

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

ԱՊԱՀՈՎՎԱԾ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՊԱՐՏԱՏՈՄՏԵՐԻ ՄԱՍԻՆ

ԳԼՈՒԽ 1

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

Սույն օրենքը կարգավորում է բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման, շրջանառության, մարման, թողարկողի գործունեության իրականացման նկատմամբ վերահսկողության, հիփոթեքային կառավարչի նշանակման և գործունեության հետ կապված հարաբերությունները:

Հոդված 2. Ապահովված հիպոթեքային պարտատոմսերի իրավական կարգավորումը

1. Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման գործունեության հետ կապված հարաբերությունները կարգավորվում են սույն օրենքով, դրա հիման վրա ընդունված այլ նորմատիվ իրավական ակտերով, «Բանկերի և բանկային գործունեության մասին», «Վարկային կազմակերպությունների մասին», «Արժեթղթերի շուկայի մասին» և «Բանկերի, վարկային կազմակերպությունների, ներդրումային ընկերությունների և ապահովագրական ընկերությունների սնանկության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով, այլ օրենքներով և նորմատիվ իրավական ակտերով:

2. Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման հարաբերությունների վրա չեն տարածվում «Ակտիվների արժեթղթավորման և ակտիվներով ապահովված արժեթղթերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի դրույթները:

Հոդված 3. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները

Սույն օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացություններն են՝

ակտիվ՝ «Հաշվապահական հաշվառման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված ակտիվներից այն դրամական միջոցները և (կամ) դրանց նկատմամբ պահանջի իրավունքները և (կամ) այլ ֆինանսական ակտիվները, որոնք ապահովում են կլիմ կարող են ապահովել որոշակի դրամական ներհոսքեր.

ակտիվի անվանական արժեք՝ հիփոթեքային վարկերի դեպքում՝ վարկի հիմնական գումարը, պարտատոմսերի դեպքում՝ պարտատոմսի անվանական արժեքը, ավանդի դեպքում՝ ավանդի գումարը՝ ապահովման միջոցների ռեզիստրում գրանցված սահմանաչափերով.

ապահովված հիփոթեքային պարտատոմս՝ (այսուհետ՝ հիփոթեքային պարտատոմս) բանկի կամ վարկային կազմակերպության կողմից թողարկված հրապարակայնորեն առաջարկվող պարտատոմս, որն ապահովված է հիփոթեքային վարկերի, ինչպես նաև սույն օրենքով սահմանված այլ ֆինանսական ակտիվների գրավով.

ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոցներ՝ ապահովման միջոցների ռեզիստրում սույն օրենքով սահմանված կարգով գրանցված ակտիվները (այսուհետ՝ ապահովման միջոց)։

ապահովման միջոցների նկատմամբ հսկողություն իրականացնող անձ՝ (այսուհետ՝ Հսկող) համապատասխան որակավորում ունեցող անձ, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով իրականացնում է թողարկողի կողմից ռեզիստրի վարման նկատմամբ հսկողությունը, ապահովում է ապահովման միջոցների համարժեքությունը։

ապահովման միջոցների ռեզիստր՝ թողարկողի կողմից հիփոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոցների հաշվառման՝ սույն օրենքով ստեղծված համակարգը։

առաջնային գրավ՝ գրավը, որի գրավառուն գրավ դրված գույքի նկատմամբ ունի այդ գույքի արժեքից լրիվ ծավալով բավարարում ստանալու նախապատվության իրավունք՝ տվյալ գույքի այլ գրավառուների հանդեպ։

գուտ ներկա արժեք՝ դրամական միջոցների ապագա հոսքերի գուտ ներկա արժեքը։

թողարկող՝ բանկը կամ վարկային կազմակերպությունը, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով իրականացնում է ակտիվներով ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկում։

լրացուցիչ ակտիվներ՝ ցանկացած պահի դրությամբ ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների գուտ ներկա արժեքի՝ հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով բոլոր պարտավորությունների գուտ ներկա արժեքը գերազանցող մասի չափով ակտիվները։

հիփոթեքային վարկ՝ հիփոթեքով ապահովված վարկը։

հիփոթեքային կառավարիչ՝ Կենտրոնական բանկի նշանակած անձ, որը թողարկողին անվճարունակ ճանաչելիս և (կամ) սնանկության վարույթ սկսելիս կամ սույն օրենքով սահմանված այլ դեպքերում իրականացնում է հիփոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոցների կառավարումը։

Հոդված 4. «Ապահովված հիպոթեքային պարտատոմս» բառակապակցության օգտագործումը

Պարտատոմսերը կարող են կրել «ապահովված հիփոթեքային պարտատոմս» անվանումը, եթե դրանք թողարկվել են սույն օրենքով սահմանված կարգով։

ԳԼՈՒԽ 2

ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՊԱՐՏԱՏՈՄՍԵՐԻ ԹՈՂԱՐԿՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԸ

Հոդված 5. Հիպոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոցները

1. Հիփոթեքային պարտատոմսերը պետք է ապահովված լինեն հիփոթեքային վարկերի գրավով (հիմնական ակտիվներով)։

2. Մինչև հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով պարտավորությունների ամբողջությամբ կատարումն ակտիվների՝ ապահովման միջոցներից սույն օրենքով նախատեսված հիմքերով դուրսգրման դեպքում թողարկողին թույլատրվում է դրանք փոխարինել այլ ակտիվներով՝ հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով չմարված պարտավորությունների գումարի մինչև 10 տոկոսի չափով (փոխարինող ակտիվներ)։

Փոխարինող ակտիվներ են համարվում՝

1) Հայաստանի Հանրապետության պետական պարտատոմսերը, Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի սահմանաձև ալ պետությունների կամ Կենտրոնական բանկի (այսուհետ՝ Կենտրոնական բանկ) սահմանաձև վարկանիշ ունեցող միջազգային կազմակերպությունների կողմից թողարկված և (կամ) երաշխավորված պարտատոմսերը.

2) Կենտրոնական բանկի սահմանաձև վարկանիշ ունեցող առևտրային բանկերում ունեցած ավանդները.

3) Կենտրոնական բանկի նորմատիվ իրավական ակտով սահմանված այլ ակտիվները:

3. Թողարկողը սույն օրենքի 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված գերազանցող գումարի չափով պարտավոր է ունենալ հետևյալ լրացուցիչ ակտիվները՝

1) Հայաստանի Հանրապետության պետական պարտատոմսերը, Կենտրոնական բանկի սահմանաձև ալ պետությունների կամ Կենտրոնական բանկի սահմանաձև վարկանիշ ունեցող միջազգային կազմակերպությունների կողմից թողարկված և (կամ) երաշխավորված պարտատոմսերը.

2) Կենտրոնական բանկի սահմանաձև վարկանիշ ունեցող առևտրային բանկերում ունեցած ավանդները.

3) Կենտրոնական բանկի նորմատիվ իրավական ակտով սահմանված այլ ակտիվները:

4. Սույն հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասերի 1-ին կետերում նշված պարտատոմսերն ապահովման միջոցներում ներառվում են դրանց շուկայական արժեքի 95 տոկոսի չափով, սակայն ոչ ավել պարտատոմսերի անվանական արժեքից:

Հոդված 6. Հիփոթեքային վարկերը

1. Հիփոթեքային վարկերը կարող են ընդգրկվել հիմնական ակտիվներում միայն հետևյալ չափանիշներին համապատասխանելու դեպքում՝

1) եթե հիփոթեքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը գտնվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կամ հիփոթեքի առարկան Հայաստանի Հանրապետության տարածքում հողամասի կառուցապատում իրականացնելու իրավունք է.

2) եթե հիփոթեքը առաջնային գրավ է և չի կարող հանդիսանալ հաջորդող գրավի առարկա.

3) հիփոթեքային վարկի գումարը չի գերազանցում այդ հիփոթեքային վարկի գծով պարտավորությունների ապահովման միջոց հանդիսացող գրավի առարկայի (անշարժ գույքի) գնահատված շուկայական արժեքի 70 տոկոսը: Ընդ որում, այդ հիփոթեքային վարկը ներառվում է հիփոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոցներում թողարկման պահին հիփոթեքային վարկի մնացորդային արժեքի չափով:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված հիփոթեքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով և անշարժ գույքի գնահատման գործունեության լիզենզիա ունեցող, տվյալ ոլորտում առնվազն 2 տարվա գործունեություն իրականացնող, ինչպես նաև հիփոթեքային վարկի տրամադրման գործընթացում չընդգրկված և իր պատասխանատվության ռիսկի՝ առնվազն նվազագույն աշխատավարձի հինգհարյուրամեկի չափով ապահովագրություն ունեցող գնահատողի կողմից:

Հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման պահին այդ պարտատոմսերի ապահովման միջոցների վերագնահատումը կարող է իրականացվել միայն այն դեպքում, եթե անշարժ գույքի շուկայում տեղի է ունեցել գների էական անկում: Էական անկում է համարվում տվյալ օրվա դրությամբ ապահովման միջոց հանդիսացող անշարժ գույքի

գրավադրման օրվա համեմատ անշարժ գույքի շուկայում անշարժ գույքի գների 10 և ավելի տոկոսի չափով անկումը: Անշարժ գույքի շուկայում անշարժ գույքի գների էական անկման դեպքում հսկողը կարող է պահանջել թողարկողից իրականացնել ապահովման միջոցների վերագնահատում: Հսկողն իրականացնում է անշարժ գույքի գների պարբերական դիտարկումներ՝ Կենտրոնական բանկի նորմատիվ իրավական ակտով սահմանված կարգով:

3. Հողամասի կառուցապատման իրավունքի գրավով ապահովված հիփոթեքային վարկերը թույլատրվում է ընդգրկել ապահովման միջոցներում, եթե հիփոթեքային վարկի տրամադրման ժամկետն ավարտվում է հողամասի կառուցապատման իրավունքի ժամկետի ավարտից առնվազն 10 տարի շուտ:

4. Հողամասի կառուցապատման իրավունքի գրավով ապահովված հիփոթեքային վարկերի գումարը չպետք է գերազանցի հիփոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոցներում ներառված ակտիվների գումարի 20 տոկոսը:

Հոդված 7. Ապահովման միջոցների համարժեքությունը

1. Յուրաքանչյուր պահի դրությամբ հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով չմարված պարտավորությունների գումարը պետք է ապահովված լինի համարժեք ապահովման միջոցներով, ընդ որում՝

1) ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների անվանական արժեքների գումարային մեծությունը պետք է առնվազն հավասար լինի հիփոթեքային պարտատոմսերի անվանական արժեքների գումարային մեծությանը.

2) ապահովման միջոցներ հանդիսացող ակտիվների դիմաց ստացվելիք գումարները պետք է առնվազն հավասար լինեն հիփոթեքային պարտատոմսերի դիմաց վճարվելիք գումարներին.

3) ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների գուտ ներկա արժեքը յուրաքանչյուր պահի դրությամբ պետք է առնվազն 5 տոկոսով գերազանցի հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով բոլոր պարտավորությունների գուտ ներկա արժեքի գումարը:

2. Կենտրոնական բանկն իր նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանում է ապահովման միջոցներ հանդիսացող ակտիվների և պարտավորությունների գուտ ներկա արժեքի հաշվարկման կարգը և մեթոդները:

3. Թողարկողին արգելվում է՝

1) թողարկել հիփոթեքային պարտատոմսեր, եթե դրանք ապահովված չեն սույն օրենքով սահմանված համարժեք ապահովման միջոցներով.

2) տնօրինել ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվները:

Հոդված 8. Ապահովման միջոցների ռեզիստրը

1. Հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով պարտավորությունների ապահովման միջոցների հաշվառումն իրականացնում է թողարկողը՝ ապահովման միջոցների ռեզիստրի վարման միջոցով: Ապահովման միջոցների ռեզիստրի վարման, այդ թվում՝ թողարկողի կողմից ռեզիստրում ներառված տեղեկությունների՝ Կենտրոնական բանկ ներկայացման կարգը սահմանվում է Կենտրոնական բանկի նորմատիվ իրավական ակտերով:

2. Ակտիվները կարող են հանդիսանալ ապահովման միջոցներ, եթե՝

1) համապատասխանում են սույն օրենքի 5-րդ և 6-րդ հոդվածներով սահմանված պահանջներին.

2) ակտիվների նկատմամբ պահանջի իրավունքը գրավադրված չէ:

Ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվները, իսկ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում ածանցյալ արժեթղթերով գործարքներ կնքելու դեպքում՝ նաև այդ գործարքներից բխող պահանջները, յուրաքանչյուր թողարկողի կողմից ենթակա են գրանցման ապահովման միջոցների ռեգիստրում՝ Հսկողի գրավոր համաձայնությամբ և Կենտրոնական բանկի թույլտվությամբ: Առանց պահանջվող համաձայնության և թույլտվության ակտիվների գրանցումն ապահովման միջոցի ռեգիստրում համարվում է անվավեր:

3. Ապահովման միջոցների ռեգիստրում պետք է ներառվեն ապահովման միջոցների վերաբերյալ հետևյալ տեղեկությունները՝

1) հիփոթեքային վարկերի դեպքում՝ վարկային պայմանագրերի կնքման ամսաթիվը, համարը, վարկի գումարը, տոկոսադրույքը և դրանց արժույթը, ժամկետը, վարկի գումարի և տոկոսների մարման գրաֆիկը, վարկի մնացորդային արժեքը, վարկի գումարի և գրավի առարկայի արժեքի հարաբերակցությունը, վարկերի ապահովություն հանդիսացող գրավի առարկան, վերջինիս նկարագրությունը, այդ թվում՝ գտնվելու վայրը (հասցեն), շինության տեսակը, հարկը (հարկայնությունը), իսկ հողամասի կառուցապատման իրավունքի դեպքում՝ իրականացման վայրը, շուկայական արժեքը, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով այլ արժեքները գնահատված լինելու դեպքում՝ նաև գնահատված այլ արժեքները, ինչպես նաև այլ տեղեկություններ, որոնք անհրաժեշտ են գրավի առարկայի նույնականացման համար.

2) փոխարինող և լրացուցիչ ակտիվների տեսակը, շուկայական արժեքը, անվանական արժեքը.

3) ածանցյալ արժեթղթերով կնքված գործարքների տեսակները, գործարքի գումարը, կնքման օրը և կատարման ժամկետը, ինչպես նաև գործարքի մյուս կողմի վերաբերյալ՝ Կենտրոնական բանկի կողմից սահմանված տեղեկությունները.

4) Կենտրոնական բանկի նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված այլ տեղեկություններ:

4. Ակտիվն ապահովման միջոցների ռեգիստրից դուրս է գրվում՝

1) ակտիվի մարման, այդ թվում՝ վաղաժամկետ մարման դեպքում.

2) ակտիվի՝ որպես 90 օր և ավելի ժամկետանց ակտիվ դասակարգվելու դեպքում.

3) թողարկումից հետո ակտիվի՝ սույն օրենքով սահմանված պահանջներին չհամապատասխանելու դեպքում:

Ակտիվները կարող են դուրս գրվել նաև ռեգիստրից ապահովման միջոցների՝ սույն օրենքով սահմանված արժեքից ավելին լինելու և ապահովման միջոցների ռեգիստրում մնացող ակտիվների՝ սույն օրենքով սահմանված պահանջները բավարարելու դեպքում:

Ապահովման միջոցների ռեգիստրում գրանցված ակտիվները դուրս են գրվում ռեգիստրից միայն հսկողի գրավոր համաձայնությամբ և Կենտրոնական բանկի թույլտվությամբ:

5. Սույն հոդվածի 4-րդ մասի 1-3-րդ կետերում նշված հիմքերով ակտիվների դուրսգրման դեպքերում թողարկողը պարտավոր է նույն աշխատանքային օրվա ընթացքում ակտիվները փոխարինել սույն օրենքի պահանջներին համապատասխանող այլ ակտիվներով:

6. Թողարկողը պարտավոր է հսկողի պահանջով նույն աշխատանքային օրվա ընթացքում նրան տրամադրել տեղեկություններ ռեգիստրում գրանցված ակտիվների դիմաց ստացված գումարների, ինչպես նաև այդ ակտիվների հետ կապված ցանկացած փոփոխությունների վերաբերյալ, որոնք կարող են նշանակություն ունենալ հիփոթեքային պարտատոմսերի սեփականատերերի համար:

Հոդված 9. Ապահովման միջոցների հսկողը

1. Թողարկողը պետք է ունենա հսկող: Հսկողը թողարկողի հետ ծառայությունների մատուցման պայմանագրի հիման վրա իրականացնում է ապահովման միջոցների ռեգիստրի նկատմամբ հսկողությունը, ապահովում է ապահովման միջոցների սույն օրենքով սահմանված համարժեքությունը հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով պարտավորություններին:

2. Հսկող կարող է հանդիսանալ այն ֆիզիկական անձը՝

1) որը չունի դիտավորությամբ կատարված հանցագործությունների համար դատվածություն:

2) որը դատարանի կողմից զրկված չէ ֆինանսական, բանկային, հարկային, մաքսային, առևտրային, տնտեսական, իրավական ոլորտներում պաշտոններ վարելու իրավունքից:

3) որը սնանկ չի ճանաչվել և չունի չմարված (չներված) պարտավորություններ:

4) որի որակավորումը կամ մասնագիտական գիտելիքները համապատասխանում են Կենտրոնական բանկի սահմանած որակավորման և (կամ) մասնագիտական համապատասխանության չափանիշերին:

5) որը չի գտնվում ժամանակավոր անազատության մեջ կամ նրա նկատմամբ հայտարարված չէ հետախուզում:

3. Կենտրոնական բանկն իր նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանում է հսկողի որակավորման կարգը և (կամ) մասնագիտական համապատասխանության չափանիշները:

Հոդված 10. Ապահովման միջոցների հսկողի գործառույթները

1. Հսկողն իր պարտականությունների կատարման ընթացքում պարտավոր է գործել ելնելով հիփոթեքային պարտատոմսերում ներդրողների շահերից, իրականացնել իր իրավունքները և կատարել ներդրողների նկատմամբ իր պարտականությունները բարեխիղճ ու ողջամիտ կերպով (ֆիդուցիար պարտականություն):

Հսկողն իր գործառույթներն իրականացնելու ընթացքում պարտավոր է թողարկողի կողմից հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման գործունեությունը կարգավորող օրենքների և այլ իրավական ակտերի խախտումների հայտնաբերման դեպքում դրանց մասին մեկ աշխատանքային օրվա ընթացքում տեղյակ պահել Կենտրոնական բանկին:

2. Հսկողը ցանկացած ժամանակ իրավասու է ստուգելու թողարկողի կողմից կատարվող գրառումները, ինչպես նաև ցանկացած ժամանակ պահանջելու տեղեկություններ, որոնք առնչվում են հիփոթեքային պարտատոմսերին և ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվներին:

3. Հսկողը պարտավոր է՝

1) նախքան հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկումը հավաստագիր տալ ակտիվների՝ սույն օրենքի պահանջներին համապատասխանության և հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով ստանձնելիք պարտավորություններին համարժեքության վերաբերյալ:

2) վերահսկել թողարկողի մոտ սույն օրենքի պահանջներին համապատասխան և հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով պահանջներին համարժեք չափով ապահովման միջոցների մշտական առկայությունը:

3) ապահովման միջոցների ռեգիստրում ածանցյալ արժեթղթերի՝ որպես ապահովման միջոց գրանցելուց անմիջապես հետո դրա մասին տեղեկացնել թողարկողի հետ ածանցյալ արժեթղթերով գործարք կնքած անձանց:

4) օժանդակել ապահովման միջոցների ռեգիստրից ակտիվների դուրսգրմանը, եթե մնացած ակտիվները բավարար են հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով պարտավորությունների, ինչպես նաև լրացուցիչ ակտիվների նվազագույն չափը պահպանելու համար:

5) պահպանել ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների հետ կապված փաստաթղթերը և տրամադրել դրանք միայն սույն օրենքով սահմանված դեպքերում:

Հոդված 11. Ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների հետ կապված փաստաթղթերի պահպանումը

1. Ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների հետ կապված փաստաթղթերի բնօրինակներն ի պահ են հանձնվում հսկողին մինչև թողարկողի կողմից հիփոթեքային պարտատոմսերից բխող բոլոր պարտավորությունների կատարումը, կամ կարող են պահվել թողարկողի մոտ, պայմանով, որ վերջինս առանց հսկողի համաձայնության չի կարող փաստաթղթերին տիրապետել:

2. Հսկողը տրամադրում է ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների հետ կապված փաստաթղթերի բնօրինակները, եթե՝

1) այդ փաստաթղթերը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն թողարկողի կողմից ենթակա են տրամադրման այլ անձի.

2) դա անհրաժեշտ է թողարկողի կողմից ակտիվի նկատմամբ պահանջի իրավունքն իրականացնելու համար:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նախատեսված դեպքերում հսկողը՝ անձի գրավոր դիմումի հիման վրա, երկու աշխատանքային օրվա ընթացքում, անձին է տրամադրում ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների հետ կապված փաստաթղթերի բնօրինակները:

Հոդված 12. Ապահովման միջոցների գրավադրումը

1. Սույն օրենքի ուժով ապահովման միջոցները համարվում են գրավադրված՝ ի ապահովումն հիփոթեքային պարտատոմսերից բխող պարտավորությունների կատարման Կենտրոնական բանկի կողմից ակտիվների ցանկը գրանցելու պահից:

Ակտիվների գրավադրումը, առանց սահմանափակումների, ներառում է ակտիվների նկատմամբ պահանջներից բխող իրավունքների, ակտիվների գծով ստացվելիք եկամուտների, վճարումների, առկա կամ ապագայում ստացվելիք այլ միջոցների գրավադրումը: Նման միջոցներ ու վճարումներ են հանդիսանում ակտիվների գծով մայր գումարները, տոկոսագումարները, ապահովագրությունից ստացվելիք միջոցները, ակտիվների գծով ստացվելիք տույժերը և տուգանքները, այլ վճարները, գրավի պայմանագրերից ծագող իրավունքները, հիփոթեքային պարտատոմսերի սեփականատերերին դեռևս չվճարված գումարները:

2. Կենտրոնական բանկի կողմից ակտիվների գրանցումը պետական գրանցում է և ակտիվների նկատմամբ պահանջի իրավունքի որևէ այլ գրանցում չի պահանջվում:

3. Ակտիվների ցանկը ներկայացվում է Կենտրոնական բանկ գրանցման՝ հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման ազդագրի հետ միաժամանակ:

Կենտրոնական բանկը՝ 20 աշխատանքային օրվա ընթացքում, գրանցում է ակտիվների ցանկը, եթե առկա է հսկողի գրավոր հավաստագիրը՝ ակտիվների՝ սույն օրենքի պահանջներին համապատասխանության մասին:

4. Հսկողն ակտիվների ցանկում կատարված ցանկացած փոփոխությունների դեպքում պարտավոր է մեկ աշխատանքային օրվա ընթացքում տեղեկացնել Կենտրոնական բանկին: Ակտիվների ցանկում կատարված փոփոխությունները հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում գրանցվում են Կենտրոնական բանկի կողմից, եթե առկա է հսկողի գրավոր հավաստագիրը՝ ակտիվների՝ սույն օրենքի պահանջներին համապատասխանության վերաբերյալ:

Հողված 13. Թողարկողի գործունեության հրապարակայնությունը

1. Թողարկողը պարտավոր է կազմել, Կենտրոնական բանկ ներկայացնել և իր ինտերնետային տնային էջում հրապարակել սույն օրենքով սահմանված կարգով հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման առնչությամբ կազմված եռամսյակային հաշվետվություններ, որոնց ձևը, ներկայացման և հրապարակման կարգը և ժամկետները սահմանվում են Կենտրոնական բանկի նորմատիվ իրավական ակտերով: Եռամսյակային հաշվետվություններում պետք է ներառվեն՝

1) հիփոթեքային պարտատոմսերի գծով չմարված պարտավորությունների գումարը, ապահովման միջոցների մեջ մտնող ակտիվների գումարը՝ անվանական արժեքի գումարի չափով, այդ ակտիվների գուտ ներկա արժեքը, ապահովման միջոցներ հանդիսացող հիփոթեքային վարկերի մնացորդային արժեքը, ինչպես նաև վարկի գումարի և գրավի առարկայի արժեքի հարաբերակցությունը.

2) չմարված հիփոթեքային պարտատոմսերի կառուցվածքն ըստ ժամկետայնության, ինչպես նաև ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների ֆիքսված տոկոսադրույքների ժամանակահատվածներն ըստ տարիների.

3) թողարկողի կողմից կնքված ածանցյալ արժեթղթերի տեսակները, գործարքների ընդհանուր գումարային մեծությունը.

4) ապահովման միջոցների մեջ մտնող ակտիվների տեղաբաշխումը՝

ա. ըստ ակտիվների անվանական արժեքի,

բ. ըստ անշարժ գույքի գտնվելու վայրերի (մարզերի, քաղաքների, գյուղերի, համայնքների),

գ. ըստ գրավ հանդիսացող անշարժ գույքի օգտագործման նպատակի,

դ. ըստ գրավ հանդիսացող անշարժ գույքի տեսակների՝ հողամաս և (կամ) բազմաբնակարան շենքի բնակարան, և (կամ) անհատական բնակելի տուն և (կամ) մշտական բնակության համար չնախատեսված շենք, և (կամ) արտադրական և (կամ) առևտրային շինություն.

5) ապահովման միջոցների մեջ մտնող ակտիվների գծով կատարված վճարումները 90 օրվա կտրվածքով՝ ըստ 4-րդ կետի «բ» ենթակետում նշված վայրերի.

6) ապահովման միջոցների մեջ մտնող ակտիվների հետ կապված իրացված անշարժ գույքի քանակը հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում, ինչպես նաև հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ իրացման գործընթացում գտնվող անշարժ գույքի թվաքանակը.

7) հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում այն դեպքերի թվաքանակը, որոնց ժամանակ թողարկողը միջոցներ է ձեռնարկել ապահովման միջոց հանդիսացող հիփոթեքային վարկերի գրավի առարկան իրացնելու ուղղությամբ՝ կանխելու համար վնասները.

8) ապահովման միջոց հանդիսացող դասակարգված հիփոթեքային վարկերի քանակը և գումարը.

9) հաշվետու ժամանակաշրջանի ընթացքում ապահովման միջոց հանդիսացող հիփոթեքային վարկերի մարման գրաֆիկին ոչ համապատասխան կատարված վճարումների գումարային մեծությունը.

10) Կենտրոնական բանկի նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված այլ տեղեկություններ:

2. Թողարկողի կողմից ներկայացվող հաշվետվությունները և տեղեկությունները պետք է լինեն ամբողջական և արժանահավատ:

ԳԼՈՒԽ 3
ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՊԱՐՏԱՏՈՍՄԵՐԻ ԹՈՂԱՐԿՈՒՄԸ, ՇՐՋԱՆԱՌՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՄԱՐՈՒՄԸ

Հոդված 14. Ազդագիրը

1. Թողարկողը հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման համար պարտավոր է հրապարակել ազդագիր, որը պետք է ներառի «Արժեթղթերի շուկայի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով բացահայտման ենթակա տեղեկատվությունը, ինչպես նաև հետևյալ տեղեկությունները՝

1) թողարկողի հիփոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոց հանդիսացող վարկերի վերաբերյալ, այդ թվում՝

ա. վարկերի սպասարկման հետ կապված վճարները և վարկերի տոկոսադրույքը,

բ. վարկերի չմարված գումարը և մինչև վարկերի վերջնական մարումը մնացած ժամանակահատվածը,

գ. վարկերի դասակարգումը վարկի մարումից սկսած յուրաքանչյուր տարվա կտրվածքով՝ տարվա վերջին օրվա դրությամբ և հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկմանը նախորդող եռամսյակի վերջին օրվա դրությամբ,

դ. վարկերի գրավի առարկայի տեսակը, դրանց գնահատված արժեքը, վարկ/գրավ (գնահատված արժեք) հարաբերակցությունը վարկի տրամադրման պահին և հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկմանը նախորդող եռամսյակի վերջին օրվա դրությամբ.

2) Կենտրոնական բանկի նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված այլ տեղեկություններ:

2. Ազդագրի գրանցումը, ինչպես նաև դրանում փոփոխությունները և լրացումները իրականացվում են «Արժեթղթերի շուկայի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

Հոդված 15. Հիպոթեքային պարտատոմսերի գծով պարտավորությունների կատարումը

1. Հիփոթեքային պարտատոմսերի սեփականատերերի նկատմամբ պարտավորությունները կատարվում են անկախ ապահովման միջոցներ հանդիսացող ակտիվների գծով պարտապանների կողմից պարտավորությունների կատարումից:

2. Հիփոթեքային պարտատոմսերի մարումը, իսկ նախատեսված լինելու դեպքում՝ նաև վաղաժամկետ մարումը, իրականացվում է ազդագրով սահմանված կարգով:

Հոդված 16. Հիպոթեքային պարտատոմսերի ռեեստրի վարումը և պահառությունը

1. Հիփոթեքային պարտատոմսերի ռեեստրի վարման և պահառության գործառույթներն իրականացնում է Կենտրոնական դեպոզիտարիան:

2. Կենտրոնական դեպոզիտարիան պարտավոր է Կենտրոնական բանկի պահանջով երկու աշխատանքային օրվա ընթացքում Կենտրոնական բանկին տրամադրել տեղեկություններ՝ հիփոթեքային պարտատոմսերի սեփականատերերի վերաբերյալ:

ԳԼՈՒԽ 4
ԹՈՂԱՐԿՈՂԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՎԵՐԱՀՍԿՈՂՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հոդված 17. Թողարկողի նկատմամբ վերահսկողությունը

1. Հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման գործունեության և թողարկողի նկատմամբ վերահսկողության իրավունքը պատկանում է Կենտրոնական բանկին:

2. Կենտրոնական բանկն իրականացնում է հիփոթեքային պարտատոմսերի թողարկման գործունեության և թողարկողի նկատմամբ վերահսկողությունը սույն օրենքին և «Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի մասին», «Բանկերի և բանկային գործունեության մասին», «Վարկային կազմակերպությունների մասին», «Բանկերի, վարկային կազմակերպությունների, ներդրումային ընկերությունների և ապահովագրական ընկերությունների սնանկության մասին», «Արժեթղթերի շուկայի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքներին համապատասխան:

ԳԼՈՒԽ 5

ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ԿԱՌԱՎԱՐԻՉՈՒ ԵՎ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ

Հոդված 18. Հիպոթեքային կառավարչի նշանակումը և ազատումը

1. Թողարկողի բանկային կամ վարկային կազմակերպության գործունեության լիցենզիան ուժը կորցրած կամ անվավեր ճանաչելու, ինչպես նաև Կենտրոնական բանկի կողմից թողարկողի անվճարունակության մասին որոշման կամ դատարանի կողմից սնանկության մասին որոշման կայացման պահից՝ ապահովման միջոցների ռեզիստրում գրանցված ակտիվների կառավարման նպատակով Կենտրոնական բանկը նշանակում է հիփոթեքային կառավարիչ (այսուհետ՝ կառավարիչ):

2. Կառավարչի նշանակման մասին Կենտրոնական բանկի խորհրդի որոշումն ուժի մեջ է մտնում ընդունման պահից և երկու աշխատանքային օրվա ընթացքում ենթակա է հրապարակման առնվազն երկու հազար տպաքանակ ունեցող մամուլով և (կամ) զանգվածային լրատվության այլ միջոցներով:

3. Կառավարիչը պետք է ունենա համապատասխան որակավորման վկայական, որը տրվում է Կենտրոնական բանկի կողմից: Կառավարչի որակավորման կարգը, նրանց ներկայացվող պահանջները, վկայականների տրման և դրանց գործողության դադարման կարգն ու պայմանները սահմանում է Կենտրոնական բանկը:

4. Կառավարիչը և «Բանկերի, վարկային կազմակերպությունների, ներդրումային ընկերությունների և ապահովագրական ընկերությունների սնանկության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի համաձայն նշանակված թողարկողի ժամանակավոր ադմինիստրացիայի ղեկավարը և (կամ) անդամները և (կամ) լուծարային կառավարիչը և (կամ) լուծարային հանձնաժողովը պետք է լինեն տարբեր անձինք:

5. Կառավարիչը կառավարում է ապահովման միջոցներ հանդիսացող ակտիվները՝ ելնելով ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերում ներդրողների շահերից (ֆիդուցիար պարտականություն): Կառավարչի կողմից պարտականությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու դեպքում Կենտրոնական բանկը ազատում է նրան Կառավարչի պարտականությունների կատարումից կամ ուժը կորցրած է ճանաչում նրա որակավորման վկայականը:

Կենտրոնական բանկի վերոհիշյալ որոշումը երկու աշխատանքային օրվա ընթացքում ենթակա է հրապարակման առնվազն երկու հազար տպաքանակ ունեցող մամուլով և (կամ) զանգվածային լրատվության այլ միջոցներով:

Կենտրոնական բանկի որոշումը Կառավարչի կողմից կարող է բողոքարկվել դատական կարգով, եթե այն կայացվել է սույն օրենքի խախտմամբ: Որոշման բողոքարկումը չի կասեցնում այդ որոշման գործողությունը՝ գործի ողջ դատական քննության ընթացքում:

Հոդված 19. Թողարկողի անվճարունակության, սնանկության դեպքում հիպոթեքային պարտատոմսերի գծով պարտավորությունների կատարումը

Թողարկողի անվճարունակության և (կամ) սնանկության դեպքում ապահովման միջոցների կառավարումը և հիպոթեքային պարտատոմսերի գծով պարտավորությունների կատարումն իրականացվում է «Բանկերի, վարկային կազմակերպությունների, ներդրումային ընկերությունների և ապահովագրական ընկերությունների սնանկության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

ԳԼՈՒԽ 6

ՕՐԵՆՍԳՐՈՒԹՅԱՆ ԽԱՆՏՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ԴՐԱՆՅ ՀԱՄԱՐ ԿԻՐԱՌՎՈՂ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ

Հոդված 20. Օրենսդրության խախտումները

Կենտրոնական բանկի կողմից թողարկողի և նրա ղեկավարի նկատմամբ կարող են պատասխանատվության միջոցներ կիրառվել, եթե՝

1) խախտվել են ապահովման միջոցների ռեզիստրի վարման կանոնները, ինչպես նաև ռեզիստրում ներառված տեղեկությունները անարժանահավատ են.

2) ապահովման միջոցների ռեզիստրում ընդգրկվել են սույն օրենքի պահանջներին չհամապատասխանող ակտիվներ.

3) խախտվել են ապահովման միջոցների սույն օրենքով սահմանված համարժեքությունը, ինչպես նաև ապահովման միջոցների կազմին ներկայացվող պահանջները.

4) խախտվել են սույն օրենքով սահմանված հաշվետվությունների ներկայացման և հրապարակման կարգը, ժամկետները և պայմանները, և (կամ) այդ փաստաթղթերում ներկայացվել են կեղծ կամ անարժանահավատ տվյալներ.

5) թողարկողը չի բացահայտել սույն օրենքով բացահայտման ենթակա տեղեկատվությունը.

6) թողարկողն իրականացրել է այնպիսի գործողություններ, որոնք Կենտրոնական բանկի կարծիքով կարող են վտանգել հիպոթեքային պարտատոմսերի սեփականատերերի շահերը.

7) թողարկողը չի կատարել Կենտրոնական բանկի՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով տված հանձնարարականը.

8) խախտվել են սույն օրենքի, դրա հիման վրա ընդունված այլ նորմատիվ իրավական ակտերի, ինչպես նաև թողարկողի ներքին իրավական ակտերի պահանջները:

Հոդված 21. Օրենսդրության խախտումների համար կիրառվող պատասխանատվության միջոցները

1. Սույն օրենքի 20-րդ հոդվածով նախատեսված դեպքերում Կենտրոնական բանկը թողարկողի և նրա ղեկավարի նկատմամբ կարող է կիրառել հետևյալ պատասխանատվության միջոցները՝

1) նախազգուշացում.

2) տուգանք.

3) ղեկավարին որակավորման վկայականից զրկում:

2. Պատասխանատվության միջոցները կիրառվում են «Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

3. Սույն հոդվածով նախատեսվող պատասխանատվության միջոցների կիրառումը թողարկողին և նրա ղեկավարներին չի ազատում այլ օրենքներով, այլ իրավական ակտերով և պայմանագրերով նախատեսված պատասխանատվությունից:

4. Կենտրոնական բանկը կարող է օրենքների կամ իրավական այլ ակտերի յուրաքանչյուր խախտման համար թողարկողի և (կամ) նրա ղեկավարի նկատմամբ միաժամանակ կիրառել նախազգուշացում՝ խախտումները վերացնելու և (կամ) ապագայում նման խախտումը կանխելուն ուղղված միջոցառումներ ձեռնարկելու հանձնարարականով, և (կամ) թողարկողի կողմից կնքվող որոշակի գործարքների, գործառնությունների դադարեցում, դրանց պայմանների փոփոխություն և (կամ) տուգանք՝ թողարկողի կամ նրա ղեկավարի նկատմամբ, և (կամ) թողարկողի ղեկավարին որակավորման վկայականից զրկում:

5. Կենտրոնական բանկը պարտավոր է թողարկողի, նրա ղեկավարի կամ պատասխանատու անձի նկատմամբ սույն հոդվածով սահմանված պատասխանատվության միջոց (միջոցներ) կիրառելու մասին որոշումը հրապարակել իր ինտերնետային տնային էջում:

Հոդված 22. Նախազգուշացումը և խախտումները վերացնելու հանձնարարականը

1. Նախազգուշացմամբ արձանագրվում է թույլ տված խախտումը և խախտում թույլ տված թողարկողը տեղեկացվում է խախտման անթույլատրելիության մասին:

2. Նախազգուշացումը նախատեսում է նաև թույլ տված խախտումը Կենտրոնական բանկը սահմանած ժամկետում վերացնելու և (կամ) ապագայում նման խախտումը կանխելուն ուղղված միջոցառումներ ձեռնարկելու հանձնարարական և (կամ) թողարկողի կողմից կնքվող որոշակի գործարքների, գործառնությունների դադարեցում, դրանց պայմանների փոփոխություն: Հանձնարարականի կատարումը պարտադիր է նախազգուշացում ստացած թողարկողի համար:

3. Նախազգուշացումը որպես պատժամիջոց կարող է կիրառվել սույն օրենքի 20-րդ հոդվածով նախատեսված հիմքերից յուրաքանչյուրի առկայության դեպքում:

Հոդված 23. Տուգանքը

1. Տուգանքը որպես պատասխանատվության միջոց կարող է կիրառվել սույն օրենքի 20-րդ հոդվածով նախատեսված հիմքերից յուրաքանչյուրի առկայության դեպքում, եթե թողարկողի մոտ ստեղծված իրավիճակի շտկման նպատակով վերահսկողական միջոցառումների (ինչպիսիք են՝ հանդիպումը, նամակագրությունը, բացատրական աշխատանքները) իրականացման և (կամ) սույն օրենքի 21-րդ հոդվածով սահմանված պատասխանատվության միջոցների կիրառման արդյունքում չեն վերացվել կամ չեն կարող վերացվել այդ խախտումները և (կամ) դրանց պատճառները: Այդ դեպքում տուգանք նշանակելու մասին որոշումով՝

ա) պետք է հիմնավորվի, որ տվյալ խախտման (խախտումների) համար թողարկողի մոտ ստեղծված իրավիճակի շտկման նպատակով վերահսկողական միջոցառումների իրականացման և (կամ) սույն օրենքի 21-րդ հոդվածով սահմանված

պատասխանատվության միջոցի կիրառման արդյունքում թողարկողը չի իրականացրել անհրաժեշտ և արդյունավետ քայլեր խախտումների վերացման ուղղությամբ

բ) տուգանքի նշանակումը պետք է համապատասխանի խախտման (խախտումների) բնույթին և չպետք է հիմնված լինի խտրական դատողությունների վրա:

2. Յուրաքանչյուր խախտման համար թողարկողի նկատմամբ նշանակված տուգանքի չափը չի կարող գերազանցել նրա կանոնադրական կապիտալի 1 տոկոսը:

3. Տուգանքի գումարի չափը չպետք է հանգեցնի թողարկողի ծանր ֆինանսական վիճակին:

4. Յուրաքանչյուր խախտման համար թողարկողի ղեկավարի նկատմամբ նշանակված տուգանքի չափը չի կարող գերազանցել սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հազարապատիկը: Թողարկողի ղեկավարի նկատմամբ նշանակված տուգանքը գանձվում է նրա անձնական միջոցներից:

5. Տուգանքը գանձվում է Կենտրոնական բանկի հայցով՝ դատարանի որոշմամբ, եթե թողարկողը կամ նրա ղեկավարը կամ պատասխանատու անձը համաձայն չէ տուգանքի նշանակման կամ տուգանքի չափի հետ: Թողարկողի նկատմամբ տուգանք նշանակելու դեպքում տուգանքը գանձվում է նրա թղթակցային հաշվից: Գումարը գանձվում է հոգուտ պետական բյուջեի:

Հոդված 24. Թողարկողի ղեկավարներին որակավորման վկայականից զրկելը

1. Թողարկողի ղեկավարները զրկվում են որակավորման վկայականից Կենտրոնական բանկի որոշմամբ, եթե նրանք՝

1) իրենց գործունեության ընթացքում կատարել են անձնական շահերից բխող այնպիսի գործողություններ, որոնք հակասում են հիփոթեքային պարտատոմսերի սեփականատերերի շահերին.

2) անազնիվ և անբարեխիղճ վերաբերմունք են դրսևորել իրենց պարտականությունների, այդ թվում՝ հիփոթեքային պարտատոմսերի սեփականատերերի նկատմամբ ստանձնած պարտականությունների նկատմամբ.

3) չեն կատարել Կենտրոնական բանկի հանձնարարականը կամ անտեսել են Կենտրոնական բանկի նախազգուշացումը:

2. Կենտրոնական բանկի՝ թողարկողի ղեկավարին որակավորման վկայականից զրկելու մասին որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահից, թողարկողի ղեկավարի՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ, թողարկողի կանոնադրությամբ և այլ ներքին փաստաթղթերով տրված լիազորությունները դադարում են:

3. Թողարկողի ղեկավարին որակավորման վկայականից զրկելը պետք է լինի պատճառաբանված, համապատասխանի խախտման բնույթին և չպետք է հիմնված լինի խտրական դատողությունների վրա:

Հոդված 25. Հսկողի և հիպոթեքային կառավարչի պատասխանատվությունը

Կենտրոնական բանկի կողմից հսկողի և կառավարչի կողմից սույն օրենքով սահմանված իրենց պարտականությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու համար վերջիններիս նկատմամբ կարող են կիրառվել սույն օրենքով թողարկողի ղեկավարների համար սահմանված պատասխանատվության միջոցները:

ԳԼՈՒԽ 7
ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 26. Սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը

Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող տասներորդ օրվանից: