**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«Բնակարանային հիփոթեքային կրեդիտավորման մասին», ««Սպառողական կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին», ««Բանկերի, վարկային կազմակերպությունների, ներդրումային ընկերությունների, ներդրումային ֆոնդի կառավարիչների և ապահովագրական ընկերությունների սնանկության մասին» ՀՀ օրենքում լրացում և փոփոխություններ կատարելու մասին», «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին» և ««Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքում լրացում և փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ օրենքների ընդունման անհրաժեշտության**

**1. Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը**

 Վարկային գործունեության ոլորտի կարգավորման և վերահսկողության հարցում Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկը որդեգրել է վարկառուների և գրավատուների իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանության համար անհրաժեշտ պայմաններ ապահովելու քաղաքականությունը, ինչը բխում է նաև «Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված խնդիրներից:

Հայաստանի Հանրապետությունն այս քաղաքականությունը որդեգրել է նաև Եվրասիական տնտեսական միության շրջանակներում` պարտավորվելով հավասար պայմաններ ստեղծել սպառողների շահերը տնտեսվարող սուբյեկտների անբարեխիղճ գործունեությունից պաշտպանելու նպատակով, այդ թվում՝ ապահովել ֆինանսական ծառայությունների սպառողների իրավունքների ու օրինական շահերի երաշխավորված ու արդյունավետ պաշտպանությունը:

Միջազգային պրակտիկայում՝ մասնավորապես Եվրոպական միության անդամ երկրներում (Բնակարանային հիփոթեքի մասին Եվրոմիության 2014/17/ԵՀ հրահանգ), Եվրասիական տնտեսական միությունում (Ռուսաստան, Ղազախստան) և ԱՄՆ-ում հիփոթեքային վարկավորումը ենթարկվում է առանձնահատուկ կարգավորման՝ պայմանավորված այն հանգամանքով, որ հիփոթեքային կրեդիտը առանձնահատուկ պրոդուկտ է, սպառողի համար կարևոր սոցիալական նշանակություն ունի և առավել ռիսկային ու խոցելի է:

 Վերոնշյալ միջազգային պրակտիկայում հիփոթեքային կրեդիտավորման կարգավորումը հիմնված է հետևյալ սկզբունքների վրա՝

* *Թափանցիկության ապահովում:* Կրեդիտավորողնառաջարկվող ծառայությունների վերաբերյալ պետք է սպառողին առավելագույն տեղեկատվություն տրամադրի՝ հնարավորություն տալով կայացնել տեղեկացված որոշում: Այդ տեղեկատվությունը ներառում է ինչպես հիփոթեքային վարկի ընդհանուր նկարագրությունը (վարկի գումարի նվազագույն կամ առավելագույն չափ, մարման ժամկետ, կարգ), այնպես էլ կրեդիտի հետ կապված կրեդիտառուի բոլոր ծախսերը, ներառյալ՝ կրեդիտի տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը (APR), օժանդակ ծառայությունների հետ կապված վճարները և այլն:

 Ավելին, թափանցիկության սկզբունքը և սպառողի հետ հաղորդակցումը պետք է պահպանվի ոչ միայն պրոդուկտն առաջարկելիս, այլև դրա սպասարկման ողջ ժամանակահատվածում:

* *Կանոնների ստանդարտացում:* Սահմաված են հիփոթեքային կրեդիտավորման պայմանագրի նվազագույն պարտադիր պայմաններ, որոնք կրեդիտի սպասարկման ընթացքում, ինչպես նաև կրեդիտավորողի ձախողման կամ սպառողի անվճարունակության դեպքում կապահովի սպառողի իրավունքների ու շահերի առավելագույն պաշտպանություն: Մասնավորապես, ստանդարտացված են կրեդիտավորման պայմանագիրը կնքելու մտածելու ժամանակի (colling-off period), կրեդիտի վաղաժամկետ մարման և այլ կարգավորումներ, որոնք կբացառեն կրեդիտառուի կողմից սպառողի համար անբարենպաստ հետևանքների առաջացումը:

 Կանոնների ստանդարտացումը վերաբերում է նաև օժանդակ ծառայություններին: Օրինակ, կարգավորողը պետք է ներդնի գույքի գնահատման և գույքը գնահատողների ընտրության չափանիշներ, որոնք հնարավորություն կտան ունենալ հիփոթեքի օբյեկտիվ ու անաչառ գնահատում:

* *Սպառողների վստահության բարձրացում հիփոթեքային վարկավորման շուկայի նկատմամբ*: Օրենսդրորեն ամրագրված պահանջները սպառողի համար ապահովում են մատուցվող ծառայությունների, դրանց սպասարկման և պարտավորությունների ոչ պատշաճ կատարման համար կանխատեսելիություն: Օրինակ, օրենսդրորեն ամրագրված՝ կրեդիտի վաղաժամկետ մարման հնարավորությունը և դրա իրավական հետևանքները մի կողմից կանխատեսելի են դարձնում կտեդիտառուի վարքագիծը, իսկ մյուս կողմից հնարավորություն են տալիս կրեդիտառուին պլանավորել կրեդիտի մարման իր հնարավորություններն ու ռիսկերը:
* *Վարկային պրոդուկտի ընտրության հնարավորություն*: Կրեդիտի վաղաժամկետ մարման օրենսդրորեն ամրագրված կարգավորումները սպառողին հանարավորություն են տալիս առավել ցածր տոկոսադրույքով վարկ ստանալ, եթե պայմանագրով վաղաժամկետ մարման համար սահմանված կլինի տույժ: Կամ հակառակը, սպառողը պատրաստ է վճարել բարձր տոկոսադրույք, սակայն չի վճարի տույժ կամ չի կրի այլ ծախս կրեդիտը վաղաժամկետ մարելու դեպքում:
* *Մրցակցության ավելացում*: Օրենսդրորեն ամրագրված կարգավորումները, որոնք վերաբերում են կրեդիտի տրամադրման պայմաններին, տոկոսադրույքի ընտրության (լողացող կամ հաստատուն) հնարավորությանը, վաղաժամկետ մարման և դրանց համապատասխան հետևանքներին նպատակ ունեն ավելացնել շուկայում մրցակցությունը, ինչն էլ իր հերթին կնպաստի սպառողին որակյալ պրոդուկտի կամ ծառայության մատուցմանը:

 Ներկայումս առևտրային բանկերի կողմից հիփոթեքային վարկերի տրամադրման գործընթացը, օրենսդրական մակարդակով, կարգավորվում է միայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով (Օրենսգիրք):

 Օրենսգրքի կարգավորումների շեշտադրումը դրվում է վարկերի տրամադրման հետ կապված անշարժ գույքի գրավադրման` հիփոթեքի հետ կապված հարաբերությունների վրա: Ընդ որում, պարտադիր չէ, որպեսզի այդ հարաբերություններում գրավատուն լինի նաև վարկառու:

 Սակայն, Օրենսգրքով անդրադարձ չի կատարվում հիփոթեքային վարկի տրամադրման բուն գործընթացին, և վարկային հարաբերությունների կարգավորումներն իրականացվում է Օրենսգրքի` փոխառությանը և վարկին վերաբերող ընդհանուր դրույթներով:

 Միևնույն ժամանակ, Օրենսգրքի` փոխառությանը և վարկին վերաբերող դրույթները կրում են ընդհանուր բնույթ, այսինքն` նախատեսված են փոխառության կամ վարկի պայմանագրերի կքնման բոլոր դեպքերի կարգավորման համար:

 Նշված դրույթներում արտացոլված չեն այն յուրահատուկ հարաբերություների կարգավորումները, որոնք ծագում են վարկատուների (որպես համապատասխան պայմանագրի ուժեղ կողմ) կողմից հասարակության լայն զանգվածներին` վարկառուներին (որպես պայմանագրի թույլ կողմ) մեծաքանակ թվով վարկերի տրամադրման ժամանակ:

 Օրինակ, սպառողական վարկերի տրամադրման ոլորտում, վերը նշված հարաբերությունների յուրահատկություններն և այդ հարաբերությունների հատուկ կարգավորման անհրաժեշտությունն արդեն իսկ ընդունվել է օրենսդրի կողմից և համապատասխան արտացոլումն է ստացել “Սպառողական կրեդիտավորման մասին” ՀՀ օրենքում:

 Նշված օրենքի դրույթներում հատուկ շեշտադրում է արվում հենց սպառողական վարկի տրամադրման բուն գործընթացի կարգավորման վրա, սահմանվում են այդ գործընթացում պայմանագրի թույլ կողմ հանդիսացող վարկառուի իրավունքների պաշտպանության հատուկ մեխանիզմներ և երաշխիքներ, վարկատուների կողմից տարաբնույթ չարաշահումների հնարավորությունը բացառող կարգավորումներ:

 Սպառողական վարկերի անալոգիայով, հատուկ կարգավորման անհրաժեշտություն է ծագում նաև հիփոթեքային վարկերի տրամադրման ոլորտում:

 Վերը նշված բոլոր կարգավորումները ներկայումս գործող իրավական դաշտում բացակայում են, քանի որ Օրենսգրքով այդ կարգավորումները նախատեսված չեն, իսկ «Սպառողական կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքը հիփոթեքային վարկերի վրա չի տարածվում:

 Միևնույն ժամանակ, հիփոթեքային վարկերի և սպառողական վարկերի միջև եղած տարբերությունները թույլ չեն տալիս հիփոթեքային վարկերի նկատմամբ տարածել «Սպառողական կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքի կարգավորումները: Նշված առանձնահատկություններից են, մասնավորապես`

* Վարկավորման տարբեր ծավալները: Սպառողական վարկերի տեսակարար կշիռը գերազանցում է հիփոթեքային վարկերի կշռին, այսինք` սպառողական վարկերով վարկառուներ են հանդիսանում հասարակության ավելի լայն զանգվածները: Նշված հանգամանքով պայմանավորվում է սպառողական վարկերի կարգավորման առավել խիստ ռեժիմը:
* Վարկային պայմանագրով տրամադրվող գումարի չափը և ժամկետները: Հիփոթեքային վարկի գումարը և տրամադրման ժամկետները, որպես կանոն, շատ ավելի մեծ են, քան` սպառողական վարկերինը: Արդյունքում, հիփոթեքային վարկերի տրամադրման հետ կապված, բանկերը ներդնում են վարկային ռիսկերի գնահատման և զսպման, ինչպես նաև` դրամական հոսքերի կառավարման սկզբունքորեն այլ մեխանիզմներ: Նշված հանգամանքով, մասնավորապես, պայմանավորվում է այն հանգամանքը, որ հիփոթեքային վարկերի պարագայում, ի տարբերություն սպառողական վարկերի, միշտ չէ, որ հնարավոր է թույլատրել վաղաժամկետ մարման ազատ հնարավորությունը: Անհրաժեշտ է, վաղաժամկետ մարման հետ կապված, ներդնել վարկատուի և վարկառուի շահերի հավասարակշռման հատուկ մեխանիզմներ, ինչը և արված է Նախագծում:
* Սպառողական և հիփոթեքային վարկերի ոլորտում պետության կողմից իրականացվող արժութային քաղաքականության տարբերությունները: Մասնավորապես, սպառողական վարկերը միշտ պետք է տրամադրվեն ՀՀ դրամով, իսկ հիփոթեքային վարկերը կարող են տրամադրվել նաև արտարժույթով:
* Սպառողական և հիփոթեքային վարկերի տրամադրման եղանակների տարբերությունները: Սպառողական վարկերը տրամադրման եղանակները շատ ավելի բազմաթիվ են` վճարային քարտեր, օվերդրաֆտներ, ֆակտորինգ, տարաժամկետ վճարում նախատեսող ցանկացած այլ պայմանագիր: Վարկերի տրամադրման նշված եղանակները կիրառելի չեն հիփոթեքային վարկերի պարագայում:
* Տոկոսադրույքների որոշման մեխանիզմները: Վարկառուի այն ծախսերը, որոնք հաշվի են առնվում հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքի հաշվարկում (ապահովագրություն, նոտարական վավերացում, իրավունքների գրանցում, անշարժ գույքի գնահատում), դեպքերի մեծամասնությունում, չեն առաջանում սպառողական վարկերի պարագայում: Սա պահանջում է նախատեսել հիփոթեքային և սպառողական վարկերով տոկոսադրույքների հաշվարկման առանձնահատկություններ:

 Սպառողական և հիփոթեքային վարկերի վերը նշված տարբերությունները պայմանավորում են այս երկու վարկատեսակների հետ կապված հարաբերություների` առանձին օրենքներով կարգավորման անհրաժեշտությունը:

 Նշված հարաբերությունները մեկ օրենքով կարգավորման պարագայում կառաջանա իրավիճակ, երբ մեկ օրենքի կարգավորման առարկայում կներառվեն այնպիսի հասարակական հարաբերություներ, որոնք ի սկզբանե ունեն էական տարբերություններ: Արդյունքում, օրենքով պետք է նախատեսվեն բազմաթիվ բացառություններ կարգավորման առարկայից և տարբերվող կարգավորումներ, ինչն արդարացված չէ իրավական տեխնիկայի և մեթոդաբանության տեսանկյունից:

 ««Սպառողական կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին», ««Բանկերի, վարկային կազմակերպությունների, ներդրումային ընկերությունների, ներդրումային ֆոնդի կառավարիչների և ապահովագրական ընկերությունների սնանկության մասին» ՀՀ օրենքում լրացում և փոփոխություններ կատարելու մասին», «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին», ««Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքում լրացում և փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ օրենքների նախագծերի ընդունումը պայմանավորված է «Բնակարանային հիփոթեքային կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքի ընդունմամբ:

**2. Առաջարկվող կարգավորման բնույթը**

 Նախագծով, հիմք ընդունելով միջազգային փորձը, առաջարկվում են հետևյալ հիմնական կարգավորումները`

* Այն վարկերը, որոնք հանդիսանում են բնակարանային հիփոթեքային կրեդիտներ և այն անձանց (կրեդիտառուների) շրջանակը, ովքեր օգտվում են Նախագծով նախատեսված իրավունքներից:
* Հիփոթեքային վարկի պայմանագրի նվազագույն պայմանները և կնքման կարգը: Սահմանվում են այն դրույթները, որոնք պարտադիր պետք է ներառվել հիփոթեքային վարկի պայմանագրում (նախագծի 7-րդ հոդված) և սահմանվում են այս պահանջը չպահպանելու հետևանքները (նախագծի 19-րդ հոդված): Միաժամանակ, պայմանագրում Նախագծի 7-րդ հոդվածում նշված դրույթները չներառելը չի հանգեցնում պայմանագրի անվավերությանը: Նման կարգավորումը պայմանավորված այն նկատառմամբ, որ պայմանագրի անվավերությունը կհանգեցնի սպառողի համար շատ ավելի ծանր հետևանքների (ստացված վարկի վաղաժամկետ մարում, գրավի առարկայի վրա բռնագանձում տարածելու հնարավորության առաջացում), քան պայմանագրում որոշ դրույթների բացակայությունը: Ուստի, առաջարկվում է պայմանագիրն անվավեր կամ չկնքված համարելու փոխարեն, սահմանել վարկատուի կողմից վարկառուի օգտին տուգանք վճարելու պարտավորություն:
* Վարկառուներին բացահայտման ենթակա տեղեկությունը, այդ տեղեկության ծավալը և բացահայտման կարգը, Վարկառուի և վարկատուի միջև հաղորդակցման կարգը (Նախագծի 4-րդ և 8-րդ հոդվածներ): Այս կարգավորումները գրեթե նույնանում են «Սպառողական կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքում առկա նմանատիպ կարգավորումներին, և ըստ էության, հնարավոր է Նախագծում հղում անել նշված օրենքի համապատասխան դրույթներին: Սակայն, «Սպառողական կրեդիտավորման մասին» ՀՀ օրենքին հղում չանելը, պայմանավորված է սպառողական և հիփոթեքային վարկերի հետ կապված հարաբերություններն առանձին օրենքներով կարգավորելու` որդեգրած մոտեցմամբ:
* Վարկառուների կողմից հիփոթեքային վարկի վաղաժամկետ մարման հնարավորությունը և այն դեպքերը, երբ վաղաժամկետ մարման պարագայում տույժ կամ վարկառուի համար այլ անբարենպաստ հետևանք չի կարող սահմանվել:

 Վարկատուի և վարկառուի շահերի հավասարակշռման անհրաժեշտությունից ելնելով, Նախագծով սահմանված են դեպքեր, երբ վաղաժամկետ մարման պարագայում կարող է գանձվել տույժ (Նախագծի 13-րդ հոդված)` Նախագծով սահմանված չափից ոչ ավել: Այլ դեպթերում վաղաժամկետ մարման համար տույժ կամ որևէ այլ անբարենպաստ հետևավանք չի կարող առաջանալ:

 Նման կարգավորումը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ հիփոթեքային վարկերը, որպես կանոն, տրամադրվում են երկար ժամանակով: Այդ ընթացքում բանկերը կրում են շուկայում տոկոսադրույքների անբարենպաստ տատանումների ռիսկը և ստիպված են ներդնել տրամադրված վարկերից ստացվող դրամական հոսքերի կառավարման հատուկ մեխանիզմներ: Հիփոթեքային վարկերով ցանկացած ժամանակ վաղաժամկետ մարում թույլատրելը կառաջացնի վարկավորման շուկայի անկայունության ռիսկ և, որպես հետևանք` հիփոթեքային վարկավորման ծավալի կրճատում:

* Վարկատուի կողմից Նախագծով սահմանված հատուկ կարգավորումները չպահպանելու հետևանքները: Նախագծի 17-րդ և 18-րդ հոդվածներով սահմանվում է կրեդիտավորողի պատասխանատվությունը պետության և վարկառուի առջև` Նախագծով սահմանված դրույթները խախտելու համար:

 Մասնավորապես, Նախագծի դրույթները խախտելու դեպքում, կրեդիտավորողը պարտավոր կլինի հօգուտ վարկառուի վճարել տույժ` 300.000 ՀՀ դրամ գումարի չափով:

* Օժանդակ ծառայություններից օգտվելու կանոններ: Նախագծով սահմանվել է անշարժ գույքի գնահատում իրականացնող ընկերությունների ընտրության չափանիշներ(գնահատողների ընտրության լայն հնարավորություն, միմյանց և կրեդիտառուի հետ փոխկապակցվածության բացառում, բացառապես անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնելու թույլտվություն ունեցող գնահատողների ծառայություններից օգտվելու պահանջ և այլն) այն դեպքում, երբ կրեդիտավորողը իր կողմից առաջարկվող ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումը պայմանավորել է առանձին գնահատողների ծառայություններից օգտվելու հետ:

 Նման կարգավորում նախատեսելու անհրաժեշտությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ իրակավիրառ պրակտիկայում արձանագրվել են որոշ դեպքեր, երբ գնահատողներն ուղղակիորեն կամ անուղղակիորեն կապված են եղել միմյանց հետ կամ իրենց հետ համագործակցող ֆինանսական կազմակերպության հետ, ինչը սպառողի համար գործնականում չի ապահովել ընտրության լայն հնարավորություն: Նույնիսկ այն դեպքերում, երբ ընդունելի գնահատողների ցանկից ընտրություն կատարելու հնարավրությունն ապահովված է եղել, ապա չի չապահովվել գույքի գնահատման գործընթացի անաչառությունը, անկախությունը և օբյեկտիվ գնահատական տալու հնարավորությունը: Արդյունքում, ֆինանսական ծառայության սպառողը կորցնում է վստահությունը գնահատման արդյունքների օբյեկտիվության, դրա հիման վրա իրեն մատուցված ծառայության որակի և ընդհանուր առմամբ ֆինանսական համակարգի նկատմամբ: Ավելին, ստեղծված իրավիճակում ոլորտում չի ապահովվում առողջ մրցակցային դաշտի ձևավորումը:

**3. Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները, անձինք և նրանց դիրքորոշումը**

 Նախագիծը մշակվել է ՀՀ կենտրոնական բանկի կողմից: Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված են եղել ՀՀ տարածքում գործող բանկերը, վարկային կազմակերպությունները:

 Նախագիծը ներկայացվել է նաև ՀՀ պետական մարմինների կարծիքի և կարգավորման ազդեցության գնահատմանը:

 Վերը նշված սուբյեկտների կողմից Նախագծի վերաբերյալ տրված առաջարկություններն ու դիտողությունները քննարկվել են և ներառվել են Նախագծում:

 Այն առաջարկություններն ու դիտողությունները, որոնք Նախագծում չեն ներառվել և դրանց չներառելու հիմնավորումները նշված են ամփոփաթերթում:

**4.Ակնկալվող արդյունքը**

Վերոնշյալ նախագծերի ընդունումը հնարավորություն կտա հիփոթեքային վարկերի տրամադրման պայմանների և կարգի վերաբերյալ միասնական կանոնների սահմանման միջոցով առավել լիարժեք դարձնել հիփոթեքային վարկավորման ոլորտում սպառողների իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանությունը, ինչպես նաև անխոչընդոտ իրականացնել հիփոթեքային վարկի տրամադրման և հետագա սպասարկման հետ կապված տարբեր ընթացակարգերը: Վերը նշվածն իր հերթին կնպաստի հասարակության առավել լայն զանգվածների համար բնակարան ձեռք բերելու սոցիալական խնդրի լուծմանը:

**Հայաստանի Հանրապետության**

**կենտրոնական բանկի նախագահ` Արթուր Ջավադյան**