստանդարտ ընթացակարգերի, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին համապատասխան:

Հետևյալ ուղենիշներն արտացոլում են պահանջվող այն նվազագույն դրույթները և պայմանները, որոնք պետք է ներառվեն վարկային և հիփոթեքային պայմանագրերի մեջ: Նման պայմանագրերին

Վարկատուի կողմից սովորաբար ներկայացվող պահանջները բավարարելու առումով դրանցում պետք է ներառվեն նաև այլ դրույթներ և պայմաններ:

Վարկային պայմանագրի բովանդակությունը[18]

Վարկային պայմանագիրը պետք է պարունակի հետևյալ տեղեկությունները.

1. Տվյալներ Վարկատուի մասին (անուն, հասցե)
2. Տվյալներ Վարկառուի և Համավարկառուների (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 հաճախականությունը: Եթե Ծրագրի շրջանակներում վարկառուն ստանում է տոկոսների սուբսիդավորում, ապա մարումների գրաֆիկում պետք է հստակ տարանջատվի վարկառուի կողմից յուրաքանչյուր ամիս վճարման ենթակա գումարը և սուբսիդավորման գումարը: Ընդ որում յուրաքանչյուր ամսվա սուբսիդավորման գումարը հաշվարկվում է համաձայն Ստանդարտներում տրված Սուբսիդավորման գումարի հաշվարկման բանաձևի (բանաձևը ներկայացված է «Վարկային գնահատում» բաժնում):
6. Գրավի մասին տվյալներ (գրավը պետք է դրվի Վարկատուի օգտին)
7. Խախտման այն դեպքերը, երբ վարկատուն իրավասու է իրացնել հիփոթեքը (գրավը)
8. Վաղաժամկետ մարման պայմանների և տուգանքների սահմանում
9. Ուշ մարման պայմանների և այլ տուգանքների սահմանում
10. Վարկատուն պետք է իրավասու լինի վարկային պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքներն առանց վարկառուի համաձայնության փոխանցել երրորդ անձի:[19]
11. Վարկառուն համաձայն է, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել «Բնակարան երիտասարդներին» ՈՒՎԿ ՓԲԸ-ին:
12. Վարկառուն համաձայն է, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել նաև ՀՀ ֆինանսների նախարարությանը/ՀՀ կառավարությանը՝ վերջինիս կողմից Վարկառուի վճարվելիք տոկոսագումարի սուբսիդավորման դեպքում:

Հիփոթեքի պայմանագրի բովանդակությունը[20]

Կադաստրում հիփոթեքը գրանցելու համար օգտագործվող ձևը սովորաբար եռակողմ պայմանագիրն է, որը կնքվում է վաճառողի, վարկառուի (գնորդի) և վարկատուի միջև: Եթե հիփոթեքը ձեռք է բերվում առանց առուվաճառքի գործարքի, օրինակ, վերանորոգման վարկի դեպքում, ապա այն կնքվում է միայն վարկատուի և վարկառուի միջև: Հիփոթեքային պայմանագիրը պետք է առնվազն պարունակի հետևյալ տեղեկությունները և դրույթները.

1. Տվյալներ հիփոթեքառուի/վարկատուի մասին (անուն, հասցե)
2. Տվյալներ հիփոթեքատուի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե)
3. Տվյալներ վաճառողի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե), եթե այդպիսին կա
4. Հիփոթեքային վարկի գումարի, տոկոսադրույքի և մարման ժամկետի հաստատում
5. Գույքի նկարագրություն և/կամ գույքի գրանցման տվյալները (եթե հողը ներառված է, ապա պետք է այստեղ տալ նաև հողի նկարագրություն)
6. Գույքի գինը ստորագրման ամսաթվի դրությամբ

[18] Վարկային պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին

[19] Քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն, վարկատուն իրավասու է հիփոթեքի նկատմամբ իրավաբանական պահանջի իրավունքը փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց նախապես վարկառուի համաձայնությունը ստանալու:

[20] Հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին

7. Վճարման գինը և կարգը

8. Եթե հիփոթեքադրված գույքը համատեղ սեփականության առարկա է, ապա պայմանագրով պետք է նախատեսել, որ այն հիփոթեքադրվում է բոլոր համատեղ սեփականատերերի՝ նոտարի կողմից հաստատված համաձայնությամբ

9. Վաճառողը պետք է հաստատի, որ.

    ա. Հիփոթեքադրված գույքը զերծ է պարտավորություններից.
    բ. Հիփոթեքադրված գույքի նկատմամբ չկան հիփոթեքատուի այլ պայմանագրային պարտավորություններ, գրավներ կամ իրավական պահանջներ
    գ. Հիփոթեքադրված գույքն օտարելու հարցում հիփոթեքատուի նկատմամբ որևէ սահմանափակում չկա
    դ. Գույքը վերավաճառելու որևէ սահմանափակում չկա
    ե. Գույքի նկատմամբ իրացման և վաճառքի ընթացիկ գործընթացներ չկան

10. Հիփոթեքատուին (և վաճառողին) արգելվում է առանց հիփոթեքառուի համաձայնության որևէ այլ կերպ, ներառյալ հիփոթեքային պայմանագրեր կնքելու ճանապարհով, օտարել հիփոթեքադրված գույքը

11. Հիփոթեքային պայմանագիրը պետք է հիփոթեքառուին թույլ տա այդ պայմանագրով վերջինիս վերապահված իրավունքները փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց հիփոթեքատուի համաձայնության

12. Եթե հիփոթեքատուն խախտում է վարկային պայմանագիրը կամ հիփոթեքային պայմանագրի դրույթները, ապա հիփոթեքառուն պետք է իրավունք ունենա իրացնել հիփոթեքը: Հիփոթեքառուն պետք է իրավունք ունենա առանց դատական ընթացակարգի հիփոթեքի վերատիրապետման գործընթաց սկսել, եթե հիփոթեքատուն չի կատարում իր պարտավորությունները:

13. Հիփոթեքառուն պետք է իրավունք ունենա հիփոթեքն իրացնել արտադատական կարգով:

14. Հիփոթեքատուն, նրա ընտանիքի անդամները, վարձակալները և գույքը զբաղեցնող այլ անձինք պետք է նոտարի կողմից հաստատված համաձայնություններ ստորագրեն, որոնցով կընդունեն, որ տվյալ գույքի տարածքում մնալու իրենց իրավունքը դադարում է այն դեպքում, երբ հիփոթեքատուն չի կատարում իր պարտավորությունները:

15. Հիփոթեքատուն և բոլոր մյուս զբաղեցնողները պետք է գույքն ազատեն հիփոթեքատուի՝ հիփոթեքն իրացնելու մտադրության մասին հիփոթեքառուի ծանուցումը ստանալուց հետո 30 օրվա ընթացքում:

16. Գույքն առգրավելուց հետո հիփոթեքառուն պետք է իրավասու լինի Հայաստանի Հանրապետության՝ վաճառքի պահին գործող օրենսդրությամբ թույլատրված ցանկացած եղանակով վաճառել գույքը:

17. Հիփոթեքատուն պետք է գույքը պահպանի նորմալ վիճակում:

18. Հիփոթեքատուն պարտավոր է ապահովագրել գույքը՝ ըստ հիփոթեքառուի պահանջի:

19. Հիփոթեքատուն պետք է հիփոթեքառուին տեղեկացնի գույքի կամ դրա վիճակի ցանկացած էական փոփոխության (փաստացի կամ նախատեսվող) կամ գույքի օգտագործման փոփոխությունների մասին, և դրանք կատարելու համար ստանալ Վարկատուի համաձայնությունը:

ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1. ԻՆՔՆԱԶԲԱՂՎԱԾՆԵՐԻ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԸ ԳՆԱՀԱՏԵԼՈՒ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՈՒՆ

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

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

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 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.

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

_____

Եթե որևէ բիզնես-ուղղության ամսական հասույթի երկու ձևով հաշվարկված միջին ցուցանիշների տարբերությունը 10%-ից ավելի է, ապա տվյալ բիզնես-ուղղության գծով վերջին 12 ամիսների գումարային հասույթի կամ միջին ամսեկան հասույթի հաշվարկում հիմք է ընդունվում դրանցից փոքրագույնը, օրինակ՝ իրացումից գումարային (վերջին 12 ամիսների) հասույթ (1) = հասույթ (1)-ի համար ստացված միջին ամսական արժեքներից փոգրագույն*12:
Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունը կարող է կազմվել ինչպես տարեկան այնպես էլ միջին ամսեկան կտրվածքով (այսինքն՝ իրացումից հասույթները, վերադիր ծախսերը, հարկային և այլ պարտադիր վճարները, այլ փայատերերի մասհանումները վերցվում են միջին ամսեկան կտրվածքով): Քանի որ վարկի մարումները, վերադիր ծախսերը (որոնք հիմնականում հաստատուն ծախսեր են) կատարվում են ամսեկան կտրվածքով, լրացուցիչ հաշվարկներից խուսափելու համար խորհուրդ է տրվում եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունը կազմել միջին ամսեկան կտրվածքով:

Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվություն (վերջին 1 տարվա համար)	
Իրացումից հասույթ (1)	
Իրացումից հասույթ (2)	
Ապրանքների ինքնարժեք (1)	
Ապրանքների ինքնարժեք (2)	
Համախառն շահույթ	
Աշխատավարձ	
Վարձավճար	
Կոմունալ ծախսեր	
Կրանսպորտային ծախսեր	
Ապահովագրական վճարներ	
Ներկայացուցչական ծախսեր	
Այլ ծախսեր	
Ընդամենը հաստատուն ծախսեր	

Շահույթ մինչև հարկում և տոկոսների վճարում	
Հարկեր և պարտադիր վճարներ	
Բիզնեսի առկա վարկերի (տոկոսի և մայր գումարի) սպասարկում	
Զուտ շահույթ	
Այլ փայատերերի մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	
Վարկառուի տնօրինվող շահույթ	

Վաճառքների անվճասաբերության մակարդակ = հաստատուն ծախսեր / (Հասույթ - փոփոխ. ծախսեր*) < 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 Ստանդարտներ-ի:
2. Հիմնադիրները և փայատիրության 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):
7. Տեղեկություններ ապահովագրական դեպքերի, կրած կորուստների և ստացված հատուցումների վերաբերյալ:
8. Այլ տեղեկություններ:

Լրացուցիչ մեկնաբանություններ 1.

Արդյոք չկա՞ բիզնեսին վերագրված անձնական ծախսումներ, որոնք համապատասխանաբար կնվազեցնեին շահույթը և հարկային պարտավորությունները:

*Որպես փոփոխական ծախսերի ցուցանիշ այստեղ դիտարկվում է ապրանքների (և ծառայությունների) ինքնարժեքը:

Արդյոք վերջին շրջանում չկա՞ն 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 գTI ցուցանիշը կարող է կտրուկ աճել:
Այլ մեկնաբանություններ:

Լրացուցիչ մեկնաբանություններ 2.

Բիզնեսի առավելություններ/զարգացման հեռանկարներ	**Բիզնեսի թերություններ/ռիսկեր**

ՓՄՁ վարկային մասնագետի եզրակացություն / վերլուծության արդյունքների հաստատում.

Մեթոդի կիրառությունը

Մեթոդն ուղղված է ֆիզիկական անձ վարկառուի եկամուտների գնահատմանը և Ստանդարտների շրջանակներում հաշվառմանը այն դեպքում, երբ վարկառուն զբաղվում է որոշակի ձեռնարկատիրական գործունեությամբ և/կամ ունի նման գործունեության մեջ փայամասնակցություն որևէ իրավակազմակերպական ձևով:

Ներկայացված հաշվեկշիռը, եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունն ու դրանց հիման վրա սահմանված կապիտալի համարժեքության, ընթացիկ իրացվելիության և անվնասաբերության չափանիշներն ուղղված են տվյալ ձեռնարկատիրական գործունեության կայունության և եկամտաբերության գնահատմանը:

Նշված պահանջների բավարարման դեպքում ձեռնարկատիրական գործունեության արդյունքում իրավաբանական անձի/անհատ ձեռնարկատիրոջ ստացվող զուտ շահույթից առանձնացվում է վարկառու-փայատիրոջ կողմից տնօրինվող եկամուտը, որը և դիտարկվում է Ստանդարտների շրջանակներում:

Մեթոդը կիրառում և վարկառու-փայատիրոջ տնօրինվող եկամուտների գնահատականը ձևավորում է ՓՄՁ մասնագիտացում ունեցող վարկային մասնագետը: Նրա կողմից մեթոդի կիրառության արդյունքների ստացումից և հաստատումից հետո սկսվում է հիփոթեքային մասնագետի կողմից Ստանդարտների համապատասխան վարկային գնահատումը:

Մեթոդի կիրառությունն առնչվում է Ստանդարտների շրջանակներում սահմանված հետևյալ հասկացությունների հետ:

1. *Վարկառուի առաջնային եկամուտ*, որը վարկառուն ստանում է իր մասնագիտական կարողությունների և հմտությունների հիման վրա իր հիմնական աշխատաժամանակում գործատուի համար պայմանագրային հիմունքներով կատարվող աշխատանքից կամ սեփական ձեռնարկատիրական գործունեությունից:
2. *Երկրորդային եկամուտ*, որը վարկառուն ստանում է այլ, քան առաջնային եկամուտ ձևավորող աշխատանքային գործունեության տեսակներից, ոչ աշխատանքային գործառույթներից կամ տրանսֆերտներից:

Եկամտի առաջնային և երկրորդային տարատեսակները հաշվառվում են հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի վարկային գնահատման փուլում և ներգործում են վարկառուի վարկարժանության վրա: Վարկառուի եկամուտը կարող է պարունակել վերոհիշյալ հատկանիշներով սահմանվող առաջնային և երկրորդային տարրեր կամ դրանց որևէ կոմբինացիա:

Երկրորդային եկամուտը հաշվարկվում է 40% նվազեցումով[21]: 40% նվազեցումով է հաշվառվում նաև ոչ պաշտոնական եկամուտը՝ լինի այն իր հատկանիշներով առաջնային, թե՝ երկրորդային: Ոչ պաշտոնական եկամուտների գնահատականը հաստատում է վարկային մասնագետը՝ դրա համար ներկայացնելով բոլոր ուղղակի և անուղղակի (հնարավորության դեպքում՝ փաստաթղթային) հիմնավորումները:

Այն դեպքում, երբ ոչ պաշտոնական է իր հատկանիշներով առաջնային եկամուտը (դրա մի մասը), օրինակ, երբ հայտարարագրվում է նվազեցված աշխատավարձ կամ հայտարարագրվում է ձեռնարկատիրական շահույթի և համապատասխանաբար տվյալ գործունեությունից վարկառուի տնօրինվող եկամտի նվազեցված ցուցանիշ՝ արտացոլված համապատասխան փաստաթղթային հիմնավորումներով, ապա հայտարարագրվող[22] մասը հաշվառվում է 100%-ով, իսկ մնացյալը՝ 40% նվազեցումով:

Ձեռնարկատիրական գործունեության դեպքում անհրաժեշտ է, որպեսզի դրա գծով հայտարարագրվի շահույթի ոչ բացասական մեծություն նախորդող և ընթացիկ ժամանակահատվածների համար: Ստանդարտների շրջանակներում այդպիսի ժամանակահատված է դիտարկվում նախորդող հաշվետու տարին, կամ եռամսյակները, եթե տվյալ ձեռնարկատիրությունն ունի մեկ տարուց պակաս պատմություն: Միևնույն ժամանակ, այն պետք է ունենա ոչ պակաս, քան վեցամսյա պատմություն:

[21] Վարձակալությունից ստացվող եկամուտը վարձակալության պայմանագրի առկայության դեպքում, եթե վերջինս կնքվել է օրենքով սահմանված կարգով, և վարկային հայտի ընդունման ամսաթվի դրությամբ կնքված է եղել առնվազն 12 ամիս առաջ, ապա վարձակալությունից ստացվող եկամուտը հաշվարկներում կարելի է ներառել առանց զեղչի՝ 100%-ով:

[22] Եթե ձեռնարկատերն աշխատում է պարզեցված հարկով (այսինքն հարկվում է շրջանառության ծավալից) ապա այս դեպքում հայտարարագրված շահույթը հաշվարկվում է հետևյալ կերպ. եկամուտ-ծախսերի վերլուծության արդյունքում ստանում ենք վարկառուի իրական շահույթը, որից հետո հայտարարագրված շրջանառության ծավալը բաժանելով իրական շրջանառության ծավալի վրա ստանում ենք գործակից, որը ցույց է տալիս թե իրական շրջանառության ծավալի որ մասն է հայտարարագրվել: Այդ գործակիցը բազմապատկելով իրական շահույթով ստանում ենք հայտարարագրված շահույթը:

ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2. ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԵՎ ԵՐԿՐՈՐԴԱՅԻՆ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐԸ

	Սահմանում	**Ումից է պահանջվում**	**Գրանցված լինելու պահանջները**	**Ինչ է նշանակում լինել գրանցված**	**Ինչ եթե առաջնային եկամտի մի մասը չի կարող հաստատվել պաշտոնական փաստաթղթերով**
Առաջնային եկամուտ	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	Վարձու աշխատողների համար. պաշտոնական տեղեկանք գործատուից, պայմանագիր, և այլն Ինքնաճքաղվածների համար. Հարկային մարմիններում պաշտանական գրանցում	Վարձու աշխատողների համար. աշխատողը ստանում է ավելի աշխատավարձ, բայց գործատուն չի արտացոլում այս տեղեկատվությունը տեղեկանքում Ինքնազբաղվածների համար. Այն եկամուտը, որը արտացոլված չէ հարկային հաշվետվություններում Երկու դեպքում էլ, եթե եկամուտը կարող է հաստատվել վարկունակության գնահատում կատարողի կողմից, ապա այն կարող է հաշվի առվել որպես երկրորդային եկամուտ և հաշվարկվել 60 տոկոսով:
Երկրորդային եկամուտ	Բոլոր այլ եկամուտները ներառյալ ոչ պաշտոնական եկամուտը	Վարկառու՝ ոչ պարտադիր Համավարկառու՝ ոչ պարտադիր	Չգրանցված ամսեկան եկամուտը կարող է հաշվի առնվել որպես երկրորդային եկամուտ, եթե այն չի գերազանցում ամսական 200000 ՀՀ դրամը[23] կամ. Վարձու աշխատողը լրացուցիչ աշխատանք է իրականացնում՝ օգտագործելով իր աշխատատեղը[24].		

[23] Համաձայն մեր վիճակագրության միջին մոտավոր արժեքները հետևյալներն են. վարկի գումար՝ 6,000,000, ժամկետ՝ 130 ամիս, տոկոսադրույք՝ 13% և միջին LTV՝ 40%: Եթե մենք տրամադրում ենք վերը նշված պայմաններով վարկ(այն դեպքում, երբ PTI=OTI=35%), այդ դեպքում պահանջվող եկամուտը կլինի ~260,000 ՀՀ դրամ: Այս գումարից առավելագույնը 120,000 ՀՀ դրամը կարող է հանդիսանալ որպես հաշվարկի մեջ մտնող երկրորդային (չգրանցված) եկամուտ (այն իրականում հավասար է 120,000/60%=200,000, քանի որ հաշվարկներում մենք հիմք ենք ընդունում 60%-ով): Ուստի, մենք կարող ենք հաշվի առնել միայն փոքր չգրանցված գործունեություններից ստացվող ոչ պաշտոնական եկամուտը (չգրանցված փոքր գործունեություններից միջին շահույթը 200,000 ՀՀ դրամ է):

[24] Որպես օրինակ համալսարանի դասախոսը, որի աշխատավարձը նրա գրանցված եկամուտն է: Լրացուցիչ նա ուսանողներ է պարապում. դա միևնույն գործունեությունից ոչ պաշտոնական եկամուտն է: Այս դեպքում մենք ոչ պաշտոնական եկամուտը հաշվի ենք առնում 60 տոկոսով:

Հավելված 3

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 Ստանդարտներին համապատասխան, ինչպես նաև համապատասխանում են սահմանված հետևյալ պայմաններին:

Կազմակերպության կողմից ընդունելի վարկերի չափանիշներ.

1	Վարկի արժույթը	ՀՀ դրամ
2	Վարկի նպատակը	Գոյություն ունեցող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում բնակության նպատակով
3	Վարկի ժամկետը	Նվազագույնը 10 տարի
4	Վարկի առավելագույն գումար	1. Երևանում՝ 11.2 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավել քան ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի 70%: 2. ՀՀ մարզերում՝ 11.2 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավել քան ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի 90%, եթե բավարարված են հետևյալ պահանջները. ա) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռք բերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից բացի վարկառուի կողմից գրավադրվում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք, ընդ որում, ձեռք բերվող և այլ բնակելի անշարժ գույքերի գրավադրման դեպքում, վարկի գումարը չի կարող գերազանցել ընդհանուր գրավադրված գույքերի արժեքի 70%, բ) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռք բերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից բացի վարկառուի կողմից ներկայացվում է նաև երաշխավորություն Հայաստանի Հանրապետության խոշոր հարկատուների ցուցակում ընդգրկված՝ 1-ից 300 տեղերը զբաղեցնող իրավաբանական անձանց կողմից: 3. ՀՀ մարզերում՝ 11.2 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավել քան ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի 70%, եթե բավարարված չեն 2-րդ կետի ա) և բ) ենթակետերով սահմանված պահանջները:
5	Տոկոսադրույքը	Հաստատագրված տոկոսադրույք, ոչ ավել քան Կազմակերպության կողմից տրամադրված վարկի տոկոսադրույք գումարած 5.0 տոկոսային կետ: Տոկոսադրույքը վերանայվում է յուրաքանչյուր երեք տարին մեկ: Եթե ԳՖՀ վարկի նոր տոկոսադրույքը սահմանվում է հին տոկոսադրույքից ցածր, ապա հիփոթեքային վարկի նոր տոկոսադրույքը պետք է նվազեցվի առնվազն ԳՖՀ վարկի հին և նոր տոկոսադրույքների տարբերության չափով: Եթե

		ԳՖՀ վարկի նոր տոկոսադրույքը սահմանվում է հին տոկոսադրույքից բարձր, ապա հիփոթեքային վարկի նոր տոկոսադրույքը կարող է բարձրացվել առավելագույնը ԳՖՀ վարկի հին և նոր տոկոսադրույքների տարբերության չափով
6	Վարկի տրամադրման/սպասարկման վճար	Ծրագրի ներքո տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տրամադրման և կամ սպասարկման համար սահմանված վճարները չպետք է գերազանցեն Վարկատուի կողմից տրամադրվող այլ հիփոթեքային վարկերի տրամադրման և կամ սպասարկման համար սահմանված վճարների չափը:
7	Վարկի մարման ձևը	Ամբողջությամբ վճարվող անուիտետային կամ մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով վարկ
8	Վարկառու	Համաձայն Ծրագրով սահմանված պահանջներին
9	Համավարկառուներ	Համավարկառուներ կարող են հանդիսանալ միայն վարկառուի ընտանիքի անդամները (ընտանիքի անդամներ են համարվում՝ ամուսինը, վարկառուի և նրա ամուսնու ծնողները, քույրերը և եղբայրները)
10	Գրավ	Ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքը
11	Ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի առավելագույն արժեք	Ձեռք բերման արժեքը՝ ոչ ավել քան 16 միլիոն ՀՀ դրամ և միևնույն ժամանակ գնահատված շուկայական արժեքը՝ ոչ ավել քան 16.5 միլիոն ՀՀ դրամը: Ձեռք բերվող անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված արժեքները համեմատվում են ՀՀ Ազգային Վիճակագրական Ծառայության կողմից հրապարակվող անշարժ գույքի միջին գների հետ (վերջին հրապարակված տվյալների հետ)՝ հաշվի առնելով բնակարանի մակերեսը և գտնվելու վայրը: Մասնավորապես, բնակարանի մակերեսի և տվյալ տարածքի համար մեկ քառակուսի մետրի միջին արժեքի արտադրյալը չպետք է գերազանցի 16.5 միլիոն ՀՀ դրամը:
12	Վարկը վերաֆինանսավորման ներկայացնելու առավելագույն ժամկետը	Տրամադրման օրվանից մեկ ամսվա ընթացքում
13	Վարկունակության գնահատում	Համաձայն Ստանդարտների գործող տարբերակի
14	Ապահովագրություն	Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի ու համավարկառուների կյանքի ապահովագրություն՝ համաձայն Ստանդարտների
15	Վայրը	ՀՀ ամբողջ տարածքում
16	Այլ պահանջներ	• Վերաֆինանսավորման ենթակա չեն այն հիփոթեքային վարկերը, որոնց միջոցով ձեռք է բերվել բնակելի անշարժ գույք և վաճառողն ու ձեռքբերողը միևնույն ընտանիքի անդամ են (համաձայն ,Բանկերի և բանկային գործունեության մասինե ՀՀ օրենքի): • Չեն կարող վարկավորվել այն հաճախորդները, ա/ որոնց (ամուսինների և հնարավոր համավարկառուների) ընդհանուր ամսական զուտ եկամտի հանրագումարը գերազանցում է 500,000

		ՀՀ դրամը, բ/ որոնցից (ամուսիններից) որևէ մեկն ունի իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող այլ բնակելի անշարժ գույք (բնակարան, բնակելի տուն)՝ բացառությամբ, եթե տվյալ բնակարանում/բնակելի տանը փաստացի բնակվող (հաշվառված) անձանց 1 շնչի հաշվով բաժին է ընկնում 18,0 քառ. մ.-ից պակաս տարածք, գ/ որոնք չեն պատրաստվում մշտական բնակության անցնել ձեռք բերվող բնակարանում (նախատեսում են վարձակալության հանձնել մինչև բնակվելը, բնակվել ոչ ամբողջ տարին՝ օգտագործելով որպես ամառանոց, և այլն), • Որակավորված հիփոթեքային վարկ չի համարվում, այն վարկը, որը չի բավարարում Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման կանխարգելման օրենսդրության պահանջներին:

Այս չափանիշները կարող են փոփոխվել:

Հավելված 4

ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

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

«Բնակարան երիտասարդներին» ունիվերսալ 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 Ընկերության 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 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 5-րդ կամ 20-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 յուրաքանչյուր օրացուցային ամսվա 15-րդ օրն է:

Վերադարձման վճարումներ՝ Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրի 3.16 և 3.17 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՝ Կանոնադրությունը,

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

գ) 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) Հիպոթեքադրված 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 Վարկատուն կարող է ժամանակ առ ժամանակ սահմանել Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգում:

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

3.4. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը: Վարկատուն իրավունք ունի սահմանել յուրաքանչյուր Եռամսյակի ընթացքում Վարկառուին տրամադրվող Վարկի հատկացումների առավելագույն սահմանաչափ: Եռամսյակային առավելագույն սահմանաչափ սահմանելու դեպքում Վարկատուն այդ մասին նշում է Եռամսյակային ծանուցագրի մեջ: Սույն պայմանագրի ընթացքում Եռամսյակային ծանուցագիրը 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:

3.5. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման ընդունումը: Սույն Պայմանագրի 3.4 կետով նախատեսված Վարկի եռամսյակային հատկացումների առավելագույն սահմանաչափ 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 ծանուցագիրը ստանալու օրվանից հետո հինգ օրվա ընթացքում գրավոր չի տեղեկացնում Վարկատուին հատկացումից հրաժարվելու մասին:

3.6. 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:

3.7. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը ոչ ամբողջությամբ օգտագործելու համար տույժեր: Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը ընդունելուց հետո, սույն Պայմանագրի 3.6-ով սահմանված պարտավորությունը խախտելու դեպքում, Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին վճարել տույժ՝ Ծանուցագրով սահմանված Եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի չօգտագործված մասի 1%-ի չափով: Վարկառուն սույն կետով նախատեսված տույժը վճարում է Վարկատուին սույն Պայմանագրի 3.19 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:

3.8. 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:

3.9. 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:

3.10. 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:

3.11. 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 3.9 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 Վարկառուի կողմից այն ստանալու օրվան հաջորդող երկօրյա ժամկետում, բայց ոչ ուշ քան Վարկի հատկացման համաձայնագրում նշված Վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող օրվա ընթացքում, եթե Վարկատուի կողմից ներկայացնելու այլ ժամկետ սահմանված չէ:

3.12. 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:

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

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

3.15. 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:

3.16. Տոկոսների վճարումը: Տոկոսների հաշվարկի համար տարվա տևողությունը ընդունվում է 365 (երեք հարյուր վաթսուն 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:

3.17. Վարկի գումարի վճարումը: Վարկի բոլոր հատկացումների գծով գումարը ենթակա է վճարման յուրաքանչյուր Վերադարձման ամսաթվին, որի դրությամբ առկա է չմարված Վարկի հատկացում: Վճարման ենթակա գումարը ներառում է Վարկի հատկացման ապահովման միջոց հանդիսացող Հիփոթեքային վարկերի գծով բոլոր հերթական վճարումների (անկախ նրանից այդ գումարները ստացվել են Պարտապանից թե ոչ) և Վերադարձման ամսաթիվը ներառող օրացուցային ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ Վարկի հատկացման ապահովման միջոց հանդիսացող Հիփոթեքային վարկերի գծով Վարկառուի կողմից փաստացի ստացված բոլոր ոչ հերթական վճարումների հանրագումարը, որը, սակայն, չի կարող գերազանցել Վարկի հատկացման գումարի ընդհանուր չմարված մնացորդը: Սույն դրույթը չի տարածվում սույն պայմանագրով ժամկետանց վճարումների վրա:

3.18. Վարկի հատկացումների վաղաժամկետ վճարում: Բացառությամբ 3.17 կետում նշված դեպքերի, Վարկի հատկացումների գումարի վաղաժամկետ վճարում չի թույլատրվում: 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:

3.19. 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:

3.20 Վարկառուի հաշվից անակցեպտ գանձելու Վարկատուի իրավունքը: Վարկառուի կողմից, սույն պայմանագրի 3.19 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:

3.21. 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:

3.22. 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 Ցեսիայի 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 Ցեսիայի պայմանագրից բխող իրավունքների՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման կամ դրան հաջորդող օրը:

3.23. Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ: Վարկատուն իրավունք ունի ժամանակ առ ժամանակ փոփոխություններ և լրացումներ կատարել Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի մեջ, 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:

3.24. 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 Ցեսիայի 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 (հինսուն) օրից առավել ժամկետանց է դառնում, կամ որը Վարկատուի որոշմամբ չի հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկ, մնացորդի գումարի չափով, վճարումն 90 (հինսուն) 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 հօգուտ 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 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 իր Կանոնադրության պատճենը, հաստատված կազմակերպության կնիքով և իրավասու անձի ստորագրությամբ և հավաստիացնում է, որ այն սույն պայմանագրի ամսաթվի դրությամբ լիարժեք է և ստույգ, և որ չկան Կանոնադրության պայմանները փոփոխող այլ համաձայնություններ կամ փաստաթղթեր:

գ) 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:

դ) 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:

ե) 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 3.20 կետում նշված բանկային հաշիվների մնացորդները բավարար չեն նույն կետով սահմանված դեպքերում և կարգով անհրաժեշտ գումարը անակցեպտ 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 Վարկատուին 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 ինչում 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 պարտատոմսերի 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 ուղարկելու դեպքում՝ «Բնակարան Երիտասարդներին» 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 «Բնակարան Երիտասարդներին» ՈՒՎԿ 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 «Բնակարան Երիտասարդներին» ՈՒՎԿ 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 Վարկատուի 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

ՎԱՐԿԱՏՈՒ	ՎԱՐԿԱՌՈՒ
«Քնակարան Երիտասարդներին»	……
ՈՒՎԿ ՓԲԸ	…….
……	
……..	_____.....
---	---

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏ ԹԻՎ

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

2. Վարկառուն սույնով Վարկատուին է ներկայացնում Որակավորված _____ վարկ՝ համաձայն Վարկի հատկացման հայտի I հավելվածի, և խնդրում է Վարկի հատկացում կատարել _____ գումարի չափով, _____ տարի ժամկետով:

3. Վարկառուն հավաստիացնում և երաշխավորում է Վարկատուին, որ.

ա) Գլխավոր վարկային պայմանագրում Վարկառուի տված բոլոր հավաստիացումները և երաշխավորությունները սույն Հայտի ամսաթվի դրությամբ ճշմարիտ և իսկական են, և հղումով կազմում են սույն Հայտի մաս:

բ) Վարկառուին հայտնի չէ Գլխավոր վարկային 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) Սույն Վարկի հատկացման հայտում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերի Հիփոթեքային փաստաթղթերը և այլ փաստաթղթերի բնօրինակները պահվում են Վարկառուի մոտ:

ե) Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների մեջ ներառված Հիփոթեքային վարկերից յուրաքանչյուրը Վարկատուի կողմից վերաֆինանսավորված չէ Վարկի հատկացման հայտի ներկայացման ամսաթվի դրությամբ, ներկայում 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:

զ) Վարկառուն հանդիսանում է Հիփոթեքային վարկերի սեփականատերը և իրավասու է դրանք փոխանցել Վարկատուին Վարկային գլխավոր պայմանագրի դրույթներին համապատասխան:

է) Հիփոթեքային վարկերի նկատմամբ չկա որևէ ծանրաբեռնում կամ իրավունք, որը գերակա է Վարկային պայմանագրի և Հիփոթեքային վարկերի փոխանցման համաձայնության դրույթներով նախատեսված՝ Վարկատուի իրավունքների և շահերի նկատմամբ:

4. Վարկառուն հասկանում և ի գիտություն է ընդունում, որ.

ա) Վարկի յուրաքանչյուր հատկացման նկատմամբ տարածվում են Գլխավոր վարկային պայմանագրի, Վարկի հատկացման սույն հայտի հիման վրա Վարկատուի հատկացած՝ Վարկի հատկացման համաձայնագրի, ինչպես նաև Վարկի հատկացման համաձայնագրի ուժի մեջ մտնելու ամսաթվի դրությամբ գործող՝ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի դրույթները և պայմանները:

բ) Եթե սույն Հայտն ընդունվի Վարկատուի կողմից, Վարկառուին Վարկի որևէ հատկացում չի կատարվի այնքան ժամանակ, քանի դեռ Վարկատուն չի տվել Վարկի հատկացման համաձայնություն, և քանի դեռ Վարկառուն չի բավարարել Գլխավոր վարկային պայմանագրի և Վարկի հատկացման համաձայնագրի բոլոր պայմանները:

[ՎԱՐԿԱՌՈՒ]

Ստորագրություն. _____

Պաշտոն. _____

Ամսաթիվ. _____

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1

_____ ԱՄՍԱԹԻՎԸ ԿՐՈՂ՝ _____ ԳՈՒՄԱՐՈՎ ԹԻՎ ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏԻ

Բանկի անվանումը

Գլխավոր վարկային պայմանագրի համարը

Հիփոթեքային վարկերի քանակը

Հիփոթեքային վարկերի ընդհանուր ծավալը

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 նախահատկացման ամսաթվի դրությամբ	Հիփոթեքի գրանցման համարը	Վարկի նպատակը

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 պարբերությամբ 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 Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին վճարել Վարկի հատկացման գումարի չմարված մնացորդը և Վարկի հատկացման գծով հաշվեգրված, սակայն չվճարված տոկոսագումարը, եթե այդպիսին առկա է:

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 ծանուցել Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի նոր տոկոսադրույքը այն ուժի մեջ մտնելու ամսաթվից առնվազն 20 օր առաջ՝ Վարկառուին ներկայացնելով Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի փոփոխությունը: Եթե Վարկատուն նշված ժամկետում Վարկառուին չի ծանուցում տոկոսադրույքի փոփոխության վերաբերյալ, ապա համաձայնագրի տոկոսադրույքը մնում է անփոփոխ: Առաջարկված տոկոսադրույքը ընդունելու դեպքում Վարկառուն պարտավոր է ստորագրել սույն համաձայնագրի համապատասխանաբար փոփոխված տարբերակը ՝ այն Վարկատուին վերադարձնելով նոր տոկոսադրույքի ուժի մեջ մտնելու ամսաթվից առնվազն 5 օր առաջ: Վարկառուն 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: Վարկառուն տոկոսադրույքի

փոփոխությունը չընդունելու և վաղաժամկետ մարում կատարելու իր մտադրության մասին գրավոր ծանուցում է Վարկատուին նոր տոկոսադրույքի ուժի մեջ մտնելու ամսաթվից առնվազն 5 օր առաջ: Վարկառուն վաղաժամկետ վճարումը պետք է կատարի մինչև նոր տոկոսադրույքի ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը ներառյալ:

8. Վարկառուն 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 և Վարկի վճարման ժամանակացույցը կցված են սույն Համաձայնագրին և կազմում են վերջինիս անբաժանելի մասը:

11. Վարկի հատկացման սույն համաձայնագիրն ուժի մեջ է մտնում Վարկատուի կողմից սույնի կնքման օրվանից: Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի՝ Վարկառուի իրավասու պաշտոնյայի կողմից ստորագրված և տարեգրված կրկնօրինակը տրամադրվում է Վարկատուին Վարկառուի կողմից այն ստանալու օրվան հաջորդող երկօրյա ժամկետում, բայց ոչ ուշ քան Վարկի հատկացման համաձայնագրում նշված Վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող օրվա ընթացքում, 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:

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1

_-Ի ԵՎ _____-Ի ՄԻՋԵՎ _____ ԱՍՍԱԹՎԻՆ 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

ՊԱՀԱՆՋԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՋԻՋՄԱՆ (ՑԵՍԻԱ)
Պ Ա Յ Մ Ա Ն Ա Գ Ի Ր

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

«Բնակարան երիտասարդներին» ունիվերսալ վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ «Ընկերություն» 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 ընգրկված 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 (երեք) 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 **ՑԵՍԻՈՆԱՐՆ** 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 այմանագրով 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** կոնտրագենտների 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 ընգրկված 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 պայմագրով**:
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

ՅԵՄԻՈՆԱՐ	*ՅԵԴԵՆՏ*
«Բնակարան երիտասարդներին» ՈւՎԿ ՓԲԸ	……..
.....	……..
.....	……...

Հավելված 5

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ

ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿ/ԵՐ/Ի ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

(ԳՖՀ անվանումը), որպես # … Վարկի հատկացման հայտի ապահովման միջոց, «Քնակարան երիտասարդներին » ՈՒՎԿ ՓԲԸ է ներկայացրել …/…/ ՀՀ դրամ ընդհանուր մնացորդային գումարով --- ստորև նշված հիփոթեքային վարկ/եր/:

Հիփոթեքային վարկի համարը	Վարկառուի անունը	Վարկի պայմ. գումարը /մլն ՀՀ դրամ/	Վարկի մնացորդային գումարը /մլն ՀՀ դրամ/	Մարում/Եկամուտ % (PTI)	Ընդհանուր վճարումների/Եկամուտ % (OTI)	Վարկի գումար/գրավի արժեք (%) LTV	Վարկի ժամկետ /տարի/	Վարկի տարեկան տոկոս (%)	Վարկի նպատակը

Աղյուսակում նշված վարկերը համապատասխանում են/չեն համապատասխանում «Քնակարան Երիտասարդներին » ՈՒՎԿ ՓԲԸ կողմից սահմանված պահանջներին և հանդիսանում են/չեն հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկ/եր/:

*Նշումներ_____
_____

(ստուգում իրականացրած աշխատակցի պաշտոնը, անուն, ազգանուն)

Ստորագրություն

Ամսաթիվ՝ ……..

Համաձայնեցված է

(Հիփոթեքային վարկերի հսկողության բաժնի պետ, անուն, ազգանուն)

Ստորագրություն

_____

Ամսաթիվ՝ ……..

Բնակարանային ֆինանսավորման հիփոթեքային վարկի հայտ-անկետա

ՀԱՐԳԵԼԻ ՀԱՃԱԽՈՐԴ

Ձեր կողմից կեղծ, ոչ արժանահավատ կամ թերի տեղեկությունների լրացումը կարող է հանգեցնել հայտի (վարկի) մերժմանը:

Ստանձնելիք վարկային պարտավորության չկատարումը կամ թերի կատարումը կարող է հանգեցնել գրավադրվող գույքի կորստին:

Կազմակերպությունը երաշխավորում է Ձեր ներկայացրած տեղեկությունների գաղտնիությունը: Դրանք կարող են օգտագործվել միայն Ձեր վարկային հայտի քննության նպատակով: Այլ անձանց որևէ տեղեկության տրամադրումը հնարավոր է միայն ըստ Ձեր պահանջի կամ համաձայնության:

(Անհրաժեշտության դեպքում օգտագործել 8. բաժնով հատկացված տողերը)

1. Տվյալներ հիփոթեքային վարկի վերաբերյալ

Վարկի նպատակը			
1.Առկա բնակելի անշարժ գույքի փոխարինում նորով (ձեռք բերում 1) □	2.Բնակելի անշարժ գույքի ձեռք բերում (ձեռք բերում 2) □	3.Բնակելի անշարժ գույքի վերանորոգում □	4.Բնակելի անշարժ գույքի կառուցապատում □
5. 1.-4. նպատակներով ստացված վարկի վերաֆինանսավորում □		6. Այլ □ ……	

Վարկի մարման սխեման		
Անուտետային (հավասար ընդհանուր ամսական վճարներ) □	Հավասարաչափ ամորտիզացիա □	Այլ □ ……

Վարկի հատկացման պայմանները				
Վարկի հարցվող գումար ……	Արժույթ ……	Ժամկետ (ամիս) ……	Տոկոսադրույք …… %	Մարման պարբերականություն □ամսական □եռամսյակային □այլ ……

Գույքի ձեռքբերման/վերանորոգման նպատակը			
Բնակություն □	Ներդրում □	Հանձնում վարձակալության □	Այլ □ ……

Գույքի ձեռքբերման գինը և կանխավճարը		
Ձեռք բերման գին …….....դրամ	Կանխավճար ……դրամ	Կանխավճարի աղբյուր □ խնայողություն □ այլ գույքի վաճառք □ բնակարանային սուբսիդիա □ այլ …….....

2. Տվյալներ վարկառուի, վարկառուի ամուսնու և համավարկառուի վերաբերյալ

Վարկառու	**Համավարկառու**
1.Անուն Հայրանուն Ազգանուն ……. …… ……...	1.Անուն Հայրանուն Ազգանուն…….. …… ……...
2. Հեռախոս (ներառյալ քաղ. կոդը) բն. ……..... աշխ. ……, բջջ. …….. էլ. հասցե.	2. Հեռախոս (ներառյալ քաղ. կոդը) բն. ……..... աշխ. ……, բջջ. …….. էլ. հասցե.

……	……
3. Փոխադարձ կապը ……..	3. Փոխադարձ կապը ……..
4. Ծննդյան վայրը և տարեթիվը ……	4. Ծննդյան վայրը և տարեթիվը ……....
5. Անձնագրի սերիա, № Տրման ամսաթիվ …….. թ., ում կողմից ……	5. Անձնագրի սերիա, № Տրման ամսաթիվ …….. թ., ում կողմից ……
6. Սոցիալական քարտ	6. Սոցիալական քարտ
7. Գրանցման հասցեն …… ……., տեսակը □մշտական □ժամանակավոր	7. Գրանցման հասցեն …… ……., տեսակը □մշտական □ժամանակավոր
8. Փաստացի բնակության հասցեն …… ……., սկսած ……..թ. ից □ վարձակալություն □ սեփականություն □ բարեկամի մոտ □ այլ ……...	8. Փաստացի բնակության հասցեն …… ……., սկսած …….... թ.ից □ վարձակալություն □ սեփականություն □ բարեկամի մոտ □ այլ ……...
9.Կրթություն □ միջնակարգ □ թերի բարձրագույն □ բարձրագույն, □ այլ ……	9.Կրթություն □ միջնակարգ □ թերի բարձրագույն □ բարձրագույն, □ այլ ……
10. Մասնագիտություն ……...	10. Մասնագիտություն ……
11. Ընտանեկան դրությունը □ ամուսնացած □ չամուսնացած □ այրի □ ամուսնալուծված	11. Ընտանեկան դրությունը □ ամուսնացած □ չամուսնացած □ այրի □ ամուսնալուծված
12 Ընտանիքի անդամների թիվը ……, անչափահասների թիվը……., խնամքի տակ գտնվող անձանց թիվը ……	12. Ընտանիքի անդամների թիվը ……, անչափահասների թիվը……., խնամքի տակ գտնվող անձանց թիվը ……
Տվյալներ վարկառուի ամուսնու վերաբերյալ[25]	
13.Անուն Հայրանուն Ազգանուն …….. 14. Հեռախոս (ներառյալ քաղ. կոդը) աշխ. ……, բջջ. …….. էլ. հասցե. …… 15. Ծննդյան վայրը և տարեթիվը …… 16. Անձնագրի սերիա, № Տրման ամսաթիվ …….. թ., ում կողմից …… 17. Սոցիալական քարտ 18. Գրանցման հասցեն ……., տեսակը □մշտական □ժամանակավոր 19. Փաստացի բնակության հասցեն ……., սկսած ……..թ. ից □ վարձակալություն □ բարեկամի մոտ □ սեփականություն □ այլ ……... 20.Կրթություն □ միջնակարգ □ թերի բարձրագույն □ բարձրագույն, □ այլ ……	

[25] Եթե վարկառուի ամուսինը հանդիսանում է նաև համավարկառու, ապա այս մասը չի լրացվում:

21. Մասնագիտություն ……...
22.Աշխատանքի վայրը ……
23.Զբաղեցրած պաշտոնը ……
24.Զբաղվածությունից ստացված եկամտի չափը …….
25. Այլ եկամուտ ……, նշել եկամտի աղբյուրը ……..
26.Տվյալներ սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքի վերաբերյալ ……...
……..

27. Անձը/կազմակերպությունը, որը կարող է երաշխավորություն տալ Ձեր պարտավորությունների համար
1)
……..……
……
2)
……..……
…….

3. Տվյալներ զբաղվածության և եկամուտների վերաբերյալ

Վարկառու	Համավարկառու
1. Հիմնական աշխատանքի վայրը	
1.1 Կազմակերպության լրիվ անվանումը ……... …… ……..	1.1 Կազմակերպության լրիվ անվանումը …… …… ……..
1.2 Գործունեության ոլորտը ……. …… ……..	1.2 Գործունեության ոլորտը ……. …… ……..
1.3 Գործունեության հասցեն …… ……... ……հեռ.…… ……..	1.3 Գործունեության հասցեն …… ……... ……հեռ.…… ……..
1.4 Զբաղեցրած պաշտոնը …… ստաժը տվյալ կազմակերպությունում՝ ……... որից տվյալ պաշտոնում՝ ……..	1.4 Զբաղեցրած պաշտոնը …… ստաժը տվյալ կազմակերպությունում՝ ……... որից տվյալ պաշտոնում՝ ……..
1.5 Հաստիքային աշխատավարձը ……..... դրամ	1.5 Հաստիքային աշխատավարձը ……..... դրամ
1.6 Պարգևավճարի տարեկան գումարը …….. դրամ Պարբերականությունը □ամս. □եռամ. □կիսամ □տար.	1.6 Պարգևավճարի տարեկան գումարը …….. դրամ Պարբերականությունը □ամս. □եռամ. □կիսամ □տար..
2. Համատեղ աշխատանքի վայրը	
2.1 Կազմակերպության լրիվ անվանումը …… …… ……..	2.1 Կազմակերպության լրիվ անվանումը …….. …… …….
2.2 Գործունեության ոլորտը ……. …… ……..	2.2 Գործունեության ոլորտը …… …… …….
2.3 Գործունեության հասցեն …… ……... ……հեռ.…… ……..	2.3 Գործունեության հասցեն …… ……. ……հեռ.…… …….
2.4Զբաղեցրած պաշտոնը ……	2.4Զբաղեցրած պաշտոնը ……

ստաժը տվյալ կազմակերպությունում՝ ……... որից տվյալ պաշտոնում՝ ……..	ստաժը տվյալ կազմակերպությունում՝ ……... որից տվյալ պաշտոնում՝ ……..
2.5 Հաստիքային աշխատավարձը ……..... դրամ	2.5 Հաստիքային աշխատավարձը ……..... դրամ
2.6 Պարգևավճարի տարեկան գումարը …….. դրամ Պարբերականությունը □ամս. □եռամ. □կիսամ □տար.	2.6 Պարգևավճարի տարեկան գումարը …….. դրամ Պարբերականությունը □ամս. □եռամ. □կիսամ □տար..
3. Նախկին աշխատավայրը (եթե աշխատանքն ունի 24 ամսից պակաս վաղեմություն)	
3.1 Կազմակերպության լրիվ անվանումը …….. …… …….....	3.1 Կազմակերպության լրիվ անվանումը …… …… ……..
3.2 Գործունեության ոլորտը …… …… ……..	3.2 Գործունեության ոլորտը …… …… …….
3.3 Զբաղեցրած պաշտոնը և ազատման ամսաթիվը …… …… ……..	3.3 Զբաղեցրած պաշտոնը և ազատման ամսաթիվը ……... …… …….
4. Իրականացվող ձեռնարկատիրական գործունեությունը/սեփական գործը	
4.1 Անվանումը, կազմակերպաիրավական տեսակը …… …… …….	4.1 Անվանումը, կազմակերպաիրավական տեսակը …… …… …….
4.2 Գործունեության ոլորտը …… …… …….	4.2 Գործունեության ոլորտը …… …… …….
4.3 Գործունեության հասցեն …… ……... ……հեռ.…… ……..	4.3 Գործունեության հասցեն …… ……. ……հեռ.…… ……
4.4 Գործունեության փաստացի ժամկետը սկսած…….. ից, գրանցման ամսաթիվը …… թ.	4.4 Գործունեության փաստացի ժամկետը սկսած…….. ից, գրանցման ամսաթիվը …… թ.
4.5 Միջին ամսական եկամուտը ……..դրամ	4.5 Միջին ամսական եկամուտը …….....դրամ
5. Եկամտաբեր ակտիվներից և ներդրումներից ստացվող եկամուտները	
5.1 Եկամտաբեր ակտիվի տեսակը և ամսական եկամուտը □Բիզնեսում փայաբաժին ....……դրամ □Վարձակալության հանձնած գույք ……դրամ □Ֆինանսական ակտիվ ……..……դրամ □այլ……, ……դրամ	5.1 Եկամտաբեր ակտիվի տեսակը և ամսական եկամուտը □Բիզնեսում փայաբաժին ....……դրամ □Վարձակալության հանձնած գույք ……դրամ □Ֆինանսական ակտիվ ……..……դրամ □այլ……, ……դրամ
5.2 Ընդամենը եկամուտներ (միջին ամսական մեծությունը) եկամտաբեր ակտիվներից՝ …… դրամ	5.2 Ընդամենը եկամուտներ (միջին ամսական մեծությունը) եկամտաբեր ակտիվներից՝ ……..դրամ
6. Միակողմանի (այդ թվում՝ արտասահմանյան) պարբերական փոխանցումներից ստացվող լրացուցիչ եկամուտները	

6.1 Փոխանցման բնույթը …… գումարը ……, արժույթը ……, պարբեր..……	6.1 Փոխանցման բնույթը ……. գումարը ……, արժույթը ……, պարբեր..…….
6.2 Փոխանցման բնույթը …… գումարը ……, արժույթը ……, պարբեր..……	6.2 Փոխանցման բնույթը ……. գումարը ……, արժույթը ……, պարբեր..…….
Ընդամենը փոխանցումներ և այլ եկամուտներ ……	Ընդամենը փոխանցումներ և այլ եկամուտներ …….

4. Ակտիվներ[26]

Վարկառու	Համավարկառու
1. Տվյալներ ֆինանսական ակտիվների վերաբերյալ	
1.1 Կանխիկ դրամական միջոցներ ……դրամ …… արտարժույթ	1.1 Կանխիկ դրամական միջոցներ ……դրամ ……արտ արժույթ
1.2 Ցպահանջ և ժամկետային ավանդներ ……դրամ …… արտարժույթ	1.2 Ցպահանջ և ժամկետային ավանդներ ……դրամ ……արտ արժույթ
1.3 Այլ ֆինանսական ակտիվներ ……..դրամ …… արտարժույթ	1.3 Այլ ֆինանսական ակտիվներ ……..դրամ ……արտ արժույթ
2. Տվյալներ սեփականության իրավունքով պատկանող տրանսպորտային միջոցների վերաբերյալ	
2.1 Մակնիշը ……... թողարկման տարեթիվը ……	2.1 Մակնիշը ……... թողարկման տարեթիվը ……
2.2 Մակնիշը ……... թողարկման տարեթիվը ……	2.2 Մակնիշը ……... թողարկման տարեթիվը ……
3. Տվյալներ սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքի վերաբերյալ	
3.1 Տեսակը՝ ա) □ առևտրային, բ) □ բնակելի, գ) □ ամառանոց, դ) □ հողամաս, ե) □ ավտոտնակ, զ) □ այլ ……...	3.1 Տեսակը՝ ա) □ առևտրային, բ) □ բնակելի, գ) □ ամառանոց, դ) □ հողամաս, ե) □ ավտոտնակ, զ) □ այլ ……
3.2 Հասցեն …… …. …… ……..	3.2 Հասցեն …… …… …….
3.3 Մակերեսը (մոտավոր) …….....	3.3 Մակերեսը (մոտավոր) …….....
3.4 Մասնաբաժինը սեփականությունում՝ ……%	3.4 Մասնաբաժինը սեփականությունում՝ ……. %

5. Պարտավորություններ և պարտադիր (պայմանագրային) պարբերական վճարներ

Վարկառու	Համավարկառու

[26]համավարկառուներին համասեփականության իրավունքով պատկանող ակտիվները կրկնակի չհաշվառել:

1. Ներկա ֆինանսական պարտավորությունները	
1.1 Վարկային պարտավորություն …….....	1.1 Վարկային պարտավորություն …….....
վարկատու կազմակերպությունը …….	վարկատու կազմակերպությունը …….
պայմանագրային գումարը ……, արժույթը ……...	պայմանագրային գումարը ……, արժույթը ……...
մնացորդը ……., տոկոսը ……., ամսական վճարը ….....	մնացորդը ……., տոկոսը ……., ամսական վճարը …....
ապառքներ □ եղել են □ չեն եղել	ապառքներ □ եղել են □ չեն եղել
1.2 Այլ պարտավորություն …….	1.2 Այլ պարտավորություն …….
պայմանագրային գումարը ……, արժույթը ……...	պայմանագրային գումարը ……, արժույթը ……...
մնացորդը ……., տոկոսը ……., ամսական վճարը ….....	մնացորդը ……., տոկոսը ……., ամսական վճարը …....
ապառքներ □ եղել են □ չեն եղել	ապառքներ □ եղել են □ չեն եղել
1.3 Ընդամենը ամսական վճարումներ …… դրամ	1.3 Ընդամենը ամսական վճարումներ …… դրամ
2. Ներկայումս առկա այլ պարտաղիր պարբերական վճարներ (ամսական կտրվածքով)	
2.1 Ալիմենտ ……..դրամ	2.1 Ալիմենտ …… .դրամ
2.2 Առկա գույքի գծով գույքահարկ ……դրամ	2.2 Առկա գույքի գծով գույքահարկ ……դրամ
2.3 Ուսման վարձավճար …….դրամ	2.3 Ուսման վարձավճար …… դրամ
2.4 Վարձակալած գույքի վարձավճար …….դրամ.	2.4 Վարձակալած գույքի վարձավճար ……դրամ
2.5 Այլ պարբերական վճարներ …….դրամ	2.5 Այլ պարբերական վճարներ …….դրամ
2.6 Ընդամենը ամսական վճարումներ …… դրամ	2.6 Ընդամենը ամսական վճարումներ ……. դրամ
3. Ծրագրվող պարտաղիր պարբերական վճարներ (մոտավոր ամսական մեծություններով)	
3.1 Հիփոթեքային վարկի գծով վճար …….....դրամ	
3.2 Գրավադրվող գույքի ապահովագրավճար (տարեկան գումար/12) .....դրամ	
3.3 Վարկառուի և համավարկառուի ապահովագրավճար (տարեկան գումար/12) ..……..դրամ	
3.4 Ձեռք բերվող գույքի գծով գույքահարկ (տարեկան գումար/12) …….....դրամ	
3.5 Այլ պլանավորվող ամսական վճարներ …….....դրամ	
3.6 Ընդամենը ամսական վճարումներ …….....դրամ	

6. Տվյալներ գրավադրվող բնակելի անշարժ գույքի վերաբերյալ

1. Հասցեն ……
2. Բնակելի անշարժ գույքի նկարագրությունը □ առանձնատուն, □ բնակարան, հարկայնությունը/հարկը ..... □քարե □պանելային □մոնոլիտ □այլ ……, գույքի (շինության) մակերեսը՝ …....քառ.մ, հողամասի մակերեսը՝ …….քառ.մ
3. Ինքնակամ շինություններ □ չկան □ կան …... քառ.մ …….....
4. Սեփականության իրավունքի հիմքը □առուծախ □ժառանգություն □նվիրատվություն □այլ (որոշում/վճիռ)……
5. Անշարժ գույքի նախատեսվող/պահանջվող բարեկարգումը □կապիտալ □մասնակի □կոսմետիկ □չի նախատեսվում
6. Ձեռք բերվող գույքի վաճառողը (Ա. Ա. Հ.) …… հեռ. ……
7. Ձեռք բերվող գույքի վերաբերյալ վաճառքի հայտարարություն □եղել է, □չի եղել ……..

7. Լրացուցիչ տեղեկություններ

Վարկառու	Համավարկառու
1. Ֆինանսական կարգապահության վերաբերյալ	
1.1 Նախկինում վարկային պարտավորություններ □ չեմ ունեցել □ ունեցել եմ …….դրամ Ապառքներ □ չեմ ունեցել □ ունեցել եմ ……	1.1 Նախկինում վարկային պարտավորություններ □ չեմ ունեցել □ ունեցել եմ …….դրամ Ապառքներ □ չեմ ունեցել □ ունեցել եմ ……
1.2 Գրավադրված որևէ գույք □ չունեմ □ ունեմ ……...	1.2 Գրավադրված որևէ գույք □ չունեմ □ ունեմ ……
1.3 Ֆինանսական երաշխավորություն □ չեմ տրամադրել □ տրամադրել եմ ……..	1.3 Ֆինանսական երաշխավորություն □ չեմ տրամադրել □ տրամադրել եմ ……..
1.4 Ժամկետանց (ավելի քան 1 ամիս) ֆինանսական պարտավորություններ, այդ թվում՝ կոմունալ վճարների և գույքահարկի գծով □ չունեմ □ ունեմ …….....	1.4 Ժամկետանց (ավելի քան 1 ամիս) ֆինանսական պարտավորություններ, այդ թվում՝ կոմունալ վճարների և գույքահարկի գծով □ չունեմ □ ունեմ …….....
1.5 Վարկային պարտավորությունների չկատարման իրավական հետևանքներին □ ծանոթ եմ □ ծանոթ չեմ	1.5 Վարկային պարտավորությունների չկատարման իրավական հետևանքներին □ ծանոթ եմ □ ծանոթ չեմ
2. Այլ տեղեկություններ	
2.1 Այս նույն նպատակով այլ վարկատու կազմակերպություն □ չեմ դիմել □ դիմել եմ …….... □ մերժվել եմ ……..	2.1 Այս նույն նպատակով այլ վարկատու կազմակերպություն □ չեմ դիմել □ դիմել եմ …….... □ մերժվել եմ ……..
2.2 Դատվածություն □ չեմ ունեցել □	2.2 Դատվածություն □ չեմ ունեցել □

ունեցել եմ	ունեցել եմ
2.3 Կազմակերպության և հիփոթեքային վարկավորման ծառայությունների մասին իմացել եմ □ երաշխավորությամբ □ ՋԼՄ-ներով գովազդից □ ինտերնետային աղբյուրներից □ այլ	2.3 Կազմակերպության և հիփոթեքային վարկավորման ծառայությունների մասին իմացել եմ □ երաշխավորությամբ □ ՋԼՄ-ներով գովազդից □ ինտերնետային աղբյուրներից □ այլ
2.4 Հայաստանի հիփոթեքային շուկայում գործող վարքագծի կանոններին □ ծանոթ եմ □ ծանոթ չեմ	2.4 Հայաստանի հիփոթեքային շուկայում գործող վարքագծի կանոններին □ ծանոթ եմ □ ծանոթ չեմ

8. Լրացուցիչ նշումներ (կարող է օգտագործվել հիմնական մասում չտեղավորված տեղեկությունների համար)

Հաստատում եմ, որ վերոգրյալ տեղեկությունները համապատասխանում են իրականությանը: Համաձայն եմ, որ կազմակերպությունը կատարի իմ մասին տեղեկությունների հարցում երրորդ անձանցից և վարկային բյուրոյից: Գիտակցում եմ, որ կեղծ տեղեկությունների բացահայտումը հիմք է հայտի մերժման համար: Չեմ առարկում ըստ անհրաժեշտության տրամադրելու լրացուցիչ տեղեկություններ:
Ամբողջությամբ ծանոթ եմ վարկային թերթոնում ներկայացված վարկավորման պայմաններին և հաստատում եմ իմ իրազեկությունը:
Ամսաթիվ ……

Վարկառուի ստորագրություն …… Համավարկառուի ստորագրություն ……....

Հայտն ընդունող վարկային մասնագետ՝ ……..

Անուն Ազգանուն ստորագրություն

Վարկունակության գնահատման հաշվետվություն

ԳՖՀ–ի անվանում

_____

1. Վարկառուի և համավարկառուի վերաբերյալ տեղեկատվություն

Վարկառուի լրիվ անվանումը	Համավարկառուի լրիվ անվանումը
1. Ծննդյան տարեթիվը (օօ/աա/տտ)	1. Ծննդյան տարեթիվը (օօ/աա/տտ)
2. Անձնագրի տվյալները Սոց. քարտի համար	2. Անձնագրի տվյալները Սոց. քարտի համար
3. Գրանցման հասցեն Կապի միջոցներ Փաստացի բնակության հասցեն Կապի միջոցներ	3. Գրանցման հասցեն Կապի միջոցներ Փաստացի բնակության հասցեն Կապի միջոցներ

2. Տվյալներ գրավադրված գույքի վերաբերյալ

Վարկառուի լրիվ անվանումը Անշարժ գույքի հասցեն. Անշարժ գույքի տեսակը. □ առանձնատուն □ բնակարան □ այլ (նկարագրել) Շենքի տեսակը. □ քարե □ պանելային Անշարժ գույքի հարկը/հարկայնությունը.	Ընդհանուր տարածք քմ Բնակելի տարածք քմ Սենյակների թիվը
Անշարժ գույքի ձեռքբերման նպատակը (բնակարանի ձեռքբերման դեպքում) □ առաջին բնակարան /հիմնական բնակության համար/ □ երկրորդ բնակարան □ ներդրում	Վաճառքի գինը (հազ ՀՀ դրամ) գնահատված արժեքը
Անշարժ գույքի վաճառողը (Լրիվ անունը)	
Վաճառողի հետ կապ հաստատելու միջոցները	

3. Տվյալներ հիփոթեքային վարկի վերաբերյալ

Վարկի նպատակը □ ձեռքբերում □ վերանորոգում □ այլ (նկարագրել)	տոկոսադրույքի տեսակը □ ֆիքսված □ փոփոխական (նկարագրել)

Վարկի տվյալներ: վարկի գումար (հազ միավոր արժույթով) արժույթը LTV=	Տոկոսադրույք ☐ վարկի ժամկետ (ամիսներով) Ամսական վճարում

4. Վարկունակության գնահատման վերաբերյալ տվյալներ

Վարկառուի վարկունակությունը գնահատող մասնագետի լրիվ անվանումը	Գնահատողի լրիվ անվանումը, լիցենզիա N	Գնանատող կազմակերպության լրիվ անվանումը

5. Տվյալներ գործատուի վերաբերյալ

Վարկառուի գործատուի անվանումը Գործատուի հասցեն Կապի միջոցները Վարկառուի պաշտոնը Աշխատանքային փորձը (տարիներ) - ներկա գործատուի մոտ	Համավարկառուի գործատուի անվանումը Գործատուի հասցեն Կապի միջոցները համավարկառուի պաշտոնը Աշխատանքային փորձը (տարիներ) - ներկա գործատուի մոտ

6. Ամսական զուտ եկամուտ[1]

	վարկառու	համավարկառու	ընդամենը
Հիմնական եկամուտ (ՀՀ դրամ)			
Երկրորդային եկամուտ (ՀՀ դրամ)			
Թաքնված եկամուտ (ՀՀ դրամ			
Ընդամենը եկամուտ (ՀՀ դրամ)			
Հաշվարկի մեջ մտնող եկամուտը (ՀՀ դրամ)			

9 4.3 Ամսական վճարումներ

7.Հիփոթեքային վարկի հետ կապված վճարումներ	
Ամսական վճար (վարկի մայր գումար և տոկոսագումար) ՀՀ դրամով կամ վարկի արժույթով	
Անշարժ գույքի ապահովագրություն (տարեկան վճարումը բաժանած 12-ի) ՀՀ դրամով	
Կյանքի և աշխատունակության /եթե պահանջվում է/ ապահովագրում (տարեկան վճարումը բաժանած 12-ի) ՀՀ դրամով	
Այլ վճարումներ ՀՀ դրամով	
Այլ ամսական վճարումներ	
Այլ պարտավորությունների հետ կապված վճարումներ ՀՀ դրամով կամ պարտքի արժույթով	
Ալիմենտներ ՀՀ դրամով	

Այլ վճարումներ ՀՀ դրամով	
Ընդամենը ամսական վճարումներ ՀՀ դրամով	

Որակավորման գործակիցներ

OTI (ամսական պարտավորություններ/ամսական եկամուտ)	%
PTI (ամսական վճարում/ամսական եկամուտ)	%

8. Վարկառուի վարկունակությունը գնահատող մասնագետի մեկնաբանությունները [1]

9. Ապահովագրության վերաբերյալ տեղեկատվություն

Ապահովագրական կազմակերպության անվանումը Կապի միջոցները		
Անշարժ գույքի ապահովագրական պոլիս N Վարկառուի ապահովագրական պոլիս N Համավարկառուի ապահովագրական պոլիս N	Ապահովագրված գումար (ՀՀ դրամ) Ապահովագրված գումար (ՀՀ դրամ) Ապահովագրված գումար (ՀՀ դրամ)	Նշումներ

Լրացման ամսաթիվը Ստորագրություն

Հիփոթեքային վարկերի սպասարկում

Սպասարկման նպատակը փաստաթղթաշրջանառության ու հիփոթեքային վարկերի տվյալների (օրինակ՝ վարկառուի, գնահատողի կողմից ներկայացված տեղեկատվության) մշակման գործընթացի արդյունավետ կազմակերպումն է, որը թույլ է տալիս իրականացնել համապատասխան որակի հսկողություն: Բացի այդ այն օժանդակում է մոնիտորինգի գործընթացին: Սպասարկման գործընթացի լրացուցիչ նպատակը հաճախորդին որակյալ ծառայության մատուցումն է: Սպասարկման որակը հիմնականում կախված է վարկատուի տեղեկատվական տեխնոլոգիաների ծրագրային ապահովման որակից:

Սպասարման ստանդարտների նպատակը

Սպասարկման ստանդարտների կիրառման նպատակը Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորված վարկերի արժեքի պահպանումն է: Սպասարկման գործառույթների հաջորդող քննարկումները վերաբերում են այն նվազագույն պահանջներին, որոնց պետք է հետևեն ԳՖՀ-ները Կազմակերպության հետ համագործակցության շրջանակներում:

Ընդհանուր դրույթներ

Իդեալական կլիներ, եթե հիփոթեքային վարկերը սպասարկվեին համապատասխան որակավորված անձնակազմ ունեցող մասնագիտացված ստորաբաժանման կողմից, որը կհետևեր հիփոթեքային վարկերի սպասարկման պահանջներին: ԳՖՀ-ները պետք է հիփոթեքային վարկերի սպասարկման համար ունենան մշակված կանոնակարգեր և քաղաքականություն: Հիփոթեքային վարկերի սպասարկումը ներառում է.

- հիփոթեքային վարկերի դիմաց վճարումների ընդունում,
- ստացված գումարների համապատասխանության ստուգում հաշվետվություններում նշված գումարների հետ,
- միջոցների փոխանցում համապատասխան հաշիվներին,
- վարկային հաշիվների գրառումների պահպանում,
- մուտքի օրդերների և վճարման հանձնարարականների փոխանցում հաշվապահությանը,
- հիփոթեքային վարկերի մարումների գրանցում,
- փոփոխական տոկոսադրույքով հիփոթեքային վարկերի նոր ամսավճարների մեծության հաշվարկ,
- տարեկան վարկային հաշվետվությունների կազմում,
- վարկի վաղաժամկետ վճարումների փոխանցում,
- այլ էական վճարումների հաշվարկում,
- վճարումների վերաբերյալ գրառումների պահպանում,
- ժամկետանց վարկերի սպասարկում,
- վճարման ժամանակացույցի խախտումների կանխարգելում,
- վճարումների չկատարման պատճառների վերլուծություն վարկառուների հետ,
- բռնագանձման միջոցով գրավադրված անշարժ գույքի՝ գրավառուին սեփականության իրավունքով փոխանցման գործընթացի ապահովում,
- վարկի վճարումների հավաքագրում, նոր վճարման ժամանակացույցերի կազմում և հաշվարկների կատարում,
- վաղաժամկետ վճարումների, վճարման ժամկետների խախտումների և չվճարումների պատճառների վերլուծություն,
- վաղաժամկետ վճարումների, վճարման ժամկետների խախտումների և չվճարումների վերաբերյալ վիճակագրական վերլուծության և վիճակագրական հաշվետվությունների կազմում,
- հիփոթեքային վարկերից ստացված շահույթի գնահատում և ամբողջ վարկային պորտֆելի համար դրամական հոսքերի պլանավորում,
- վարկերի վերաբերյալ վարկառուներին և ներդրողներին տեղեկատվության տրամադրում,
- վարկի ամբողջությամբ վճարման, վարկի փոխանակման և այլ վարկային գործառույթների վերաբերյալ հաշվետվությունների մշակում և կազմում:

Վարկային գործերի պահպանում

ԳՖՀ-ները պետք է յուրաքանչյուր հիփոթեքային վարկի համար ունենա առանձին վարկային հաշիվ և յուրաքանչյուր վարկի առանձնացված փաթեթ: Հաշվում պետք է արտացոլվի հաճախորդի կատարած վճարումները, տուգանքների գումարները և այլ տվյալներ, կատարած փոխանցումները:

ԳՖՀ-ը պարտավոր են ապահովել յուրաքանչյուր վարկային գործի բոլոր փաստաթղթերի պահպանությունը: Այս վարկային գործերը պետք է ֆիզիկապես առանձնացված լինեն ԳՖՀ-ի այլ գույքից և պահպանվեն կորստից, վնասվելուց, վերացումից և անհասանելի լինեն համապատասխան իրավասություններ չունեցող անձանց համար: Վարկային գործը պետք է ներառի հիփոթեքային վարկին վերաբերող բոլոր հավաքված տեղեկատվությունը՝ թե՛ փաստաթղթային թե՛ էլեկտրոնային տեսքով:

Վարկային գործերի բովանդակությունը

Վարկային գործը պետք է պարունակի վարկային բոլոր փաստաթղթերի բնօրինակները և մյուս բոլոր փաստաթղթերը, որոնք հավաքվել են վարկի գործունեության ընթացքում, մասնավորապես.

- վարկի վճարումների ժամանակացույցով սահմանված և փաստացի կատարված վճարումների ժամանակացույցերը,
- վարկային հաշվի հաշվետվությունները, որոնք արտացոլում են հիփոթեքային վարկի գործունեության ընթացքում տեղի ունեցած գործողությունները (վարկի մարումները, վարկի մնացորդը, տոկոսային վճարումները, նպատակային հաշիվներին մուտքագրված գումարները, տույժերը),
- հարկային վճարումները հաստատող փաստաթղթեր,
- ապահովագրական վճարումները հաստատող փաստաթղթեր,
- վարկի մարումները հաստատող փաստաթղթեր,
- հաշվապահության հաշվետվությունները վարկային հաշվի վերաբերյալ,
- վարկի ժամկետանց դառնալու, ապահովագրության քաղաքականության փոփոխության, տոկոսադրույքների վերանայման վերաբերյալ հաճախորդի հետ ունեցած թղթակցություն,
- գրավադրված գույքի բռնագանձման վերաբերյալ փաստաթղթեր,
- գրավադրված գույքի տեղազննության վերաբերյալ հաշվետվություններ
- այլ փաստաթղթեր և հաշվետվություններ:

Փաստաթղթերը ստուգելու իրավունք

Կազմակերպությունը իրավունք ունի իր հայեցողությամբ ստուգել վարկային գործն ամբողջությամբ կամ մասնակի, կամ *Վարկի հատկացման ապահովման միջոցին* վերաբերող հաշիվը համաձայն *Գլխավոր վարկային պայմանագրով* սահմանված կարգի:

Վճարումների գործընթացը

Վարկի դիմաց վճարումները սովորաբար կատարվում են ամսեկան կտրվածքով, որոնք բաղկացած են վարկի գումարից և տոկոսներից, համաձայն վարկային գործում նշված վճարման ժամանակացույցի: Վարկառուն մարումներ կատարելու համար կարող է օգտագործել հետևյալ մեթոդներից որևէ մեկը.

- աշխատավարձից հատկացումներ,
- հիփոթեքային վարկերի մարումների ավտոմատ իրականացում՝ հաճախորդի ընթացիկ հաշվից վարկատուի հաշվին,
- այլ ֆինանսական հաստատությունից մարումների փոխանցում,
- կանխիկ վճարումներ բանկի դրամարկղի միջոցով:

Խորհուրդ է տրվում, որ վարկառուների աշխատավարձի հաշիվները լինեն նույն ֆինանսական հաստատությունում, որը տրամադրել է հիփոթեքային վարկը և որ վճարումները ուղղակի դեբետագրվեն: Սա թույլ կտա ԳՖՀ-ին շուտ հայտնաբերել չվճարումները: Նաև շատ ցանկալի է, որ հիփոթեքային վարկի մարման ամսաթիվը համապատասխանի աշխատավարձի վճարման ամսաթվի հետ: Հաճախորդների վարկային կարգապահությունը կատարելագործելու համար, ԳՖՀ-ի սպասարկման անձնակազմը պետք է զանգերի միջոցով հիշեցնի նոր վարկառուներին՝ իրենց հիփոթեքային վարկերի վճարումների վերաբերյալ:

ԳՖՀ-ի սպասարկող անձնակազմը պետք է համոզվի, որ վճարումները ճիշտ ձևով են բաշխվում վարկի գումարի և տոկոսագումարի միջև: Միջոցները սովորաբար բաժանվում են հետևյալ հերթականությամբ. տույժ, տոկոս և մայր գումար:

Վաղաժամկետ վճարումներ

Եթե հիփոթեքային վարկերի վճարումները գերազանցում են ժամանակացույցով սահմանված գումարը, ԳՖՀ-ն պետք է կապ հաստատի վարկառուի հետ պարզելու, թե գերազանցող գումարը մարվելու է միայն վարկի գումարից, թե ապագա մարման ն' վարկի գումարից և տոկոսից: Տարբերակները հետևյալներն են.

Ժամկետի վերանայում. ամսավճարը մնում է նույնը, բայց վճարումների քանակը նվազում է՝ նվազեցնելով հիփոթեքային վարկի մնացած ժամկետը:

Վճարման գումարի փոփոխություն. ամսավճարները նվազեցվում են բաշխվելով մնացած ժամանակահատվածի վրա:

Ապահովագրություն

Համապատասխան Ստանդարտների սահմանումներին և պայմաններին ԳՖՀ-ն պետք է պահանջի գրավադրված գույքի ապահովագրություն: Գույքը պետք է ապահովագրված լինի վնասներից և կորուստներից (որպես բնական աղետների, հրդեհի և այլ դեպքերի հետևանք), որի դեպքում շահառուն պետք է լինի ԳՖՀ-ն: Նվազագույն ապահովագրվող գումարը պետք է լինի անշարժ գույքի վերականգնվող արժեքի, իսկ բնակարանների համար շուկայական արժեքի և վարկի մնացորդի գումարներից առավելագույնի չափով:

ԳՖՀ-ն նաև պետք է պահանջի վարկառուի և համավարկառուի կյանքի կամ դժբախտ պատահարներից ապահովագրություն: Նվազագույն ապահովագրվող գումարը պետք է հավասար լինի վարկի գումարի մնացորդին և ԳՖՀ-ն պետք է լինի շահառուն: ԳՖՀ-ն պետք է վարկային գործում պահի բոլոր ապահովագրական վկայագրերի և պայմանագրերի բնօրինակները (ապահովագրության վերաբերյալ մանրամասները ներկայացված են *Ստանդարտներում, Գարգի Հավելված 2-ում):*

Անշարժ գույքի տեղազննումներ

ԳՖՀ-ն պատասխանատու է գրավադրված գույքի պահպանության համար: Եթե ԳՖՀ-ն ունի որևէ կասկած, որ գրավադրված գույքը գտնվում է վատ վիճակում կամ որ այնտեղ մարդ չի բնակվում, ֆինանսական հաստատությունը պետք է իրականացնի գույքի տեղազննում և միջոցներ ձեռնարկի գույքը վերանորոգելու ուղղությամբ:

ԳՖՀ-ն կարող է պահպանել իր շահերը՝ բացելով կուտակային (escrow) հաշիվներ, որոնց վրա կհավաքվեն վարկառուի կողմից կատարած մուտքագրված գումարները գույքահարկի, անշարժ գույքի, կյանքի և անաշխատունակության ապահովագրական վճարների մուծման համար: Այս դեպքում ԳՖՀ-ն կարող է վստահ լինել, որ այդ ծախսերը կկատարվեն ժամանակին:

Ժամկետանց վարկերի սպասարկում

Վարկառուի, ԳՖՀ-ի և Կազմակերպության շահերից է բխում ժամկետանց գումարները շուտափույթ կերպով հավաքագրելու համար ջանքեր գործադրելը: Այս գործընթացին ԳՖՀ-ի կողմից վաղ ժամկետներում միջոցներ ձեռնարկելու կարևորությունը չի կարելի թերագնահատել: ԳՖՀ-ն պետք է նախօրոք վստահության հարաբերություններ ստեղծի վարկառուի հետ, պարզելու չվճարումների պատճառները և առաջարկի հնարավոր տարբերակներ վարկառուի կողմից պարտավորությունների չկատարումից և գույքի բռնագանձումից խուսափելու համար:

Էական ժամկետանց վարկերի վճարումները

ԳՖՀ-ն պարտավոր է նվազեցնել ԳՖՀ վարկի գումարը բոլոր այն վարկերի գումարների չափով, որոնք 90 օրից ավել ժամկետանց են: Իրականացնելով վճարումը՝ ԳՖՀ-ն պատասխանատու է դառնում վարկի նկատմամբ գործողություններ կատարելու համար: Կազմակերպությունը չի փոխհատուցում ԳՖՀ-ի

կորուստները կամ այլ ծախսերը՝ կապված վարկառուի պարտավորությունների չկատարման հետ: Երբ վարկը դառնում է ավելի քան 90 օր ժամկետանց, Կազմակերպությունը պատրաստում է *Հիփոթեքային վարկի վճարման պահանջի ծանուցագիր:* ԳՖՀ-ն պետք է վճարի ժամկետանց վարկի մնացորդի չափով գումար հաջորդ վճարումների հետ: Հիփոթեքային վարկը կհեռացվի *Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից:* ԳՖՀ-ն իր հայեցողությամբ կարող է վճարել ժամկետանց վարկը նախքան վերջինիս 90 օր ժամկետանց դառնալը:

Ժամկետանց վարկերի հաշվետվություն

Ամսական վարկի մնացորդի և տոկոսի մարմանը զուգահեռ, ԳՖՀ-ն ներկայացնում է *Ժամկետանց վարկերի հաշվետվություն* (առանձին հաշվետվություն կարող է չպահանջվել, եթե պահանջվող տեղեկատվությունը առկա այլ հաշվետվության մեջ): Հաշվետվությունում նշվում է յուրաքանչյուր ժամկետանց վարկը, ժամկետանց օրերի քանակը և պատճառը, եթե այն հայտնի է ԳՖՀ-ին, և նկարագրվում է ժամկետանց գումարների հավաքագրման հետ կապված ԳՖՀ-ի գործողությունները:

Եթե վարկի մարման ուշացումը երկարաժամկետ է և ԳՖՀ-ն ցանկանում է օգտագործել վերը նկարագրված տարբերակներից որևէ մեկը, ապա ԳՖՀ-ն պետք է ուղարկի ժամկետանց վարկի հաշվետվություն Ընկերությանը՝ նկարագրելով այն տարբերակը, որը նա ցանկանում է օգտագործել:

ԳՖՀ-ների որակի հսկողություն

Կազմակերպությունը պահանջում է, որ բոլոր ԳՖՀ-ները ունենան *որակի հսկողության* (ՈՀ) իրենց ծրագրերը՝ համոզվելու համար, որ իրենց կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերը համապատասխանում են *Ստանդարտներով և Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով* սահմանված պահանջներին:

ԳՖՀ-ի *Որակի հսկողության ծրագրի* նպատակն է վերահսկել և գնահատել իրենց բոլոր վարկերի տրամադրման գործընթացի ամբողջականությունը և ապահովել հետադարձ կապ ղեկավար աշխատակազմի հետ: Հետադարձ կապն անհրաժեշտ է վարկի տրամադրման գործընթացում ճշգրտումներ մտցնելու և գործընթացը բարելավելու համար:

Իդեալական տարբերակով որակի հսկողության ծրագիրը պետք է գործի ԳՖՀ-ների հիփոթեքային վարկերի տրամադրման և վարկունակության գնահատման բաժիններից անկախ: Ելնելով իրենց գործառնական կարիքներից՝ ԳՖՀ-ը որակի հսկողությունը իրականացնելիս կարող են համախմբել վարկի տրամադրմանը նախորդող և հաջորդող գործառույթները: *Որակի հսկողության ուղեցույցները* պետք է լինեն գրավոր և ապահովեն ստանդարտ գործառնական ընթացակարգեր այն աշխատակիցների համար, որոնք ներգրավված են որակի հսկողության գործընթացում կամ առնչվում են այդ գործընթացի հետ: *ՈՀ ուղեցույցները* պետք է հստակ սահմանեն հետևյալ պահանջները.

- Ընտրանքի կազմում,
- Հիփոթեքային գործերի վերանայում,
- Հայտնաբերված խնդիրների վերաբերյալ հաշվետվության ներկայացում ղեկավար աշխատակազմին,
- Փաստաթղթերի պահպանում:

Մեկ աշխատակից պետք է նշանակվի՝ որպես որակի հսկողության պատասխանատու: Կախված ԳՖՀ-ի չափից այդ աշխատակիցը կարող է ունենալ նաև այլ պարտականություններ, սակայն չպետք է պատասխանատու լինի վարկի տրամադրման, սպասարկման և վարկունակության գնահատման համար: Սովորաբար, որակի հսկողության պատասխանատուն ունենում է հետևյալ պարտականությունները.

- Պահպանել և տարածել ԳՖՀ-ի, ինչպես նաև պետական գերատեսչությունների, ներդրողների և Կազմակերպությունից պահանջներից բխող տեղեկատվություն,
- Ապահովել, որ վերանայում իրականացնող աշխատակիցները ունենան որակի հսկողության ուսումնասիրություն անցկացնելու համապատասխան հմտություն և փորձ,
- Թույլատրել փոփոխություններ կատարել ծրագրում, եթե դա անհրաժեշտ է ծրագրի նպատակներին հասնելու համար,
- Ներկայացնել հաշվետվություն ավագ ղեկավար աշխատակազմին որակի հսկողության արդյունքում հայտնաբերված խնդիրների վերաբերյալ,

- Աշխատել ԳՖՀ-ի համապատասխան ստորաբաժանումների հետ լուծումներ մշակելու այն խնդիրների համար, որոնք բացահայտվել են որակի հսկողության ընթացքում,
- Մշակել և իրականացնել կրթական և ուսումնական ծրագրեր աշխատակիցների համար, և
- Հետամուտ լինել ղեկավար աշխատակազմի հետ միասին որակի հսկողության արդյունքում հայտնաբերված խնդիրների լուծմանը:

Որակի հսկողություն. հիփոթեքային գործերի ուսումնասիրություն

Հիփոթեքային վարկերի գործերի բնօրինակների ուսումնասիրությունը պետք է ներառի.

- Վարկունակության սկզբնական գնահատման գործընթացի ժամանակ օգտագործված տեղեկատվության առկայությունը և ճշգրտությունը,
- Վարկունակության վերաբերյալ ընդունված որոշումների գնահատումը,
- Գնահատում, թե արդյոք հիփոթեքային վարկը համապատասխանում է *Ստանդարտներով* սահմանված իրավասության և վարկունակության գնահատման պահանջներին, ներքին կանոններին ու ընթացակարգերին, և
- Վարկի տրամադրման համար անհրաժեշտ բոլոր պայմանների բավարարման առկայությունը:

Որակի հսկողության ուսումնասիրության ընթացակարգերը հիփոթեքային բոլոր վարկերի համար պետք է ներառեն վարկի ձևակերպման գործընթացում ձեռք բերված տեղեկատվության ամբողջականության և ճշգրտության ստուգումը: Ընտրված բոլոր հիփոթեքային վարկերի տվյալների ամբողջականության ստուգումը պետք է ներառի հետևյալ հիմնական փաստաթղթերը.

- Դիմումներ հիփոթեքային վարկ ստանալու համար,
- Վարկային տվյալներ,
- Ջբաղվածությունը և եկամուտը հաստատող փաստաթղթեր,
- Տեղեկատվություն հարկերի վճարման վերաբերյալ,
- Փաստաթղթեր ակտիվների մասին,
- Փաստաթղթեր ֆինանսավորման աղբյուրի մասին,
- Գնահատման և տեղազննման հաշվետվություններ,
- Առուվաճառքի պայմանագրեր,
- Հիփոթեքային վարկի տրամադրման ամսաթիվ:

Որակի հսկողության ծրագրի հաշվետվողականությանը ներկայացվող պահանջները

Հաշվետվողականությունը որակի ստուգման ցանկացած ծրագրի կարևոր բաղկացուցիչն է: Ծրագրի արդյունավետությունը կախված է որակի հսկողության աշխատանքների գրավոր փաստաթղթավորումից և ավագ ղեկավար աշխատակազմ հաշվետվությունների կանոնավոր տրամադրումից: Ավագ ղեկավար աշխատակազմը պետք է օգտագործի այս հաշվետվությունները հետևյալ նպատակներով.

- Վերահսկելու հիփոթեքային վարկերի տրամադրման ընդհանուր որակը,
- Արձագանքելու որակի հսկողության արդյունքում հայտնաբերված հատուկ խնդիրներին և ձեռնարկելու դրանք լուծելու քայլեր
- Վերահսկելու որակի հսկողության ծրագրի աշխատանքը, և
- Հավաստվելու, որ ԳՖՀ-ն համապատասխանում է որակի հսկողության ծրագրի համար սահմանված իր ներքին և Ընկերության կողմից սահմանված իրավասության չափանիշներին:

Որակի հսկողության ուսումնասիրության մասին հաշվետվությունը ավագ ղեկավար աշխատակազմին պետք է ներկայացվի գրավոր, ընտրանքը կատարելուց հետո 90 օրվա ընթացքում: Ընկերությունն խորհուրդ է տալիս, որ ներկայացվի ամսական կամ եռամսյակային հաշվետվություն:

Եթե որակի հսկման արդյունքում հայտնաբերված խնդիրները ազդում են նախկինում Ընկերության կողմից վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկի, որպես Որակավորված որակվելու վրա, ապա այդ փաստը հաստատելուց հետո 30 օրվա ընթացքում ԳՖՀ-ն պետք է գրավոր ծանուցի Ընկերությանը այդ մասին:

Որակի հսկողության հաշվետվությունները

Անհրաժեշտ հաշվետվությունների քանակը կախված է ԳՖՀ-ի չափից և գործառնական հատուկ կարիքներից: ԳՖՀ-ն պետք է հավաստի, որ հաշվետվությունները.

- ներկայացվում են ժամանակին,
- տրամադրվում են շահագրգիռ ոլորտների ղեկավարությանը,
- առաջացնում են պատշաճ արձագանք՝ ներառյալ անհրաժեշտության դեպքում առաջարկելով խնդրի լուծմանն ուղղված գործողություններ, և
- թույլ են տալիս հետևել և հսկել արդյունքները, տրամադրված վարկերի որակը հսկելու համար:

Որակի հսկողության ծրագիրը մշակելու համար անհրաժեշտ է ձևավորել ստանդարտ գրառումների կատարման և հաշվետվողականության պահանջներ: Ստորև ներկայացվում են հաշվետվությունների տեսակների մի քանի առաջարկություններ և օրինակներ.

- *Հիփոթեքային վարկերի ընտրանքի ձևավորման վերաբերյալ հաշվետվություն* – ցույց է տալիս, թե որ հիփոթեքային վարկերն են ընտրվել և ինչպես:
- *Անհատական հիփոթեքային վարկային գործի վերաբերյալ հաշվետվություն* – ներառում է կոնկրետ հիփոթեքային վարկի համար որակի հսկողության արդյունքում հայտնաբերված խնդիրները:
- *Հայտնաբերված խնդիրների վերաբերյալ ամփոփ հաշվետվություն* - ամփոփում է անհատական հիփոթեքային վարկային գործերի հաշվետվությունները, բացահայտում է միտումները, խաբեությունը կամ այլ խնդրահարույց ոլորտներ:
- *Ըստ ոլորտների՝ որակի հսկողության արդյունքում հայտնաբերված խնդիրների վերաբերյալ հաշվետվություն* – տրամադրվում է այն բաժինների ղեկավարներին, որոնց կողմից կարգավորվող ոլորտները անմիջականորեն առնչվում են հայտնաբերված խնդիրների հետ:
- *Հաշվետվության ավագ ղեկավար աշխատակազմի համար՝ որակի հսկողության արդյունքում հայտնաբերված խնդիրների վերաբերյալ*– պարունակում է անհատական հիփոթեքային վարկային գործերի հաշվետվությունների ամփոփումը և այդ խնդիրներին առնչվող ստորաբաժանումների ղեկավարների արձագանքները:
- *Ղեկավար աշխատակազմի դիրքորոշումը որակի հսկողության արդյունքում հայտնաբերված խնդիրների վերաբերյալ*– ներառում է առաջարկություններ և բացատրություններ այն քայլերի վերաբերյալ, որոնք ընկերությունը մտադիր է ձեռնարկել, լուծելու առաջացած խնդիրները:
- *Հատուկ խնդիրների մասին հաշվետվություն* – պատրաստվում և ներկայացվում է ղեկավար աշխատակազմին անմիջապես որակի հսկողության վերանայման ընթացքում խաբեության, կեղծիքի կամ վարկի տրամադրման հետ կապված այլ լուրջ խնդիրներ հայտնաբերելու դեպքում:
- *Հայտնաբերված խնդիրների լուծման նպատակով ձեռնարկված միջոցառումների վերաբերյալ հաշվետվություն* – ցույց է տալիս ղեկավարության կողմից մշակված՝ հայտնաբերված խնդիրների լուծման նպատակով ձեռնարկված միջոցառումների պլանի իրականացման ընթացքը:
- *Հաշվետվություն ընթացքի և միտումների վերաբերյալ* – հետևում է կազմակերպության կողմից վարկերի ձևակերպման որակի պատմությանը:
- *Հատուկ հաշվետվություններ* – կարող է ներառել մասնաճյուղերի հաշվետվությունները, նպատակային վերանայումների հաշվետվությունները կամ հաշվետվություններ վարկի արդար տրամադրման վերաբերյալ:

Փաստաթղթերի պահպանումը

ԳՖՀ-ն պետք է պահպանի որակի հսկողության արդյունքում հայտնաբերված բոլոր խնդիրների գրառումները և դրանց լուծման համար ձեռնարկված միջոցառումների վերաբերյալ բոլոր փաստաթղթերը, առնվազն երեք տարվա ընթացքում, սկսած որակի հսկողության իրականացման պահից: Այդ տվյալները պետք է ընդգրկվեն վարկերի ևոր սպասարկողին տրամադրվող տեղեկատվության մեջ, եթե սպասարկումը փոխանցվում է մեկ ուրիշին:

Հավելված 8

ԱՄՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ՈՐԱԿԱՎՈՐՎԱԾ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՍԱՍԻՆ

ԳՖՀ Անվանումը

Հաշվետու ժամանակաշրջան

Նույնականացման համարներ		Հիփոթեքային վարկի նույնականացման ID համար
Վարկառուի վերաբերյալ տեղեկատվություն	Բնակության հասցեն:	Հաճախորդի Ա/Ա:
		Հաճախորդի անձնագրի համար
		Հաճախորդի սոց. քարտի համար (առկայության դեպքում)
		Հաճախորդի ծննդյան ամսաթիվ
		Հաճախորդի սեռը
		-Երկիր
		-Քաղաք
		-Մարզ
		Փողոց, Շենքի համար, Բնակարանի համար, Փոստային ինդեքս
		-Հեռախոսահամար
		Հաճախորդի համարը
		Հաճախորդի ամսական եկամուտը, դրամ
		Ընտանեկան կարգավիճակը
		Երեխաների քանակը
		Խնամակալության տակ գտնվող անձանց քանակը
	Ընտանեկան բյուջեն	- Ընտանեկան եկամուտներ
		- Ընտանեկան ծախսեր
		Զբաղվածություն
		Տվյալ աշխատավայրում աշխատելու ժամկետը
		Պաշտոնը
		Նախորդ աշխատանք
		Հաճախորդի իրավական կարգավիճակը
		ՀՎՀՀ
		Վարկատուի հետ կապը
Տեղեկատվություն համավարկառուի մասին		Համավարկառուի Ա/Ա:
		Համավարկառուի անձնագրի համար
		Համավարկառուի սոց քարտի համար
		Համավարկառուի ծննդյան ամսաթիվ
		Համավարկառուի ի սեռը
	Բնակության հասցեն:	-Երկիր
		-Քաղաք
		-Մարզ
		Փողոց, Շենքի համար, Բնակարանի համար, Փոստային ինդեքս
		-Հեռախոսահամար

		Հաճախորդի համարը
		Համավարկառուի ամսական եկամուտը, դրամ
		Ընտանեկան կարգավիճակը
		Երեխաների քանակը
		Խնամակալության տակ գտնվող անձանց քանակը և կապը
	Ընտանեկան բյուջեն	- Ընտանեկան եկամուտներ
		- Ընտանեկան ծախսեր
		Զբաղվածություն
		Տվյալ աշխատավայրում աշխատելու ժամկետը
		Պաշտոնը
		Նախորդ աշխատանք
		Համավարկառուի իրավական կարգավիճակը
		ՀՎՀՀ
Գրավադրված անշարժ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվություն		-Երկիր
		-Քաղաք
		-Մարզ
		Փողոց, Շենքի համար, Բնակարանի համար, Փոստային ինդեքս
		Գրավադրված անշարժ գույքի տեսակը
		Գրավադրված անշարժ գույքի գնահատված արժեքը
		Գնահատման ամսաթիվը
		Գրավի գրանցման համար
Վարկունակության գնահատման մասին տեղեկատվություն		Վարկային մասնագետի անունը կամ նույնականացման համարը
		Պայմանագրի ստորագրման ամսաթիվ
		Ձեռքբերման գին
		Կանխավճար
		Ֆինանսավորման աղբյուրը
		Վարկի տրամադրման ամսաթիվ
		Պայմանագրով սահմանված վարկի գումարը
		Վարկի տեսակը
		Տարեկան տոկոսադրույք
		Մարման ամսաթիվ
		Արժույթ
		Վարկի նպատակը
		Հաշվարկված PTI
		Հաշվարկված OTI
		Հաշվարկված LTV
		Վարկառուի կարգավիճակը
Վճարումների վերաբերյալ տեղեկատվություն		Նախորդ հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ վարկի մնացորդը
		Հաշվետու ժամանակաշրջանում գրաֆիկով սահմանված վարկի մարման ամսաթիվը
		Հաշվետու ժամանակաշրջանում գրաֆիկով (վաղաժամկետ մարումները հաշվի առած) սահմանված վարկի

		մարման գումար
		Հաշվետու ժամանակաշրջանում գրաֆիկով (վաղաժամկետ մարումները հաշվի առած) սահմանված վարկառուի կողմից վճարման ենթակա տոկոսների մարման գումար
		Հաշվետու ժամանակաշրջանում փաստացի վճարման ամսաթիվը
		Հաշվետու ժամանակաշրջանում վարկի գումարի փաստացի վճարման չափը
		Հաշվետու ժամանակաշրջանում վարկառուի կողմից տոկոսների փաստացի վճարման չափը (ներառյալ սուբսիդավորված մասը)
		Հաշվետու ժամանակաշրջանում սուբսիդավորված տոկոսագումար
		Վարկի ժամկետանց գումար հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջին օրվա դրությամբ
		Տոկոսների ժամկետանց գումար հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջին օրվա դրությամբ
		Հաշվարկված տույժեր ժամկետանց գումարի եւ տոկոսի գծով հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջին օրվա դրությամբ
		Ժամկետանց օրերի քանակը
		Վաղաժամկետ մարման տույժեր հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում
		Հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ վարկի մնացորդը
		Ռիսկի դասը
		Վարկի դիմաց կատարված մասհանման չափը
		Վարկի դուրս գրում
		Վարկի ժամկետանց դառնալու պատճառները
		Ձեռնարկված միջոցառումներ
		2-րդ Համավարկառուի Ա/Ա:
Տեղեկատվություն 2-րդ համավարկառուի մասին		2-րդ Համավարկառուի անձնագրի համար
		2-րդ Համավարկառուի սոց քարտի համար
		2-րդ Համավարկառուի ծննդյան ամսաթիվ
		2-րդ Համավարկառուի ի սեռը
	Բնակության հասցեն:	-Երկիր
		-Քաղաք
		-Մարզ
		Փողոց, Շենքի համար, Բնակարանի համար, Փոստային ինդեքս
		-Հեռախոսահամար
		Հաճախորդի համարը

		2-րդ Համավարկառուի ամսական եկամուտը, դրամ
		Ընտանեկան կարգավիճակը
		Երեխաների քանակը
		Խնամակալության տակ գտնվող անձանց քանակը և կապը
	Ընտանեկան բյուջեն	- Ընտանեկան եկամուտներ
		- Ընտանեկան ծախսեր
		Զբաղվածություն
		Տվյալ աշխատավայրում աշխատելու ժամկետը
		Պաշտոնը
		Նախորդ աշխատանք
		2-րդ Համավարկառուի իրավական կարգավիճակը
		ՀՎՀՀ
		3-րդ Համավարկառուի Ա/Ա:
Տեղեկատվություն 3-րդ համավարկառուի մասին		3-րդ Համավարկառուի անձնագրի համար
		3-րդ Համավարկառուի սոց քարտի համար
		3-րդ Համավարկառուի ծննդյան ամսաթիվ
		3-րդ Համավարկառուի ի սեռը
	Բնակության հասցեն:	-Երկիր
		-Քաղաք
		-Մարզ
		Փողոց, Շենքի համար, Բնակարանի համար, Փոստային ինդեքս
		-Հեռախոսահամար
		Հաճախորդի համարը
		3-րդ Համավարկառուի ամսական եկամուտը, դրամ
		Ընտանեական կարգավիճակը
		Երեխաների քանակը
		Խնամակալության տակ գտնվող անձանց քանակը և կապը
	Ընտանեկան բյուջեն	- Ընտանեկան եկամուտներ
		- Ընտանեկան ծախսեր
		Զբաղվածություն
		Տվյալ աշխատավայրում աշխատելու ժամկետը
		Պաշտոնը
		Նախորդ աշխատանք
		3-րդ Համավարկառուի իրավական կարգավիճակը
		ՀՎՀՀ