

ՀԱՍՏԱՏՎԱԾ Է

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ  
խորհրդի 2024 թվականի մայիսի 27-ի  
թիվ 015 Լ որոշմամբ

**«ԱԶԳԱՅԻՆ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ»**

**ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ  
ՓԱԿ ԲԱԺՆԵՏԻՐԱԿԱՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ**

**ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ**

**ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԿԱՐԳ**

ԵՐԵՎԱՆ – 2024

# Բովանդակություն

ԳԼՈՒԽ 1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ	4
ԳԼՈՒԽ 2. ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐ	4
ԳԼՈՒԽ 3. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ	5
ԳԼՈՒԽ 4. ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ՀԵՏ ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅԱՆ (ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅԱՆ) ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ	5
ԳԼՈՒԽ 5. ԳՖՀ-ՆԵՐԻ ԱՌԱՎԵԼԱԳՈՒՅՆ ՍԱՀՄԱՆԱԶԱՓԸ	7
ԳԼՈՒԽ 6. ԳՖՀ-ՆԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆԱԶԱՓԻ ՎԵՐԱՆԱՅՈՒՄԸ	8
ԳԼՈՒԽ 7. ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԸ	9
ԳԼՈՒԽ 8. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄԸ	9
ԳԼՈՒԽ 9. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԺԱՄԿԵՏԸ	11
ԳԼՈՒԽ 10. ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ՝ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻՆ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍՏՈԳՈՒՄԸ	11
ԳԼՈՒԽ 11. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՀԱՏԿԱՑՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ	12
ԳԼՈՒԽ 12. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐԿԻ ԴԻՄԱՑ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԸ	14
ԳԼՈՒԽ 13. ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՎԱԾ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՀՍԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ	15
ԳԼՈՒԽ 14. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ	16
Հավելված 1	17
Ֆինանսական հաստատությունների կողմից կազմակերպությանը ներկայացվող փաստաթղթերի և տեղեկատվության ցանկը և տեղեկատվության ներկայացման ձևերը	17
Հավելված 2	18
ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐ	18
Ներածություն	18
1. Վարկային հայտ	18
2. Վարկի տրամադրման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր	19
3. Վարկային գնահատում	21
4. Գույքի գնահատում	23
5. Ապահովագրությունը	23
6. Վարկային և գրավի պայմանագրերին ներկայացվող նվազագույն պահանջներ	24
Վարկային պայմանագիր	24
Գրավի (հիփոթեքի) պայմանագիր	25
7. Մոնիտորինգ	26
ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1. ԻՆՔՆԱԶԲԱՂՎԱԾՆԵՐԻ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԸ ԳՆԱՀԱՏԵԼՈՒ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ	27
Հավելված 3	33
Որակավորված վարկեր	33
Ձեռքբերման վարկերի համար սահմանված պարտադիր չափանիշներ	33
<i>Պարզաբանում 1. Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում բնակարանի) ձեռքբերման համար տրամադրվող վարկեր</i>	34

Կառուցման վարկերի համար սահմանված պարտադիր չափանիշներ.....	37
<i>Պարզաբանում 2. Բնակելի տների/առանձնատների կառուցման նպատակով տրամադրվող վարկեր.</i> .....	38
Վերանորոգման վարկերի համար սահմանված պարտադիր չափանիշներ .....	38
<i>Պարզաբանում 3. Բնակելի անշարժ գույքի վերանորոգման վարկեր.</i> .....	40
Բոլոր վարկերի համար սահմանված պարտադիր չափանիշներ.....	40
<i>Պարզաբանում 4. Էներգաարդյունավետության չափանիշներ.....</i>	42
<i>Պարզաբանում 5. Ջեռուցման համակարգերի և կենցաղային տեխնիկայի նվազագույն պահանջներ.....</i>	43
Հավելված 4 .....	45
<b>ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ</b> .....	45
ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1 .....	63
ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏ ԹԻՎ.....	63
ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2.....	64
ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳԻՐ ԹԻՎ _____.....	64
ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 3 .....	67
ԱՄՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ՈՐԱԿԱՎՈՐՎԱԾ ՎԱՐԿԵՐԻ ՄԱՍԻՆ .....	67
ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 4 .....	68
ՊԱՀԱՆՋԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԶԻՋՄԱՆ (ՑԵՍԻԱ).....	68

## ԳԼՈՒԽ 1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1.1. «Բնակարանային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգը» (այսուհետ՝ Կարգ) հանդիսանում է «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերության (այսուհետ՝ Կազմակերպություն) ներքին կանոնակարգ, որով նախատեսվում (սահմանվում) են Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորվող Բնակարանային վարկերին ներկայացվող պահանջները (առավելագույն գումարը, արժույթը, ժամկետը, ապահովվածությունը, վարկառուների վարկունակության գնահատման, վարկերի տրամադրման, դրանց սպասարկման, օգտագործման հսկողության (մոնիտորինգ), մարման ընթացակարգեր և այլն), Բնակարանային վարկերի վերաֆինանսավորման գործընթացը և Կազմակերպության և ՀՀ տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների համագործակցության հիմքերը և սկզբունքները:

1.2. Սույն կարգի նպատակն է.

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

1.3. Սույն Կարգի նպատակն է նաև փաստաթղթավորել Կազմակերպության և իր հետ համագործակցող ԳՖՀ-ների պայմանագրային հարաբերությունների մանրամասները, համաձայն Գլխավոր վարկային պայմանագրի (այսուհետ՝ նաև ԳՎՊ):

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

## ԳԼՈՒԽ 2. ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐ

**2.1. Բնակարանային վարկ** – Կարգի իմաստով Բնակարանային վարկ են համարվում բնակելի անշարժ գույքի ձեռք բերման, կառուցման կամ վերանորոգման նպատակով տրամադրված վարկերը, կամ վերոնշյալ նպատակներով արդեն իսկ տրամադրված վարկերի վերաֆինանսավորման նպատակով տրամադրված վարկերը, որոնք համապատասխանում են Կարգի Հավելված 3-ով սահմանված պահանջներին:

**2.2. Որակավորված վարկ** – սույն Կարգի Հավելված 3-ով սահմանված չափանիշներին բավարարող բոլոր Բնակարանային վարկերը, որոնք տրամադրվել են Կարգի Հավելված 2-ով սահմանված ստանդարտներին համապատասխան:

**2.3. Վարկավորում** – Վարկի հատկացման գործընթացը՝ համաձայն սույն Կարգի պահանջների:

**2.4. Բնակարանային վարկերի վերաֆինանսավորում** – Կազմակերպության կողմից Գործընկեր ֆինանսական հաստատությունների Վարկավորում, վերջիններիս կողմից տրամադրված Կազմակերպության սահմանված պահանջներին համապատասխանող Բնակարանային վարկերի դիմաց:

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

### **ԳԼՈՒԽ 3. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ**

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

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

3.3. Նախքան Բնակարանային վարկի ընդունումը Կազմակերպությունը ստուգում է յուրաքանչյուր Բնակարանային վարկի համապատասխանությունը Կարգի Հավելված 2-ով և Հավելված 3-ով սահմանված պահանջներին:

3.4. Կազմակերպությունը պատրաստում է Վարկի հատկացման համաձայնագիր՝ համաձայն Կարգի Հավելված 4-ում ներկայացված Գլխավոր վարկային պայմանագրի Հավելված 2-ի:

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

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

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

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

1. վարկային կազմակերպության ընդհանուր կապիտալը Կազմակերպությանը դիմելու ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ, ինչպես նաև Կազմակերպությանը դիմելու ամսվան նախորդող ամսվա միջին օրական հաշվարկով (ամսվա ընթացքում ընդհանուր կապիտալի օրական մեծությունների հանրագումարը հարաբերած ամսվա օրերի թվին) չպետք է պակաս լինի 500,000,000 (հինգ հարյուր միլիոն) ՀՀ դրամից և
2. վարկային կազմակերպության վրա պետք է տարածվեն ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից սահմանված բոլոր հիմնական տնտեսական նորմատիվները՝ պայմանավորված այդ կազմակերպության կանոնադրությամբ սահմանված գործառնությունների տեսակներով:
- 4.3. Կազմակերպությունը կարող է սահմանել Գործընկեր ֆինանսական հաստատությունների ընտրության լրացուցիչ չափանիշներ:
- 4.4. Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից համապատասխան դիմում ստանալու դեպքում Կազմակերպությունը վերջիններիս տրամադրում է սույն Կարգը (ներառյալ բոլոր հավելվածները) և համագործակցության վերաբերյալ որոշում կայացնելու համար Կազմակերպությանը ներկայացվելիք անհրաժեշտ փաստաթղթերի և տեղեկատվության ցանկը և տեղեկատվության ներկայացման ձևերը՝ համաձայն սույն Կարգի Հավելված 1-ի:
- 4.5. Կազմակերպության հետ համագործակցության համար բանկերը և վարկային կազմակերպությունները գրավոր դիմում են Կազմակերպությանը, նշելով, որ իրենք ծանոթ են Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջներին և ընդունում են դրանք և կից ներկայացնում են Կազմակերպության կողմից պահանջվող փաստաթղթերը և տեղեկատվությունը:
- 4.6. Կազմակերպությունը հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում ուսումնասիրում է ներկայացված փաստաթղթերը և պատրաստում է եզրակացություն՝ Կազմակերպության խորհրդի նիստին ներկայացնելու համար: Դիմող կազմակերպության հետ համագործակցելու վերաբերյալ հարցը քննարկվում է Կազմակերպության խորհրդի առաջիկա նիստի ընթացքում: Կազմակերպության խորհրդի դրական որոշման դեպքում Կազմակերպության գործադիր տնօրենը միջոցառումներ է ձեռնարկում դիմած կազմակերպության հետ հնարավորինս սեղմ ժամկետներում ԳՎՊ կնքելու նպատակով:
- 4.7. Կազմակերպությունը առաջարկում է մերժել ԳՎՊ-ի կնքումը համագործակցության նպատակով դիմած հաստատության հետ, եթե վերջինս ամբողջությամբ չի ընդունում Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջները, կամ չի համապատասխանում Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջներին (այդ թվում՝ կորպորատիվ կառավարման և/կամ ռիսկերի կառավարման համակարգի գծով), կամ Կազմակերպության միջոցների հաշվին Բնակարանային վարկավորման կանխատեսումները չեն համապատասխանում (հակասում են) Կազմակերպության որդեգրած քաղաքականությանը, կամ ներկայացված տեղեկատվությունը արժանահավատ չէ:
- 4.8. Անհրաժեշտության դեպքում Կազմակերպության աշխատակիցները կարող են հանդիպել համագործակցության համար դիմած հաստատության ներկայացուցիչներին՝ որոշում կայացնելու համար լրացուցիչ պարզաբանումներ ստանալու նպատակով:
- 4.9. Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը կարող է սահմանափակել իր հետ համագործակցող հաստատությունների քանակը: Համապատասխան որոշում կայացնելու դեպքում Կազմակերպությունը հայտարարում է նոր հաստատությունների հետ ԳՎՊ կնքելու ժամանակավոր (անորոշ ժամկետով) դադարեցման մասին:
- 4.10. Կազմակերպությունը կարող է իր հետ համագործակցող կազմակերպություններին ընտրել մրցույթի միջոցով, որին կարող են մասնակցել ՀՀ տարածքում գործող բանկերը և վարկային կազմակերպությունները: Մրցույթ կազմակերպելու դեպքում ընտրության հիմնական չափանիշներն են ֆինանսական կայունությունը և Կազմակերպության նպատակների ներքո բնակարանային վարկեր տրամադրելու պատրաստակամությունը և ունակությունը: Կազմակերպությունը կարող է մրցույթի համար սահմանել լրացուցիչ չափանիշներ:

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

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

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

4.14. Ստորագրելով ԳՎՊ՝ ԳՖՀ-ն պարտավորվում է Կազմակերպությանը, իսկ որևէ ֆինանսավորման ծրագրի շրջանակներում նաև համապատասխան ֆինանսավորում տրամադրած կազմակերպությանը, հասանելի դարձնել վերաֆինանսավորված/վերաֆինանսավորման ներկայացված Բնակարանային վարկի վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվություն ինչպես վերաֆինանսավորման վերաբերյալ որոշում կայացնելիս, այնպես էլ վերաֆինանսավորվելուց հետո, Բնակարանային վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Մինևույն ժամանակ Կազմակերպության բոլոր կարգերի շրջանակներում օրացույցային տարվա կտրվածքով բանկ հանդիսացող ԳՖՀ-ին տրամադրված վարկի հատկացումների համախառն գումարի փաստացի չափը չի կարող գերազանցել Կազմակերպության նորմատիվային ընդհանուր կապիտալի 10%-ը, իսկ վարկային կազմակերպություն հանդիսացող ԳՖՀ-ների դեպքում՝ Կազմակերպության նորմատիվային ընդհանուր կապիտալի 5%-ը:

Յուրաքանչյուր ԳՖՀ-ի կողմից վերաֆինանսավորման ներկայացված՝ առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից) ձեռք բերման վարկերի կշիռը չի կարող գերազանցել տվյալ ԳՖՀ-ի տրամադրած և Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորված Բնակարանային վարկերի փաստացի չափի 35%-ը:

5.5. Կազմակերպությունը եռամսյակային կտրվածքով իրականացնում է ԳՖՀ-ների առավելագույն սահմանաչափերի վերահաշվարկ՝ հիմք ընդունելով ԳՖՀ-ների հրապարակվող եռամսյակային հաշվետվությունների տվյալները: Անհրաժեշտության դեպքում Կազմակերպությունը կարող է ԳՖՀ-ներից պահանջել ամսական հաշվետվությունները (հրապարակվող հաշվետվությունների ֆորմատով) այլ պարբերականությամբ վերահաշվարկ իրականացնելու համար:

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

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

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

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

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

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

6.2. Կազմակերպությունն ուսումնասիրում է ԳՖՀ-ի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը, կատարում է ԳՖՀ-ի առավելագույն սահմանաչափի վերահաշվարկ և 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում բավարարում կամ մերժում է ԳՖՀ-ի դիմումը:

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

6.3.1. Տվյալ պահի դրությամբ ԳՖՀ-ն ամբողջությամբ սպառել է իր առավելագույն սահմանաչափը,

6.3.2. Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով վատթարացել են ԳՖՀ-ի գործունեությունը բնութագրող ցուցանիշները,

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

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

6.4. Կազմակերպությունն բավարարում է ԳՖՀ-ի դիմումը, եթե բացակայում են սույն գլխի 6.3. կետում նշված հիմքերը:

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

6.6. Եթե ԳՖՀ-ի կողմից պահանջվող լրացուցիչ գումարի տրամադրման արդյունքում Կազմակերպությունը հնարավոր է խախտի ՀՀ ԿԲ կողմից սահմանված տնտեսական նորմատիվներից որևէ մեկը, ապա Կազմակերպությունը կարող է սահմանաչափը տրամադրել այն չափով, որը չի հանգեցնի տնտեսական նորմատիվների խախտման:

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

## **ԳԼՈՒԽ 7. ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԸ**

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

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

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

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

## **ԳԼՈՒԽ 8. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄԸ**

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

8.2 Որակավորված վարկերի նվազագույն ծավալը, որը անհրաժեշտ է Կազմակերպությանը դիմելու համար, սահմանվում է 20 (քսան) միլիոն դրամ: Վարկային կազմակերպություն հանդիսացող ԳՖՀ-ի համար Կազմակերպությանը դիմելու համար անհրաժեշտ Որակավորված վարկերի նվազագույն ծավալը սահմանվում է 10 (տասը) միլիոն դրամ: Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ առանձին ԳՖՀ-ների համար կարող են սահմանվել Որակավորված վարկերի նվազագույն ծավալների այլ սահմանաչափեր:

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

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

8.5 ԳՖՀ-ները կարող են Վարկի հատկացման հայտը ներկայացնել ցանկացած աշխատանքային օր: ԳՖՀ-ի կողմից ներկայացված Վարկի հատկացման հայտերով վերաֆինանսավորման ներկայացված Վարկերը վերաֆինանսավորվում են Կազմակերպության կողմից սահմանված օրերին:

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

8.7 Վարկի հատկացման հայտը ներկայացնելու պահից ԳՖՀ-ը պետք է ապահովի ներկայացված Բնակարանային վարկերի՝ ներառյալ վարկային փաթեթում ընդգրկված բոլոր փաստաթղթերի հասանելիությունը Կազմակերպությանը՝ Կազմակերպության կողմից սահմանված եղանակով, վերջինիս կողմից դրանց՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանությունը ստուգելու նպատակով:

8.8 Վարկի հատկացման հայտը ստանալուց հետո Կազմակերպության աշխատակիցները ստուգում են ներկայացված Բնակարանային վարկերի համապատասխանությունը Կազմակերպության կողմից սահմանված չափանիշներին և Վարկի հատկացման օրվանից առնվազն 3 աշխատանքային օր առաջ դրա վերաբերյալ ներկայացնում եզրակացություն:

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

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

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

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

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

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

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

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

որտեղ՝

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

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

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

n-ը ԳՖՀ-ի կողմից վերաֆինանսավորման ներկայացված հայտում առկա Վարկերի քանակը:

Ընդ որում, եթե բանաձևով հաշվարկված արդյունքը ամբողջ թիվ չէ, ապա 5 և 5-ից բարձր տասնորդական նիշ ունեցող թիվը կլորացվում է դեպի վեր, իսկ 5-ից ցածր նիշ ունեցող թիվը՝ դեպի ներքև: Օրինակ՝ եթե  $T=6.5$ , ապա Կազմակերպության կողմից ԳՖՀ-ին հատկացվող վարկի ժամկետը կկազմի 7 տարի, իսկ եթե  $T=6.2$ , ապա վարկի ժամկետը կկազմի 6 տարի: Եթե բանաձևով հաշվարկված արդյունքը մեծ է 12-ից, ապա վարկի ժամկետը կազմում է 12 տարի:

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

## **ԳԼՈՒԽ 10. ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ՝ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻՆ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍՏՈՒԳՈՒՄԸ**

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

10.1.1 Բնակարանային վարկի լրացված հայտը, վարկային և հիփոթեքի (առկայության դեպքում) պայմանագրերը,

10.1.2 Անշարժ գույքի առուվաճառքի և գրավի եռակողմ պայմանագիրը (որից բխող սեփականության և գրավի իրավունքները ստացել են պետական գրանցում)՝ անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկերի համար, անշարժ գույքի գնման իրավունքի գրավի (որից բխող գրավի իրավունքը ստացել է պետական գրանցում) և կառուցապատողի հատուկ հաշվին փոխանցված դրամական միջոցների գրավի պայմանագրերը՝ կառուցվող անշարժ գույքի

ձեռքբերման վարկերի համար, կառուցված անշարժ գույքի գրավի պայմանագիրը (որից բխող գրավի իրավունքը ստացել է պետական գրանցում)՝ անշարժ գույքի կառուցման վարկերի համար, և անշարժ գույքի գրավի պայմանագիրը (առկայության դեպքում, որից բխող գրավի իրավունքը ստացել է պետական գրանցում)՝ անշարժ գույքի վերանորոգման վարկերի համար,

10.1.3 Գույքի գնահատման հաշվետվությունը՝ ստորագրված անկախ գնահատողի կողմից,

10.1.4 Գույքի և կյանքի ապահովագրության պայմանագրերը (վկայագրերը), կանխավճարի ապահովագրության պայմանագիրը (վկայագիրը)՝ սույն Կարգով պահանջվող դեպքում,

10.1.5 Վարկառուի սեփականության իրավունքը հավաստող անշարժ գույքի սեփականության վկայականը՝ տրված Կադաստրի կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանման կողմից,

10.1.6 Անշարժ գույքի գրավի իրավունքը հավաստող գրավի իրավունքի վկայականը՝ տրված Կադաստրի կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանման կողմից,

10.1.7 Վարկի գումարի և տոկոսագումարների վճարումների ժամանակացույցը,

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

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

10.1.10 Սույն Կարգով սահմանված համապատասխան Վարկերի դեպքում՝ լրացված էԱ չափանիշների գնահատման առցանց կամ էքսել տարբերակով գործիքը՝ դրական եզրակացությամբ՝ համաձայն Կազմակերպության կողմից ներկայացված հղման կամ ֆայլի:

10.1.11 ՈՆՍ-ով և/կամ Կազմակերպության կողմից սահմանված այլ փաստաթղթեր,

10.1.12 Կազմակերպության կողմից պահանջվող այլ փաստաթղթեր:

10.2 Կազմակերպությունը Փաստաթղթերի ուսումնասիրության միջոցով ստուգում է Բնակարանային վարկի փաթեթի ամբողջականությունը, ներառյալ տրամադրված Փաստաթղթերի համապատասխանությունը ՈՆՍ-ի պահանջներին:

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

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

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

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

11.2 Ապահովման միջոցների արժեքը պետք է ցանկացած ժամանակ առնվազն հավասար լինի ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքին: Եթե որևէ պահի դրությամբ ապահովման միջոցների արժեքը ցածր է ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքից, ապա ԳՖՀ-ն պարտավոր է տարբերության չափով նվազեցնել

Կազմակերպության վարկի գումարի մնացորդը առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու՝ համաձայն սույն Կարգի Գլուխ 12-ի:

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

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

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

11.6 Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Որակավորված վարկով Վարկառուի մահվան, ժամանակավոր անաշխատունակության առաջացման կամ մինչև երեք տարեկան երեխայի խնամքի արձակուրդ վերցնելու դեպքում ԳՖՀ-ն Կազմակերպության գրավոր համաձայնությամբ իրավունք ունի նշված հանգամանքների ծագման պահին հաջորդող 6 ամսվա համար տվյալ վարկի գծով սահմանել արտոնյալ ժամանակահատված, որի ընթացքում դադարում են տվյալ վարկի գծով վճարման ենթակա մայր գումարի և/կամ տոկոսագումարի և/կամ ցանկացած այլ վճարումները: Տվյալ դեպքում Բնակարանային վարկի գծով վճարումների ժամանակացույցի, կամ Բնակարանային վարկի պայմանների փոփոխությունը (բացառությամբ մայր գումարի ավելացման, ինչն արգելված է) կատարվում է Կազմակերպության գրավոր համաձայնությամբ: Ընդ որում, նշված վարկերի գծով սույն Կարգի 11.5 կետով սահմանված 90-օրյա ժամկետը սկսվում է հաշվարկվել արտոնյալ ժամանակահատվածի ավարտի պահից:

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

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

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

11.10 ԳՖՀ պարտավոր են ապահովել Ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Բնակարանային վարկերի պատշաճ սպասարկումը Բնակարանային վարկի գործողության ամբողջ ընթացքում:

## ԳԼՈՒԽ 12. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐԿԻ ԴԻՄԱՑ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԸ

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

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

12.3 Վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցը այդ վարկի հաշվին վերաֆինանսավորված Բնակարանային վարկերի վճարման ժամանակացույցերի հիման վրա կազմելու դեպքում.

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

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

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

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

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

12.4 Վարկը գումարի հավասարաչափ կամ անուիտետային մարումներով տրամադրելու դեպքում.

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

12.4.2 Կազմակերպությունը ԳՖՀ-ներից ստացված հաշվետվությունների միջոցով յուրաքանչյուր ամիս ստուգում է իր կողմից տրամադրված վերաֆինանսավորման Վարկի և այդ Վարկով վերաֆինանսավորված

Բնակարանային վարկերի մնացորդները: Եթե Բնակարանային վարկերի վաղաժամկետ մարման պատճառով Կազմակերպության կողմից տրամադրված Վարկի մնացորդը գերազանցում է վերաֆինանսավորված Բնակարանային վարկերի մնացորդների հանրագումարը 10%-ը, ապա ԳՖՀ-ները պարտավոր են այդ տարբերության չափով նվազեցնել Կազմակերպությունից ստացված Վարկի մնացորդը՝ Կազմակերպությանը համապատասխան վճարում կատարելու միջոցով:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ԳԼՈՒԽ 14. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

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

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

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

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

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

**ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐ**

**Ներածություն**

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

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

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

ԳՖՀ-ները պետք է ունենան ներքին ընթացակարգեր/կանոնակարգեր, որոնք մանրամասնորեն նկարագրում են Բնակարանային վարկերի տրամադրման գործընթացները (այն պետք է մանրամասն նկարագրի վարկավորման բոլոր փուլերը՝ ներառյալ դրանցում ներգրավված ստորաբաժանումների միջև փոխհամագործակցությունը), Բնակարանային վարկերի սպասարկման ընթացակարգը և Բնակարանային վարկավորմանը բնորոշ ռիսկերի նվազեցման ուղղված միջոցառումները/ընթացակարգը:

**1. Վարկային հայտ**

Վարկային հայտում պետք է լրացվեն հետևյալ նվազագույն տեղեկությունները.

<p>1. Տվյալներ վարկառուի և համավարկառու/ներ/ի (առկայության դեպքում) վերաբերյալ</p>	<p>Վարկառուի / համավարկառու/ներ/ի անուն, ազգանուն հայրանունը, անձնագրային տվյալներ, գրանցման և փաստացի բնակության հասցեները, ընտանեկան դրությունը, ընտանիքի անդամների թիվը                  Տվյալներ աշխատանքային զբաղվածության մասին (պաշտոնը, գործատուի անունը և հասցեն)                  Տվյալներ ակտիվներից, ներդրումներից և այլ աղբյուրներից ստացվող եկամուտների վերաբերյալ /առկայության դեպքում/                  Տվյալներ ընթացիկ պարտավորությունների վերաբերյալ /առկայության դեպքում/</p>
<p>2. Տվյալներ անշարժ գույքի մասին</p>	<p>Հասցեն                  Գույքի տեսակը (օրինակ՝ բնակարան, առանձնատուն և այլն)                  Հարկայնությունը /բնակարանի դեպքում/                  Ընդհանուր մակերեսը</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ձեռք բերման գինը /անշարժ գույքի ձեռքբերման դեպքում/</li> </ul>
3. Տվյալներ պահանջվող վարկի մասին	Պահանջվող վարկի տեսակը (նպատակը, ապահովումը, ժամկետը, տոկոսադրույքը, վարկի գումարի չափը և վարկի մարման ձևը Կատարվող կանխավճարի չափը և աղբյուրը (առկայության դեպքում)

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

## 2. Վարկի տրամադրման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր

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

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

<sup>1</sup> Այս ենթաբաժնում թվարկված փաստաթղթերը պետք է ներկայացվեն նաև բոլոր համավարկառուների (առկայության դեպքում) համար:

<sup>2</sup> Բացառություն են կազմում այն դեպքերը, երբ տվյալ աշխատավայրը հանդիսանում է վարկառուի/համավարկառուի առաջին աշխատավայրը և վերջինիս աշխատանքային ստաժը փոքր է 12 ամսից:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վերջին 1 տարվա ֆինանսական և հարկային հաշվետվությունները՝ հաստատված հարկային մարմինների կողմից</li> <li>• Վերջին 12 ամսվա եկամուտների և ծախսերի հաշվետվությունները/գրառումները (առկայության դեպքում)</li> <li>• Ինքնազբաղվածների եկամուտների գնահատման վերլուծություն համաձայն ՈՆՍ-ի Հավելված 1-ում ներկայացված ինքնազբաղվածների եկամուտները գնահատելու մեթոդաբանության կամ ԳՖՀ կողմից սահմանված համանման մեթոդաբանության (վերլուծությունը կատարվում է ԳՖՀ-ի կողմից)<sup>3</sup>: Այն դեպքերում, երբ վարկառու/համավարկառու միևնույն ժամանակ հանդիսանում է տվյալ կազմակերպության հիմնադիրը (սեփականատերը) և տնօրենը (գործադիր մարմնի ղեկավարը), ապա վերջինիս եկամուտները պետք է գնահատվեն Հավելված 1-ում ներկայացված մեթոդաբանությամբ, հակառակ դեպքում, եթե նա ներկայացնում է աշխատավարձի վերաբերյալ տեղեկանք, ապա տեղեկանքում նշված գումարը պետք է հավաստվի ներքո թվարկված տարբերակներից որևէ մեկով.</li> <li>• Կազմակերպության պաշտոնական՝ հարկային մարմինների կողմից հաստատված հաշվետվությունների վերլուծության միջոցով, կամ</li> <li>• Այլ վստահելի տեղեկատվական բազայից (օրինակ՝ «Նորք» տեխնոլոգիաների կենտրոնի կողմից վարվող բազան) ստացված տեղեկատվության միջոցով:</li> </ul>
Տվյալներ վարկային պատմության մասին	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Հարցում ԱԲՌԱ վարկային բյուրոյից</li> <li>• Եթե վարկառու ընթացիկ վարկ ունի, ապա այն պետք է դասակարգված լինի իբրև ստանդարտ վարկ համաձայն ՀՀ ԿԲ և ՀՀ ՖՆ համատեղ հաստատված կարգի և համաձայն ՀՀ ԿԲ ռեգիստրի հարցման՝ վարկի գծով չպետք է առկա լինեն ընթացիկ ժամկետանց պարտավորություններ</li> <li>• Հիմնավորումներ առ այն, որ վերջին տասներկու ամիսների ընթացքում բոլոր վարկերի/գործող և մարված/ գծով ուշացված օրերի ընդհանուր քանակը չի գերազանցում 30 օրացույցային օրը<sup>4</sup>, բացառությամբ եթե ժամկետանց պարտավորության/ պարտավորությունների ընդհանուր արժեքը չի գերազանցում 1000 ՀՀ դրամը:</li> </ul>
<b>2. Գույքային փաստաթղթեր</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Գրավադրվող բնակելի անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական</li> <li>• Միասնական տեղեկանք գրավադրվող գույքի սահմանափակումների վերաբերյալ՝ տրված Կադաստրի կոմիտեի կողմից</li> <li>• Գրավադրվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն</li> <li>• Գրավադրվող գույքի վերանորոգման/կառուցապատման նախահաշիվ (միայն վերանորոգման կամ կառուցման վարկերի</li> </ul>

<sup>3</sup> Վերլուծության արդյունքները պետք է մանրամասն ներկայացված լինեն այնպես, որ հասկանալի լինեն երրորդ անձի համար առանց որևէ դժվարության:

<sup>4</sup> Բացառություն են կազմում այն դեպքերը, երբ վարկառու ներկայացնում է փաստաթղթային հստակ հիմնավորումներ առ այն, որ ուշացումները պայմանավորված չեն եղել իր վարքագծով: Նման դեպքերում ուշացված օրերի ընդհանուր քանակը չպետք է գերազանցի 90 օրացույցային օրը և միևնույն ժամանակ վարկի ռիսկի դասը պետք է լինի առավելագույնը «հսկվող» համաձայն ՀՀ ԿԲ և ՀՀ ՖՆ համատեղ հաստատված կարգի վերջին 12 ամիսների ընթացքում:

	դեպքում) և շին. թույլտվություն ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում:
<b>3. Այլ փաստաթղթեր</b>	Վարկառուի/համավարկառու/ներ/ի համաձայնությունը վարկային հարցում կատարելու վերաբերյալ Գրավադրվող անշարժ գույքի ապահովագրության վկայական Վարկառուի և համավարկառու/ներ/ի՝ դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրություն (կատարվում է եկամուտների համամասնությամբ) Այլ փաստաթղթեր ըստ անհրաժեշտության:

**3. Վարկային գնահատում**

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

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

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

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

Գործակցի առավելագույն չափը կազմում է 45% (բացառությամբ Ձեռքբերման հիփոթեքային Ոչ ստանդարտ և Կառուցման հիփոթեքային Ոչ ստանդարտ վարկերի, որոնց դեպքում գործակցի առավելագույն չափը կազմում է 60%):

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

Եթե Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում առկա է տոկոսների սուբսիդավորման հնարավորություն, ապա վարկունակության գնահատման ԸՊԵ գործակցի հաշվարկում կարող է հաշվարկվել միայն վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարումների չափը (հաշվարկված ամսական վճարումից հանած սուբսիդավորման գումար): Վարկի մարման անուիտետային եղանակը կիրառելու դեպքում անհրաժեշտ է հիմք ընդունել վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարումների (հաշվարկված ամսական վճարումից հանած սուբսիդավորման գումար) միջին թվաբանականը:

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

A՝ ամսական տոկոսագումար,

B՝ ամսական եկամտային հարկի գումար,

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

Որպես հիմնական եկամուտ պետք է հաշվի առնել առաջնային եկամուտը: Սովորաբար դա այն փաստաթղթավորված եկամուտն է, որը վարկառուն ստանում է իր հմտությունների կամ մասնագիտական փորձի հիման վրա:

Եկամտի բոլոր մնացած աղբյուրները պետք է դիտել որպես երկրորդային, որոնք հետևյալն են. վարձակալությունից եկամուտները, տոկոսային եկամուտները, արտասահմանյան երկրներից դրամական փոխանցումները<sup>5</sup>, պարգևավճարները, շահաբաժինները, եկամուտ այնպիսի զբաղվածությունից, որը անմիջական կապ չունի դիմողի մասնագիտական զբաղվածության կամ հմտությունների հետ և այլ պարբերական եկամուտներ:

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

- Վարձակալությունից ստացվող եկամուտը հաշվարկներում կարելի է ներառել 100%-ով, եթե այն փաստաթղթավորված է, անշարժ գույքը նախորդ մեկ տարվա ընթացքում վարձակալության է հանձնված եղել առնվազն 270 օր, և այն հիմնավորված է անհրաժեշտ փաստաթղթերով:
- Վարկառուի եկամուտների հաշվարկում վերջինիս պարգևավճարները կարելի է հաշվարկել 100%-ով, եթե դրանք կրում են պարբերական բնույթ (առնվազն տարին երկու անգամ) և վճարվել են վերջին մեկ տարվա ընթացքում:
- Շահաբաժինները կարող են հաշվարկում ընդգրկվել 100%-ով, եթե դրանք ունեն պարբերական բնույթ:

Վարկառուն պետք է հիմնավորի իր երկրորդային եկամուտները համապատասխան փաստաթղթերով: Վարկային մասնագետը նմանատիպ եկամտի չափի որոշումը պետք է վարկի դիմումի գնահատման մեջ այնպես նկարագրի, որ երրորդ անձինք դժվարություն չունենան հասկանալու այդ վերլուծությունը:

Եթե ԳՖՀ-ն ԸՊԵ գործակիցը հաշվարկելիս հաշվի է առնում նաև համավարկառու(ներ)ի եկամուտը, ապա այդ անձինք ևս պետք է հանդիսանան վարկային պայմանագրի կողմ: Սակայն պարտադիր չէ, որ համավարկառու(երը) լինեն գրավադրված գույքի համասեփականատերեր:

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

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

Գործակցի առավելագույն չափը կազմում է 70%, բացառությամբ ստորև ներկայացվող դեպքերի:

Ձեռքբերման նպատակով տրամադրվող վարկերի դեպքում կատարվող կանխավճարի նվազագույն չափը կարող է կազմել 10%, եթե բացի ձեռքբերվող գույքից գրավադրվում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք: Նման դեպքերում Վ/Գ գործակիցը հաշվարկվում է գրավադրված երկու անշարժ գույքերի արժեքների հանրագումարի հիման վրա:

Ձեռքբերման վարկերի դեպքում (եթե գրավ է դրվում միայն ձեռքբերվող գույքը) վարկի գումարը կարող է կազմել գրավի արժեքի առավելագույնը 90%-ը, եթե առկա է հիփոթեքային վարկի կանխավճարի ապահովագրություն Վ/Գ գործակցի 70%-ը գերազանցող գումարի չափով:

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

<sup>5</sup> Արտասահմանյան երկրներից դրամական փոխանցումները կարող են հաշվի առնվել այն դեպքում, եթե դրանք ստացվել են ընտանիքի անդամներից (սույն Կարգի իմաստով) և նախորդող տարում առնվազն 8 ամսվա ընթացքում:

#### 4. Գույքի գնահատում

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

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

1. Գույքը պետք է ծանրաբեռնված չլինի պարտավորություններով, գույքի նկատմամբ որևէ այլ սահմանափակումներ չպետք է լինեն:
2. Գրավադրվող գույքի նկատմամբ իրավունքը պետք է գրանցվի Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:
3. Գրավադրվող գույքը պետք է գնահատվի անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից:
4. Գրավադրվող գույքը պետք է գնահատվի՝ համաձայն ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի:
5. Կառուցման փուլում գտնվող անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկերի դեպքում անշարժ գույքի գնահատումը կարող է իրականացվել՝ հիմք ընդունելով բազմաբնակարան շենքի կամ դրա որոշակի հատվածի 1ք.մ-ի արժեքը: Տվյալ դեպքում անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից կարող է ներկայացվել գնահատման հաշվետվություն կամ տեղեկատվական նամակ:
6. Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման համար ԳՖՀ-ն պետք է հիմք ընդունի գույքի գնահատված և ձեռքբերման (առկայության դեպքում) արժեքներից նվազագույնը:
7. Գրավադրվող գույքը պետք է ապահովագրվի իր ապահովագրությամբ տրամադրված վարկի մնացորդային գումարի չափով:

Ապահովագրության պայմանագրով պետք է ծածկվեն առնվազն հետևյալ դեպքերից առաջացող վնասները.

- հրդեհ կամ պայթյուն
- Ջեռուցման, ջրամատակարարման կամ ջրահեռացման համակարգի վթար
- Կարկուտ, ջրհեղեղ կամ տեղատարափ անձրև
- Փոթորիկ կամ ուժեղ քամի
- Երրորդ անձանց կողմից իրականացված չարամիտ գործողությունները:

Գրավադրվող գույքի գնահատումն իրականացնող կազմակերպությունը պետք է բավարարի հետևյալ չափանիշներին.

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

#### 5. Ապահովագրությունը

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

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

- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է հիմնադրված լինի և ունենա պահանջվող լիցենզիաներ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրական դաշտի և կանոնակարգման պահանջներին համապատասխան,
- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է ունենա առնվազն 2 տարվա փորձ ապահովագրական շուկայում, կամ ապահովագրական ընկերության գործադիր մարմնի անդամների (առնվազն գործադիր տնօրենը, գործադիր տնօրենի տեղակալները, պատասխանատու ակտուարը) աշխատանքային փորձը ապահովագրության ոլորտում բոլորինը միասին պետք է լինի միջինացված առնվազն 5 տարի:

Գույքի ապահովագրությունը պետք է իրականացվի հետևյալ պահանջներին համապատասխան.

- Ապահովագրական գումարը պետք է հավասար լինի գույքի ապահովվածությամբ տրամադրված վարկի մնացորդային գումարին: Բնակելի տների դեպքում ապահովագրվում է միայն շինությունը,
- Ապահովագրական դեպքի ի հայտ գալու պարագայում ԳՖՀ-ն պետք է իրավունք վերապահի վարկառուին ապահովագրական ընկերությունից ստացված փոխհատուցումն ուղղել վնասի վերականգնմանը (գրավադրված գույքի մասնակի վնասման դեպքում) կամ նոր բնակարանի ձեռքբերմանը (գրավադրված գույքի ամբողջությամբ ոչնչանալու դեպքում): Ընդ որում, նոր ձեռք բերված բնակարանը պետք է հանդիսանա վարկի նոր ապահովվածություն (գրավ),
- Գույքը պետք է ապահովագրված լինի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում,
- Գույքի ապահովագրության պայմանագրով շահառուն կարող է հանդիսանալ ԳՖՀ-ն:

Դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրությունը պետք է իրականացվի հետևյալ պահանջներին համապատասխան.

- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի գումարին,
- Պահանջի դիմաց վճարվող ցանկացած գումար պետք է վճարվի ԳՖՀ-ին,
- Ապահովագրությունը պետք է առնվազն գործի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում,
- Ապահովագրության պայմանագրով շահառուն կարող է հանդիսանալ ԳՖՀ-ն:

Հիփոթեքային վարկի կանխավճարի ապահովագրությունը պետք է իրականացվի հետևյալ պահանջներին համապատասխան.

- Ապահովագրությունն իրականացնող ապահովագրական ընկերության կանխավճարի ապահովագրության պայմաններն ու կանխավճարի ապահովագրության պայմանագրի նմուշը պետք է նախապես ստացած լինեն Կազմակերպության հավանությունը.
- Պայմանագրում պետք է նախատեսված լինի ապահովագրական հատուցման կանխավճարի տրամադրում ապահովագրական պատահարի նախադրյալներ ունեցող իրավիճակի առաջացման դեպքում՝ մինչև ապահովագրական պատահարի հաստատումը, և պայմանագրում պետք է բացառվի ցանկացած կարգավորում կամ բացառության սահմանում, որը կխոչընդոտի նշված պահանջի բավարարմանը.
- Պայմանագրում պետք է բացառվի չհատուցվող գումարի սահմանում:

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

Վարկային և գրավի պայմանագրերը կազմվում են ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի և ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված բոլոր պահանջներին համապատասխան: Ստորև ներկայացված են վարկային և գրավի պայմանագրերում ներառվող նվազագույն դրույթները և պայմանները:

### **Վարկային պայմանագիր**

Վարկային պայմանագիրը պետք է առնվազն պարունակի հետևյալ տեղեկությունները և պայմանները.

1. Տվյալներ Վարկատուի մասին (անուն, հասցե),
2. Տվյալներ Վարկառուի և Համավարկառու/ներ/ի (առկայության դեպքում) մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),
3. Վարկի գումարը, արժույթը, տոկոսադրույքը, ժամկետը, տրամադրման և մարման ամսաթիվը,
4. Վարկի նպատակը,

5. Վարկառուի կողմից կատարվող մարումների գրաֆիկ, ներառյալ դրանց մեկնարկի ամսաթիվը և մարումների հաճախականությունը,
6. Գրավի մասին տվյալներ
7. Վաղաժամկետ մարման պայմանների և տուգանքների սահմանում,
8. Ուշ մարման պայմանների և այլ տուգանքների սահմանում,
9. Վարկատուն պետք է իրավասու լինի վարկային պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքներն առանց վարկառուի համաձայնության փոխանցել երրորդ անձի,
10. Վարկառուի համաձայնությունը առ այն, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել Ազգային Հիփոթեքային Ընկերությանը:

### **Գրավի (հիփոթեքի) պայմանագիր**

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

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

Գրավի պայմանագրի կնքման պահին գրավադրվող գույքը պետք է զերծ լինի պարտավորություններից և այլ սահմանափակումներից, բացառությամբ Հավելված 3-ի Աղյուսակ 4-ով նախատեսված այն դեպքի, երբ թույլատրվում է հաջորդող գրավը:

## 7. Մոնիտորինգ

ԳՖՀ-ները պետք է մոնիտորինգ իրականացնեն Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորված բոլոր Բնակարանային վարկերի գծով վարկի տրամադրումից (վերջին մասնաբաժնի տրամադրումից, եթե վարկը տրամադրվում է մասնաբաժիններով), իսկ կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերման վարկերի դեպքում՝ շենքի ավարտական ակտի տրամադրումից 12 ամսվա ընթացքում: ԳՖՀ-ի կողմից իրականացվող մոնիտորինգի արդյունքները պարտադիր պետք է ներկայացվեն ՈՆՍ-ի Հավելված 2-ի ձևաչափով, պետք է լրացված լինեն բոլոր դաշտերը՝ վավերացված /ստորագրված/ մոնիտորինգն իրականացնող համապատասխան ստորաբաժանման ներկայացուցչի կողմից: Ընդ որում՝ կառուցման և վերանորոգման նպատակով տրամադրված Բնակարանային վարկերի դեպքում մոնիտորինգի եզրակացության հետ միասին վարկային գործին պետք է կցվեն նաև վարկի նպատակային օգտագործումը հիմնավորող լուսանկարներ /կամ տեսաերկ/։ Բացառություն են հանդիսանում Կարգի Հավելված 3-ի Աղյուսակ 3-ով սահմանված՝ վարկի գումարն անմիջապես մատակարարին փոխանցելու մեխանիզմով տրամադրված վերանորոգման ԷԱ միկրովարկերը, երբ ԳՖՀ-ն նպատակային մոնիտորինգ իրականացնում է իր ներքին ընթացակարգերի համաձայն:

Կազմակերպությունը նույնպես իրականացնում է իր կողմից վերաֆինանսավորված Բնակարանային վարկերի մոնիտորինգ, որը ներառում է վերաֆինանսավորված Բնակարանային վարկերի ստուգումը (իրականացվում է ԳՖՀ-ների տարածքում (տեղում մոնիտորինգ) և/կամ Կազմակերպության գրասենյակում), ինչպես նաև ԳՖՀ-ների կողմից Կազմակերպություն ներկայացվող հաշվետվությունների ուսումնասիրությունը/ստուգումը: Մոնիտորինգի նպատակն է՝

- հավաստիանալ, որ ԳՖՀ-ներն առաջնորդվում են Կազմակերպության կողմից սահմանված չափանիշներով և պահանջներով վերաֆինանսավորված Բնակարանային վարկերի գործողության ընթացքում,
- ստուգել ԳՖՀ-ների կողմից Կազմակերպություն ներկայացված տեղեկատվության արժանահավատությունը:

Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորված Բնակարանային վարկերի մոնիտորինգը յուրաքանչյուր ԳՖՀ-ի գծով, որպես կանոն, իրականացվում է տարեկան պարբերականությամբ: Առանձին ԳՖՀ-ների համար կարող է սահմանվել մոնիտորինգի իրականացման այլ պարբերականություն՝ պայմանավորված վերջիններիս ընդհանուր գործունեության արդյունավետության ցուցանիշների և/կամ վերաֆինանսավորված Բնակարանային վարկերի որակի փոփոխությամբ, ինչպես նաև այլ գործոններով:

ԳՖՀ-ն պարտավորվում է ապահովել Կազմակերպության կողմից մոնիտորինգի անխոչընդոտ իրականացումը:

**ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1. ԻՆՔՆԱԶԲԱՂՎԱԾՆԵՐԻ ԵԿԱՍՈՒՏՆԵՐԸ ԳՆԱՀԱՏԵԼՈՒ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ<sup>6</sup>**

- Վարկառուի անվանում
- Կազմակերպության/իրավաբանական անձի անվանում
- Փայատերեր
- Գրանցման հասցե/գործունեության հասցե
- Գործունեության ժամկետ
- Գործունեության ոլորտ
- Աշխատողների քանակ

**1. Հաշվեկշռի և հաշվեկշռային ցուցանիշների վերլուծություն**

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

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

Ընթացիկ իրացվելիություն = Ընթացիկ ակտիվներ / Կարճաժամկետ պարտավորություններ > 1

**Լրացուցիչ պարզաբանումներ.**

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

<sup>6</sup> Բիզնեսը պետք է գրացված լինի և գործի առնվազն 12 ամիս:

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

## 2. Եկամուտների և ծախսերի վերլուծություն

Հիմնական բիզնես ուղղություններից ստացված հասույթներ.

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

Միջին ամսական հասույթ (1) \_\_\_\_\_

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

Միջին ամսական հասույթ (2) \_\_\_\_\_

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

Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվություն (միջին ամսական կտրվածքով)	
Իրացումից հասույթ (1)	
Իրացումից հասույթ (2)	
Ապրանքների ինքնարժեք (1)	
Ապրանքների ինքնարժեք (2)	
<b>Համախառն շահույթ</b>	
Աշխատավարձ	
Վարձավճար	
Կոմունալ ծախսեր	
Տրանսպորտային ծախսեր	
Ապահովագրական վճարներ	

Ներկայացուցչական ծախսեր	
Այլ ծախսեր	
<b>Ընդամենը հաստատուն ծախսեր</b>	
<b>Շահույթ մինչև հարկում և տոկոսների վճարում</b>	
Հարկեր և պարտադիր վճարներ	
Բիզնեսի առկա վարկերի (տոկոսի և մայր գումարի) սպասարկում	
<b>Զուտ շահույթ</b>	
Այլ փայատերերի մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	
<b>Վարկառուի տնօրինվող շահույթ</b>	
<b>Վարկունակության գնահատման հաշվարկում ընդգրկվող զուտ եկամուտ<sup>7</sup></b>	

Վաճառքների անվնասաբերության մակարդակ =  $\frac{\text{հաստատուն ծախսեր}}{(\text{Հասույթ} - \text{փոփոխ. ծախսեր}^8)} < 85\%$

**Լրացուցիչ պարզաբանումներ.**

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

<sup>7</sup> Եթե Վարկառուի գործունեության վերաբերյալ պաշտոնական հաշվետվություններից հնարավոր չէ տարբերակել զուտ եկամտի չափը (օրինակ հաստատագրված վճարով աշխատելիս), ապա հաշվարկի համար հիմք է ընդունվում հաշվետվություններում արտացոլված շրջանառության ծավալը:

<sup>8</sup> Որպես փոփոխական ծախսերի ցուցանիշ այստեղ դիտարկվում է ապրանքների (և ծառայությունների) ինքնարժեքը:

Այլ փայատերերի մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	
--	--

### 3. Լրացուցիչ տեղեկություններ և մեկնաբանություններ

#### Լրացուցիչ տեղեկություններ.

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

#### Լրացուցիչ մեկնաբանություններ 1.

Արդյոք չկան բիզնեսին վերագրված անձնական ծախսումներ, որոնք համապատասխանաբար կնվազեցնեն շահույթը և հարկային պարտավորությունները:
Արդյոք վերջին շրջանում չկան եկամուտների և այլ ցուցանիշների կտրուկ փոփոխումներ, որոնք կարող են կապված լինել վարկի համար ծրագրվող դիմումի հետ:
Որքանով են վերլուծված վարկառուի այլ (սպառողական կամ բիզնես) վարկեր վերցնելու պլանները/կարիքները, որի դեպքում նրա OTI ցուցանիշը կարող է կտրուկ աճել:
Այլ մեկնաբանություններ:

#### Լրացուցիչ մեկնաբանություններ 2.

Բիզնեսի առավելություններ/զարգացման հեռանկարներ	Բիզնեսի թերություններ/ոչիսկեր

ՓՄՁ վարկային մասնագետի եզրակացություն/վերլուծության արդյունքների հաստատում.

**ՈՐԱԿԻ ՆՎԱԶԱԳՈՒՅՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2**

<b>ՎԱՐԿԻ ՄՈՆԻՏՈՐԻՆԳԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ</b>				
Մոնիտորինգի իրականացման ամսաթիվ՝				
			օր	
			ամիս	
			տարի	
Վարկառու՝				
		Ազգանուն / Անուն / Հայրանուն		
Վարկային պայմանագրի համարը՝				
Գույքի հասցեն՝				
<b>Վարկի</b>	Նպատակը	Ձեռքբերում		
		Վերանորոգում / Կառուցում		
		Վերաֆինանսավորում		
				ՀՀ դրամ
	Պայմանագրային գումարը			(օր / ամիս / տարի)
տրամադրման ամսաթիվը				
Վարկային պայմանագրով և/կամ կոմիտեով նախատեսված լրացուցիչ պայմաններ		չեն եղել		
		եղել են	կատարվել են ամբողջությամբ	
			կատարվել են մասնակի	
			չեն կատարվել	
		Մեկնաբանություններ (անհրաժեշտության դեպքում)		
Վարկի նպատակային օգտագործումը				

<b>Ձեռքբերում</b> (այդ թվում նաև ձեռքբերման նպատակով տրամադրված վարկերի վերաֆինանսավորում)			
Ձեռքբերված գույքը բնակեցված է		այո	Նշել ովքեր են բնակվում և ինչ հիմունքներով
		Ոչ	
Մեկնաբանություններ (անհրաժեշտության դեպքում)			
<b>Վերանորոգում/Կառուցում</b> (այդ թվում նաև վերանորոգման/կառուցման նպատակով տրամադրված վարկերի վերաֆինանսավորում)			
Կատարվել է համաձայն նախահաշվի		Այո	
		Ոչ	
Մեկնաբանություններ (նախահաշվից շեղումների դեպքում)			
Վարկի գումարը նպատակային է օգտագործվել		Ամբողջությամբ	
		Մասամբ	
Մեկնաբանություններ (մասամբ նպատակային օգտագործված լինելու դեպքում)			
Գրավի առարկայի վիճակը		Վարկատուի ֆինանսական վիճակը	
	վատ		վատ
	բավարար		բավարար
	լավ		լավ

Մոնիտորինգ իրականացրած անձ (պաշտոն, անուն, ազգանուն) (ստորագրություն)

Ստորաբաժանման ղեկավար (պաշտոն, անուն, ազգանուն) (ստորագրություն)

**Որակավորված վարկեր**

Բնակարանային վարկերը համարվում են Որակավորված վարկեր և ընդունելի են վերաֆինանսավորման համար, եթե դրանք տրամադրվել են սույն Կարգի Հավելված 2-ով սահմանված Վարկերի Որակի նվազագույն ստանդարտներին համապատասխան, ինչպես նաև համապատասխանում են Վարկերի համար Կազմակերպության կողմից սահմանված ներքոնշյալ պայմաններին: Պայմաններն առանձնացված են ըստ վարկատեսակների՝ Ձեռքբերման (Աղյուսակ 1), Կառուցման (Աղյուսակ 2) և Վերանորոգման (Աղյուսակ 3), ինչպես նաև առանձնացված են այն պայմանները, որոնք կիրառելի են բոլոր վարկատեսակների համար (Աղյուսակ 4):

Կազմակերպության կողմից բոլոր տեսակի կանաչ և ԷԱ վարկերի համար կիրառելի է ներգաարդյունավետության չափանիշները սահմանված են Պարզաբանում 4-ում և Պարզաբանում 5-ում:

**Աղյուսակ 1**

**Ձեռքբերման վարկերի համար սահմանված պարտադիր չափանիշներ**

1.	Նպատակը	<ul style="list-style-type: none"> <li>Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում բնակության նպատակով (կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարան) ձեռքբերման վարկերին ներկայացվող պահանջները ներկայացված են Պարզաբանում 1-ում),</li> <li>Գոյություն ունեցող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում բնակության նպատակով</li> </ul>
2.	Տեսակները	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ձեռքբերման հիփոթեքային Ստանդարտ վարկեր</li> <li>Ձեռքբերման հիփոթեքային Կանաչ վարկեր</li> <li>Ձեռքբերման հիփոթեքային Ոչ ստանդարտ վարկեր</li> </ul>
3.	Ժամկետը	<ul style="list-style-type: none"> <li>Առավելագույնը՝ 35 տարի, նվազագույնը՝ 10 տարի:</li> </ul>
4.	Վարկի գումար/վարկի պայմանագրային գումար	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ձեռքբերման հիփոթեքային Ստանդարտ վարկեր՝ 35 մլն ՀՀ դրամ.</li> <li>Ձեռքբերման հիփոթեքային Կանաչ վարկեր՝ 45 մլն ՀՀ դրամ.</li> <li>Ձեռքբերման հիփոթեքային Ոչ ստանդարտ վարկեր՝ 60 մլն ՀՀ դրամ:</li> </ul>
5.	Վարկառու	<ul style="list-style-type: none"> <li>Վարկառուն պետք է լինի բնակելի անշարժ գույքի սեփականատեր:</li> </ul>
6.	Գրավ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Գոյություն ունեցող բնակելի անշարժ գույքի ձեռք բերման նպատակով տրամադրված վարկերի դեպքում գրավադրվում է ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքը:</li> <li>Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման նպատակով տրամադրված վարկերի դեպքում վարկի ապահովություն է հանդիսանում անշարժ գույքի գնման իրավունքի և կառուցապատողի հատուկ հաշվին առկա դրամական միջոցների գրավը, մինչև անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցումը, որից հետո գրավ է հանդիսանում անշարժ գույքը:</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Եթե բացի ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի գրավադրումից որպես լրացուցիչ ապահովում գրավադրվում է նաև գոյություն ունեցող այլ բնակելի անշարժ գույք, ապա նվազագույն կանխավճարը կարող է կազմել 10 տոկոս: Ընդ որում՝ վարկ/գրավ գործակիցը հաշվարկում է գրավի առարկա հանդիսացող երկու անշարժ գույքերի արժեքների (հաշվարկված ՈՆՍ-ով սահմանված կարգով) հանրագումարի հիման վրա, և վարկի գումարը չի կարող գերազանցել ձեռքբերվող բնակելի անշարժ գույքի գնահատված և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնի 90%-ը:</li> </ul>
7.	Ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի առավելագույն արժեք	<ul style="list-style-type: none"> <li>Անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված շուկայական արժեքի առավելագույն չափ՝ 55 մլն ՀՀ դրամ՝ Ձեռքբերման հիփոթեքային Ստանդարտ և Կանաչ վարկերի դեպքում:</li> <li>Անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված շուկայական արժեքի առավելագույն չափ՝ 90 մլն ՀՀ դրամ՝ Ձեռքբերման հիփոթեքային Ոչ ստանդարտ վարկերի դեպքում:</li> </ul>
8.	Վարկունակության գնահատում	<ul style="list-style-type: none"> <li>Համաձայն Կարգի Հավելված 2-ը հանդիսացող Որակի նվազագույն ստանդարտների /ՈՆՍ/</li> </ul>
9.	Ապահովագրություն	<ul style="list-style-type: none"> <li>Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի ու համավարկառուների դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրություն՝ համաձայն ՈՆՍ-ի պահանջների,</li> <li>Հիփոթեքային վարկի կանխավճարի ապահովագրություն՝ ՈՆՍ-ով սահմանված դեպքերում:</li> </ul>
10.	Այլ պահանջներ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ձեռքբերման հիփոթեքային բոլոր վարկերի դեպքում, երբ բնակելի անշարժ գույքը ձեռք է բերվում կառուցապատողից, շենքը պետք է ունենա էներգետիկ անձնագիր, որի համաձայն շենքի էԼ դասը առնվազն B է:</li> <li>Վերաֆինանսավորման ենթակա չեն այն Ձեռքբերման հիփոթեքային վարկերը, որոնց միջոցով ձեռք է բերվել բնակելի անշարժ գույք և վաճառողն ու ձեռքբերողը միևնույն ընտանիքի անդամ են:</li> <li>Վերաֆինանսավորման ենթակա են այն Ձեռքբերման հիփոթեքային վարկերը, որոնց միջոցով ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի սեփականատեր դարձող վարկառուները և համավարկառուները միևնույն ընտանիքի անդամ են:</li> <li>Ձեռքբերման հիփոթեքային Կանաչ վարկերի չափանիշները սահմանված են Պարզաբանում 4-ում:</li> </ul>

Այս չափանիշները կարող են փոփոխվել:

**Պարզաբանում 1. Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում բնակարանի) ձեռքբերման համար տրամադրվող վարկեր.**

1. Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքը պետք է ունենա էներգետիկ անձնագիր, որի տրամադրման՝ Կազմակերպության կողմից ընդունելի կարգը սահմանվում է Կազմակերպության համապատասխան ուղեցույցով:

2. Կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման վարկն ապահովված է կառուցապատողի հատուկ հաշվին ԳՖՀ-ի կողմից փոխանցված դրամական միջոցների և անշարժ գույքի ձեռք բերման իրավունքի գրավով՝ մինչև կառուցվող շենքում ձեռք բերվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցումը, որից հետո գրավ է հանդիսանում անշարժ գույքը:
3. ԳՖՀ-ն տրամադրում է վարկը՝ վարկի գումարը փոխանցելով ՀՀ-ում գործող որևէ բանկում բացված կառուցապատողի հատուկ հաշվին (Կազմակերպության կողմից կարող են սահմանվել կառուցապատողի հատուկ հաշվի պայմանագրում ներառման ենթակա պարտադիր պահանջներ):
4. Կառուցապատողի հատուկ հաշիվը պետք է լինի ՀՀ դրամով, և այդ հաշիվը պետք է լինի առանձնացված՝ Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորված վարկերի մասով: Նշված հաշվի շարժը պետք է հասանելի լինի Կազմակերպությանը, իսկ որևէ ծրագրի շրջանակներում ֆինանսավորման դեպքում՝ նաև համապատասխան ֆինանսավորում տրամադրած կազմակերպությանը:
5. Վարկը կարող է վերաֆինանսավորման ներկայացվել տրամադրումից **առավելագույնը 90 օրվա ընթացքում**, ընդ որում՝ վերաֆինանսավորման ներկայացվող վարկը պետք է բավարարի հետևյալ պայմաններին միաժամանակ.
  - 5.1. Հիփոթեքային վարկը ապահովված է կառուցվող շենքում բնակելի անշարժ գույքի (բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման իրավունքի գրավով և կառուցապատողի հատուկ հաշվին ԳՖՀ-ի կողմից փոխանցված վարկային միջոցների գրավով առնվազն 5.2 կետում նշված չափով,
  - 5.2. Գրավի առարկա դրամական միջոցները կազմում են վերաֆինանսավորման ենթակա գումարի առնվազն 100%-ը:
  - 5.3. Կառուցապատողը ներկայացրել է կառուցապատման աշխատանքների ժամանակացույց (ներառյալ շահագործման հանձնման ակտի կազմումը)՝ կազմված մինչև շինարարական աշխատանքների սկիզբը, որը պարունակում է աշխատանքների կատարման առնվազն 5 փուլ:
  - 5.4. Կառուցապատման աշխատանքների ժամանակացույցի յուրաքանչյուր փուլից, ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքների վերջնաժամկետից շեղումը չի գերազանցում 180 օրը:
  - 5.5. Կազմակերպությունն իրավասու է 5.4 կետով սահմանված պահանջի խախտման դեպքում տվյալ շենքի բնակարանների ձեռք բերման նպատակով տրամադրված բոլոր վարկերը դադարեցնել որակել որպես Որակավորված վարկ:
  - 5.6. Գնորդ-վարկառուն իրավունք ունի միակողմանի լուծել պայմանագիրը կառուցապատողի հետ 5.4 կետի խախտման դեպքում: Գնորդ-վարկառուն իր այդ իրավունքը պայմանագրով զիջել է ԳՖՀ-ին:
  - 5.7. Պայմանագրով սահմանված է, որ Կառուցապատողի կողմից իր պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման դեպքերում, այդ թվում 5.6 կետով սահմանված պայմանագրի միակողմանի լուծման կամ կառուցապատման աշխատանքների մոնիթորինգի արդյունքում ռիսկերի հայտնաբերման (այդ թվում վարկային միջոցների ոչ նպատակային օգտագործման կամ վարկի ապահովման միջոցի վատթարացման հետ կապված) դեպքում պայմանագիրը լուծելիս ԳՖՀ-ն իրավունք ունի Գնորդ-վարկառուից պահանջել վաղաժամկետ մարել վարկի գումարն ամբողջությամբ: Ընդ որում, Գնորդ-վարկառուի կողմից այդ պահանջը 20 աշխատանքային օրվա ընթացքում չկատարելու դեպքում ԳՖՀ-ն իրավունք ունի առանց Գնորդ-վարկառուի լրացուցիչ համաձայնության կառուցապատողից պահանջել վերադարձնել որպես կանխավճար կառուցապատողի հատուկ հաշվին փոխանցված վարկի գումարը՝ այն ուղղելով Գնորդ-վարկառուի պարտավորությունների մարմանը:
  - 5.8. Կառուցապատողի հատուկ հաշվի դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով սահմանված է, որ պայմանագիրը լուծելու հիմքով կառուցապատողի կողմից կառուցապատողի հատուկ հաշվին փոխանցված դրամական միջոցները չվերադարձնելու դեպքում այդ դրամական միջոցների նկատմամբ ԳՖՀ-ի կողմից կարող է տարածել բռնագանձում արտադատական կարգով և առանց Գնորդ-գրավառուի լրացուցիչ համաձայնության:

- 5.9. Գնորդ-գրավառուն տալիս է իր համաձայնությունը և հանձնարարում է կառուցապատողի հատուկ հաշիվը սպասարկող բանկին կառուցապատողի կողմից իր պարտավորության չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման դեպքում ԳՖՀ-ի գրավոր պահանջը ստանալիս առաջին հերթին գրավի առարկայի հաշվին բավարարել ԳՖՀ-ի՝ վարկային պայմանագրով սահմանված պահանջները, իսկ մնացած գումարն ուղղել Գնորդ-գրավառուի պահանջների բավարարմանը:
6. Ի լրումն վերը նշվածի՝ շինարարության ողջ ընթացքում պետք է ապահովվի հետևյալ պայմանների իրականացումը.
- 6.1. ԳՖՀ-ն ապահովում է մոնիտորինգի հնարավորությունը 5.3 և 5.4 կետերում նշված ժամանակացույցի և թույլատրելի շեղման ժամկետների համապատասխանության նկատմամբ: Կազմակերպությունը ևս իրավունք ունի անխոչընդոտ իրականացնել 5.3 և 5.4 կետերում նշված ժամանակացույցի և թույլատրելի շեղման ժամկետների կատարման նկատմամբ մոնիտորինգ: ԳՖՀ-ի կամ կառուցապատողի կողմից խոչընդոտներ ստեղծելու դեպքում Կազմակերպությունն իրավունք ունի դադարեցնել տվյալ կառուցապատողի հետ համագործակցությունը, և վերջինիս կողմից կառուցվող շենքի (շենքերի) բնակարանների ձեռք բերման նպատակով տրամադրված բոլոր վարկերը դադարեցնել դիտարկել որպես Որակավորված վարկ:
- 6.2. ԳՖՀ-ն առնվազն կիսամյակային պարբերականությամբ Կազմակերպությանն է ներկայացնում կատարված շինարարական աշխատանքների մոնիտորինգի եզրակացություն լուսանկարներով՝ սահմանված ժամկետի ավարտից հետո 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում:
- 6.3. Կազմակերպությունը 6.2 կետում նշված ժամկետներից զատ կարող է ԳՖՀ-ից պահանջել իրականացնել լրացուցիչ մոնիտորինգ:
7. Շինարարության շահագործման հանձնման ակտը կազմելուց հետո պետք է տեղի ունենան հետևյալ պայմանները.
- 7.1. Անշարժ գույքի սեփականության և գրավի իրավունքները պետք է պետական գրանցում ստանան շինարարության շահագործման հանձնման ակտը կազմելուց հետո առավելագույնը 60 օրվա ընթացքում:
- 7.2. Անշարժ գույքի սեփականության և գրավի իրավունքների պետական գրանցում ստանալուց հետո կիրառելի են ձեռքբերման վարկերի համար սույն Կարգով նախատեսված բոլոր պահանջները:
8. Կառուցապատողը վերաֆինանսավորման ներկայացման պահի դրությամբ պետք է բավարարի ներքոնշյալ պահանջներին.
- 8.1. Կառուցապատողի կողմից իրականացվող կառուցապատման ծրագիրը պետք է նախապես ստացած լինի Կազմակերպության հավանությունը:
- 8.2. Կառուցապատողը պետք է հանդիսանա հողամասի սեփականատերը, որի վրա իրականացվում է բնակելի անշարժ գույքի (բազմաբնակարան շենքի) կառուցումը: Եթե հողամասի նկատմամբ կառուցապատողի սեփականության իրավունքը գրանցվել է ոչ ավելի, քան 1 տարի առաջ մինչև կառուցապատման ծրագիրը Կազմակերպության հավանությանը ներկայացնելը, ապա պետք է ներկայացված լինեն հողամասի նկատմամբ կառուցապատողի սեփականության իրավունքի գրանցման համար հիմք հանդիսացած բոլոր փաստաթղթերը, որոնք կհավաստեն, որ հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխություն տեղի չի ունեցել:
- 8.3. Վերջին 3 տարիներից յուրաքանչյուրում կառուցապատողի գործունեությունը պետք է լինի շահութաբեր կամ վերջինիս ընդհանուր կապիտալը պետք է լինի առնվազն 500 միլիոն ՀՀ դրամ:
- 8.4. Կառուցապատողը պետք է իր գործունեության պատմությամբ վաստակած լինի բարի համբավ:
9. Կապալառու/Շինարարը վերաֆինանսավորման ներկայացման պահի դրությամբ պետք է բավարարի ներքոնշյալ պահանջին.
- 9.1. Կապալառու/Շինարարը պետք է իր գործունեության պատմությամբ վաստակած լինի բարի համբավ:
- Վերոնշյալ վարկերի դեպքում ի լրումն սահմանված այլ փաստաթղթերի, կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի (կառուցվող բազմաբնակարան շենքում բնակարանի) ձեռք բերման նպատակով վարկի համար դիմած վարկառուն պետք է ԳՖՀ-ին ներկայացնի իր և կառուցապատողի միջև կնքված պայմանագիրը, ինչպես նաև

մինչև վարկի համար դիմելու պահը կատարված վճարումները հավաստող փաստաթղթեր: Ընդ որում՝ վարկի առավելագույն գումարը չի գերազանցում վարկառուի և բնակելի անշարժ գույքի կառուցապատողի միջև կնքած պայմանագրով սահմանված բնակելի անշարժ գույքի գնի և կառուցապատողին արդեն իսկ վճարված գումարի տարբերությունը:

## Աղյուսակ 2

### Կառուցման վարկերի համար սահմանված պարտադիր չափանիշներ

1.	Նպատակը	<ul style="list-style-type: none"> <li>Բնակելի տների/առանձնատների կառուցում (մանրամասները ներկայացված են Պարզաբանում 2-ում)</li> </ul>
2.	Տեսակները	<ul style="list-style-type: none"> <li>Կառուցման հիփոթեքային Ստանդարտ վարկեր</li> <li>Կառուցման հիփոթեքային Կանաչ վարկեր</li> <li>Կառուցման հիփոթեքային Ոչ ստանդարտ վարկեր</li> </ul>
3.	Ժամկետը	<ul style="list-style-type: none"> <li>Առավելագույնը՝ 35 տարի, նվազագույնը՝ 10 տարի:</li> </ul>
4.	Վարկի գումար/վարկի պայմանագրային գումար	<ul style="list-style-type: none"> <li>Կառուցման հիփոթեքային Ստանդարտ վարկեր՝ 35 մլն ՀՀ դրամ.</li> <li>Կառուցման հիփոթեքային Կանաչ վարկեր՝ 45 մլն ՀՀ դրամ.</li> <li>Կառուցման հիփոթեքային Ոչ ստանդարտ վարկեր՝ 60 մլն ՀՀ դրամ:</li> </ul>
5.	Տոկոսադրույքը	<ul style="list-style-type: none"> <li>ԳՖՀ-ի կողմից մասնաբաժիններով տրամադրված վարկերը վերաֆինանսավորվում են դրանք վերաֆինանսավորման ներկայացնելու պահին Կազմակերպության կողմից սահմանված տոկոսադրույքով:</li> </ul>
6.	Վարկառու	<ul style="list-style-type: none"> <li>Վարկառուն պետք է լինի կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի և հողամասի սեփականատերը, որի վրա կառուցվում/կառուցվել է բնակելի անշարժ գույքը:</li> </ul>
7.	Գրավ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Կառուցման փուլում անշարժ գույքի գրավը պարտադիր պահանջ չէ: ԳՖՀ-ն կարող է դիմել վերաֆինանսավորման, երբ տեղադրված են մուտքի դուռը, տանիքը և պատուհանները: Գրավադրվում է արդեն կառուցված անշարժ գույքը:</li> <li>Անհրաժեշտության դեպքում՝ գրավադրվում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք: Վ/Գ գործակիցը հաշվարկվում է վերաֆինանսավորման հայտի ներկայացման պահին:</li> </ul>
8.	Վարկունակության գնահատում	<ul style="list-style-type: none"> <li>Համաձայն Կարգի Հավելված 2-ը հանդիսացող Որակի նվազագույն ստանդարտների /ՈՆՍ/</li> </ul>
9.	Ապահովագրություն	<ul style="list-style-type: none"> <li>Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի ու համավարկառուների դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրություն՝ համաձայն ՈՆՍ-ի պահանջների:</li> </ul>
10.	Այլ պահանջներ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Վերաֆինանսավորման ենթակա են այն Կառուցման հիփոթեքային վարկերը, որոնց միջոցով կառուցվող բնակելի անշարժ գույքի սեփականատեր դարձող վարկառուները և համավարկառուները միևնույն ընտանիքի անդամ են:</li> <li>Կառուցման հիփոթեքային Կանաչ վարկերի չափանիշները սահմանված են Պարզաբանում 4-ում:</li> </ul>

Այս չափանիշները կարող են փոփոխվել:

**Պարզաբանում 2. Բնակելի տների/առանձնատների կառուցման նպատակով տրամադրվող վարկեր.**

1. Բնակելի տների/առանձնատների կառուցման նպատակով վարկերի տրամադրման դեպքում վարկի առավելագույն գումարը չպետք է գերազանցի հաճախորդի կողմից ներկայացված կառուցման աշխատանքների կատարման նախահաշվի գումարի 80 տոկոսը: Միևնույն ժամանակ վարկի գումարը չպետք է գերազանցի գրավադրվող անշարժ գույքերի (հողատարածքը, որի վրա կառուցվում է բնակելի տունը և լրացուցիչ ապահովում հանդիսացող բնակելի անշարժ գույք) ընդհանուր արժեքի (գնահատված համաձայն ՈՆՍ սահմանված կարգի) 70 տոկոսը:
2. Կառուցման նպատակով վարկերը պետք է տրամադրվեն մասնաբաժիններով (տրանշերով), ընդ որում վարկի վերջին մասնաբաժնով պետք է ֆինանսավորվի շինարարական աշխատանքների վերջին փուլը, չպետք է գերազանցի վարկի գումարի 20 տոկոսը:
3. ԳՖՀ-ն տվյալ վարկը կարող է վերաֆինանսավորման ներկայացնել վերջին մասնաբաժնի տրամադրումից հետո 90 օրացուցային օրվա ընթացքում:
4. Ի լրումն սահմանված այլ փաստաթղթերի, կառուցվող բնակելի տան/առանձնատան կառուցման նպատակով վարկի համար դիմած վարկառուն պետք է ԳՖՀ-ին ներկայացնի կառուցման օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նախագիծը, շինարարության թույլտվությունը, իր և կառուցապատողի միջև կնքված պայմանագիրը (առկայության դեպքում), արդեն իսկ կատարված վճարումները հաստատող փաստաթղթեր (առկայության դեպքում), շինարարական աշխատանքների նախահաշիվը՝ Կազմակերպության կողմից հաստատված ձևաչափով, ինչպես նաև անհրաժեշտության դեպքում այլ փաստաթղթեր:
5. Վարկառուն պետք է ներկայացնի հողամասի սեփականության վկայականը, որի վրա կառուցվում/կառուցվել է բնակելի անշարժ գույքը: Եթե հողամասի նկատմամբ վարկառուի սեփականության իրավունքը գրանցվել ոչ ավելի, քան 1 տարի առաջ մինչև կառուցման վարկ ստանալու համար ԳՖՀ-ին դիմելը, ապա պետք է ներկայացված լինեն հողամասի նկատմամբ վարկառուի սեփականության իրավունքի գրանցման համար հիմք հանդիսացած բոլոր փաստաթղթերը, որոնք կհավաստեն, որ հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխություն տեղի չի ունեցել:
6. ԳՖՀ-ն վարկառուի հետ միասին կազմում են վարկի տրամադրման և օգտագործման ժամանակացույց, որով սահմանվում են վարկի յուրաքանչյուր մասնաբաժնով (ինչպես նաև վարկառուի միջոցներով) կատարվելիք աշխատանքները: Վարկի յուրաքանչյուր մասնաբաժնի տրամադրումից առաջ ԳՖՀ-ն պետք է ստուգի ժամանակացույցով սահմանված աշխատանքների փաստացի կատարումը: Ստուգման արդյունքները պետք է փաստաթղթավորվեն և կատարված աշխատանքների լուսանկարների հետ միասին կցվեն վարկային գործին:
7. Եթե շինարարական աշխատանքները կատարվելու են կառուցապատողի կողմից, ապա վարկի գումարը վարկատուն կարող է փոխանցել անմիջապես կառուցապատողի հաշվին: Եթե վարկը տրամադրվում է վարկառուին, ապա վարկը վերաֆինանսավորման ներկայացնելու պահին ԳՖՀ-ն Կազմակերպությանը պետք է ներկայացնի ապացույցներ, որ վարկի գումարը ամբողջությամբ վարկառուն փոխանցել է կառուցապատողին:
8. Կառուցապատման աշխատանքները պետք է ամբողջությամբ ավարտված լինեն վարկի վերջին մասնաբաժնի տրամադրումից 1 տարի հետո:

**Աղյուսակ 3**

**Վերանորոգման վարկերի համար սահմանված պարտադիր չափանիշներ**

1.	Նպատակը	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Բնակելի անշարժ գույքի վերանորոգում՝ բնակարանային պայմանների բարելավում (վերանորոգման վարկերին ներկայացվող պահանջների մանրամասները ներկայացված են Պարզաբանում 3-ում)</li> </ul>
2.	Տեսակները	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վերանորոգման հիփոթեքային Ստանդարտ վարկեր</li> <li>• Վերանորոգման հիփոթեքային ԷԱ վարկեր</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վերանորոգման էԱ միկրովարկեր</li> <li>• Վերանորոգման էԱ միկրովարկեր, վարկի գումարը անմիջապես մատակարարին փոխանցելու մեխանիզմով</li> </ul>
3.	Ժամկետը	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Առավելագույնը՝ 35 տարի, նվազագույնը՝ 5 տարի:</li> </ul>
4.	Վարկի առավելագույն գումար/վարկի պայմանագրային առավելագույն և նվազագույն գումար	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վերանորոգման հիփոթեքային Ստանդարտ վարկեր. առավելագույնը՝ 35 մլն ՀՀ դրամ, նվազագույնը՝ 275.000 ՀՀ դրամ.</li> <li>• Վերանորոգման հիփոթեքային էԱ վարկեր. առավելագույնը՝ 35 մլն ՀՀ դրամ, նվազագույնը՝ 5 մլն ՀՀ դրամ.</li> <li>• Վերանորոգման էԱ միկրովարկեր. առավելագույնը՝ 5 մլն ՀՀ դրամը ներառյալ, նվազագույնը՝ 275.000 ՀՀ դրամ.</li> <li>• Վերանորոգման էԱ միկրովարկեր, վարկի գումարը անմիջապես մատակարարին փոխանցելու մեխանիզմով. առավելագույնը՝ 5 մլն ՀՀ դրամը ներառյալ, նվազագույնը՝ 275.000 ՀՀ դրամ:</li> </ul>
5.	Տոկոսադրույքը	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ԳՖՀ-ի կողմից մասնաբաժիններով տրամադրված վարկերը վերաֆինանսավորվում են դրանք վերաֆինանսավորման ներկայացնելու պահին Կազմակերպության կողմից սահմանված տոկոսադրույքով:</li> </ul>
6.	Վարկառու	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկառուն պետք է լինի բնակելի անշարժ գույքի սեփականատեր կամ սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամ: Վարկի գումարը անմիջապես մատակարարին փոխանցելու մեխանիզմով տրամադրված Վերանորոգման էԱ միկրովարկերի դեպքում նշված պահանջի կիրառումը պարտադիր չէ:</li> </ul>
7.	Գրավ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վերանորոգման հիփոթեքային Ստանդարտ և Վերանորոգման հիփոթեքային էԱ վարկերի դեպքում՝ վերանորոգվող անշարժ գույքը:</li> <li>• Վերանորոգման էԱ միկրովարկերի (նաև վարկի գումարը անմիջապես մատակարարին փոխանցելու մեխանիզմով տրամադրված) դեպքում վերանորոգվող անշարժ գույքի գրավի պահանջը պարտադիր չէ:</li> </ul>
8.	Վարկունակության գնահատում	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վերանորոգման հիփոթեքային Ստանդարտ և Վերանորոգման հիփոթեքային էԱ վարկերի դեպքում՝ համաձայն Կարգի Հավելված 2-ը հանդիսացող Որակի նվազագույն ստանդարտների /ՈՆՍ/.</li> <li>• Վերանորոգման էԱ միկրովարկերի (նաև վարկի գումարը անմիջապես մատակարարին փոխանցելու մեխանիզմով տրամադրված) դեպքում վարկունակության գնահատումն իրականացվում է ԳՖՀ-ների ներքին կարգերի համաձայն:</li> </ul>
9.	Ապահովագրություն	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վերանորոգման հիփոթեքային Ստանդարտ և Վերանորոգման հիփոթեքային էԱ վարկերի դեպքում՝ գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի ու համավարկառուների դժբախտ պատահարից մահացության դեպքի ապահովագրություն՝ համաձայն ՈՆՍ-ի պահանջների:</li> <li>• Վերանորոգման էԱ միկրովարկերի (նաև վարկի գումարը անմիջապես մատակարարին փոխանցելու մեխանիզմով</li> </ul>

		տրամադրված) դեպքում՝ ապահովագրության պահանջը պարտադիր չէ:
15	Այլ պահանջներ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Վերանորոգման հիփոթեքային ԷԱ վարկերի և Վերանորոգման ԷԱ միկրովարկերի (նաև վարկի գումարը անմիջապես մատակարարին փոխանցելու մեխանիզմով տրամադրված) ԷԱ չափանիշները սահմանված են Պարզաբանում 4-ում և Պարզաբանում 5-ում:</li> </ul>

Այս չափանիշները կարող են փոփոխվել:

**Պարզաբանում 3. Բնակելի անշարժ գույքի վերանորոգման վարկեր.**

1. Բնակելի անշարժ գույքի վերանորոգման վարկը սովորաբար իրենից ներկայացնում է բնակարանային պայմանների բարելավման և/կամ արդիականացման աշխատանքների ֆինանսավորում:
2. Բարելավման աշխատանքները պետք է բարձրացնեն բնակարանի/անշարժ գույքի բնակության համար պիտանելիությունը կամ դրա օգտագործման արդյունավետությունը: Բարելավման աշխատանքները ներառում են ինչպես ընդհանուր բնակարանի/բնակելի տան, այնպես և դրա առանձին հատվածների վերանորոգումը (օրինակ՝ լոգարանի, խոհանոցի, ջրամատակարարման և էլեկտրաէներգիայի համակարգերի վերանորոգումը, կենցաղային կոմունալ ջրամատակարարման, ջեռուցման կամ օդափոխման համակարգերի տեղադրումը կամ նորացումը, մեկուսիչ նյութերի, հերմետիկ և ջերմամեկուսիչ պատուհանների տեղադրումը, սեյսմակայունության ամրապնդումը, ինչը ներառում, բայց չի սահմանափակվում ֆունդամենտի և մետաղական կառուցվածքի ամրացմամբ, և/կամ վնասվածքների վերանորոգմամբ): Բարելավման աշխատանքները չեն կարող ներառել ներկառուցված պահարանների պատրաստումը կամ ճոխության տարրեր, իսկ կենցաղային տեխնիկայի ձեռքբերման չափաբաժինը չի կարող գերազանցել ընդհանուր վարկի գումարի 10%-ը: Կանաչ վարկերի դեպքում ջեռուցման համակարգը և կենցաղային տեխնիկան չեն համարվում թույլատրելի ներդրումներ:
3. Բարելավման աշխատանքները պետք է ամբողջությամբ ավարտված լինեն վարկի տրամադրումից 1 տարի հետո: Վարկը մասնաբաժիններով տրամադրելու դեպքում՝ 1 տարի ժամանակահատվածը հաշվարկվում է վերջին մասնաբաժնի տրամադրման ամսաթվից սկսած:
4. *Վարկի տրամադրման գործընթացի առանձնահատկությունները.* Վարկառուն ԳՖՀ-ին է ներկայացնում կատարվելիք աշխատանքների նախահաշիվը՝ Կազմակերպության կողմից հաստատված ձևաչափով: Դրան պետք է կցված լինեն համապատասխան նկարներ, նախագծեր և տեխնիկական առանձնահատկություններ, կատարվելիք աշխատանքի ամբողջական նկարագրությունը, ինչպես նաև աշխատանքի սկիզբն ու ավարտը ընդգրկող ժամանակահատվածները: Վարկառուն պետք է ներկայացնի նաև համապատասխան ծախսերի արժեքը և այլ տվյալներ, որպեսզի ԳՖՀ-ն կարողանա լիովին գնահատել վերանորոգման աշխատանքների ծավալը, որակը և արժեքը:

**Աղյուսակ 4**

**Բոլոր վարկերի համար սահմանված պարտադիր չափանիշներ**

1.	Բնակարանային վարկերի վերաֆինանսավորման նպատակով տրամադրված վարկեր	<p>Կազմակերպության կողմից կարող են վերաֆինանսավորվել ԳՖՀ-ների տրամադրած այն վարկերը, որոնք նպատակ ունեն վերաֆինանսավորելու այլ վարկատու հաստատության կողմից տրամադրված Ձեռքբերման, Կառուցման կամ Վերանորոգման վարկը: Նշված դեպքում պարտադիր պայմաններ են հետևյալը.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• սկզբնական վարկը պետք է տրամադրված լինի ՀՀ դրամով:</li> <li>• ԳՖՀ-ի կողմից սկզբնական վարկի վերաֆինանսավորման նպատակով տրամադրվող վարկը պետք է լինի առավել</li> </ul>
----	---	---

		<p>ցածր տոկոսադրույքով, այսինքն՝ տվյալ գործարքը ֆինանսապես շահավետ է վարկառուի համար:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ԳՖՀ-ի կողմից կարող են վերաֆինանսավորվել միայն 10 տարի և ավելի մարման ժամկետով տրամադրված վարկերը, որոնց մարմանը մնացել է առնվազն 5 տարի:</li> <li>• Կազմակերպության կողմից ենթակա են վերաֆինանսավորման միայն ԳՖՀ-ների այն վարկերը, որոնցով վերաֆինանսավորվող վարկերը ի սկզբանե վերաֆինանսավորված չեն եղել Կազմակերպության կամ ԳՀՀ ԾԿԳ-ի կողմից:</li> </ul>
2.	Արժույթը	ՀՀ դրամ
3.	Վայրը	ՀՀ ամբողջ տարածքում
4.	Ժամկետը	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկի ժամկետը հաշվարկվում է՝ սկսած վարկային պայմանագրի կնքման ամսաթվից:</li> <li>• Վարկի ժամկետը՝ որպես մարման օրվա և կնքման օրվա տարբերություն հաշվարկելիս վարկի սահմանված նվազագույն ժամկետից փոքր լինելու դեպքում, ընդունելի է համարվում մինչև 30 օր կլորացումը:</li> <li>• Այն դեպքերում, երբ վարկի փաստացի տրամադրման և վարկային պայմանագրի կնքման ամսաթվերի տարբերությունը մեծ է մեկ ամսից, անհրաժեշտ է վարկառուի վարկունակության գնահատման ԸՊԵ(ՕՏԻ) գործակցի հաշվարկում ներառել վարկի մնացորդային ժամկետով հաշվարկված ժամանակացույցով սահմանված ամսական վճարման չափը:</li> </ul>
5.	Տոկոսադրույքը	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Հաստատուն տոկոսադրույք, որը ենթակա չէ փոփոխության վարկի գործողության ողջ ընթացքում, բացառությամբ «Բնակարանային հիփոթեքային կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքի 10-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված դեպքի:</li> </ul>
6.	Վարկի մարման ձևը	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ամբողջությամբ վճարվող անուիտետային կամ մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով վարկ: Վճարումները պետք է կատարվեն ամսական կտրվածքով, բացառությամբ սույն Կարգի 11.6 կետով նախատեսված դեպքի:</li> <li>• Սեզոնային վճարման ժամանակացույց կարող է սահմանվել միայն գյուղատնտեսական բնույթի եկամտի աղբյուր ունեցող վարկառուների համար: Ընդ որում, վարկի գումարի մարումների քանակը չի կարող տարեկան 2 անգամից քիչ լինել: Բոլոր դեպքերում, տոկոսների ամսական վճարումը պարտադիր է:</li> </ul>
7.	Վարկառու	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Վարկառուները/համավարկառուները պետք է լինեն ՀՀ քաղաքացի, որոնց եկամուտների հիմնական աղբյուրը գտնվում է ՀՀ-ում:</li> <li>• Համավարկառուները պետք է լինեն վարկառուի ընտանիքի անդամ՝ սույն Կարգի իմաստով:</li> </ul>
8.	Գրավ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Գրավադրված անշարժ գույքը վերաֆինանսավորման պահին պետք է հանդիսանա առաջնային գրավ:</li> <li>• Հաջորդող գրավ կարող է հանդիսանալ այն գույքը, որն արդեն հանդիսանում է առաջնային գրավ՝ որպես</li> </ul>

		<p>Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորված վարկի ապահովման միջոց:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Անկախ այն հանգամանքից, թե քանի վարկի ապահովման միջոց է հանդիսանում գույքը, ցանկացած հիմքով գույքի իրացման դեպքում առաջնային պետք է բավարարվեն Կազմակերպության նկատմամբ ունեցած պարտավորությունները:</li> </ul>
9.	Վարկը վերաֆինանսավորման ներկայացնելու առավելագույն ժամկետը	<ul style="list-style-type: none"> <li>Տրամադրման օրվանից 90 օրվա ընթացքում:</li> <li>Վարկը մասնաբաժիններով տրամադրված լինելու դեպքում 90-օրյա ժամկետը հաշվարկվում է վարկի վերջին մասնաբաժնի տրամադրման օրվանից:</li> </ul>
10.	Այլ պահանջներ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Սույն Կարգի իմաստով միևնույն ընտանիքի անդամ են համարվում հայրը, մայրը, ամուսինը, ամուսնու ծնողները, տատը, պապը, քույրը, եղբայրը, երեխաները, քրոջ, եղբոր ամուսինն ու երեխաները:</li> <li>Որակավորված վարկ չի համարվում, այն վարկը, որը չի բավարարում Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման կանխարգելման օրենսդրության պահանջներին: Որակավորված վարկ չի համարվում նաև այն վարկը, որն օգտագործվել է ոչ նպատակային:</li> <li>Բոլոր տեսակի կանաչ և ԷԱ վարկերի համար կիրառելի է ներգաարդյունավետության չափանիշները սահմանված են Պարզաբանում 4-ում և Պարզաբանում 5-ում:</li> </ul>

Այս չափանիշները կարող են փոփոխվել:

#### **Պարզաբանում 4. Էներգաարդյունավետության չափանիշներ**

Կազմակերպության կողմից բոլոր տեսակի կանաչ և ԷԱ վարկերի համար կիրառելի են էներգաարդյունավետության ներքոնշյալ չափանիշները: Էներգաարդյունավետության չափանիշների բոլոր տեխնիկական պահանջներն ու մանրամասները սահմանվում են Կազմակերպության «Կանաչ ստանդարտներ» փաստաթղթում:

- Ձեռքբերման հիփոթեքային Կանաչ վարկեր.
  - Բազմաբնակարան շենքը պետք է ունենա էներգետիկ անձնագիր, որի համաձայն շենքի ԷԱ դասը<sup>9</sup> առնվազն B է:
  - Շենքին էներգետիկ անձնագրի տրամադրման՝ Կազմակերպության կողմից ընդունելի կարգը սահմանվում է Կազմակերպության համապատասխան ուղեցույցով:
  - Շենքը (նաև կառուցման փուլում գտնվող) պետք է լինի ջերմամեկուսացված, արտաքին դռները և պատուհանները պետք է լինեն տեղադրված և համապատասխանեն «Կանաչ ստանդարտներում» սահմանված նվազագույն պահանջներին:
- Կառուցման հիփոթեքային Կանաչ վարկեր - Կառուցվող բնակելի տան պատերի հաստությունը, տանիքի ջերմամեկուսացումը, պատուհանները և ապակեպատ տարածքները և արտաքին դռները պետք է համապատասխանեն «Կանաչ ստանդարտներում» սահմանված պահանջներին:
- Վերանորոգման հիփոթեքային ԷԱ վարկեր և Վերանորոգման ԷԱ միկրովարկեր.

<sup>9</sup> ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 2016 թվականի հունիսի 16-ի N 120-Ն հրամանով հաստատված ՀՀՇՆ 24-01-2016 համաձայն

- 1) Վերանորոգման հիփոթեքային ԷԱ վարկեր - էներգաարդյունավետ միջոցառումների ընդհանուր ծախսերը պետք է կազմեն վարկի գումարի առնվազն 30%: Էներգաարդյունավետ միջոցառումների ընդհանուր ծախսերը 90% և ավել կազմելու դեպքում նշված վարկերը կհամարվեն Վերանորոգման հիփոթեքային Կանաչ վարկեր, եթե վերջիններս նախահաշվով չեն ֆինանսավորում կենցաղային տեխնիկա և ջեռուցման համակարգ:
- 2) Վերանորոգման ԷԱ միկրովարկեր (նաև վարկի գումարը անմիջապես մատակարարին փոխանցելու մեխանիզմով տրամադրված) - էներգաարդյունավետ միջոցառումների ընդհանուր ծախսերը պետք է կազմեն վարկի գումարի առնվազն 30%: Էներգաարդյունավետ միջոցառումների ընդհանուր ծախսերը 90% և ավել կազմելու դեպքում նշված վարկերը կհամարվեն Վերանորոգման Կանաչ միկրովարկեր, եթե վերջիններս նախահաշվով չեն ֆինանսավորում կենցաղային տեխնիկա և ջեռուցման համակարգ:

Վերանորոգման բոլոր ԷԱ վարկատեսակների նախահաշվում ներառված էներգաարդյունավետ միջոցառումներն ամբողջությամբ պետք է համապատասխանեն «Կանաչ ստանդարտներում» սահմանված նվազագույն տեխնիկական պահանջներին, բացառությամբ ջեռուցման համակարգերի և կենցաղային տեխնիկայի, քանի որ այդ միջոցառումները չեն կարող կիրառվել և ներդրվել Կանաչ վարկատեսակների դեպքում: Ջեռուցման համակարգերի և կենցաղային տեխնիկայի նվազագույն պահանջները սահմանված են Պարզաբանում 5-ում:

**Պարզաբանում 5. Ջեռուցման համակարգերի և կենցաղային տեխնիկայի նվազագույն պահանջներ**

**1. Ջեռուցման համակարգի տեղադրում**

- Բնակարաններ

Բնակարանների համար ջերմամատակարարման արդյունավետության բազային գործակիցը սահմանված է 85%, իսկ նոր ջերմամատակարարման արդյունավետության գործակիցը՝  $\geq 92\%$ : Ինչպես նշվեց ավելի վաղ, բնակելի շենքերի կողմից ջերմային էներգիայի վերջնական սպառումը սահմանվում է տարեկան 185 կվտժ/մ<sup>2</sup> հաշվի առնելով բնակելի շենքերի ՋՕՔ-երի միջին կշռված ցուցանիշը (3,225,8 °C·օր / տարի), համաձայն այս փաստաթղթի նախորդ բաժնում սահմանված տրամաբանության: Էներգիայի խնայողության և CO2 արտանետումների կրճատման ցուցանիշները ստացվում են համապատասխանաբար յուրաքանչյուր տարածաշրջանի կլիմայական տվյալների հաշվառումից:

- Առանձնատներ

Առանձնատների դեպքում, Հայաստանում բազային սցենարում տունը մոդելավորվում է որպես միջին կշռված առանձնատների տիպաբանություն: Դիտարկվել են հետևյալ բնութագրերը՝

բնակիչների քանակ = 5	Հարկերի քանակ = 2	No. of sides sheltered = 2	
Երկարություն (m) = 8	Լայնություն (m) = 12 m	Օդի փոխանակման ընդհանուր բազային արագություն = 0.5 ach	
Մակերես	Հատակի մակերես (մ <sup>2</sup> )	Հատակի բարձրություն (մ)	Ծավալ (մ <sup>3</sup> )

Ջերմության կորստի արագությունը շինարարական գործվածքների միջոցով	Մակերես (մ <sup>2</sup> )	Ս-արժեքը (W / m <sup>2</sup> °K)	Ջերմության կորստի գործակիցը (Վտ / °Կ)
Թեք տանիք (ծեղնահարկ)	96	0.64	61.6
Պատ (տուֆ բլոկ)	230	0.89	206.04
Պատուհան (փայտե շրջանակ, Կրկնակի ապակեպատում)	15	2.8	41.7
Դուռ (մուտքի, մետաղյա)	5	3.6	17.9
Նկուղի առաստաղ	96	0.98	94.5

Տարածքի ջեռուցման համար օգտակար էներգիան կազմում է տարեկան 32,218 կվտ/ժ (տարածքի ջեռուցման համար էներգիայի հատուկ պահանջը հավասար է տարեկան 167,81 կվտ/մ<sup>2</sup>), որը հաշվի է առնում ԶՕԲ-ի միջին կշռված արժեքը առանձնատան համար (3,308,6 °C·օր/տարի), համաձայն այս փաստաթղթի նախորդ բաժնում սահմանված տրամաբանության:

Բազային սցենարի պարագայում ջեռուցման կաթսաների ջերմամատակարարման արդյունավետության բազային գործակիցը սահմանված է 85% բնական գազի դեպքում, 60%՝ կենսազանգված օգտագործող վառարանների դեպքում, և 100%՝ էլեկտրական տաքացուցիչների դեպքում: Հաշվի առնելով Հայաստանում էներգիայի ստացման կառուցվածքը<sup>10</sup> ջերմամատակարարման բազային արդյունավետությունը սահմանվում է 83,8%: Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նմանությամբ ջերմամատակարարման արդյունավետության նոր գործակիցը առանձնատների դեպքում և սահմանվում է  $\geq 92\%$ : Էներգիայի խնայողության և CO<sub>2</sub> արտանետումների կրճատման ցուցանիշները ստացվում են համապատասխանաբար յուրաքանչյուր տարածաշրջանի կլիմայական տվյալների հաշվառումից:

## 2. Կենցաղային տեխնիկա

Վերանորոգման բոլոր վարկատեսակների շրջանակներում հնարավոր է ձեռք բերել որոշակի Կենցաղային տեխնիկա, այդ թվում՝ սառնարան, լվացքի մեքենա, օդորակիչ և աման լվացող մեքենա: Այս սարքերը պետք է համապատասխանեն նվազագույն դասի էներգաարդյունավետության A++ դասին: Բազային պարամետրերը որոշվում են՝ օգտագործելով A դասի էներգաարդյունավետության գնահատումը և յուրաքանչյուր տեսակի կենցաղային տեխնիկայի համար տարեկան էներգիայի պահանջարկի համապատասխան ցուցանիշները, ինչպես նշված է ստորև.

1. Սառնարան՝ 270 կՎտ/տարի
2. Լվացքի մեքենա՝ 250 կՎտ/տարի
3. Օդորակիչ՝ 440 կՎտ/տարի
4. Սպասք լվացող մեքենա՝ 330 կՎտ/տարի

<sup>10</sup> [https://unfccc.int/sites/default/files/resource/BUR3\\_Armenia.pdf](https://unfccc.int/sites/default/files/resource/BUR3_Armenia.pdf)

**ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

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

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

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

**Բաժին 1. Հասկացություններ**

**1.1.Սույն Պայմանագրի իմաստով.**

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

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

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

Բնակարանային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ (այսուհետ՝ Կարգ)՝ Վարկատուի ներքին կանոնակարգ, որով նախատեսվում են Որակավորված վարկեր տրամադրելու, սպասարկելու և վերաֆինանսավորելու՝ Վարկատուի կանոնները և ընթացակարգերը՝ սույն Պայմանագրի ժամկետի ընթացքում, դրանում ժամանակ առ ժամանակ կատարվող փոփոխություններով և լրացումներով հանդերձ:

Բանկային հաշվի պայմանագիր՝ վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուի Վարկի հատկացման հաշվի, ինչպես նաև նրա ունեցած բանկային հաշվի մյուս բոլոր պայմանագրերը, որոնք պետք է պարունակեն դրույթ այն մասին, որ առանց Վարկառուի (բանկի հաճախորդի) կարգադրության՝ Վարկատուի գրավոր

պահանջի հիման վրա՝ բանկը՝ մեկ բանկային օրվա ընթացքում պարտավոր է բանկային հաշվից ի օգուտ Վարկատուի դրամական միջոցներ դուրս գրել՝ Վարկատուի պահանջի չափով:

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

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

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

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

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

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

Հատկացում՝ Վարկատուի կողմից Վարկի հատկացման հաշվին միջոցներ փոխանցելու գործողությունը:

Փաստաթղթեր՝ Փաստաթղթերը սահմանվում են Վարկատուի Կարգով և ներառում են, ի թիվս այլ փաստաթղթերի, ցանկացած վարկային, փոխառության կամ հիփոթեքի պայմանագիր, գույքի գնահատումը հավաստող փաստաթուղթ, վարկային դիմում և վարկ տրամադրելու գործընթացում Պարտապանի կողմից Վարկառուին ներկայացված կամ Վարկառուի կողմից այլ ճանապարհով ստացված ցանկացած փաստաթուղթ:

Բնակարանային վարկ՝ Ցանկացած վարկ, որը տրամադրվում է ֆիզիկական անձին բնակելի անշարժ գույք գնելու, կառուցելու կամ վերանորոգելու նպատակով և ապահովվում է տվյալ բնակելի անշարժ գույքի հիփոթեքով, կամ Վարկատուի Կարգով սահմանված դեպքերում ապահովված չէ տվյալ բնակելի անշարժ գույքի հիփոթեքով:

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

Որակավորված վարկ՝ համաձայն Կարգի սահմանման:

Որակավորված վարկերի մասին Վարկառուի կողմից Վարկատուին տրամադրվող ամսական հաշվետվություն՝ Կարգով սահմանված ձևով:

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

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

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

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

Վարկի հատկացման համաձայնագիր՝ Վարկի հատկացում կատարելու՝ Վարկատուի համաձայնությունը և Վարկի հատկացումը ընդունելու՝ Վարկառուի համաձայնությունը (ձևը՝ ըստ սույն պայմանագրին կից 2-րդ հավելվածի), որը կարող է նաև կնքվել որպես էլեկտրոնային փաստաթուղթ՝ հավաստված Վարկատուի և Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձանց էլեկտրոնային թվային ստորագրություններով:

Վարկի հատկացման ապահովման միջոց՝ Որակավորված մեկ կամ մի քանի Բնակարանային 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 3.5 կետով սահմանված կարգով:

Վարկի առավելագույն գումար՝ Սույն Պայմանագրի շրջանակներում Վարկի հատկացումների առավելագույն համախառն գումարը, ինչպես սահմանված է սույն պայմանագրի 3.4 կետում:

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

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

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

Վարկի հատկացման ամսաթիվ (ամսաթվեր)՝ Հատկացման ամսաթիվը սույն Պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում այն ամսաթվերն են, որոնք սահմանվում են Վարկատուի կողմից:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուն պարտավոր է

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

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

## **Բաժին 3. Վարկի Հատկացումը**

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

Վարկի հատկացման հայտերը կարող են ներկայացվել ցանկացած աշխատանքային օր:

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

Վարկի հատկացումը կատարվում է միայն Վարկի հատկացման հայտի հիման վրա, Վարկի հատկացման համաձայնագիր կնքելուց հետո և եթե սույն պայմանագրով, ինչպես նաև նախորդ Վարկի հատկացման համաձայնագրով ստանձնած բոլոր պարտավորությունները Վարկառուի կողմից պատշաճ կատարվել են Հատկացման ամսաթիվը ներառող ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ:

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

**3.2. Վարկի հատկացման հայտին կից ներկայացվող փաստաթղթերը:** Վարկառուն յուրաքանչյուր Որակավորված վարկի համար Վարկի հատկացման հայտին կից ներկայացվում են հետևյալ փաստաթղթերը.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Վարկատուն իրավունք ունի Կարգով սահմանել Վարկի հատկացման գումարի նվազագույն սահմանաչափ:

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

Վարկի յուրաքանչյուր հատկացում տրվում է Վարկատուի կողմից որոշված և Վարկի հատկացման համաձայնագրի մեջ նշված տոկոսադրույքով: Վարկի հատկացման համաձայնագրի մեջ Վարկատուի նշած տոկոսադրույքը կարող է Վարկատուի կողմից փոխվել Վարկառուին այդ մասին ծանուցելուց հետո ցանկացած ժամանակ՝ մինչև վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող հինգերորդ աշխատանքային օրը ներառյալ:

Ստանալով տոկոսադրույքը բարձրացնելու մասին ծանուցում, Վարկառուն իրավասու է առանց տուգանքի ենթարկվելու դադարեցնել Վարկի հատկացման համաձայնագիրը:

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

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

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

Վարկառուի կողմից Վարկի հատկացման համաձայնության ընդունում է համարվում Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից Վարկի հատկացման համաձայնագրի երկու օրինակները ստորագրելը և Վարկատուին ներկայացնելը, ընդ որում, Վարկի հատկացման համաձայնագրի ստորագրված երկու օրինակները Վարկատուին են ներկայացվում ոչ ուշ քան Վարկառուի կողմից դրանք ստանալու օրվան հաջորդող երկօրյա ժամկետում, եթե Վարկատուի կողմից ներկայացնելու այլ ժամկետ սահմանված չէ: Վարկի հատկացման համաձայնագրի ստորագրված օրինակները ստանալուց հետո Վարկատուն ևս ստորագրում է դրանք և մեկ օրինակն ուղարկում Վարկառուին:

Վարկի հատկացման համաձայնագիրը կարող է կնքվել էլեկտրոնային եղանակով՝ հավաստված Վարկատուի և Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձանց՝ Վարկատուի մատնանշած հավաստագրման կենտրոնի կողմից հավաստագրված էլեկտրոնային թվային ստորագրություններով: Վարկի հատկացման համաձայնագիրը կնքվում է էլեկտրոնային եղանակով՝ այդ մասին Վարկառուին նախապես փոստով կամ կապի էլեկտրոնային միջոցներով տեղեկացման դեպքում:

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

**3.14. Վարկի հատկացումների կատարումը:** Վարկի հատկացումները կարող են իրականացվել միայն Հատկացման ամսաթվերին, եթե այլ բան նախատեսված չէ Պայմանագրի կողմերի համաձայնությամբ: Վարկի հատկացումը համարվում է Վարկատուի կողմից կատարված Վարկատուի հաշվից Վարկի հատկացման գումարի ելքագրման պահից:

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

**3.16. Վարկի մասնակի հատկացում:** Վարկատուին իրավունք է վերապահվում մերժել Վարկառուի կողմից որպես Վարկի ապահովման միջոց ներկայացրած ցանկացած Բնակարանային վարկ, եթե վերջինս չի

համապատասխանում սույն Պայմանագրի պահանջներին և մերժված վարկի գումարի չափով պակասեցնել Վարկի հատկացման պահանջվող գումարը:

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

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

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

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

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

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

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

**3.22. Վարկի հատկացումների մարման ամսաթիվը:** Վարկի յուրաքանչյուր հատկացման գումարի չմարված մնացորդը ենթակա է մարման (վճարման) Վարկի հատկացման համաձայնագրով նախատեսված Մարման

ամսաթվից ոչ ուշ, կամ Վարկատուի տրամադրած՝ վճարման ժամկետի երկարաձգման ամսաթվից ոչ ուշ: Վարկի հատկացման համաձայնագրով նախատեսված Մարման ամսաթվի պահանջը մնում է ուժի մեջ՝ անկախ սույն Պայմանագրի շրջանակներում Վարկի հատկացման հայտեր ներկայացնելու՝ Վարկառուի իրավունքի դադարեցումից:

**3.23. Ժամկետանց վճարման համար տույժեր:** Սույն Պայմանագրով նախատեսված Վարկատուի նկատմամբ ունեցած իր դրամական պարտավորությունը սույն Պայմանագրով նախատեսված ժամկետներում չկատարելու համար Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին վճարել ժամկետանց վճարման տույժ՝ վճարման կետանցման յուրաքանչյուր օրվա դիմաց ուշացած վճարման գումարի 0.1%-ի (զրո և մեկ տոկոսի) չափով՝ մինչև պարտավորության փաստացի կատարումը կամ սույն պայմանագրի 4.1. կետով և Յեսիայի պայմանագրի համաձայն Որակավորված վարկերի պայմանագրերից բխող՝ Վարկառուին պատկանող բոլոր (այդ թվում՝ վարկատուի, գրավառուի և ապահովագրության պայմանագրով շահառու հանդիսանալու դեպքում նաև 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 վարկերով պահանջի իրավունքը: Նման դեպքերում տուգանքները վճարվում է սույն պայմանագրի 4.1 կետի համաձայն Յեսիայի պայմանագրից բխող իրավունքների՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման կամ դրան հաջորդող օրը:

**3.24. Բնակարանային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ:** Վարկատուն իրավունք ունի ժամանակ առ ժամանակ փոփոխություններ և լրացումներ կատարել Կարգի մեջ կամ նոր խմբագրությամբ հաստատել այն (այսուհետ միասնաբար՝ փոփոխություններ), այդ թվում, առանց սահմանափակման, փոփոխություններ կատարել «Որակավորված 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 Կարգի դրույթներով՝ Վարկի հատկացման համաձայնության ուժի մեջ մտնելու ամսաթվի դրությամբ գործող խմբագրությամբ: Կարգի փոփոխությունները կարող են ունենալ հետադարձ ուժ և տարածվել մինչև դրանց ուժի մեջ մտնելը իրականացված Վարկի հատկացման հետ կապված իրավահարաբերությունների վրա, եթե դա նախատեսված է տվյալ փոփոխություններ կատարելու մասին որոշման մեջ:

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

## **Բաժին 4. Ապահովում**

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

Ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքների փոխանցումը ներառում է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների հետ կապված պահանջի բոլոր իրավունքների, եկամուտների, դրանց ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքների (այդ թվում՝ գրավի), շահույթի և հասույթի փոխանցումը՝ անկախ աղբյուրից, որոնք գտնվում են Վարկառուի, վերջինիս գործակալների, ներկայացուցիչների, պահառուների կամ լիազորված անձանց մոտ, կամ ստացվելու են նրանց կողմից, ընդ որում՝ այդ եկամուտները և հասույթը ներառում են, առանց սահմանափակման, գումարները, տոկոսագումարները, ապահովագրական հատուցումները, գանձումները և տուգանքները, Գրավադրված գույքի նկատմամբ գրավառուի իրավունքների և այդ իրավունքները հավաստող համապատասխան Փաստաթղթերի հետ մեկտեղ:

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

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

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

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

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

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

բ) Այլ նպատակներով՝ Վարկատուի համաձայնությամբ:

**4.4. Ապահովման միջոցների ցանկից ապահովման միջոցի դուրսգրման ընթացակարգը:** Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից ապահովման միջոցի դուրս գրումը կատարվում է Վարկատուի գրավոր դիմումի հիման վրա, որտեղ պետք է նշվեն դուրսգրման էությունը և նպատակը: Դիմումին կից

Վարկառուն ներկայացնում է Վարկի ապահովման միջոցների փոփոխված ցանկը: Ապահովման միջոցների ցանկում փոփոխություններ կատարելու վերաբերյալ դիմումը Վարկատուի կողմից հաստատվելուց հետո Վարկի հատկացման ապահովումների նոր ցանկը դառնում է Վարկի հատկացման համաձայնագրում փոփոխություն՝ առանց այդ նպատակով Վարկատուի կամ Վարկառուի կողմից որևէ լրացուցիչ գործողություն կատարելու անհրաժեշտության:

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

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

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

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

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

**5.3. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների պաշտպանությունը և առանձնացումը:** Վարկառուն կրում է ապահովման միջոցների հետ կապված բոլոր Փաստաթղթերի պահպանման, այդ թվում նրանցում պարունակվող տեղեկությունների գաղտնիության պարտականությունը: Վարկառուն պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների մեջ ներառված և Որակավորված յուրաքանչյուր վարկի հետ կապված Փաստաթղթերը պահել առանձնացված, և դրանք պետք է հասանելի լինեն Վարկատուին, իսկ որևէ ծրագրի շրջանակներում ֆինանսավորման դեպքում՝ նաև համապատասխան ֆինանսավորում տրամադրած կազմակերպությանը, աշխատանքային ժամերին ստուգելու համար, ինչի իրավունքը Վարկատուն ձեռք է բերում ստուգումը սկսելու օրվանից մեկ օր առաջ Վարկառուին ծանուցելու պահից:

**5.4. 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 Փաստաթղթերի բնօրինակները, այդ թվում՝ Վարկառուի մոտ պահվող վարկային, փոխառության և հիփոթեքի պայմանագրերի բնօրինակները: Վարկատուի պահանջով Վարկառուն պարտավոր է վճարել 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 Որակավորված վարկերի հետ կապված որևէ իրավունքի կիրառման կամ դրա հիմք հանդիսացող փաստաթղթի պահպանության, որևէ ծանուցման ընդունման կամ առաքման, կամ Որակավորված 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 Փաստաթղթերում հայտնաբերված որևէ թերության, թյուր ներկայացված փաստերի կամ սխալների համար: Վարկառուն սույնով պարտավորվում է Վարկատուին զերծ պահել որևէ վնաս, կորուստ, ծախս, ծախք և տուգանք կրելուց, որոնք կարող են ծագել Վարկի հատկացման ապահովման՝ Վարկատուի կողմից տիրապետման կապակցությամբ: Ցանկացած նման կորուստ, վնաս, տույժ, տուգանք կամ ծախք, որը Վարկատուն կրել է Վարկառուի տված որևէ երաշխավորության կամ Վարկառուի կատարած կամ չկատարած որևէ գործողության հետևանքով, գումարվում է Վարկի գումարի չմարված մնացորդին:

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

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

## **Բաժին 6. Վարկառուի հավաստիացումները և երաշխավորությունները**

Վարկառուն Վարկատուին հավաստիացնում և երաշխավորում է, որ.

- ա) Վարկառուն կիրառելի օրենսդրությամբ, իր Կանոնադրությամբ և իր իրավասու մարմնի որոշմամբ իրավունք է ստացել Վարկատուից վերցնել Վարկը:
- բ) Վարկառուն Վարկատուին տրամադրել է ..... (.....) դրությամբ իր ֆինանսական հաշվետվությունների պատճենները և երաշխավորում է Վարկատուին, որ այդ հաշվետվությունները ներկայացված ամսաթվի դրությամբ ստույգ են և ճշգրիտ, և որ այդ հաշվետվությունների ամսաթվից ի վեր Վարկառուի ֆինանսական վիճակի էական բացասական փոփոխություններ տեղի չեն ունեցել:
- գ) Վարկառուն չի գտնվում սնանկության կամ լուծարման գործընթացում:
- դ) Վարկառուն ընդգրկված չէ ԱՄՆ, ԵՄ կամ որևէ այլ պետության կողմից հրապարակված ֆինանսական պատժամիջոցների ցուցակում, որով առաջնորդվում է Վարկատուի հետ համագործակցող որևէ օտարերկրյա/միջազգային կազմակերպություն:
- ե) Վարկառուն համապատասխանում է այն բոլոր օրենքներին, ենթաօրենսդրական ակտերին, կանոնակարգերին և դատական ակտերին (ապահովագրության վերաբերյալ պահանջների առկայության դեպքում նաև այդ պահանջի վերաբերյալ իրավական ակտերին), որոնք տարածվում են իր գործունեության կամ Վարկի ապահովման միջոցների վրա, այդ թվում՝ բնապահպանությանը, անվտանգությանը և աշխատանքային իրավունքին վերաբերող:
- զ) Վարկառուին ներկայացված չեն Վարկառուի ֆինանսական վիճակի վրա էական բացասական ազդեցություն թողնելու հնարավորություն ունեցող իրավական պահանջներ կամ փաստական հանգամանքներ, և բացակայում է ապագայում նման պահանջ ծագելու հավանականությունը, որի մասին Վարկառուն տեղյակ է կամ կարող է տեղյակ լինել:
- է) Վարկառուն. (1) ստացել է Կարգի օրինակը, (2) ծանոթ է Կարգի բովանդակությանը, և (3) տեղյակ չէ այնպիսի փաստերի մասին, որոնք կարող են բացասաբար ազդել Վարկառուի՝ որպես

սահմանված պահանջներին բավարարող վարկատուի բնութագրի վրա կամ Կարգի ներքո դիտարկվեն որպես Վարկառուի պարտավորությունների խախտում:

## **Բաժին 7. Վարկառուի պարտավորությունները**

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

Վարկառուն պարտավոր է.

- ա) Ժամանակին կատարել Վարկի և Վարկի հատկացումների՝ սույն Պայմանագրով նախատեսված գումարի և տոկոսների վճարումները և լրացուցիչ վճարումները,
- բ) Կատարել սույն պայմանագրով և Կարգով նախատեսված իր բոլոր պարտականությունները,
- գ) Պահպանել իր իրավական կարգավիճակը և բանկային [վարկային կազմակերպության] լիցենզիան ուժի մեջ և 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 Վարկի հատկացման պահից սկսած առնվազն 10 տարվա ընթացքում,
- ե) Արագորեն արձագանքել Վարկի հատկացման ապահովման կապակցությամբ Վարկատուի կողմից ներկայացվող պահանջներին,
- զ) Վարկատուին և վերջինիս ներկայացուցիչներին իսկ որևէ ծրագրի շրջանակներում ֆինանսավորման դեպքում՝ նաև համապատասխան ֆինանսավորում տրամադրած կազմակերպությանը, թույլ տալ սովորական աշխատանքային ժամերի ընթացքում ստուգել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցներին վերաբերող Վարկառուի փաստաթղթերը և հաշիվները, ինչպես նաև Վարկառուի ֆինանսական հաշվետվությունները,
- է) Թույլ տալ Վարկատուին պարբերաբար, վերջինիս ընտրած ժամկետներում անցկացնել Վարկառուի ստուգում Վարկատուի կողմից սահմանված կարգով,
- ը) Սույն Պայմանագրով և Կարգով չնախատեսված բոլոր դեպքերում գործել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան:

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

Առանց Վարկատուի համաձայնության Վարկառուն իրավունք չունի.

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

## **Բաժին 8. Պարտավորությունների չկատարում:**

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

- ա) Վարկառուն չի կատարում, չի պահպանում սույն պայմանագրի դրույթները կամ դադարում է բավարարել սույն Պայմանագրի դրույթներից ու պայմաններից որևէ մեկին:
- բ) Վարկառուն խախտում է Կարգի որևէ դրույթ՝ կապված սույն Պայմանագրի համաձայն հատկացված Վարկի, Վարկատուից Վարկառուին տրված որևէ այլ Վարկի, Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կամ Կարգի համաձայն Վարկառուի՝ որպես սահմանված պահանջներին բավարարող վարկ տվող անձի կարգավիճակի հավաստման հիմքերի հետ,
- գ) Վարկառուն սույն Պայմանագրի դրույթներին համապատասխան չի պահպանում կամ վերականգնում Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը,
- դ) Վարկառուի սույն պայմանագրի 3.21 կետում նշված բանկային հաշիվների մնացորդները բավարար չեն նույն կետով սահմանված դեպքերում և կարգով անհրաժեշտ գումարը անակցեպտ գանձելու համար,
- ե) Վարկառուի բանկային [վարկային կազմակերպության] լիցենզիան ուժը կորցրած է ճանաչվում, կամ եթե դադարում է Վարկառուի բանկային [վարկային կազմակերպության] գործունեությունը,
- զ) Վարկառուի կողմից վաճառվում կամ այլ կերպ օտարվում են սեփական բոլոր ակտիվները կամ դրանց զգալի մասը, կամ եթե Վարկառուն՝ որպես իրավաբանական անձ, կատարում է ինքնալուծարմանը կամ վերակազմակերպմանն ուղղված որևէ գործողություն,
- է) Վարկառուի լուծարման կամ ակտիվների զգալի մասի օտարման վերաբերյալ որոշում է կայացվել կամ Վարկառուի նկատմամբ հարուցվել է անվճարունակության կամ սնանկության վարույթ:
- ը) պարզվում է, որ սույն Պայմանագրի շրջանակներում Վարկառուի տված որևէ երաշխավորություն կամ հավաստիացում այն տալու պահին իրականությանը չի համապատասխանում,
- թ) Վարկատուն որոշում է, որ Վարկառուի ֆինանսական վիճակը սույն պայմանագրի ամսաթվին ներկայացվածի համեմատ էական բացասական փոփոխության է ենթարկվել:

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

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

- ա) Միակողմանիորեն դադարեցնել սույն Պայմանագիրը՝ այդ մասին ծանուցելով Վարկատուին,
- բ) Պահանջել Վարկի հատկացման ապահովմանը վերաբերող Փաստաթղթերի առաքում սույն Պայմանագրի 5.4 կետի դրույթներին համապատասխան,
- գ) Իր կամ իր լիազորած անձի հսկողության տակ վերցնել ցանկացած Ապահովման միջոց,
- դ) Իրականացնել Վարկառուի կողմից Վարկատուի օգտին գրավադրված կամ Վարկատուին փոխանցված ցանկացած այն ապահովման միջոցի հետ կապված իր իրավունքները, որն հանդիսանում է սույն Պայմանագրի ամսաթվից առաջ կամ հետո Վարկատուի կողմից Վարկառուին հատկացված նման կամ ոչ նման բնույթի ցանկացած այլ վարկի ապահովում,
- ե) Ցանկացած բանկի, ռեեստրի, փոխանցման գործակալի կամ Պարտապանի ներկայացնել ծանուցումներ և պահանջներ, որոնք կարող են անհրաժեշտ լինել իրավական պաշտպանության որևէ միջոց իրականացնելու համար,
- զ) Վարկառուի և վերջինիս ակտիվների նկատմամբ ներկայացնել ցանկացած այլ հայց, որը ներկայացնելու իրավունք Վարկատուն կարող է ունենալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն:

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

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

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

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

## **Բաժին 9. Այլ դրույթներ**

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

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

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

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

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

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

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

Վարկառուին ուղարկվելու դեպքում՝ հետևյալ հասցեով .....

Վարկատուին ուղարկվելու դեպքում՝ «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ, Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան ..., .....

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

**9.9. Փաստաթղթերի, ծանուցումների կնքումը:** Վարկառուի բոլոր փաստաթղթերը և ծանուցումները պետք է ստորագրվեն (այդ թվում՝ էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ) Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից, որի անունը պետք է նշված լինի Վարկառուի կողմից Վարկատուին ներկայացված՝ իրավասու պաշտոնյաների ցուցակում, ընդ որում, նշված ցուցակը կարող է ժամանակ առ ժամանակ փոփոխվել Վարկառուի կողմից: Վարկատուի կողմից կնքվելիք փաստաթղթերը և ծանուցումները պետք է ստորագրվեն (այդ թվում՝ էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ) «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից:

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

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

**9.12. Հակասություն օրենքների հետ:** Սույն Պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությունը: Եթե սույն Պայմանագրի որևէ դրույթ հակասում է գործող որևէ օրենքի,

ապա այդ հակասությունը չի կարող ազդել օրենքին հակասող դրույթից բացի սույն Պայմանագրի որևէ այլ դրույթի վրա կամ առոչինչ դարձնել սույն Պայմանագրի որևէ այլ դրույթ կամ սույն Պայմանագիրն ամբողջությամբ:

**9.13. Հավասարազոր օրինակներ:** Սույն Պայմանագիրը կնքվել է հայերեն լեզվով չորս օրինակից, որոնցից առաջինը պահվում է նոտարական գրասենյակում, մեկական օրինակ տրվում է կողմերին, և չորրորդը պահվում է «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ-ում սույն Պայմանագրի 4-րդ հավելվածի համաձայն պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից հետո Կադաստրի կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանում ներկայացնելու նպատակով: Չորս օրինակն էլ ունեն միևնույն հավասարազոր իրավաբանական ուժը: Օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:

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

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

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

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

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

## ԿՈՂՄԵՐ

**ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏ ԹԻՎ**

1. Սույնով հղում է կատարվում [Վարկառուի անվանումը] (այսուհետ՝ Վարկառու) և «Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» ՎԿԿ ՓԲԸ (այսուհետ՝ Վարկատու) 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 և խնդրում է Վարկի հատկացում կատարել \_\_\_\_\_ գումարի չափով, \_\_\_\_\_ տարի ժամկետով:

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

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

[ՎԱՐԿԱՌՈՒ]  
Ստորագրություն. \_\_\_\_\_

Պաշտոն. \_\_\_\_\_

Ամսաթիվ. \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Գումար. \_\_\_\_\_

Տոկոսադրույք. \_\_\_\_\_

Մարման ժամկետ. \_\_\_\_\_

Վարկի հատկացման ամսաթիվ. \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

**Անուիտետային մարումների սկզբունքով կազմված լինելու դեպքում**

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

**Հավասարաչափ մարումների սկզբունքով կազմված լինելու դեպքում**

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

Որտեղ.

OnePayAmount - Հերթական վճարման չափսը

LoanAmount - Վարկի մայր գումար

RemainLoan - Վարկի մնացորդ

Percent	- Տարեկան տոկոս
PaysPerYear	- Վճարումների քանակ 1 տարվա ընթացքում
AllPays	- Ընդհանուր վճարումների քանակը

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

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

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

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

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

11. Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի՝ Վարկառուի իրավասու պաշտոնյայի կողմից ստորագրված երկու օրինակները տրամադրվում են Վարկատուին ոչ ուշ, քան Վարկառուի կողմից դրանք ստանալու օրվան հաջորդող երկօրյա ժամկետում, եթե Վարկատուի կողմից ներկայացնելու այլ ժամկետ սահմանված չէ: Եթե սահմանված ժամկետում Վարկառուն չի ստացել Վարկի հատկացման սույն Համաձայնագրի ստորագրված օրինակները, ապա Վարկի հատկացման սույն համաձայնությունը համարվում է ուժը կորցրած: Վարկի հատկացման սույն համաձայնագիրն ուժի մեջ է մտնում Վարկատուի կողմից ստորագրման պահից: Վարկառուն Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի ստորագրված մեկ օրինակը հետ է ուղարկում Վարկառուին:

Վարկի հատկացման սույն համաձայնագիրը կարող է կնքվել էլեկտրոնային եղանակով՝ հավաստված Վարկատուի և Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձանց՝ Վարկատուի մատնանշած հավաստագրման կենտրոնի կողմից հավաստագրված էլեկտրոնային թվային ստորագրություններով: Վարկի հատկացման համաձայնագիրը կնքվում է էլեկտրոնային եղանակով՝ այդ մասին Վարկառուին նախապես փոստով կամ կապի էլեկտրոնային միջոցներով տեղեկացման դեպքում:

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:

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

ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐԻ

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

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

**ԱՄՍԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ՈՐԱԿԱՎՈՐՎԱԾ ՎԱՐԿԵՐԻ ՄԱՍԻՆ**

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

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

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

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ «Ընկերություն» կամ «Վարկատու» կամ «ՑԵՍԻՈՆԱՐ»), գրանցված ք. Երևան, ..... հասցեով, ի դեմս ..... , որը 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 ընդգրկված Որակավորված վարկերի պայմանագրերից բխող ՑԵԴԵՆՏԻՆ պատկանող վարկատուի (այդ թվում՝ ապահովագրության պայմանագրով շահառու հանդիսանալու դեպքում նաև շահառուի) և գրավառուի բոլոր իրավունքներն ու պարտականությունները:

**3. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

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

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

3.3 **ՑԵԴԵՆՏԸ** պարտավոր է Պարտապանին հայտնել **ՑԵԴԵՆՏԻ** իրավունքները **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** անցնելու մասին և սույն Պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից 3 (երեք) օրվա ընթացքում սահմանված կարգով ձևակերպել դրա հետ կապված բոլոր փաստաթղթերը:

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

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

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

#### 4. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎԱՎԵՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒՇՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

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

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

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

#### 5. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

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

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

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

#### 7. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

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

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

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

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

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

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

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

## ԿՈՂՄԵՐ

### *ՑԵՍԻՈՆԱՐ*

### *ՑԵՂԵՆՏ*

«Ազգային Հիփոթեքային Ընկերություն»	.....
ՎՎԿ ՓԲԸ	.....
.....	.....
.....	.....