

**Հավելված  
ՀԱՍՏԱՏՎԱԾ Է**

**«Բնակարան երիտասարդներին»  
վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային  
կազմակերպություն փակ բաժնետիրական  
ընկերության խորհրդի 2025 թվականի մայիսի  
20-ի թիվ 03 Լ որոշմամբ**

**«Բնակարան երիտասարդներին»  
վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային  
կազմակերպություն ՓԲԸ**

**ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ  
ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԿԱՐԳ  
(Նոր խմբագրությամբ)**

**ԵՐԵՎԱՆ – 2025**

## ԳԼՈՒԽ 1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1.1. Սույն կարգը (այսուհետ՝ Կարգ) մշակվել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և «Բնակարան երիտասարդներին» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերության (այսուհետ՝ Ընկերություն) «Վարկային քաղաքականության» պահանջների համաձայն:

1.2. Սույն Կարգը սահմանում է Ընկերության 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 (մոնիթորինգ), մարման ընթացակարգեր և այլն) և Ընկերության և ՀՀ տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների համագործակցության հիմքերը և սկզբունքները:

1.3. Սույն Կարգի նպատակն է՝

- կանոնակարգել Ընկերության հետ համագործակցող առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների (այսուհետ՝ Գործընկեր ֆինանսական հաստատություն կամ՝ ԳՖՀ) կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման գործընթացները և ընթացակարգը,
- սահմանել հիփոթեքային վարկավորման՝ Ընկերության համար ընդունելի ստանդարտներ, այդ թվում հիփոթեքային վարկերի հատկացման գործառնությունների հետ կապված անհրաժեշտ փաստաթղթերի, համապատասխան պայմանագրերի և համաձայնագրերի ստանդարտներ (այսուհետ՝ Ստանդարտներ):
- փաստաթղթավորել Ընկերության և իր հետ համագործակցող ԳՖՀ-երի պայմանագրային հարաբերությունների մանրամասները՝ համաձայն Գլխավոր վարկային պայմանագրի (այսուհետ՝ ԳՎՊ):

1.4. Սույն Կարգը հանդիսանում է Ընկերության և ԳՖՀ-ի միջև կնքված ԳՎՊ-ի անբաժանելի մասը, իսկ դրանում սահմանված պահանջները կազմում են պայմանագրային պարտավորությունների տարրեր: ԳՎՊ-ի գործողության ընթացքում Ընկերությունն իր խորհրդի որոշման հիման վրա կարող է փոփոխություններ կատարել Կարգի սահմանված պահանջներում: Կատարված բոլոր փոփոխությունները Ընկերությունը ԳՖՀ-ին է ներկայացնում սույն կարգով և ԳՎՊ-ով սահմանված կարգով:

## ԳԼՈՒԽ 2. ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐ

2.1 **Հիփոթեքային վարկ** - Մատչելի բնակարան ձեռք բերելու նպատակով տրամադրված վարկ:

2.2 **Մատչելի բնակարան** - ՀՀ տարածքում գտնվող բնակելի անշարժ գույք (Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 222-րդ հոդվածով սահմանված բնակարան կամ անհատական բնակելի տուն), որի ձեռքբերման և գնահատված արժեքները չեն գերազանցում՝

- Համապատասխանաբար՝ 30 և 31 միլիոն ՀՀ դրամը առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից) գնելու դեպքում,
- Համապատասխանաբար՝ 25 և 26 միլիոն ՀՀ դրամը երկրորդային շուկայից (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) գնելու դեպքում:

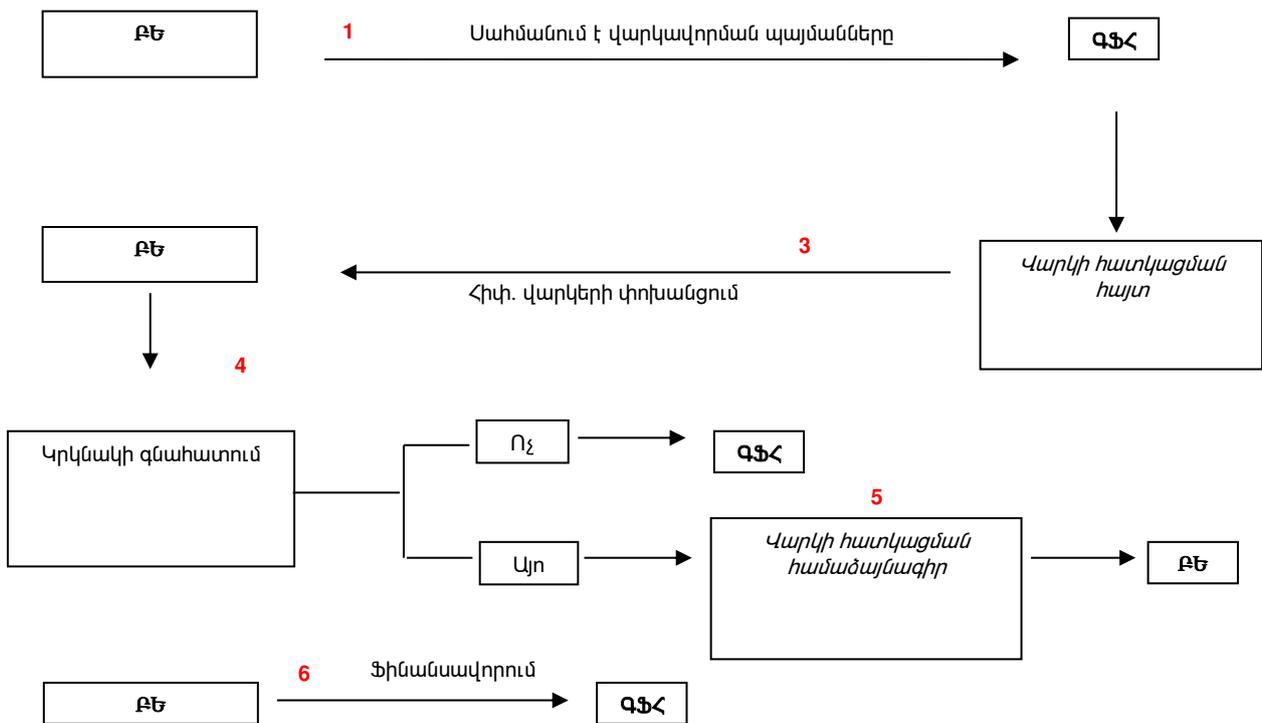
2.3 **Որակավորված հիփոթեքային վարկեր** – սույն Կարգի Հավելված 3-ով սահմանված չափանիշներին բավարարող հիփոթեքային վարկեր:

2.4 **Հիփոթեքային վարկավորում կամ վարկավորում** - վարկի հատկացման գործընթաց՝ համաձայն սույն Կարգի պահանջների:

2.5 **Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում** – Ընկերության կողմից ԳՖՀ-ներին վարկի հատկացում, վերջիններիս կողմից՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանող տրամադրված հիփոթեքային վարկերի դիմաց:

2.6 Սույն Կարգում օգտագործված մնացած բոլոր սահմանումները համապատասխանում են ԳՎՊ օրինակելի ձևում (Հավելված 4) օգտագործվող սահմանումներին, եթե սույն Կարգում այլ բան սահմանված չէ:

### ԳԼՈՒԽ 3. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹՆԵՐԸ



3.1. Ընկերությունը սահմանում է Վերաֆինանսավորման պայմանները: Ընկերությունը որոշակի ժամանակահատվածի համար կարող է սահմանել ինչպես ընդհանուր տեղաբաշխվող միջոցների ծավալների առավելագույն չափը, այնպես էլ առանձին ԳՖՀ-ներին տվյալ ժամանակահատվածում հատկացվող միջոցների առավելագույն չափը:

3.2. ԳՖՀ-ները Ընկերությանն են ներկայացնում սահմանված պահանջներին համապատասխանող վարկերը և Վարկի հատկացման հայտը՝ համաձայն սույն Կարգի հավելված 4-ում ներկայացված ԳՎՊ հավելված 1-ի:

3.3. Նախքան վարկի հայտի ընդունումը Ընկերությունը ստուգում է յուրաքանչյուր վարկի համապատասխանությունը սահմանված պահանջներին և իր կողմից սահմանված այլ չափանիշներին:

3.4. Ընկերությունը պատրաստում է Վարկի հատկացման համաձայնագիր (այսուհետ՝ ՎՀՀ)՝ համաձայն հավելված 4-ում ներկայացված ԳՎՊ հավելված 2-ի:

3.5. ԳՖՀ-ի կողմից ՎՀՀ-ն ստորագրելու և Ընկերությանը ներկայացնելու դեպքում, սահմանված պահանջներին համապատասխանող վարկերը վերաֆինանսավորվում են սույն Կարգով և (կամ) ԳՎՊ-ով սահմանված ամսաթվին, իսկ չհամապատասխանող վարկերը՝ մերժվում են:

#### **ՊԼՈՒՆ 4. ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ՀԵՏ ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՍՏԱՏՄԱՆ (ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅԱՆ) ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ**

4.1 Ընկերության խորհրդի որոշմամբ Ընկերությունը Ծրագրի շրջանակներում կարող է համագործակցել այն վարկատու կազմակերպությունների հետ, որոնք պատրաստակամություն են հայտնում, և Ընկերության հիմնավոր կարծիքով ունակ են տրամադրել Ընկերության կողմից սույն Կարգով սահմանված պահանջներին բավարարող հիփոթեքային վարկեր, որոնց ֆինանսական վիճակը թույլ է տալիս ենթադրել, որ դրանց կայունությունը մոտ ապագայում չի վատթարանա, և որոնք ընդունում են Ընկերության կողմից սահմանված համագործակցության պայմանները: Բացի վերը նշվածից, Ընկերությունը համագործակցում է այն ֆինանսական հաստատությունների հետ, որոնք բավարարում են կորպորատիվ կառավարման ընդունված սկզբունքներին, ինչպես նաև ունեն ռիսկերի կառավարման պատշաճ համակարգ:

4.2 Ընկերության հետ կարող են համագործակցել ՀՀ տարածքում գործող այն վարկային կազմակերպությունները, որոնք բավարարում են հետևյալ չափանիշներին՝

- 1) վարկային կազմակերպության նորմատիվային ընդհանուր կապիտալը Ընկերությանը դիմելու ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ, ինչպես նաև համագործակցության ողջ ժամանակահատվածում չպետք է պակաս լինի 1,000,000,000 (մեկ միլիարդ) ՀՀ դրամից,
- 2) համագործակցության ողջ ժամանակահատվածում վարկային կազմակերպության նկատմամբ պետք է կիրառվեն ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից տվյալ տիպի (խմբի) համար սահմանված բոլոր հիմնական տնտեսական նորմատիվները, և վարկային կազմակերպության կանոնադրությունը չպետք է պարունակի որևէ դրույթ, որի ուժով նշված տնտեսական նորմատիվներից որևէ մեկն իր նկատմամբ կիրառելի չլինի:

4.3 Ընկերությունը կարող է սահմանել ԳՖՀ-ների ընտրության լրացուցիչ չափանիշներ:

4.4 Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից համապատասխան դիմում ստանալու դեպքում Ընկերությունը վերջիններիս տրամադրում է վերաֆինանսավորման գործընթացին վերաբերող բոլոր անհրաժեշտ կարգերը (ներառյալ՝ բոլոր հավելվածները), ինչպես նաև սույն Կարգի 4.3 կետով սահմանված նոր ԳՖՀ-ների ընտրության լրացուցիչ չափանիշները և կարգը (եթե այդպիսիք սահմանված են տվյալ պահին), համագործակցության վերաբերյալ որոշում կայացնելու համար Ընկերությանը ներկայացվելիք անհրաժեշտ փաստաթղթերի և տեղեկատվության ցանկը և դրանց ներկայացման ձևերը՝ համաձայն սույն Կարգի հավելված 1-ի:

4.5 Ընկերության հետ համագործակցության համար բանկերը և վարկային կազմակերպությունները գրավոր դիմում են Կազմակերպությանը՝ նշելով, որ իրենք ծանոթ են Ընկերության կողմից սահմանված պահանջներին և ընդունում են դրանք, կից ներկայացնելով Ընկերության կողմից պահանջվող փաստաթղթերը (Հավելված 1) և տեղեկատվությունը, այդ թվում՝ Ընկերության կողմից տրամադրվելիք միջոցների հաշվին հիփոթեքային վարկերի կանխատեսվող ծավալները, պայմանները և վարկառուների նպատակային (թիրախային) խումբը առաջիկա մեկ տարվա համար:

4.6 Ընկերությունը 10 (տաս) աշխատանքային օրվա ընթացքում ուսումնասիրում է ներկայացված փաստաթղթերը և պատրաստում է եզրակացություն՝ Ընկերության խորհրդի նիստին ներկայացնելու համար: Դիմող կազմակերպության հետ համագործակցելու վերաբերյալ հարցը քննարկվում է Ընկերության խորհրդի առաջիկա նիստի ընթացքում: Ընկերության խորհրդի դրական որոշման դեպքում Գործադիր տնօրենը միջոցառումներ է ձեռնարկում դիմած կազմակերպության հետ հնարավոր սեղմ ժամկետներում ԳՎՊ կնքելու նպատակով:

4.7 Ընկերությունն առաջարկում է մերժել ԳՎՊ-ի կնքումը համագործակցության նպատակով դիմած հաստատության հետ, եթե՝

- Հաստատությունը ամբողջությամբ չի ընդունում Ընկերության կողմից սահմանված պահանջները,
- Հաստատությունը չի համապատասխանում Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջներին (այդ թվում՝ կորպորատիվ կառավարման և (կամ) ռիսկերի կառավարման համակարգի գծով),
- Հաստատության միջոցների հաշվին վարկավորման կանխատեսումները չեն համապատասխանում (հակասում են) Ընկերության որդեգրած քաղաքականությանը,
- Հաստատության կողմից ներկայացված տեղեկատվությունը Ընկերության գնահատմամբ արժանահավատ չէ:

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

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

4.10 Ընկերությունը կարող է իր հետ համագործակցող հաստատություններին ընտրել մրցույթի միջոցով, որին կարող են մասնակցել ՀՀ տարածքում գործող բանկերը և վարկային

կազմակերպությունները: Մրցույթ կազմակերպելու դեպքում ընտրության հիմնական չափանիշներն են ֆինանսական կայունությունը և Ընկերության նպատակների ներքո հիփոթեքային վարկեր տրամադրելու պատրաստակամությունը և ունակությունը: Ընկերությունը կարող է մրցույթի համար սահմանել լրացուցիչ չափանիշներ:

4.11 Ընկերության և ԳՖՀ-ների համագործակցությունն անժամկետ է, եթե այլ բան նախատեսված չէ ԳՎՊ-ով:

4.12 Անկախ ընտրության ձևից՝ Ընկերությունն իրավունք ունի ամեն տարի վերահաստատել ԳՖՀ-ների մասնակցությունը: Վերահաստատման չափանիշները սահմանում է Ընկերությունը՝ հիմք ընդունելով համագործակցության նախորդ փորձը և այն չափանիշները, որոնք ընդունված կլինեն Ընկերության կողմից վերահաստատման պահին:

4.13 ԳՖՀ-ների գործունեությունը վերլուծելու նպատակով Ընկերությունը կարող է ԳՖՀ-ներից պահանջել վերջիններիս գործունեության վերաբերյալ որոշակի տեղեկատվություն:

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

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

## **ԳԼՈՒԽ 5. ԳՖՀ-ՆԵՐԻՆ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՍԱՀՄԱՆԱԶԱՓԵՐԻ ՎԵՐԱՆԱՅՈՒՄԸ**

5.1 Վերաֆինանսավորման սահմանաչափի ավելացման նպատակով ԳՖՀ-ն գրավոր դիմում է Ընկերությանը՝ կից ներկայացնելով հետևյալ փաստաթղթերը՝

- Առաջիկա 12 ամիսների համար Ընկերությունից պահանջվող գումարի չափը և դրա տեղաբաշխման կանխատեսումները,
- Ֆինանսական հաշվետվությունները և հիմնական տնտեսական նորմատիվների վերաբերյալ հաշվետվությունը՝ դիմելու ամսաթվին նախորդող եռամսյակի վերջին օրվա դրությամբ (անհրաժեշտության դեպքում՝ նախորդ ամսվա դրությամբ ՀՀ կենտրոնական բանկ ներկայացված հաշվետվությունները),
- Տեղեկատվություն ԳՖՀ-ի վարկային (այդ թվում՝ հիփոթեքային) պորտֆելի որակի վերաբերյալ,
- Ընկերության պահանջով՝ այլ փաստաթղթեր:

5.2 Ընկերությունն ուսումնասիրում է ներկայացված փաստաթղթերը և մինչև 10 (տասը) աշխատանքային օրվա ընթացքում կայացնում է դրական կամ բացասական որոշում: Որոշումը կայացվում է Ընկերության Գործադիր տնօրենի, Գործադիր տնօրենի տեղակալների և Գլխավոր հաշվապահի կողմից:

5.3 Ընկերության կողմից ԳՖՀ-ի ընթացիկ սահմանաչափի ավելացման վերաբերյալ դրական որոշում կայացնելու դեպքում Ընկերության և ԳՖՀ-ի միջև կնքվում է լրացուցիչ համաձայնագիր, իսկ բացասական որոշման դեպքում ԳՖՀ-ն գրավոր տեղեկացվում է դրա մասին:

5.4 Առանձին դեպքերում, ԳՖՀ-ի վերաֆինանսավորման սահմանաչափի ավելացման որոշումը կայացնում է Ընկերության խորհուրդը:

## **ԳԼՈՒԽ 6. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԸ**

6.1 ԳՖՀ-ների հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը սահմանում է Ընկերության խորհուրդը:

6.2 Ելնելով տնտեսությունում տիրող իրավիճակից՝ Ընկերության խորհուրդը կարող է վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը վերանայել ցանկացած պահի: Նոր տոկոսադրույքը ուժի մեջ է մտնում որոշումն ընդունելու պահից, եթե որոշմամբ այլ բան սահմանված չէ:

6.3 Տոկոսադրույքի սահմանման ժամանակ Ընկերությունը հաշվի է առնում իր ներգրաված միջոցների արժեքը (տոկոսադրույքը), հնարավոր ռիսկերը, ծախսերի մեծությունը և այլ գործոններ:

6.4 Ընկերության խորհրդի որոշմամբ հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը կարող է սահմանվել փոփոխական:

## **ԳԼՈՒԽ 7. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄԸ**

7.1 ԳՖՀ-ները Ընկերությունից վարկ ստանալու համար տրամադրում են Որակավորված հիփոթեքային վարկեր իրենց միջոցների հաշվին: Որակավորված հիփոթեքային վարկեր ունենալու դեպքում ԳՖՀ-ներն իրավունք են ստանում դիմել Ընկերությանը՝ այդ վարկերը վերաֆինանսավորելու նպատակով:

7.2 ԳՖՀ-ները հիփոթեքային վարկի հատկացման ընթացքում կարող են խորհրդատվություն և (կամ) Ընկերության կողմից սահմանված պահանջների վերաբերյալ պարզաբանումներ ստանալ Ընկերության աշխատակիցներից:

7.3 Հիփոթեքային վարկերը վերաֆինանսավորելու նպատակով՝ ԳՖՀ-երը Ընկերությանն են ներկայացնում Վարկի հատկացման հայտ (այսուհետ՝ ՎՀՀ)՝ համաձայն սույն Կարգի Հավելված 4-ով սահմանված ԳՎՊ Հավելված 1-ի:

7.4 ԳՖՀ-ները կարող են ՎՀՀ ներկայացնել ցանկացած աշխատանքային օր: Մինչև յուրաքանչյուր ամսվա 20-ն ընկած ժամանակահատվածում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը վերաֆինանսավորվում են հաջորդ ամսվա 10-ին: Ելնելով վերաֆինանսավորման ներկայացված Հիփոթեքային վարկերի ստուգման հետ կապված աշխատանքների ծավալից՝ սույն կետում նշված ժամանակահատվածներում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը կարող են վերաֆինանսավորվել այլ ամսաթվի:

7.5 Ստորագրելով ՎՀՀ-ն՝ ԳՖՀ-ը հաստատում և երաշխավորում է, որ Ընկերությանը ներկայացված բոլոր հիփոթեքային վարկերը համապատասխանում են սահմանված պահանջներին ու չափանիշներին: ԳՖՀ-ը նաև երաշխավորում է, որ ներկայացված փաստաթղթերում առկա հիփոթեքային վարկերի տվյալները ճշգրիտ և արժանահավատ են:

7.6 ՎՀՀ ներկայացնելու պահից ԳՖՀ-ը պետք է ապահովի ներկայացված վարկերի վերաբերյալ տեղեկատվության հասանելիությունը Ընկերությանը՝ վերջինիս կողմից սահմանված պահանջներին դրանց համապատասխանությունը ստուգելու նպատակով: ՎՀՀ հետ մեկտեղ ԳՖՀ-ն Ընկերությանն է ներկայացնում հիփոթեքային վարկերի վերաբերյալ տվյալներն էլեկտրոնային եղանակով (Ընկերության կողմից ներկայացված համապատասխան ձևաչափով) և վարկային փաթեթում ընդգրկված փաստաթղթերի սկանավորված (լուսապատճենված) տարբերակները:

7.7 ՎՀՀ ստանալուց հետո առավելագույնը 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում Ընկերության աշխատակիցները ստուգում են ներկայացված վարկերի համապատասխանությունը Ընկերության կողմից սահմանված չափանիշներին և ներկայացնում եզրակացություն՝ սույն Կանոնակարգի Հավելված 5-ով սահմանված ձևով:

7.8 Ներկայացված վարկերը որակավորված գնահատելու դեպքում Ընկերությունը հաստատում է հայտը և պատրաստում Վարկի հատկացման համաձայնագիր՝ համաձայն սույն Կանոնակարգի Հավելված 4-ով սահմանված ԳՎՊ-ի Հավելված 2-ի, որը սահմանում է վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը, տրամադրման վերջնական ժամկետը և Վարկի հատկացման այլ պայմանները: ՎՀՀ-ը ԳՖՀ-ին կարող է ուղարկվել փոստով, էլեկտրոնային կապի միջոցներով, կամ հանձնվել առձեռն:

7.9 ԳՖՀ-ն ՎՀՀ-ն ընդունելու դեպքում ստորագրում ու կնքում է այն, և ներկայացնում է Ընկերությանը ոչ ուշ, քան ՎՀՀ-ում նշված Վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող օրը ներառյալ: Կնքված Վարկի հատկացման համաձայնագրի հիման վրա Ընկերությունը գործադիր տնօրենի կարգադրության հիման վրա համաձայնագրում նշված գումարը փոխանցում է ԳՖՀ բանկային հաշվին:

7.10 Սույն Կանոնակարգի 7.9 կետում նշված ժամկետում ՎՀՀ-ը Ընկերություն չներկայացնելու դեպքում այն համարվում է ուժը կորցրած:

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

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

## **ՊԼՈՒՑ 8. ԸՆԿԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԺԱՄԿԵՏԸ**

8.1 Ընկերությունը ԳՖՀ-ին վարկը հատկացնում է մինչև 9 (ինը) տարի ժամկետով: Ընկերության խորհրդի որոշմամբ Ընկերությունը կարող է վարկը հատկացնել 9 (ինը) տարին գերազանցող ժամկետով:

8.2 Ընկերությունն իրավունք ունի պահանջելու ԳՖՀ-ից վաղաժամկետ մարել Ընկերության կողմից տրամադրված վարկը, եթե վարկի գործողության ժամկետի ընթացքում ԳՖՀ-ն խախտել է ԳՎՊ-ի և (կամ) ՎՀՀ-ի որևէ պայման:

8.3 Վարկի տրամադրումից հետո յուրաքանչյուր 3 (երեք) տարին մեկ Ընկերությունը կարող է վերանայել վարկի տոկոսադրույքը՝ սահմանելով այն տվյալ պահին Ընկերության կողմից սահմանված տոկոսադրույքին հավասար:

**ԳԼՈՒԽ 9. ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ՝ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻՆ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍՏՈՒԳՈՒՄԸ**

9.1 Ներկայացված հիփոթեքային վարկերի՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանությունը ստուգվում է վարկային փաթեթում առկա փաստաթղթերի ուսումնասիրության միջոցով (յուրաքանչյուր վարկի համար):

9.2 Ընկերությունը փաստաթղթերի ուսումնասիրության միջոցով ստուգում է Հիփոթեքային վարկի փաթեթի ամբողջականությունը, տրամադրված փաստաթղթերի՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանությունը:

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

**ԳԼՈՒԽ 10. ԸՆԿԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՀԱՏԿԱՑՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ**

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

10.2 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, համաձայն սույն Կարգի Գլուխ 11-ի, պարտավոր է տարբերության չափով նվազեցնել Ընկերության Վարկի գումարի մնացորդը՝ առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու:

10.3 Ընկերությունը, ոչ հաճախ, քան ամիսը մեկ, հաշվարկում է Ապահովման միջոցների արժեքը, 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 օրվան հաջորդող առաջին Վերադարձման ամսաթվին նվազեցնել Ընկերության վարկի հատկացման գումարի մնացորդը:

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

10.5 ԳՖՀ-ը պարտավոր է նվազեցնել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Որակավորված այն հիփոթեքային վարկի մնացորդը, որի գծով գումարի կամ տոկոսի վճարումն 90 (իննսուն) օրից ավելի ժամկետանց է դառնում կամ որը Ընկերության հիմնավոր կարծիքով այլևս չի հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկ, վճարումն 90 (իննսուն) օրից առավել ժամկետանց դառնալու կամ Ընկերության կողմից համապատասխան Հիփոթեքային վարկն այլևս Որակավորված հիփոթեքային վարկ չհանդիսացող ճանաչելու ամսաթվին հաջորդող առաջին վճարման ամսաթվին՝ առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու: Նման Հիփոթեքային վարկերը համարվում են դուրսգրված Ապահովման միջոցների ցանկից:

10.6 Եթե ԳՖՀ-ի և Ընկերության համագործակցության ընթացիկ տարում ԳՖՀ-ի Որակավորված հիփոթեքային վարկերի (Ընկերության կողմից վերաֆինանսավորված) ծավալի 5 (հինգ) տոկոսից ավելին (վարկային կազմակերպությունների համար՝ 3 (երեք) տոկոսից ավելին) 90 (իննսուն) օրից ավել ժամկետանց են դառնում կամ Ընկերության հիմնավոր կարծիքով այլևս չեն հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկեր (ներառյալ տվյալ տարվա ընթացքում ԳՖՀ-ի կողմից Ընկերությանը հետ վճարված վարկերի ծավալը), ապա Ընկերությունը կարող է որոշակի ժամկետով (կամ անժամկետ) որոշակի սահմանափակումներ կիրառել այդ ԳՖՀ-ի նկատմամբ: Սահմանափակումների ձևը և գործողության ժամկետը սահմանվում է Ընկերության Խորհրդի որոշմամբ:

10.7 ԳՖՀ-ն իրավունք ունի դիմել Ընկերությանը Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը պահպանելու պայմանով Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից Ապահովման միջոցի դուրսգրման խնդրանքով:

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

10.9 ԳՖՀ-ը պարտավոր է ապահովել Ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված հիփոթեքային վարկերի պատշաճ սպասարկումը դրանց գործողության ամբողջ ընթացքում:

## **ԳԼՈՒԽ 11. ԸՆԿԵՐՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐԿԻ ԴԻՄԱՑ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԸ**

11.1 ԳՖՀ-ները Ընկերությունից ստացված Վարկի գումարի և տոկոսների վճարումը իրականացնում են ամեն ամիս՝ համաձայն Վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցի, որը ՎՀՀ-ի կնքումից հետո Վարկի հատկացման ամսաթվին Ընկերությունը CBANet ցանցի Lotus Notes համակարգի միջոցով ուղարկում է ԳՖՀ-ին: Վճարման ենթակա գումարը հաշվարկվում է վարկի գումարի, վճարման ենթակա տոկոսների, տույժերի և վճարման ենթակա այլ գումարների հիման վրա, որոնք հաշվեգրվել են մինչև հաշվառման ավարտի օրը: Ընդ որում, տարբեր ՎՀՀ-երով ներգրավված վարկեր ունենալու դեպքում՝ ԳՖՀ-ների կողմից կատարված վճարումները բաշխվում են հաջորդաբար՝ սկսած առաջինը կնքած ՎՀՀ-ով ներգրավված վարկից՝ հաշվի առնելով սույն կարգի Հավելված 4-ով՝ ԳՎՊ-ով սահմանված վճարումների կատարման հերթականությունը:

11.2 Ընկերության վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցը կազմվում է այդ վարկի հաշվին վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի վճարման ժամանակացույցների հիման վրա: Ընկերության վարկի՝ տվյալ ամսվա մայր գումարի վճարման չափը հաշվարկվում է որպես այդ վարկով վերաֆինանսավորված Հիփոթեքային վարկերի՝ նախորդ ամսվա մայր գումարների վճարումների հանրագումար: Ընկերության Վարկի դիմաց տոկոսները հաշվարկվում են մնացորդի վրա:

11.3 ԳՖՀ-ները, Ընկերությունից ստացված Վարկի միջոցների հաշվին վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի դիմաց կատարված բոլոր վճարումները (ինչպես վճարման ժամանակացույցով սահմանված, այնպես էլ վաղաժամկետ կատարված վճարումները) պետք է վճարեն Ընկերությանն ամեն ամիս:

11.4 ԳՖՀ-ները Հիփոթեքային վարկերի ժամանակացույցով սահմանված վճարումները կատարում են Ընկերությանը անկախ այն բանից, թե իրենք այդ գումարները փաստացի ստացել են, թե՛ ոչ:

11.5 ԳՖՀ-ները Հիփոթեքային վարկի գումարի դիմաց բոլոր վճարումների վերաբերյալ տեղեկությունները Ընկերությանն են ներկայացնում ամեն ամիս ներկայացվող հաշվետվության կազմում: Այն դեպքում, երբ Հիփոթեքային վարկը մարվում է ամբողջությամբ, այն դուրս է գալիս Ընկերության վարկի Ապահովման միջոցների ցանկից:

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

11.7 Ընկերության Վարկի դիմաց վճարումների ուշացման համար ԳՖՀ-ները վճարում են տույժ: Տույժի չափը, հաշվարկման և վճարման կարգը սահմանվում է ԳՎՊ-ով:

11.8 Բացառությամբ Հիփոթեքային վարկերի վաղաժամկետ վճարումներով պայմանավորված դեպքերի և սույն կարգով սահմանված այլ դեպքերի՝ Ընկերության վարկի գումարի վաղաժամկետ վճարման պարագայում ԳՖՀ-ը վճարում է տույժ՝ ԳՎՊ-ով սահմանված չափով: Ժամկետանց վարկերի և այն վարկերի դիմաց, որոնք դադարում են համարվել Որակավորված հիփոթեքային վարկեր, վաղաժամկետ վճարումների դեպքում վաղաժամկետ վճարման տույժ չի սահմանվում:

## **ԳԼՈՒԽ 12. ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՎԱԾ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՀՍԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ**

12.1 ԳՖՀ-ները Ընկերությանը ներկայացնում են ամսական հաշվետվություններ վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի վերաբերյալ ամեն ամսվա համար մինչև հաջորդող ամսվա 5-ը (հինգը): Ընդ որում, նշված հաշվետվությունները ներկայացվում են Ընկերության կողմից նախապես տրամադրված համապատասխան ձևաչափով:

12.2 Անհրաժեշտության դեպքում Ընկերությունը կարող է ԳՖՀ-ներից պահանջել վերաֆինանսավորված վարկերի վերաբերյալ լրացուցիչ հաշվետվություններ:

12.3 Ընկերության կողմից իրականացվում է Վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի նկատմամբ ընթացիկ հսկողություն: Հիփոթեքային վարկի նկատմամբ ընթացիկ հսկողության իրականացումը ենթադրում է հետևել յուրաքանչյուր Վարկառուի կողմից վարկային պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների ժամանակին կատարմանը:

12.4 Վերաֆինանսավորված Հիփոթեքային վարկերի գծով ուշացումների առկայության դեպքում Ընկերության աշխատակիցն իրականացնում է համապատասխան միջոցառումներ՝ պարզելու ուշացումների պատճառը և ԳՖՀ կողմից ձեռնարկված միջոցառումները:

12.5 Ամեն ամիս Ընկերության աշխատակիցները վերաֆինանսավորված ժամկետանց վարկերի վերաբերյալ հաշվետվություն են ներկայացնում Ընկերության Գործադիր տնօրենին:

### **ԳԼՈՒԽ 13. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

13.1 Առանձին դեպքերում Ընկերության խորհրդի որոշմամբ Ընկերությունը կարող է շեղվել սույն Կարգի դրույթներից:

13.2 Սույն Կարգի 4.2. կետի 1-ին ենթակետով սահմանված վարկային կազմակերպության ընդհանուր կապիտալի՝ Ընկերությանը դիմելու ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ, ինչպես նաև համագործակցության ողջ ժամանակահատվածում 1,000,000,000 (մեկ միլիարդ) ՀՀ դրամից ոչ պակաս լինելու պահանջը՝

Կարգն ուժի մեջ մտնելու օրվանից մինչև 2022 թվականի հունվարի 1-ը տարածվելու է այն վարկային կազմակերպությունների վրա, որոնց հետ կնքվում է նոր ԳՎՊ, իսկ 2022 թվականի հունվարի 1-ից սկսած տարածվելու է Ընկերության հետ համագործակցող բոլոր վարկային կազմակերպությունների վրա:

**ԳՖՀ-երի կողմից Ընկերությանը ներկայացվող փաստաթղթերի ու տեղեկատվության ցանկը և դրանց ներկայացման ձևերը**

1. Դիմելու ամսաթվին նախորդող ամսվա դրությամբ ՀՀ կենտրոնական բանկ ներկայացված և (կամ) եռամսյակի վերջին օրվա դրությամբ ֆինանսական հաշվետվությունները և հիմնական տնտեսական նորմատիվների վերաբերյալ հաշվետվությունը,
2. Իրավասու մարմնի որոշումը՝ համագործակցության Գլխավոր Վարկային և Ցեսիայի պայմանագրեր կնքելուն հավանություն տալու վերաբերյալ, եթե նման պայմանագրերի կնքման որոշում ընդունելու լիազորությունը օրենքով կամ կանոնադրությամբ չի պատկանում միանձնյա գործադիր մարմնին,
3. Այն պաշտոնատար անձանց անունների ցանկը, որոնք լիազորված են ԳՖՀ անունից փաստաթղթեր ստորագրել (կնքել), ինչպես նաև այդ պաշտոնատար անձանց ստորագրությունների նմուշները՝ իրավասու պաշտոնատար անձի վավերացմամբ,
4. Կառավարման կառուցվածքի նկարագիրը և սխեման,
5. Կորպորատիվ կառավարման հիմնական սկզբունքները և կարգը,
6. Ռիսկերի կառավարման համակարգի նկարագրությունը և կարգը,
7. Հիփոթեքային վարկավորման կարգերը,
8. Փաստացի վարկային պորտֆելը վերջին 3 (երեք) տարիների ընթացքում ըստ ներքոնշյալ աղյուսակի: Աղյուսակը լրացվում է ՀՀ դրամով՝ ժամանակահատվածի վերջին օրվա դրությամբ.

Ամսաթիվ	Վարկային պորտֆելի ծավալը		Հիփոթեքային պորտֆելի ծավալը	
	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				

9. Ռազմավարությունը հիփոթեքային շուկայում առաջիկա տարվա ընթացքում, այդ թվում՝ Ընկերության կողմից տրամադրվելիք միջոցների հաշվին հիփոթեքային վարկերի կանխատեսվող ծավալները, պայմանները և վարկառուների նպատակային խումբը:
10. Ընկերության պահանջով՝ այլ փաստաթղթեր:

**«Երիտասարդ ընտանիքին՝ մատչելի բնակարան» պետական նպատակային ծրագրի  
(այսուհետ՝ Ծրագիր) շրջանակներում վարկառուների գնահատման ստանդարտներ  
(այսուհետ՝ Ստանդարտներ)**

Վարկառուների գնահատման ստանդարտների նպատակն է սահմանել Ընկերության կողմից վերաֆինանսավորման ենթակա հիփոթեքային վարկերին, ինչպես նաև վարկավորման գործընթացին ներկայացվող նվազագույն պահանջները:

Վարկատու կազմակերպությունները (ԳՖՀ-ները) պետք է ունենան ներքին ընթացակարգեր (կանոնակարգեր), որոնք մանրամասն նկարագրում են հիփոթեքային վարկերի տրամադրման գործընթացները<sup>1</sup>, վարկերի սպասարկման (մոնիթորինգի) ընթացակարգերը և հիփոթեքային վարկավորմանը բնորոշ ռիսկերի նվազեցման ուղղված միջոցառումները (ընթացակարգը):

**Նախնական խորհրդատվություն**

Հաճախորդին նախնական փուլում անհրաժեշտ է տրամադրել Ծրագրի չափանիշների, Ընկերության կողմից սահմանված չափանիշների, ինչպես նաև ԳՖՀ կողմից սահմանված լրացուցիչ չափանիշների վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվություն, ներառյալ հետևյալը՝

1. Ծրագրի շահառուին ներկայացվող չափանիշներ,
2. Ձեռք բերվող անշարժ գույքի արժեքին ներկայացվող պահանջներ և վարկ/գրավ գործակցի առավելագույն սահմանաչափ,
3. Վարկառուից պահանջվող փաստաթղթեր և ընդհանուր նշում այն մասին, թե Վարկատուն ինչպես է օգտագործելու փաստաթղթերը և դրանցում պարունակվող տեղեկությունները,
4. Վարկային և հիփոթեքի պայմանագրերի կնքման ընթացակարգեր՝ դրանց դրույթներով և պայմաններով,
5. Գրավը և վերջինիս վիճակը, ինչպես նաև իրավաբանական կարգավիճակը, գնահատելու պահանջ,
6. Հնարավոր վարկի առավելագույն գումարի մասին մոտավոր տվյալներ, դրա տոկոսադրույքի, ժամկետի, կիրառվող տույժերի և վարկի ստացման հետ կապված ծախսերի (միանվագ և պարբերական) վերաբերյալ, ինչպես նաև վարկի մայր գումարի և տոկոսագումարի մարումների չափի վերաբերյալ մոտավոր տվյալներ (մարման ժամանակացույց)<sup>2</sup>,
7. Վարկառուի սեփական միջոցների հաշվին կատարվելիք անձնական ֆինանսական ներդրման մոտավոր գնահատական՝ ներառյալ գնման գնի և վարկի տարբերության գումարը (կատարվելիք կանխավճար), պահանջվող բոլոր վճարները,
8. Ծրագրի պահանջներին համապատասխան Որակավորված վարկ համարվելու չափանիշները և դրանց պահպանման անհրաժեշտությունը Վարկի գործողության ողջ ընթացքում:

**Վարկային դիմում-հայտ**

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

<sup>2</sup> Մարման ժամանակացույցը վարկառուին թույլ կտա ավելի լավ գնահատել հիփոթեքային վարկի կապակցությամբ իր կրած կոնկրետ պարտավորությունների մեծությունը:

Վարկային հայտում պետք է լրացվեն հետևյալ նվազագույն տեղեկությունները.

1. Տվյալներ վարկառուի (համավարկառուի) վերաբերյալ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկառուի (համավարկառուի) անուն, ազգանուն, հայրանուն, անձը հաստատող փաստաթղթի տվյալներ, գրանցման և փաստացի բնակության հասցեներ, ընտանեկան դրություն, ընտանիքի կազմ,</li> <li>• Տվյալներ զբաղվածության մասին (պաշտոն, գործատուի անուն և հասցե),</li> <li>• Տվյալներ ակտիվներից, ներդրումներից և այլ աղբյուրներից ստացվող եկամուտների վերաբերյալ,</li> <li>• Տվյալներ սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող գույքի (անշարժ գույք և այլն) վերաբերյալ,</li> <li>• Տվյալներ ընթացիկ պարտավորությունների վերաբերյալ (վարկային պարտավորություններ և այլն):</li> </ul>
2. Տվյալներ գրավադրելիք անշարժ գույքի մասին	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Հասցե,</li> <li>• Գույքի տեսակ (օրինակ՝ բնակարան, առանձնատուն և այլն),</li> <li>• Հարկայնություն (բնակարանի դեպքում),</li> <li>• Ընդհանուր մակերես,</li> <li>• Ձեռք բերման գին:</li> </ul>
3. Տվյալներ պահանջվող վարկի մասին	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Պահանջվող հիփոթեքային վարկի տեսակ (անուիտետային, հավասարաչափ մայր գումարի մարում), ժամկետ, տոկոսադրույք և վարկի գումարի մեծություն,</li> <li>• Կատարվող կանխավճարի չափ և աղբյուր:</li> </ul>
4. Վարկառուի կողմից հայտարարություններ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկառուի և ամուսնու հայտարարությունն այն մասին, որ նրանք նախկինում ճրագրից չեն օգտվել,</li> <li>• Վարկառուի, նրա ամուսնու և համավարկառուի հայտարարությունն առ այն, որ նրանք պարտավորվում են մինչև ԳՖՀ-ի կողմից տվյալ վարկի տրամադրումը չդիմել այլ վարկեր ստանալու համար:</li> </ul>

### **Անհրաժեշտ փաստաթղթեր**

Վարկառուն (համավարկառուն) պետք է հիփոթեքային վարկ ստանալու համար դիմելու ընթացքում վարկատուին ներկայացնեն հետևյալ փաստաթղթերը.

	<b>Պահանջվող փաստաթղթերը</b>
Վարկառուի մասին տվյալներ	
Վարկառուի ինքնություն	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկառուի (համավարկառուի) անձը հաստատող փաստաթուղթ (անձնագիր, նույնականացման քարտ կամ դրանց փոխարինող այլ փաստաթուղթ),</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկառուի ամուսնու անձը հաստատող փաստաթուղթը (անձնագիր, նույնականացման քարտ կամ դրանց փոխարինող այլ փաստաթուղթ),</li> <li>• Վարկառուի և նրա ամուսնու ծննդյան վկայականները,</li> <li>• Վարկառուի և նրա ամուսնու սոցիալական քարտերը,</li> <li>• Վարկառուի ամուսնության վկայականը, երեխաների ծննդյան վկայականները (առկայության դեպքում):</li> </ul>
Տվյալներ եկամուտների մասին	<p><i>Եթե վարկառուն վարձու աշխատող է, ապա.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Եկամուտների մասին տեղեկանք գործատուից, որտեղ պետք է նշված լինի վարկառուի (համավարկառուի) զբաղեցրած պաշտոնը, աշխատանքային ստաժը և փաստացի եկամտի չափը (համախառն կամ զուտ),</li> <li>• Վարկառուի, նրա ամուսնու և համավարկառուի անհատական հաշվի քաղվածքներ (վերջին մեկ տարվա, տրամադրվում է հարկային մարմնի կողմից),</li> <li>• Տվյալներ նախկին զբաղվածության մասին (գործատուն, զբաղեցրած պաշտոնը, յուրաքանչյուր կազմակերպությունում աշխատանքի ստաժը)<sup>3</sup>,</li> <li>• Վարկառուի/համավարկառուի բանկային քարտի քաղվածքը, որտեղ նշված կլինի ամսական աշխատավարձի չափը (անհրաժեշտության դեպքում):</li> </ul> <p><i>Եթե վարկառուն ինքնազբաղված է, ապա.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Հարկ վճարողի հարկային համարը (ՀՎՀՀ),</li> <li>• Պետական գրանցման վկայականը,</li> <li>• Կանոնադրությունը (առկայության դեպքում),</li> <li>• Գործունեության տվյալ տեսակով զբաղվելու թույլտվության փաստաթղթերը, եթե օրենսդրության համաձայն տվյալ գործունեության համար անհրաժեշտ է համապատասխան մարմինների կողմից հատուկ թույլտվություն,</li> <li>• Վերջին 1 տարվա հարկային հաշվետվությունները՝ հաստատված հարկային մարմնի կողմից,</li> <li>• Վերջին 1 տարվա եկամուտների և ծախսերի վերաբերյալ տեղեկատվություն (գրառումներ), (անհրաժեշտության դեպքում),</li> <li>• Ինքնազբաղվածների եկամուտների գնահատման հաշվետվություն համաձայն Ստանդարտների Հավելված 1-ում ներկայացված ինքնազբաղվածների եկամուտները գնահատելու մեթոդաբանության<sup>4</sup>,</li> <li>• Գործունեության հետ կապված այլ փաստաթղթեր (անհրաժեշտության դեպքում):</li> </ul>
Տեղեկություն վարկային պատմության մասին	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկառուի և նրա ամուսնու (համավարկառուի) վարկային պատմության վերաբերյալ ԱՔՌԱ վարկային բյուրոյի ամբողջական զեկույցներ (ՍՊԸ 3):</li> </ul>
Գույքային փաստաթղթեր	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Գրավադրվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական,</li> </ul>

<sup>3</sup> Այն պետք է պահանջվի միայն այն դեպքում, եթե դիմողի զբաղվածությունը տվյալ աշխատավայրում 12 ամսից պակաս է:

<sup>4</sup> Առաջարկվում է այս աշխատանքը կատարել համապատասխան բաժնի հետ համատեղ (օրինակ՝ ինքնազբաղված անձանց կամ մանր ու միջին ընկերությունների համար պատասխանաբար վարկային բաժնի հետ): Ընդ որում արդյունքները պետք է մանրամասն փաստաթղթավորված լինեն այնպես, որ հասկանալի լինեն երրորդ անձի համար առանց որևէ դժվարության:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Գրավադրվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի հիմքեր (ըստ անհրաժեշտության),</li> <li>• Գրավադրվող անշարժ գույքի գծով սահմանափակումների միասնական տեղեկանք՝ տրված ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից,</li> <li>• Գրավադրվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն:</li> </ul>
Այլ փաստաթղթեր	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Տեղեկանք ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից վարկառուին և նրա ամուսնուն սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքերի վերաբերյալ,</li> <li>• Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի (համավարկառուի)՝ դժբախտ պատահարից ապահովագրության վկայականներ,</li> <li>• Վարկի տրամադրման անդորրագիր կամ քաղվածք,</li> <li>• Այլ փաստաթղթեր</li> </ul>

### **Վարկունակության գնահատում**

Վարկատուները (ԳՖՀ-ները) վարկառուի վարկունակության գնահատման իրենց մեթոդաբանության մեջ պետք է ներառեն հետևյալ չափանիշները՝

1. **ՄԵ (PTI)** – Ամսական մարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցություն, որը չպետք է գերազանցի 35%-ը,

2. **ԸՊԵ (OTI)** – Ընդհանուր պարտքային վճարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցություն, որը չպետք է գերազանցի 45%-ը,

Այս գործակիցներն արտահայտում են ամսական հարկումից (և այլ պարտադիր վճարներից), ինչպես նաև այլ պարբերական վճարումների<sup>5</sup> (գործող վարկեր և այլն) կատարումից հետո մնացող զուտ եկամուտի այն առավելագույն գումարը, որը կարող է ուղղվել ակնկալվող հիփոթեքային վարկի գծով պարտավորության կատարմանը:

Վերը նշված գործակիցները հաշվարկվում են հետևյալ կերպ.

ՄԵ գործակից- ակնկալվող վարկի ամսական սպասարկման գումար (մայր գումար + ընդհանուր տոկոսներ) + տարեկան ապահովագրական վճարներ/12, հարաբերած վարկառուի և համավարկառուի (առկայության դեպքում) ամսական զուտ եկամուտին:

ԸՊԵ գործակից- ակնկալվող վարկի ամսական սպասարկման գումար (մայր գումար + ընդհանուր տոկոսներ) + տարեկան ապահովագրական վճարներ/12 + վարկառուի և համավարկառուի (առկայության դեպքում) այլ ընթացիկ ամսական վճարներ, հարաբերած վարկառուի և համավարկառուի (առկայության դեպքում) ամսական զուտ եկամուտին:

Գործող վարկերի մեջ անհրաժեշտ է ներառել վարկառուի ամուսնու ընթացիկ պարտավորությունները, նույնիսկ այն դեպքում, եթե վերջինս չի հանդիսանում համավարկառու: Բացի դրանից, վարկունակության հաշվարկում ներառվում են դիմումի ներկայացման օրվա դրությամբ գործող այն վարկերը, որոնց մնացորդային գումարը գերազանցում է ակնկալվող վարկի 10 տոկոսը՝ անկախ վարկի հաստատումից հետո դրանց մարման պայմանից: Օրինակ, եթե ակնկալվող վարկի գումարը կազմում է 10 մլն ՀՀ դրամ, իսկ դիմումի ներկայացման օրվա դրությամբ գործող վարկերի մնացորդային գումարը՝ 3 մլն ՀՀ դրամ, ապա ԸՊԵ գործակցի հաշվարկում անհրաժեշտ է ներառել 2 մլն ՀՀ դրամի չափով վարկերի ընթացիկ ամսական մարումների գումարը:

Եթե հիփոթեքային վարկը տրամադրվում է վարկի մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով, ապա վարկառուի վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցների հաշվարկման համար պետք է հիմք հանդիսանա մարման գրաֆիկով սահմանված առաջին (ամենամեծ) վճարումը:

Եթե Ծրագրի շրջանակներում վարկառուն ստանում է տոկոսների սուբսիդավորում, ապա վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցների հաշվարկում (ակնկալվող վարկի ամսական վճարման գումար) կարող է հաշվարկվել միայն վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների չափը (հաշվարկված ամսական վճարումից հանած սուբսիդավորման գումար): Վարկի մարման անուփոփոխային եղանակը կիրառելու դեպքում անհրաժեշտ է հիմք ընդունել վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների (հաշվարկված ամսական վճարումից հանած սուբսիդավորման գումար) միջին թվաբանականը:

Հաշվի առնելով Եկամտային հարկի մասին ՀՀ օրենքի համապատասխան հոդվածը՝ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցված կամ կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում անմիջապես կառուցապատողից, ինչպես նաև պետության և (կամ) համայնքի կողմից իրականացվող բնակարանային ապահովության ծրագրի շրջանակներում պետությունից կամ համայնքից բնակարան կամ բնակելի տուն ձեռք բերելու դեպքում վարկառուի և համավարկառուի զուտ եկամուտները ավելացվում են ներքոնշյալ բանաձևով հաշվարկված գումարի չափով.

Average (min(A,B)) գումար, որտեղ՝

A-ն՝ ամսական տոկոսագումարն է,

B-ն՝ ամսական եկամտային հարկի գումարն է,

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

**Առաջնային եկամուտ** – այն եկամուտն է, որը հիմնվում է վարկառուի/համավարկառուի հմտությունների կամ մասնագիտական փորձի վրա<sup>6</sup> և ներկայացվում է ՀՀ հարկային մարմին:

Առաջնային եկամուտ են համարվում նաև զինվորական կենսաթոշակը, ինչպես նաև ԶԻՆԾԱՌԱՅՈՂՆԵՐԻ ԿՅԱՆՔԻՆ ԿԱՄ ԱՌՈՂՋՈՒԹՅԱՆԸ ՊԱՏՃԱՌՎԱԾ ՎՆԱՍՆԵՐԻ ՀԱՏՈՒՑՄԱՆ ՀԻՄՆԱԴԻՐԱՄ-ից ստացվող հատուցման ամսական վճարները:

Առաջնային եկամուտը վարկունակության գնահատման հաշվարկում կարող է ներառվել 100%-ի չափով, բացառությամբ ձեռնարկատիրական գործունեությունից ստացվող եկամտի, որը հաշվարկում ներառվում է 60%-ի չափով:

**Երկրորդային եկամուտ** – առաջնային չհամարվող այլ եկամուտները, դրանք են՝

- անշարժ գույքի վարձակալությունից ստացվող եկամուտ. այն հաշվարկում կարելի է ներառել, եթե առկա է օրենքով սահմանված կարգով կնքված վարձակալության պայմանագիր, որը վարկային հայտի ընդունման ամսաթվի դրությամբ կնքված է եղել առնվազն 12 ամիս,
- պարբերական դրամական փոխանցումներ արտերկրից, որոնք կատարվել են վերջին 12 ամիսների ընթացքում ամենամսյա կամ երկամսյա հաճախականությամբ: Ընդ որում, դրամական փոխանցումները հավաստող փաստաթուղթը պետք է պարունակի ստացողի, փոխանցողի, փոխանցման երկրի, փոխանցման ամսաթվի և փոխանցված գումարի վերաբերյալ տեղեկություն,
- շահութաբաժին,
- կենսաթոշակ և ալիմենտ, բացառություն են կազմում զինվորական կենսաթոշակը, ինչպես նաև ԶԻՆԾԱՌԱՅՈՂՆԵՐԻ ԿՅԱՆՔԻՆ ԿԱՄ ԱՌՈՂՋՈՒԹՅԱՆԸ

<sup>6</sup> Առաջնային եկամուտը պարտադիր է և վարկառուի, և համավարկառուի համար:

ՊԱՏՃԱՌՎԱԾ ՎՆԱՄՆԵՐԻ ՀԱՏՈՒՑՄԱՆ ՀԻՄՆԱԴՐԱՄ-ից ստացվող հատուցման ամսական վճարները, որոնք հաշվարկում ընդունվում են որպես առաջնային եկամուտ,

- այլ եկամուտներ այնպիսի զբաղվածությունից, որն անմիջական կապ չունի դիմողի մասնագիտական զբաղվածության հետ:

Երկրորդային եկամուտները վարկունակության գնահատման հաշվարկում ներառվում են առավելագույնը 60%-ով:

Վարկառուն հնարավորինս պետք է հիմնավորի երկրորդային եկամուտները համապատասխան փաստաթղթերով, և դրանք պետք է նկարագրվեն այնպես, որ երրորդ անձինք դժվարություն չունենան հասկանալու դրանց վերլուծությունները:

Եթե Վարկատուն վարկառուի վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցը հաշվարկելիս հաշվի է առնում նաև համավարկառուների եկամուտը, ապա այդ անձինք պետք է ևս ստորագրեն վարկային պայմանագիրը, սակայն պարտադիր չէ, որ համավարկառուները լինեն գրավադրված գույքի համասեփականատերեր:

Եվ վարկառուի, և համավարկառուների համար պարտադիր է վարկի հաստատման պահին գործող եկամուտների առկայությունը:

### **Գույքի գնահատում**

Հիփոթեքային վարկի ապահովություն հանդիսացող անշարժ գույքը պետք է համապատասխանի հետևյալ պահանջներին՝

1. Գույքի նկատմամբ չպետք է լինեն սահմանափակումներ և դրանցից բխող պարտավորություններ,

2. Գույքի նկատմամբ իրավունքը պետք է գրանցել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով,

3. Գույքը պետք է գնահատվի անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից՝ համաձայն ՀՀ-ում գործող անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի:

Գրավադրվող անշարժ գույքի գնահատումն իրականացնող կազմակերպությունը պետք է բավարարի հետևյալ չափանիշներին՝

1. Լինի լիցենզավորված անկախ գնահատող և գործի ՀՀ օրենսդրության պահանջներին համապատասխան,

2. Ունենա առնվազն 2 որակավորված գնահատող,

3. Ակտիվ գործունեություն ծավալած լինի ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում գնահատմանը նախորդող վեց ամիսների ընթացքում:

### **Պահանջվող ապահովագրություն**

Վարկատուն պարտավոր է Վարկառուից պահանջել գրավադրվող գույքի և վարկառուի (համավարկառուի)՝ դժբախտ պատահարներից ապահովագրության վկայագրերը, ինչպես նաև հիփոթեքային պարտավորության (կանխավճարի մի մասի չափով) ապահովագրության վկայագիրը սույն Կարգի հավելված 3-ում նշված դեպքերում: Ընդ որում, համավարկառուի առկայության դեպքում դժբախտ պատահարներից ապահովագրությունը կատարվում է վարկառուի և համավարկառուի եկամուտների համամասնությամբ:

Ապահովագրության պայմանագրերը պետք է կնքվեն այն ապահովագրական ընկերությունների հետ, որոնք հիմնադրված են և ունեն համապատասխան դասերով ապահովագրություն իրականացնելու համար պահանջվող գործող լիցենզիա Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան:

Գույքի ապահովագրության պահանջներն առնվազն հետևյալն են՝

- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի մնացորդային գումարին, (վարկառուի ցանկությամբ գույքը կարող է ապահովագրվել դրա գնահատված շուկայական արժեքի չափով),

- Ապահովագրության պայմանագրով պետք է փոխհատուցվեն առնվազն հետևյալ դեպքերից գույքին հասցված վնասները և կորուստները՝ հրդեհ, կայծակի հարված կամ պայթյուն, ջեռուցման, ջրամատակարարման կամ ջրահեռացման համակարգի վթար, կարկուտ, ջրհեղեղ կամ տեղատարափ անձրև, փոթորիկ կամ ուժեղ քամի, սողանքներ, փլուզումներ, ինչպես նաև գողություն, կողոպուտ, ավազակություն և երրորդ անձանց կողմից իրականացված չարամիտ այլ գործողություններ և արտաքին ազդեցության այլ ռիսկեր,

- 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 ժամկետի ողջ ընթացքում, Դժբախտ պատահարներից ապահովագրությունը պետք է ներառի առնվազն հետևյալը.

- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի մնացորդային գումարին,

- Պահանջի դիմաց վճարվող ցանկացած գումար պետք է վճարվի Վարկատուին,

- Ապահովագրությունը պետք է առնվազն գործի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում:

Հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրության նկատմամբ նվազագույն պահանջները հետևյալն են.

- հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն պետք է գործի առնվազն մինչև Վարկ/Գրավ գործակցի 80% (առաջնային շուկայի համար) և 70% (երկրորդային շուկայի համար) դառնալու պահը,

Վարկառուի կողմից հիփոթեքային պարտավորության, գույքի և (կամ) դժբախտ պատահարներից ապահովագրություններից յուրաքանչյուրի չկատարելու դեպքում Վարկատուն պարտավոր է կատարել դրանք սեփական միջոցների հաշվին վարկի ամբողջ գործողության ընթացքում:

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

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

#### **Վարկային պայմանագրի բովանդակությունը<sup>7</sup>**

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 (ընդ որում, եթե Ծրագրի շրջանակներում վարկառուն ստանում է տոկոսների սուբսիդավորում, ապա վարկային պայմանագրում վարկի տոկոսադրույքի հետ միասին հստակ պետք է սահմանվի նաև սուբսիդավորման տոկոսադրույքը), ժամկետը, տրամադրման և մարման ամսաթիվը,

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

4. Վարկի նպատակը,
5. Վարկառուի կողմից կատարվող մարումների գրաֆիկը, ներառյալ դրանց մեկնարկի ամսաթիվը և հաճախականությունը: Եթե Ծրագրի շրջանակներում վարկառուն ստանում է տոկոսների սուբսիդավորում, ապա մարումների գրաֆիկում պետք է հստակ տարանջատվի վարկառուի կողմից ամեն ամիս վճարման ենթակա գումարը և սուբսիդավորման գումարը,
6. Գրավի մասին տվյալներ,
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<sup>8</sup>,
11. Վարկառուն համաձայն է, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել Ընկերությանը,
12. Վարկառուն համաձայն է, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել նաև ՀՀ կառավարությանը՝ վերջինիս կողմից Վարկառուի վճարվելիք տոկոսագումարի սուբսիդավորման դեպքում,
13. Վարկառուն պարտավոր է վարկի գործողության ամբողջ ընթացքում չխոչընդոտել վարկատուի և Ընկերության կողմից մոնիթորինգների իրականացմանը,
14. Վարկառուն տալիս է իր համաձայնությունը, առ այն, որ վարկի գործողության ընթացքում պահանջվող բոլոր տեսակի ապահովագրությունները կարող են կատարվել նաև Ընկերության կողմից:

#### **Գրավի պայմանագրի բովանդակությունը<sup>9</sup>**

Գրավի պայմանագիրը կնքվում է վաճառողի, վարկառուի (գնորդի) և վարկատուի միջև և պետք է առնվազն պարունակի հետևյալ տեղեկությունները և դրույթները՝

1. Տվյալներ գրավառուի/վարկատուի մասին (անուն, հասցե),
2. Տվյալներ գրավատուի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),
3. Տվյալներ վաճառողի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),
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 գնահատված արժեքը պայմանագրի կնքման ամսաթվի դրությամբ,
7. Գույքի ձեռքբերման գինը և վճարման կարգը,
8. Բացառությամբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված դեպքերից, առանց Գրավառուի (Վարկատուի) գրավոր համաձայնության գրավադրված գույքի նկատմամբ չեն կարող ծագել այլ իրավունքներ,
9. Գրավի պայմանագիրը պետք է գրավառուին (վարկատուին) թույլ տա այդ պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքները փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց գրավատուի համաձայնության,
10. Եթե գրավատուն խախտում է վարկային և (կամ) գրավի պայմանագրի դրույթ(ներ)ը, ապա գրավառուն (վարկատուն) պետք է իրավունք ունենա արտադատական կարգով իրացնել գրավի առարկան,
11. Գրավի առարկայի նկատմամբ գույքային իրավունք ունեցող այն անձինք (վարձակալ, գույքն անհատույց օգտագործող անձ և այլն), ում գույքային իրավունքները

<sup>8</sup> Քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն, վարկատուն իրավասու է հիփոթեքի նկատմամբ պահանջի իրավունքը փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց նախապես վարկառուի համաձայնությունը ստանալու:

<sup>9</sup> Հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին:

գրավի առարկայի իրացման դեպքում պահպանվում են, պետք է նոտարի կողմից հաստատված համաձայնություններ ստորագրեն, որոնցով կընդունեն, որ գրավի առարկայի իրացման դեպքում իրենց գույքային իրավունքները դադարում են,

12. Գրավատուն, նրա ընտանիքի անդամները, վարձակալները և բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք պետք է գույքն ազատեն գրավառուի կողմից գրավն իրացնելու մտադրության մասին ծանուցումը ստանալուց հետո 30 օրվա ընթացքում,

13. Գույքի վրա բռնագանձում տարածելու դեպքում գրավառուն (վարկատուն) պետք է իրավասու լինի Հայաստանի Հանրապետության՝ վաճառքի պահին գործող օրենսդրությամբ թույլատրված ցանկացած եղանակով իրացնելու գույքը,

14. Գրավատուն պետք է գույքը պահպանի նորմալ վիճակում,

15. Վարկառուն (գրավատուն) պարտավոր է ապահովագրել գույքը՝ ըստ գրավառուի (վարկատուի) պահանջի,

16. Գրավատուն պետք է գրավառուին (վարկատուին) տեղեկացնի գույքի կամ դրա վիճակի ցանկացած էական փոփոխության (փաստացի կամ նախատեսվող) կամ գույքի օգտագործման փոփոխությունների մասին և դրանք կատարելու համար ստանալ Վարկատուի (գրավառուի) համաձայնությունը:

**ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1. ԻՆՔՆԱԶԲԱՂՎԱԾՆԵՐԻ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԸ  
ԳՆԱՀԱՏԵԼՈՒ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՈՒՆ**

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

**1. Հաշվեկշռի և հաշվեկշռային ցուցանիշների վերլուծություն**

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

**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												

Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունն անհրաժեշտ է կազմել միջին ամսական կտրվածքով (այսինքն՝ իրացումից հասույթները, վերադիր ծախսերը, հարկային և այլ պարտադիր վճարները, այլ բաժնետերերի/մասնակիցների մասհանումները վերցվում են միջին ամսական կտրվածքով):

<b>Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվություն (վերջին 1 տարվա համար)</b>	
<b>Իրացումից հասույթ</b>	
Ապրանքների (ծառայությունների) ինքնարժեք	
<b>Համախառն շահույթ</b>	
Աշխատավարձ	
Վարձավճար	
Կոմունալ ծախսեր	
Տրանսպորտային ծախսեր	
Ապահովագրական վճարներ	
Ներկայացուցչական ծախսեր	
Այլ ծախսեր	
<b>Ընդամենը հաստատուն ծախսեր</b>	
<b>Շահույթ մինչև հարկում և տրոհումների վճարում</b>	
Հարկեր և պարտադիր վճարներ	
Բիզնեսի առկա վարկերի (տոկոսի և մայր գումարի) սպասարկում	
<b>Զուտ շահույթ</b>	
Այլ բաժնետերերի/մասնակիցների մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	
<b>Վարկառուի տնօրինվող շահույթ</b>	

**Լրացուցիչ պարզաբանումներ.**

Իրացումից հասույթ	
Ապրանքների հնքնարժեք	
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 բաժնետերերի/մասնակիցների մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	

**3. Լրացուցիչ տեղեկություններ և մեկնաբանություններ**

Բիզնեսի առավելություններ/զարգացման հեռանկարներ	Բիզնեսի թերություններ/ռիսկեր

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

**Մեթոդի կիրառությունը**

Մեթոդն ուղղված է ֆիզիկական անձ հանդիսացող վարկառուի եկամուտների գնահատմանը և Ստանդարտների շրջանակներում հաշվառման այն դեպքում, երբ վարկառուն զբաղվում է ձեռնարկատիրական գործունեությամբ և/կամ ունի մասնակցություն ձեռնարկատիրական գործունեությամբ զբաղվող ընկերության մեջ:

Ներկայացված Ֆինանսական վիճակի, շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություններն 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-բաժնետեր (մասնակից) կողմից տնօրինվող եկամուտը, որը և դիտարկվում է Ստանդարտների շրջանակներում:

Եկամուտների և ծախսերի վերլուծության ժամանակ որպես հասույթ դիտարկվում է իրավաբանական անձի/անհատ ձեռնարկատիրոջ կամ անհատ ձեռնարկատեր չհանդիսացող

Ֆիզիկական անձի<sup>10</sup> կողմից հարկային մարմնին ներկայացված հաշվետվություններում արտացոլված միջին ամսական շրջանառությունը:

Եթե, գործունեության տեսակից ելնելով, հարկային մարմիններին ներկայացված հաշվետվություններում չի արտացոլվում գործունեության շրջանառության չափը, ապա կատարվում է տվյալ գործունեության վերլուծություն պարզելու միջին ամսական շրջանառության չափը:

Ձեռնարկատիրական գործունեությունից ստացվող եկամուտն ընդունելի չէ, եթե՝

1. այն գործում է 1 տարուց պակաս,
2. վերջին 1 տարում 2 և ավելի ամիս ունեցել է զրոյական շրջանառություն (հասույթ),
3. առկա է հարկերի գծով կրեդիտորական պարտք,
4. չի ներկայացվել ձեռնարկատիրական գործունեության վերլուծության համար անհրաժեշտ ամբողջական տեղեկություն:

Մեթոդը կիրառում և վարկառու-բաժնետեր (մասնակից) 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:

---

<sup>10</sup> Անհատ ձեռնարկատեր չհանդիսացող ֆիզիկական անձինք են համարվում նաև դասավանդողները, որոնց եկամուտը հնարավոր է հաշվարկել միայն ձեռնարկատիրական գործունեության վերոնշյալ չափանիշներին բավարարելու դեպքում:

**Որակավորված հիփոթեքային վարկեր**

Առաջնային (անմիջապես կառուցապատողից) և երկրորդային (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) շուկաներից բնակարանի (բնակելի տան) ձեռքբերման համար տրամադրվող հիփոթեքային վարկերը համարվում են «Որակավորված հիփոթեքային վարկեր» և ենթակա են վերաֆինանսավորման, եթե դրանք տրամադրվել են սույն Կարգի Հավելված 2-ով սահմանված Ստանդարտներին համապատասխան, ինչպես նաև համապատասխանում են սահմանված հետևյալ պայմաններին:

**Ընկերության կողմից ընդունելի վարկերի չափանիշներ**

		Առաջնային շուկա	Երկրորդային շուկա
1	Վարկառու	ՀՀ քաղաքացի կամ ՀՀ քաղաքացիություն չունեցող անձ, ում ամուսինը հանդիսանում է ՀՀ քաղաքացի	ՀՀ քաղաքացի կամ ՀՀ քաղաքացիություն չունեցող անձ, ում ամուսինը հանդիսանում է ՀՀ քաղաքացի
2	Համավարկառու	Վարկառուի ամուսինը և նրանց երկուսի ընտանիքի անդամներից յուրաքանչյուրը (ընտանիքի անդամներ են համարվում ամուսինը, վարկառուի և նրա ամուսնու ծնողները, քույրերը և եղբայրները)	Վարկառուի ամուսինը և նրանց երկուսի ընտանիքի անդամներից յուրաքանչյուրը (ընտանիքի անդամներ են համարվում ամուսինը, վարկառուի և նրա ամուսնու ծնողները, քույրերը և եղբայրները)
3	Վարկի արժույթ	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
4	Վարկի նպատակ	Գոյություն ունեցող կամ կառուցապատման ընթացքում գտնվող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում մշտական բնակության նպատակով	Գոյություն ունեցող (80 և ավելի տոկոս ավարտվածության աստիճան ունեցող) բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում մշտական բնակության նպատակով
5	Վարկի ժամկետ	Նվազագույնը 10 տարի	Նվազագույնը 10 տարի
6	Վարկի առավելագույն գումար	1. Երևանում և ՀՀ մարզերում՝ 27.75 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավելի, քան ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի 80% <sup>11</sup> : 2. Երևանում և ՀՀ մարզերում՝ 27.75 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավելի, քան ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի 92.5%,	1. Երևանում և ՀՀ մարզերում՝ 22.5 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավելի, քան ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի 70%: 2. Երևանում և ՀՀ մարզերում՝ 22.5 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավելի, քան ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի 90%, եթե

<sup>11</sup> Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման ժամանակ անհրաժեշտ է հիմք ընդունել անշարժ գույքի գնահատման և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնը:

		<p>Եթե բավարարված է հետևյալ պահանջներից առնվազն մեկը.</p> <p>ա) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռքբերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից բացի գրավադրվում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք, ընդ որում, ձեռքբերվող և այլ բնակելի անշարժ գույքերի գրավադրման դեպքում, վարկի գումարը չի կարող գերազանցել գրավադրված անշարժ գույքերի ընդհանուր արժեքի 80%,</p> <p>բ) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռքբերվող 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:</p> <p>գ) առկա է հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն Վարկ/Գրավ գործակցի 80%-ը գերազանցող գումարի չափով<sup>12</sup>:</p>	<p>բավարարված է հետևյալ պահանջներից առնվազն մեկը.</p> <p>ա) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռքբերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից բացի գրավադրվում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք, ընդ որում, ձեռքբերվող և այլ բնակելի անշարժ գույքերի գրավադրման դեպքում, վարկի գումարը չի կարող գերազանցել գրավադրված անշարժ գույքերի ընդհանուր արժեքի 70%,</p> <p>բ) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռքբերվող 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:</p> <p>գ) առկա է հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն Վարկ/Գրավ գործակցի 70%-ը գերազանցող գումարի չափով:</p>
7	Տոկոսադրույք	Հաստատագրված տոկոսադրույք, ոչ ավելի, քան Ընկերության կողմից	Հաստատագրված տոկոսադրույք, ոչ ավելի, քան Ընկերության կողմից

12 Լրացուցիչ բնակելի անշարժ գույքի գրավի և հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրության պահանջները դադարում են գործել այն պահից սկսած, երբ վարկի գծով վճարումների արդյունքում Վարկ/Գրավ հարաբերակցությունը հասնում է 70%-ի՝ երկրորդային շուկայից (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) գնված բնակարանի դեպքում և 80%-ի՝ առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից) գնված բնակարանի դեպքում: Ընդ որում, լրացուցիչ գրավի ազատման ժամանակ հաշվարկում անհրաժեշտ է ներառել բնակելի անշարժ գույքի հին և նոր գնահատված արժեքներից նվազագույնը:

		տրամադրված վարկի տոկոսադրույք՝ գումարած 3.0 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:	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:
8	Վարկի տրամադրման ձև	Միանվագ կամ փուլային: Ընդ որում, փուլային վարկի վերջին փուլը պետք է տրամադրվի անշարժ գույքի՝ 80 և ավելի տոկոս ավարտվածության աստիճան ունենալու դեպքում:	Միանվագ
9	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:	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:
10	Վարկի մարման ձև	Ամբողջությամբ վճարվող անուիտետային կամ մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով վարկ:	Ամբողջությամբ վճարվող անուիտետային կամ մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով վարկ:
11	Վարկի ապահովություն	Ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի գրավ	Ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի գրավ

12	<p>Ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի առավելագույն արժեք</p>	<p>Ձեռքբերման արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 30 միլիոն ՀՀ դրամ և միևնույն ժամանակ գնահատված շուկայական արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 31 միլիոն ՀՀ դրամը:<sup>13</sup></p> <p>Ձեռքբերվող անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված արժեքները համեմատվում են ՀՀ Վիճակագրական կոմիտեի կողմից հրապարակվող անշարժ գույքի միջին գների հետ (վերջին հրապարակված տվյալների հետ)՝ հաշվի առնելով բնակարանի մակերեսը և գտնվելու վայրը:<sup>14</sup> Մասնավորապես, բնակարանի մակերեսի և տվյալ տարածքի համար մեկ քառակուսի մետրի միջին արժեքի արտադրյալը չպետք է գերազանցի 31 միլիոն ՀՀ դրամը: Ընդ որում,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ձեռքբերվող անշարժ գույքերի (այդ թվում՝ բնակարանի, բնակելի տան և այլ շինությունների) մակերեսների հաշվարկի մեջ ներառվում են նաև դրանց՝ ինքնակամ կառուցված հատվածների (ինքնակամ շինությունների) մակերեսները, եթե այդպիսիք առկա են:</li> <li>• ձեռքբերվող անշարժ գույքի մակերեսի հաշվարկում բնակելի տան մակերեսը ներառվում է 100%-ի չափով, իսկ բոլոր մնացած շինություններինը՝ գումարային մակերեսի 20%-ի չափով:</li> </ul>	<p>Ձեռքբերման արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 25 միլիոն ՀՀ դրամ և միևնույն ժամանակ գնահատված շուկայական արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 26 միլիոն ՀՀ դրամը:</p> <p>Ձեռքբերվող անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված արժեքները համեմատվում են ՀՀ Վիճակագրական կոմիտեի 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 26 միլիոն ՀՀ դրամը: Ընդ որում,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ձեռքբերվող անշարժ գույքերի (այդ թվում՝ բնակարանի, բնակելի տան և այլ շինությունների) մակերեսների հաշվարկի մեջ ներառվում են նաև դրանց՝ ինքնակամ կառուցված հատվածների (ինքնակամ շինությունների) մակերեսները, եթե այդպիսիք առկա են:</li> <li>• ձեռքբերվող անշարժ գույքի մակերեսի հաշվարկում բնակելի տան մակերեսը ներառվում է 100%-ի չափով, իսկ բոլոր մնացած շինություններինը՝ գումարային մակերեսի 20%-ի չափով:</li> </ul>
----	---	--	--

<sup>13</sup> Ընդ որում, գնահատված շուկայական արժեքի պայմանը չի գործում կառուցման ընթացքում գտնվող անշարժ գույքի համար:

<sup>14</sup> Եթե ՀՀ Վիճակագրական կոմիտեի հրապարակումներում առկա չէ ձեռք բերվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրի 1քմ մակերեսի հաշվարկով միջին շուկայական գինը, ապա հաշվարկում անհրաժեշտ է ներառել տվյալ մարզի մնացած բնակավայրերի վերաբերյալ ՀՀ Վիճակագրական կոմիտեի կողմից հրապարակված շուկայական միջին գների միջին թվաբանականը, իսկ երբ ձեռք բերվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրը հանդիսանում է որևէ համայնքի մաս, ապա հաշվարկում անհրաժեշտ է ներառել տվյալ համայնքի նույնանուն քաղաքի 1քմ մակերեսի հաշվարկով միջին շուկայական գինը:

13	Վարկը վերաֆինանսավորման ներկայացնելու առավելագույն ժամկետ	Ձեռք բերվող անշարժ գույքի նկատմամբ ԳՖՀ-ի գրավի իրավունքի պետական գրանցման կամ վարկի վերջին մասնաբաժնի տրամադրման օրվանից հետո՝ մեկ ամսվա ընթացքում:	Վարկի տրամադրման օրվանից հետո՝ մեկ ամսվա ընթացքում:
14	Վարկունակության գնահատում	Համաձայն Ստանդարտների գործող տարբերակի:	Համաձայն Ստանդարտների գործող տարբերակի:
15	Պարտադիր ապահովագրություն	Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի/համավարկառուի՝ դժբախտ պատահարից ապահովագրություն՝ համաձայն Ստանդարտների <sup>15</sup> :	Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի/համավարկառուի՝ դժբախտ պատահարից ապահովագրություն՝ համաձայն Ստանդարտների:

Վերաֆինանսավորման ենթակա չեն այն հիփոթեքային վարկերը,

1. որոնք միջոցով ձեռք է բերվել բնակելի անշարժ գույք, որի վաճառողն ու գնորդը միևնույն ընտանիքի անդամներ են կամ որը նախկինում պատկանել է այնպիսի անձի, ով գնորդի հետ միևնույն ընտանիքի անդամ է<sup>16</sup>,
2. որոնք չեն բավարարում Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման կանխարգելման օրենսդրության պահանջներին,
3. որոնցում առկա է հետևյալ սահմանափակումներից գոնե մեկը՝
  - ամուսինների և հնարավոր համավարկառուների ընդհանուր ամսական զուտ եկամտի հանրագումարը գերազանցում է 800,000 ՀՀ դրամը,
  - ամուսիններից որևէ մեկն ունի իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող այլ բնակելի անշարժ գույք (բնակարան, բնակելի տուն)՝ բացառությամբ, եթե տվյալ բնակարանում/բնակելի տանը հաշվառված անձանց 1 շնչի հաշվով բաժին է ընկնում 18,0 քառ. մ.-ից պակաս տարածք<sup>17</sup>,
  - ամուսինները չեն պատրաստվում մշտական բնակության անցնել ձեռք բերվող բնակարանում կամ բնակելի տանը (նախատեսում են վարձակալության հանձնել մինչև բնակվելը, բնակվել ոչ ամբողջ տարին՝ օգտագործելով որպես ամառանոց, և այլն),
  - ամուսինները և/կամ հնարավոր համավարկառուներն ունեն ընթացիկ պարտավորություններ, որոնք դասակարգված չեն իբրև ստանդարտ՝ համաձայն ՀՀ ԿԲ և ՀՀ ՖԷՆ համատեղ հաստատված կարգի, կամ նշված պարտավորությունների գծով առկա են ընթացիկ ժամկետանցումներ,

<sup>15</sup> Անշարժ գույքի ապահովագրությունը կարող է կատարվել ինչպես գնահատված շուկայական արժեքի, այնպես էլ վարկի մնացորդային գումարի չափով:

<sup>16</sup> Սույն կարգի իմաստով միևնույն ընտանիքի անդամ են համարվում հայրը, մայրը, ամուսինը, ամուսնու ծնողները, տատը, պապը, քույրը, եղբայրը, երեխաները, քրոջ, եղբոր ամուսինն ու երեխաները, ինչպես նաև ծնողի եղբոր, քրոջ երեխաները:

<sup>17</sup> Բնակելի տան դեպքում հաշվարկի մեջ ներառվում է անշարժ գույքի միայն բնակության համար օգտագործվող հատվածը:

- ամուսինների և/կամ համավարկառուների՝ վերջին 12 ամիսների ընթացքում բոլոր գործող և մարված վարկերի գծով ուշացված օրերի ընդհանուր քանակը գերազանցում է 30 օրացույցային օրը<sup>18</sup>:

Վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերը Ընկերության հիմնավոր կարծիքով կարող են ճանաչվել այլևս ոչ որակավորված (Որակավորված հիփոթեքային վարկեր չհանդիսացող), ի թիվս սույն հավելվածով սահմանված չափանիշներին չհամապատասխանելու այլ դեպքերի, նաև՝ եթե հիփոթեքային վարկային պայմանագրի գործողության ընթացքում՝

- ի հայտ են եկել ներկայացված տեղեկատվության ոչ արժանահավատ, իրականությանը չհամապատասխանող, կեղծ կամ շինծու լինելու վերաբերյալ տվյալներ: Օրինակ, վարկի տրամադրումից հետո վարկառուի/համավարկառուի եկամուտների կտրուկ իջեցումը կամ բարձրացումը հիմք է մինչև վարկի ստացումը նրանց եկամուտների վերաբերյալ ներկայացված տվյալները ոչ արժանահավատ, իրականությանը չհամապատասխանող, կեղծ կամ շինծու որակելու համար, քանի դեռ հակառակի մասին վկայող այլ փաստական տվյալներ/հիմնավորումներ Ընկերությանը չեն ներկայացվել:
- ստացվել է որևէ տվյալ կամ տեղեկություն, որն ուղղակիորեն կամ անուղղակիորեն կարող է վկայել այն մասին, որ ամուսինները որոշակի կամ անորոշ ժամկետով չեն բնակվում (բնակվել) ձեռք բերված բնակարանում (բնակելի տանը) և(կամ) այն բնակության համար օգտագործում են ոչ ամբողջական տարին (այդ թվում՝ օրինակ օգտագործում են որպես ամառանոց) և(կամ) այնտեղ փաստացի բնակվում (բնակվել) են այլ անձինք (անկախ նրանից, թե վերջիններս սահմանված կարգով գրանցել են բնակարանի (բնակելի տան) նկատմամբ իրենց վարձակալության/օգտագործման իրավունքը կամ կնքել են համապատասխան պայմանագիր, թե՛ ոչ):

<sup>18</sup> Հաշվարկվում է յուրաքանչյուրի անձի համար առանձին, իսկ ժամանակահատվածը հաշվարկվում է ԳՖՀ-ի կողմից վարկի հաստատման օրվա դրությամբ:

**ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

**Հայաստանի Հանրապետություն  
քաղաք Երևան**

—ը —ի  
**երկու հազար — թվական**

«Բնակարան երիտասարդներին» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ «Ընկերություն» կամ «Վարկատու»)՝ գրանցված Հայաստանի Հանրապետություն, քաղաք Երևան, Հանրապետության 22-13 (քսաներկու գիծ տասներեք) տարածք հասցեում, ի դեմս Ընկերության Գործադիր տնօրեն Տիգրան Միրզոյանի, ով գործում է Ընկերության կանոնադրության հիման վրա, մի կողմից և «—————» ————— ընկերությունը, գրանցված՝ Հայաստանի Հանրապետություն, քաղաք Երևան, (—————) հասցեում (այսուհետ՝ «Վարկառու»), գործելով համաձայն Վարկառուի կանոնադրության, ի դեմս վարչության նախագահ —————-ի, [ում անունից երկու հազար ————— թվականի —————-ին տրված թիվ ————— լիազորագրի հիման վրա հանդես է գալիս լիազորված անձ՝ —————-ը (անձնագիր՝ —————, տրված՝ —————-ի կողմից, —————-թ-ին, ծնված՝ —————-թ., հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, —————-)], հաշվի առնելով, որ Վարկառուն հավաստում է, որ արդեն տրամադրել է Վարկատուի սահմանած պահանջներին բավարարող հիփոթեքային վարկեր և ցանկանում է դրանք վերաֆինանսավորել Վարկատուից ստացվող վարկի միջոցով,

Երկու հազար ————— թվականի —————-ի —————-ին կնքեցին սույն գլխավոր վարկային պայմանագիրը (այսուհետ՝ «Պայմանագիր») հետևյալի մասին.  
Վարկառուն 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 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 կատարումն 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 սպասարկմանն 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 (Հիփոթեքադրված) է 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 հաջորդական ամիսներից, ընդ որում՝ առաջին Եռամսյակը սկսվում է յուրաքանչյուր օրացուցային տարվա հունվարի 1-ին:

**Եռամսյակային ծանուցագիր**՝ Վարկատուի կողմից իր հայեցողությամբ Վարկառուին ուղարկված գրավոր ծանուցում, որում կարող է նշվել. (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 վարկ**՝ Ցանկացած վարկ, որը տրամադրվում է ֆիզիկական անձին բնակելի անշարժ գույք (Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 222-րդ հոդվածով սահմանված բնակարան կամ անհատական բնակելի տուն) ձեռք բերելու նպատակով և ապահովվում է տվյալ բնակելի անշարժ գույքի հիփոթեքով:

**Ներքին կարգ**՝ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ, 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 և (կամ) Վարկատուի այլ ներքին իրավական ակտեր, որոնցով սահմանվում են վերոնշյալ կարգի շրջանակներում վերաֆինանսավորվող Հիփոթեքային վարկերին ներկայացվող չափանիշները և այդ վարկերի վերաֆինանսավորման այլ պայմաններ:

**Հիփոթեքային փաստաթղթեր՝** Հիփոթեքային փաստաթղթերը սահմանվում են Վարկատուի Ներքին կարգերով 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:

**Որակավորված հիփոթեքային վարկ՝** ըստ Ներքին կարգերի սահմանման:

**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 հիփոթեքային վարկ ստացած և դրա գծով պարտավորություն կրող (վարկառու, պարտապան հանդիսացող) 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 (ձևն՝ ըստ սույն Պայմանագրին կից 2-րդ հավելվածի):

**Վարկի հատկացման ապահովման միջոց՝** մեկ կամ մի քանի Որակավորված 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-րդ բաժնով 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)՝** Վարկի հատկացման ամսաթիվը սույն Պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում յուրաքանչյուր օրացուցային ամսվա 10-րդ օրն է:

**Վարկի ապահովման միջոցների ցանկ՝** սույն Պայմանագրին կից՝ Վարկի հատկացման համաձայնագրի 1-ին հավելվածում բերված ցանկ:

**Վարկի գումարի հերթական վճարում՝** 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:

## **Բաժին 2. Սույն 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՝ սույն Պայմանագիրը կնքելուն հավանություն տալու վերաբերյալ, եթե Պայմանագրի կնքման որոշում ընդունելու լիազորությունն 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 (տաս) 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 Վարկի հատկացման հաջորդ ամսաթվի դրությամբ վերաֆինանսավորման համար Վարկառուի կողմից առաջարկվող Որակավորված հիփոթեքային 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 Վարկի հատկացման ամսաթիվը ներառող ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ:

Վարկի հատկացման հայտերը համարակալվում են սույն Պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում ներկայացման հերթականությամբ:

3.2. **Վարկի հատկացման հայտին կից ներկայացվող փաստաթղթերը.** Որակավորված հիփոթեքային վարկի համար Վարկի հատկացման հայտին կից Վարկատուի պահանջով ներկայացվում են հետևյալ փաստաթղթերը.

ա) Հայտի հետ մեկտեղ ներկայացվող՝ Որակավորված հիփոթեքային վարկերի Հիփոթեքային փաստաթղթերի պատճենները,

բ) Հիփոթեքային պայմանագրից բխող Վարկառուի գրավի (հիփոթեքի) իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենը,

գ) Հիփոթեքադրված գույքի գնահատման հաշվետվության պատճենը կամ Վարկատուի կողմից պահանջվող այլ փաստաթղթեր, որոնք կհաստատեն գրավադրված (Հիփոթեքադրված) գույքի գնահատված արժեքը,

դ) Գրավադրված գույքի՝ ապահովագրության պայմանագրի (վկայագրի) պատճենը, որով որպես շահառու սահմանված է Վարկառուն,

ե) Դժբախտ պատահարի հետևանքով Պարտապանի մահվան դեպքից ապահովագրության պայմանագրի (վկայագրի) պատճենը, որով որպես շահառու սահմանված է Վարկառուն,

զ) Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկը, որում ընդգրկված Ապահովման միջոց հանդիսացող Որակավորված հիփոթեքային վարկերի չմարված մնացորդների ընդհանուր գումարը չպետք է պակաս լինի Վարկի հատկացման հայտում նշված գումարից և

է) Ցանկացած այլ փաստաթուղթ, որը Վարկատուն կարող է ժամանակ առ ժամանակ սահմանել Ներքին կարգերում:

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

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

**3.4. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը.** Վարկատուն իրավունք ունի սահմանելու յուրաքանչյուր եռամսյակի ընթացքում Վարկառուին տրամադրվող Վարկի հատկացումների առավելագույն սահմանաչափ: Եռամսյակային առավելագույն սահմանաչափ սահմանելու դեպքում Վարկատուն այդ մասին նշում է Եռամսյակային ծանուցագրի մեջ: Սույն Պայմանագրի գործողության ընթացքում Եռամսյակային ծանուցագիրը կարող է տրվել Վարկատուի կողմից յուրաքանչյուր Եռամսյակն սկսվելուց առնվազն 5 (հինգ) օր առաջ, իսկ այն դեպքում, երբ ի համեմատ ընթացիկ Եռամսյակի համար սահմանված եռամսյակային առավելագույն սահմանաչափի հաջորդ Եռամսյակի համար նախատեսվում է նվազեցնել եռամսյակային առավելագույն սահմանաչափը, ապա՝ Եռամսյակն սկսվելուց առնվազն 30 (երեսուն) 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 5 (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 հատկացումն ընդունելուց հետո, սույն Պայմանագրի 3.6 կետով սահմանված պարտավորությունը խախտելու դեպքում, Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին վճարել Տույժ՝ Ծանուցագրով սահմանված եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի չօգտագործված մասի 1 (մեկ) տոկոսի չափով: Սույն կետով որոշված տուժանքի տարեկան առավելագույն չափը չի կարող գերազանցել ՀՀ կենտրոնական բանկի սահմանած բանկային տոկոսի հաշվարկային դրույքի քառապատիկը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Սույն կետով որոշված բոլոր տուժանքների հանրագումարի չափը չի կարող գերազանցել տվյալ պահին առկա պարտքի հիմնական գումարը: 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 (հինգ) տոկոսից:

**3.8. Պարտավորության բացառում.** Սույն Պայմանագրի կնքումը, անգամ եթե Վարկառուն 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: Վարկառուն չի երաշխավորում Վարկի հատկացում կատարելու համար նախատեսված դրամական միջոցների մշտական առկայությունը կամ, որ Հատկացումները կկատարվեն Վարկառուի համար ընդունելի պայմաններով: Ոչ Վարկառուն 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 Ներքին կարգերով սահմանելու Վարկի հատկացման գումարի նվազագույն սահմանաչափ:

**3.10. Վարկի հատկացումների տոկոսադրույքը.** Վարկատուի կողմից Եռամսյակային ծանուցագիր ուղարկվելու դեպքում դրա 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 տուժանքի 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 սահմանված ձևով լրացված Վարկի հատկացման հայտ և դրան կից Վարկատուի կողմից ընդունված՝ Վարկի ապահովման միջոցների ցանկը,
- բ) Վարկի հատկացման հայտին կից որպես Վարկի 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 Վարկի հատկացման ամսաթվերին, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն 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 մերժելու Վարկառուի կողմից որպես Վարկի Ապահովման միջոց ներկայացված ցանկացած Հիփոթեքային վարկ, եթե վերջինս չի համապատասխանում սույն Պայմանագրի պահանջներին և մերժված վարկի գումարի չափով պակասեցնելու 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 Վարկի գումարի 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 Վարկի գումարի 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 1 (մեկ) տոկոսի չափով: Սույն կետով որոշված տուժանքի տարեկան առավելագույն չափը չի կարող գերազանցել << կենտրոնական բանկի սահմանած բանկային տոկոսի հաշվարկային դրույթի քառապատիկը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Սույն կետով որոշված բոլոր տուժանքների հանրագումարի չափը չի կարող գերազանցել տվյալ պահին առկա պարտքի հիմնական գումարը: 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 Վարկի ապահովման միջոցների 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 գումարի վճարում 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 տեղեկանքում և (կամ) Վարկատուի կողմից սույն Պայմանագրով նախատեսված դեպքերում վճարման կատարման ծանուցագրում սահմանված օրվանից, իսկ եթե օր սահմանված չէ, ապա տեղեկանքը (վճարման ծանուցագիրը) ստանալուց հետո 5 (հինգ) օրվա ընթացքում վճարման պարտականությունը չկատարելու դեպքում, Վարկատուն իրավունք ունի անակցեպտ գանձելու գումարը բանկ Վարկառուի՝ ՀՀ կենտրոնական բանկում 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 ժամկետից (ամսաթվից) ոչ ուշ կամ Վարկատուի տրամադրած՝ մարման 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 0.13 (զրո ամբողջ տասներեք հարյուրերորդական) տոկոսի չափով (սույն կետով որոշված բոլոր տուժանքների հանրագումարի չափը չի կարող գերազանցել տվյալ պահին առկա պարտքի հիմնական գումարը)՝ մինչև պարտավորության փաստացի կատարումը կամ սույն Պայմանագրի 4.1. կետով և Յեսիայի պայմանագրի համաձայն Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող՝ Վարկառուին պատկանող բոլոր (այդ թվում՝ վարկատուի, գրավառուի և ապահովագրության պայմանագրով շահառուի) իրավունքների ու պարտականությունների լիարժեք փոխանցումը Վարկատուին (գրավառուի իրավունքների՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցումը):

Կետանցման համար Տույժեր (ժամկետանց վճարման Տույժ) վճարվում են ուշացած վճարման հետ միասին, բացառությամբ երբ սույն Պայմանագրի 4.1 կետի համաձայն Վարկատուին զիջվում է Որակավորված հիփոթեքային վարկերով պահանջի իրավունքը: Նման դեպքերում տուժանքները վճարվում են սույն Պայմանագրի 4.1 կետի համաձայն Ցեսիայի պայմանագրի համաձայն Որակավորված հիփոթեքային վարկերով պահանջի իրավունքները Վարկատուին փոխանցելու հաջորդ օրը:

**3.23. Ներքին կարգեր.** Վարկատուն իրավունք ունի ժամանակ առ ժամանակ փոփոխություններ և լրացումներ կատարել Ներքին կարգերի 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 Ներքին կարգերի դրույթներով՝ Վարկի հատկացման համաձայնության ուժի մեջ մտնելու ամսաթվի դրությամբ գործող խմբագրությամբ: Ներքին կարգերի փոփոխությունները կարող են ունենալ հետադարձ ուժ և տարածվել մինչև դրանց ուժի մեջ մտնելը իրականացված Վարկի հատկացման հետ կապված հարաբերությունների վրա, եթե դա նախատեսված է տվյալ փոփոխությունները կատարելու մասին որոշման մեջ: Ներքին կարգերի փոփոխություններին կարող է տրվել հետադարձ ուժ միայն այն դեպքում, եթե այն չի խաթարի Վարկառուի բնականոն գործունեությունը:

**3.24. Սույն Պայմանագրի կիրառումը.** Վարկառուի և Վարկատուի՝ Վարկի հատկացումից բխող իրավունքներն ու պարտականությունները սահմանող սույն Պայմանագրի դրույթներն 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 (Ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող Վարկառուի պահանջի իրավունքները Պարտապանների նկատմամբ) Վարկատուին են փոխանցվում սույն Պայմանագրի 3-րդ հավելվածի համաձայն կողմերի ստորագրած Ցեսիայի պայմանագրի ուժով, որը (պահանջի իրավունքի զիջման գործարքը) համարվում է կնքված՝ Վարկառուի կողմից Վարկատուի ուղարկած Չկատարման ծանուցագիրը ստանալու օրվանից, իսկ եթե դրանում նշված է Ցեսիայի պայմանագիրը կնքված համարվելու ավելի ուշ ժամկետ, ապա այդ ժամկետի ավարտին հաջորդող օրվանից:

Ընդ որում, այդ օրվանից ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 399-րդ հոդվածի ուժով Վարկառուի (սկզբնական պարտատիրոջ) իրավունքները Վարկատուին (նոր պարտատիրոջն) են անցնում իրավունքների անցման պահին գոյություն ունեցող ծավալով և պայմաններով: Մասնավորապես, Վարկատուին (նոր պարտատիրոջն) են անցնում Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող պարտավորության կատարումն ապահովող իրավունքները (ապահովման միջոց հանդիսացող անշարժ գույքերի նկատմամբ գրավի իրավունքները), ինչպես նաև պահանջի հետ կապված այլ իրավունքները՝ ներառյալ չվճարված տոկոսների նկատմամբ իրավունքը: 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:

Վարկատուի պահանջով սույն Պայմանագրի 3-րդ հավելվածի համաձայն կողմերի ստորագրած Ցեսիայի պայմանագրի (պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի)՝ կնքված համարվելու օրվանից 15 (տասնհինգ) օրվա ընթացքում Վարկառուն պարտավոր է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իր հաշվին ապահովել Որակավորված հիփոթեքային վարկերի ապահովման միջոց հանդիսացող անշարժ գույքերի նկատմամբ գրավի 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:

Պարտավորությունների չկատարման մասին ծանուցումն ստանալուց հետո 5 (հինգ) 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:

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

**4.3. Ապահովման միջոցների ցանկից Ապահովման միջոցի դուրսգրումը.** Եթե Վարկառուն չի խախտել սույն Պայմանագրով նախատեսված կամ Վարկատուի նկատմամբ ունեցած իր որևէ պարտավորություն, ապա Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը պահպանելու պայմանով,

Վարկառուն իրավասու է հետևյալ նպատակներով գրավոր դիմել Վարկատուին Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից Ապահովման միջոցի դուրսգրման խնդրանքով.

ա) որևէ Որակավորված 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 դուրսգրումը 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 ապահովման միջոցների 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 Ապահովման միջոց Վարկառուի կողմից հոգուտ Վարկատուի գրավադրված կամ փոխանցված ցանկացած այլ գույքով կամ իրավունքներով:

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

**5.1. Հաշվետվություններ.** Վարկառուն պարտավոր է սույն Պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում Վարկատուին ներկայացնել հետևյալ հաշվետվությունները.

ա) Վարկի Ապահովման միջոցների մասին հաշվետվություն՝ Որակավորված հիփոթեքային վարկերի մասին ամսական հաշվետվության տեսքով՝ ըստ Ներքին կարգերի՝ յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև հաջորդող ամսվա 5-ը (հինգը),

բ) Ներքին կարգերով պահանջվող այլ հաշվետվություններ՝ նույն կարգերով սահմանված ժամկետում և կարգով:

**5.2. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կառավարումը.** Վարկառուն պարտավոր է իրականացնել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կառավարումը Ներքին կարգերի 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 յուրաքանչյուր Որակավորված 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 Վարկառուի ստուգում սկսելու օրվանից 1 (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 միջոցին առնչվող Հիփոթեքային փաստաթղթի՝ 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 Ներքին կարգերի դրոյթներին 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 \_\_\_\_\_թ.-ի (\_\_\_\_\_) 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 Ներքին կարգերի օրինակները, (2) ծանոթ է դրանց բովանդակությանը, և (3) տեղյակ չէ այնպիսի փաստերի մասին, որոնք կարող են բացասաբար ազդել Վարկառուի՝ որպես սահմանված պահանջներին բավարարող վարկատուի բնութագրի վրա կամ Ներքին կարգերի 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 Ներքին կարգերով 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) Վարկատուի պահանջով տրամադրել Վարկառուի հիփոթեքային վարկավորմանը վերաբերող ընթացակարգեր և ներքին իրավական այլ ակտեր:

թ) Սույն Պայմանագրով և Ներքին կարգերով 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 Ակտիվների 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 Ներքին կարգերի որևէ դրույթ, այդ թվում՝ կապված սույն Պայմանագրի համաձայն հատկացված Վարկի, Վարկատուից Վարկառուին տրված որևէ այլ Վարկի, Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կամ Վարկառուի պարտականությունների և (կամ) վերջինիս նկատմամբ սահմանված պահանջների 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) գործունեության լիցենզիան ուժը կորցրած կամ անվավեր է ճանաչվում,

զ) Վարկառուի կողմից վաճառվում կամ այլ կերպ օտարվում են սեփական բոլոր ակտիվները կամ Ակտիվների զգալի մասը, կամ եթե Վարկառուն՝ որպես իրավաբանական անձ, կատարում է ինքնալուծարմանն ուղղված որևէ գործողություն կամ այնպիսի վերակազմակերպմանն ուղղված գործողություն, որին Վարկատուն համաձայնություն չի տվել,

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(ել),

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 յուրաքանչյուր դեպքում Վարկատուն իրավասու է պահանջել Վարկի գծով վճարման ենթակա բոլոր գումարների անհապաղ վաղաժամկետ 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 վաղաժամկետ 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 և (կամ) դրա հիման վրա Վարկ(եր)ի տրամադրումը՝ այդ մասին ծանուցելով Վարկառուին,

բ) Պահանջել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցներին 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, որը հանդիսանում

է սույն Պայմանագրի ամսաթվից առաջ կամ հետո Վարկատուի կողմից Վարկառուին հատկացված նման կամ ոչ նման բնույթի ցանկացած այլ Վարկի ապահովում,

ե) Ցանկացած բանկի, ռեեստրավարի, փոխանցման գործակալի կամ Պարտապանի ներկայացնել ծանուցումներ և պահանջներ, որոնք Վարկատուի կարծիքով 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 իրավունք ունի Վարկառուին ծանուցելու սույն Պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկառուի պարտավորությունների չկատարման մասին՝ նշելով, թե ինչու է դրսևորվել պարտավորության չկատարումը և, եթե Վարկատուն անհրաժեշտ կհամարի, ապա՝ սահմանելու 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 \_\_\_\_\_թ.-ին (\_\_\_\_\_ին), 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 առաջին 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 կողմերի միջև իրականացվող ցանկացած հաղորդակցություն և տրվող ծանուցում (ներառյալ, բայց չսահմանափակվելով՝ նամակ, գրություն, ծանուցագիր, տեղեկացում և տրամադրվող այլ տեղեկատվություն) սույն Պայմանագրի 9.9 կետի պահանջների պահպանմամբ պետք է ուղարկվի առձեռն, փոստային ծառայության միջոցով կամ, Վարկատուի կողմից Վարկառուին ուղարկվելու դեպքում՝ էլեկտրոնային փոստի միջոցով՝ հետևյալ հասցեներով.

Վարկառուին ուղարկվելու դեպքում՝ հետևյալ հասցեով՝ «—————» ՓԲԸ, Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, —————, էլեկտրոնային փոստի հասցե՝—————:

Վարկատուին ուղարկվելու դեպքում՝ «Բնակարան Երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ, Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, Հանրապետության 22-13:

Ընդ որում, կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավոր է սույն կետով սահմանված կարգով գրավոր (թղթային) ձևով՝ փոստային ծառայության միջոցով ուղարկված նամակով մյուս կողմին տեղեկացնել իր հասցեի փոփոխության և նոր հասցեի մասին: Հակառակ դեպքում համապատասխան

հաղորդակցության և ծանուցման ուղարկումը սույն կետում նշված իրենց համապատասխան էլեկտրոնային հասցեին կհամարվի պատշաճ ծանուցում:

Կողմերը սույն Պայմանագրի ստորագրմամբ անհետկանչելիորեն ընդունում են, որ սույն կետով նկարագրված հաղորդակցությունն ու ծանուցումն իրենց միջև կհամարվի պատշաճ հաղորդակցություն ու ծանուցում, ինչպես նաև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 330.1 հոդվածի 7-րդ և ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 94-րդ հոդվածի 6-րդ մասերի համաձայն դատարանը, արբիտրաժային տրիբունալը, ինչպես նաև պետական մարմինները կարող են սույն Պայմանագրի կողմի պահանջով սույն Պայմանագրից բխող վեճերի լուծման կամ իրավունքների ու պարտականությունների իրականացման ժամանակ կիրառել սույն կետով սահմանված ծանուցման կարգը:

**9.9. Փաստաթղթերի, ծանուցումների ստորագրումը.** Վարկառուի թղթային կրիչ ունեցող 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 ուղարկվող և թղթային կրիչ ունեցող բոլոր փաստաթղթերը և ծանուցումները պետք է ստորագրվեն «Բնակարան Երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից:

Վարկատուի կողմից Վարկառուի բնակարանային ձևով կազմված գրավոր փաստաթղթերը պետք է ստորագրված լինեն սույն կետում նշված համապատասխան իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից վերջինիս էլեկտրոնային ստորագրությամբ:

**9.10. Վեճերի լուծումը.** Կողմերի միջև վեճերը լուծվում են դատական կարգով, բացառությամբ եթե սույն Պայմանագրի կողմերի միջև կնքված լինի արբիտրաժային համաձայնություն, որի դեպքում վերջիններիս միջև վեճերը ենթակա են լուծման համապատասխան արբիտրաժային տրիբունալի կողմից:

**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» ՎՎԿ ՓԲԸ-ում 3-րդ հավելվածի համաձայն պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից հետո ՀՀ կադաստրի կոմիտեին 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:

**ՎԱՐԿԱՏՈՒ**

**«Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ  
ՓԲԸ**

**ՀՀ, ք. Երևան, Հանրապետության 22-13**

**Գործադիր տնօրեն՝ Տիգրան Միրզոյան**

-----

**ՎԱՐԿԱՌՈՒ**

**«-----» ՓԲԸ**

**ՀՀ, ք. Երևան, -----**

**Վարչության նախագահ՝ -----**

-----

**Լիազորված անձ՝ -----**

-----

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 ցանկում 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 չէ այդ Հիփոթեքային վարկերի գծով 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 (դրանց գծով պարտատերը) 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 կնքված Վարկի հատկացման համաձայնագրի, ինչպես նաև Վարկի հատկացման համաձայնագրի ուժի մեջ մտնելու ամսաթվի դրությամբ գործող՝ Ներքին կարգերի 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. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ԱՄՍԱԹԻՎԸ ԿՐՈՂ՝ \_\_\_\_\_ ԳՈՒՄԱՐՈՎ ԹԻՎ \_\_\_\_\_ ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏԻ

Բանկի (վարկային կազմակերպության) 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	Հիփոթեքի գրանցման համարը	Վարկի նպատակը

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 (ամսաթիվ). \_\_\_\_\_

Վարկի հատկացման ամսաթիվ. \_\_\_\_\_

4. Վարկատուն իրավասու է փոխել սույն համաձայնագրի 3-րդ կետով նախատեսված տոկոսադրույքը՝ Վարկառուին այդ մասին ծանուցելուց հետո ցանկացած ժամանակ՝ մինչև Վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող հինգերորդ աշխատանքային օրը ներառյալ: Եթե տոկոսադրույքը փոխվում է, Վարկառուն իրավասու է առանց տուգանքի ենթարկվելու դադարեցնել Վարկի հատկացման սույն համաձայնագիրը՝ այդ մասին ծանուցելով Վարկատուին:

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

6. Մարման ամսաթվի դրությամբ 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 տոկոսադրույքն 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 տոկոսադրույքն 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 չընդունելու տոկոսադրույքի փոփոխությունը և այդ դեպքում պարտավոր է վաղաժամկետ վերադարձնելու 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 (հինգ) 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 Վարկի հատկացման ամսաթվին, եթե Վարկառուի և Վարկատուի միջև այլ համաձայնություն ձեռք չի բերվել:

10. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկը կցված է սույն համաձայնագրին, իսկ Վարկի վճարման ժամանակացույցը Վարկի հատկացման ամսաթվին Վարկատուն CBANet ցանցի Lotus Notes համակարգի միջոցով ուղարկել է Վարկառուին: Վերջիններս կազմում են սույն համաձայնագրի 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 \_\_\_\_\_ ԱՄՍԱԹՎԻՆ ԿՆՔՎԱԾ՝ ԹԻՎ \_\_\_\_\_ ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ**

**ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐԻ**

**ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՑԱՆԿ**

Վարկառուի անունը	Գրավադրված գույքի գտնվելու վայրը	Վարկի գումարը	Վարկի գումար/գրավի արժեք (%)	Տրամադրման ամսաթիվը	Մարման ամսաթիվը	Տոկոսադրույք	Վարկի գումարի չմարված մնացորդը Վարկի հատկացման ամսաթվի դրությամբ

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

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

«Բնակարան երիտասարդներին» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ «Ընկերություն» կամ «ՑԵՍԻՈՆԱՐ»), գրանցված ք. Երևան, ..... հասցեով, ի դեմս ....., ով գործում է Ընկերության կանոնադրության հիման վրա, մի կողմից և բանկը/վարկային կազմակերպությունը՝ գրանցված ..... հասցեով (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 ՑԵՍԻՈՆԱՐԻ պահանջով 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 (կամ) 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 ՅԵՍԻՈՆԱՐՆ իրավունք ունի սույն Պայմանագրով իրեն զիջված իրավունքը զիջել այլ անձի ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

3.6 Սույն Պայմանագրի 3.1 և 3.3 կետերով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ժամկետների խախտման դեպքում ՅԵԴԵՆՏԸ ՅԵՍԻՈՆԱՐԻ պահանջով վճարում է Տույժ յուրաքանչյուր ուշացման օրվա համար զիջվող պահանջի գումարի 1 (մեկ) տոկոսի չափով: Սույն կետով որոշված տուժանքի տարեկան առավելագույն չափը չի կարող գերազանցել ՀՀ կենտրոնական բանկի սահմանած բանկային տոկոսի հաշվարկային դրույքի քառապատիկը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Սույն կետով որոշված բոլոր տուժանքների հանրագումարի չափը չի կարող գերազանցել տվյալ պահին առկա պարտքի հիմնական գումարը:

#### 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 ՅԵՍԻՈՆԱՐԻՆ 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 ուղարկված 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: ԿՈՂՄԵՐԻ միջև վեճերը լուծվում են դատական կարգով, բացառությամբ եթե ԿՈՂՄԵՐԻ միջև կնքված լինի արբիտրաժային համաձայնություն, որի դեպքում վերջիններիս միջև վեճերը ենթակա են լուծման համապատասխան արբիտրաժային տրիբունալի կողմից:

#### 5. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

5.1 ՅԵԴԵՆՏԸ ՅԵՍԻՈՆԱՐԻ առջև պատասխանատվություն է կրում սույն Պայմանագրի 2.1 կետում նշված՝ փոխանցված պահանջի իրավունքի անվավերության համար:

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

6.1 Սույն Պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար ԿՈՂՄԵՐՆ ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն Պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը ԿՈՂՄԵՐԸ չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Սույն Պայմանագրի իմաստով անհաղթահարելի ուժ չի համարվում գործադուլները, պարտավորությունների խախտումը ԿՈՂՄԵՐԻ 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 ՅԵՍԻՈՆԱՐԸ ձեռք է բերում Գլխավոր վարկային պայմանագրի համաձայն պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվա դրությամբ Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող ՅԵԴԵՆՏԻՆ պատկանող՝ վարկատուի (այդ թվում՝

ապահովագրության պայմանագրով շահառուի) բոլոր իրավունքներն ու պարտականությունները: ՑԵՍԻՈՆԱՐԸ ձեռք է բերում Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերի կատարումն ապահովող հիփոթեքի պայմանագրերով սահմանված գրավի իրավունքներն ու պարտականությունները, որոնք սահմանված կարգով ենթակա են պետական գրանցման:

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

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

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

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

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

7.7 Սույն Պայմանագիրը կազմված է չորս օրինակից, որոնցից առաջինը պահվում է նոտարական գրասենյակում, երկրորդը տրվում է ՑԵԴԵՆՏԻՆ, երրորդը՝ ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ և չորրորդը պահվում է ՑԵՍԻՈՆԱՐԻ մոտ՝ պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից հետո ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ՀՀ կադաստրի կոմիտեին ներկայացնելու նպատակով: Չորս օրինակն էլ ունեն միևնույն հավասարազոր իրավաբանական ուժը: Օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:

ԿՈՂՄԵՐ

**ՑԵՍԻՈՆԱՐ**

**ՑԵԴԵՆՏ**

«Բնակարան երիտասարդներին»  
ՎՎԿ ՓԲԸ

.....  
.....  
.....  
-----

.....  
.....

ԵՋՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ  
ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿ/ԵՐ/Ի ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

(ԳՖՀ անվանումը), որպես # ... Վարկի հատկացման հայտի ապահովման միջոց, «Բնակարան Երիտասարդներին» ՎՎԿ 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 % (P TI)	Ընդհանուր վճարումներ/Եկամուտ % (OTI)	Վարկի գումար/գրավի արժեք (%) LTV	Վարկի ժամկետ /տարի/	Վարկի տարեկան տոկոս (%)	Վարկի նպատակը

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

\*Նշումներ \_\_\_\_\_

(ստուգում իրականացրած աշխատակցի պաշտոնը, անուն, ազգանուն)  
Ստորագրություն

Ամսաթիվ՝ .....