



**Հ Ա Յ Ա Ս Տ Ա Ն Ի Հ Ա Ն Ր Ա Պ Ե Տ ՈՒ Թ Յ Ա Ն
Կ Ե Ն Տ Ր Ո Ն Ա Կ Ա Ն Բ Ա Ն Կ Ի Խ Ո Ր Հ ՈՒ Ր Դ**

Պ Ա Շ Տ Ո Ն Ա Կ Ա Ն Պ Ա Ր Զ Ա Բ Ա Ն ՈՒ Մ

03 նոյեմբերի 2015 թվականի թիվ 1

**ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ
ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԸՆԴՈՒՆԵԼԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂՆԵՐԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ**

Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկին հաճախակի ուղղվում են հարցադրումներ և բողոքներ ֆինանսական կազմակերպությունների հետ համագործակցող գույքի գնահատողների (այսուհետ՝ նաև անկախ գնահատող) փոխկապակցվածության և գործարքներում շահագրգռվածության մասին:

Այս առումով, սույն պարզաբանումը վերաբերում է այն դեպքերին, երբ ֆինանսական կազմակերպությունը օրենսդրությամբ պարտավոր է կամ իր որդեգրած քաղաքականությամբ որոշել ու հայտարարել է, որ համագործակցելու է անկախ գնահատողի հետ:

Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկը մշտապես համագործակցում է ֆինանսական ծառայությունների ոլորտի շահագրգիռ մարմինների և կազմակերպությունների հետ: Համագործակցության շրջանակներում պարբերաբար կազմակերպում և իրականացնում է քննարկումներ, որոնք նպատակ ունեն բացահայտելու ֆինանսական ծառայությունների ոլորտի խնդիրները և գտնելու դրանց կարգավորման հնարավոր լուծումներ:

Հաշվի առնելով գույքը գնահատողների փոխկապակցվածության, գույքի գնահատման գործընթացում անկողմնակալ վարքագիծ դրսևորելու և գնահատման արդյունքների ոչ օբյեկտիվ լինելու վերաբերյալ հանրությունից ստացված ազդակները՝

Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկը բարձրացված խնդիրը քննարկել է շահագրգիռ կողմերի հետ, այդ թվում՝ ֆինանսական ծառայությունների ոլորտում իրավաբանական խորհրդատվություն մատուցող ընկերությունների հետ: Վերջիններիս կողմից ևս արձանագրվել են գույք գնահատողների փոխկապակցվածության, գույքի գնահատման գործընթացում անկողմնակալ վարքագիծ դրսևորելու և գնահատման արդյունքների ոչ օբյեկտիվ լինելու որոշ դեպքեր:

Հաշվի առնելով խնդրի գործնական կարևորությունը՝ Կենտրոնական բանկը հանրությունից և շահագրգիռ մարմիններից ու կազմակերպություններից ստացված տեղեկատվության հիման վրա ֆինանսական կազմակերպությունների հետ համագործակցող անկախ գնահատողների վերաբերյալ ուսումնասիրություն է իրականացրել: Ուսումնասիրության արդյունքում բացահայտվել է, որ որոշ դեպքերում՝

- ֆինանսական կազմակերպության հետ համագործակցող գույքի գնահատողներից առնվազն երկուսը միմյանց հետ փոխկապակցված են: Ընդ որում, որոշ դեպքերում փոխկապակցվածությունն ակնհայտ է, քանի որ այդ ընկերությունները գործում են միևնույն հասցեում, կամ մեկ ընկերության տնօրենը միևնույն ժամանակ հանդիսանում է մյուսի տնօրեն:

- համագործակցող գնահատողների ցանկում ընդգրկված են այնպիսի ընկերություններ, որոնք ներառված չեն Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի կողմից հրապարակված՝ անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնելու իրավունք ունեցող անձանց անվանացանկում:

Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկը բարձրացված խնդրի և սույն պարզաբանման վերաբերյալ անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ հետևյալ հանգամանքներին.

«Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 14-րդ հոդվածը սահմանում է անկախ գնահատողի անկախության սկզբունքը՝ համաձայն որի անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս գնահատողն անկախ է և անշարժ գույքի գնահատումն իրականացնում է «Անշարժ գույքի գնահատման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքին, գնահատման ստանդարտին և օրենսդրությանը համապատասխան:

«Սպառողական կրեդիտավորման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 4-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 4-րդ կետի համաձայն կրեդիտավորողին

հնարավորություն է տրվել սահմանել այն անձանց շրջանակը, որոնց հետ սպառողն իրավունք ունի կնքելու օժանդակ ծառայությունների մատուցման պայմանագրեր:

Սույն դրույթի կիրարկման նպատակով կենտրոնական բանկը դեռևս 23.09.2008 թվականի «Սպառողական կրեդիտավորման մասին» թիվ 37 շրջաբերական գրությամբ առաջարկել է այն ֆինանսական կազմակերպություններին, որոնք համագործակցում են միայն մեկ օժանդակ ծառայություններ մատուցող կազմակերպության (ապահովագրական ընկերություն, գնահատող կազմակերպություն և այլն) հետ, ձեռնարկել համապատասխան միջոցառումներ՝ մինչև «Սպառողական կրեդիտավորման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի ուժի մեջ մտնելը ապահովելու համար սպառողների կողմից օժանդակ ծառայություններ մատուցող անձանց շրջանակից ընտրություն կատարելու հնարավորությունը:

«Բանկերի ներքին հսկողության իրականացման նվազագույն պայմանները» Կանոնակարգ 4-ը հաստատելու և Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի խորհրդի 2008 թվականի մարտի 11-ի թիվ 71-Ն որոշումն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի 2013 թվականի թիվ 102-Ն որոշմամբ հաստատված կանոնակարգի 86-րդ կետի համաձայն գրավի առարկայի գնահատման և վերահսկման ներքին հսկողության համակարգը նվազագույնը ներառում է՝

1) գրավի գնահատումն իրականացնող աշխատակիցների ընտրության և վերջիններիս աշխատանքի վերահսկման սկզբունքները,

2) անկախ գնահատող հանդիսացող անձանց ընտրության սկզբունքները,

3) գրավի վերագնահատումն իրականացնելու գործընթացը և հաճախականությունը,

4) գրավի առարկայի և դրա ապահովագրվածության վերահսկման գործընթացը և հաճախականությունը, հատկապես ֆիզիկապես բանկի հսկողությունից դուրս (գրավատուի օգտագործման ներքո) գտնվող գրավների գծով,

5) պահանջ՝ առ այն, որ գրավը գնահատող անձինք չպետք է շահագրգիռ լինեն վարկը տրամադրելու հարցում:

Ի կատարումն օրենսդրության պահանջներին և վերոնշյալ թիվ 37 շրջաբերական գրությանը՝ ներկայումս ֆինանսական կազմակերպությունները սպառողներին առաջարկում են առնվազն երեք ընդունելի գնահատողներ:

Չնայած դրան, սպառողների կողմից կրկին ստացվում են բողոքներ, քանի որ գործնականում պատահում են դեպքեր, երբ չի ապահովվում անկախ գնահատողների իրական անկախությունը և գնահատումների օբյեկտիվությունը: Այս իրավիճակը պայմանավորված է նրանով, որ չկան անկախ գնահատողների ընտրության

միասնական չափանիշներ և ֆինանսական կազմակերպությունների կողմից խնդրի նկատմամբ միատեսակ մոտեցման կիրառում:

Արդյունքում, իրավակիրառ 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: Նման իրավիճակում նույնիսկ ընդունելի գնահատողների ցանկից ընտրություն կատարելու ներկայումս սահմանված հնարավորությունը երբեմն հնարավոր է չապահովի 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, և ստեղծված իրավիճակում ոլորտում չի ապահովվում առողջ մրցակցային դաշտի ձևավորում:

Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի հիմնական խնդիրներից է ֆինանսական համակարգում սպառողների իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանության համար անհրաժեշտ պայմանների ապահովումը:

Այս խնդրի իրագործման համար Կենտրոնական բանկի՝ ֆինանսական ծառայությունների քաղաքականությունն ու կարգավորումն իրականացվում է նաև այնպիսի սկզբունքների հիման վրա, որոնք սպառողի համար ապահովում են՝

- ծառայություններից օգտվելու ընտրության լայն հնարավորություն,
- սպառողի կողմից ծառայությունից օգտվելու հետ կապված խելամիտ սպասումների արդարացում,
- ֆինանսական կազմակերպությունների գործունեության կարգավորման և վարվելակերպի կատարելագործում, ինչպես նաև
- ոլորտում առողջ մրցակցային դաշտ ձևավորելու և ծառայություններ մատուցողների միջև ազատ մրցակցության համար անհրաժեշտ նախադրյալների ստեղծում:

Ղեկավարվելով «Իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 87-րդ հոդվածի 2-րդ մասի «բ» կետով, ինչպես նաև

հիմք ընդունելով «Սպառողական կրեդիտավորման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 4-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 4-րդ կետը, «Բանկերի և բանկային գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 397 հոդվածի 3-րդ և 4-րդ մասերը, «Բանկերի ներքին հսկողության իրականացման

նվազագույն պայմանները» Կանոնակարգ 4-ը հաստատելու և Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի խորհրդի 2008 թվականի մարտի 11-ի թիվ 71-Ն որոշումն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի 2013 թվականի թիվ 102-Ն որոշմամբ հաստատված կանոնակարգի 86-րդ կետը, ինչպես նաև «Անշարժ գույքի գնահատման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի պահանջները,

կարևորելով ֆինանսական ծառայությունների սպառողների համար ծառայություններից օգտվելու ընտրության հնարավորության, նրանց իրավունքների ու օրինական շահերի պաշտպանության համար անհրաժեշտ պայմանների ապահովումը և գույքի գնահատման բնագավառում իրավակիրառ պրակտիկայում ծագած հարցերի ճշտման անհրաժեշտությունը,

հաշվի առնելով ֆինանսական ծառայությունների ոլորտի կարգավորումների միատեսակության ապահովման և դրանց մեկնաբանման ու գործնական կիրառման հարցում միասնական մոտեցում ցուցաբերելու, և մասնավորապես, անկախ գնահատող հանդիսացող անձանց ընտրության միատեսակ սկզբունքների և չափանիշների սահմանման անհրաժեշտությունը,

նպատակ ունենալով ապահովել համապատասխան ֆինանսական ծառայություն մատուցելու նպատակով գույքի գնահատման գործընթացի անկախությունը, օբյեկտիվությունն ու անաչառությունը, ինչպես նաև բացառել գնահատման գործընթացում ներգրավված կողմերի շահագրգռվածությունը, Կենտրոնական բանկը

Պաշտոնապես պարզաբանում է .

1. Ֆինանսական կազմակերպությունը կարող է իր կողմից առաջարկվող ծառայությունների մատուցման պայմանագրի կնքումը պայմանավորել առանձին գնահատողների ծառայություններից օգտվելու հետ՝ պայմանով, որ

- ֆինանսական կազմակերպության համար ընդունելի գնահատողների ցանկը ներառի ոչ պակաս, քան 4 գնահատողի,
- ֆինանսական կազմակերպության համար ընդունելի գնահատողների ցանկում կարող են ներառվել միայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի կողմից հրապարակված՝ անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնելու իրավունք ունեցող անձանց անվանացանկում ընդգրկված անշարժ գույքի գնահատողներ,

- Ֆինանսական կազմակերպության համար ընդունելի 4 գնահատողները չպետք է փոխկապակցված լինեն միմյանց հետ և (կամ) ֆինանսական կազմակերպության հետ և (կամ) ֆինանսական կազմակերպության ղեկավարների հետ,
- Ֆինանսական կազմակերպությունը պետք է ձեռնարկի բոլոր անհրաժեշտ և բավարար քայլերը պարզելու և բացահայտելու համար ընդունելի գնահատողների փոխկապակցվածությունը միմյանց հետ, ինչպես նաև իր և իր ղեկավարների հետ: Փոխկապակցվածություն կամ շահագրգռվածություն բացահայտելու դեպքում բացառել համագործակցությունը տվյալ գնահատողի հետ:
- Ֆինանսական կազմակերպության և ընդունելի գնահատողի միջև կնքվող պայմանագրով պետք է սահմանվի դրույթ առ այն, որ գնահատողը պարտավոր է ձեռնարկել բոլոր անհրաժեշտ և բավարար քայլերը պարզելու և բացահայտելու համար գնահատողի կամ նրա աշխատակիցների շահագրգռվածությունը և (կամ) ազդեցությունը գնահատման արդյունքների վրա:
- Ֆինանսական կազմակերպությունը չպետք է հաճախորդին ուղղորդի կամ ծառայության մատուցումը պայմանավորի ընդունելի գնահատողների ցանկից որևէ գնահատողի ծառայություններից օգտվելու հետ:

2. Ֆինանսական կազմակերպությունը պարտավոր է առնվազն տարին մեկ անգամ վերանայել վերոնշյալ չափանիշներին համապատասխանող ընդունելի գնահատողների ցանկը:

3. Սույն պաշտոնական պարզաբանման իմաստով փոխկապակցվածությունը սահմանվում է ըստ «Բանկերի և բանկային գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 8-րդ հոդվածով սահմանված իմաստի:

**Հայաստանի Հանրապետության
կենտրոնական բանկի նախագահ**

Արթուր Զավադյան

2015 թ. նոյեմբերի 10
Երևան