



**California Department of Real Estate**

1651 Exposition Boulevard

Sacramento, CA 95815

[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)



**Մպառողի Զգուշացում**

**ՖԱԼԱՆՄԱԿԱՆ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ ԿԱԼԻՖՈՐՆԻԱՅԻ ՏՆՏԵՄԵՐԻ ԽՈՍՔԻ ԶԳՈՒՇԱՈՒՄՆԵՐ**

Քանի որ տան սեփականատերերը սկսում են զգալ ֆինանսական ազդեցությունը կորոնավիրուսների տարածումը դադարեցնելու ջանքերից (COVID-19), վարկի ձևափոխումը և գրավադրման փրկարարական խաբեությունները կարող են նորից սկսվել մակերեսային թիրախ դարձնել խոցելի սպառողներին:

Անկախ նրանից, թե իրենք իրենց անվանում են գրավադրման կանխարգելման խորհրդատուներ, պարտքերի մարման մասնագետներ, վարկերի ձևափոխման մասնագետներ, հիփոթեքային ձևափոխման խորհրդատուներ կամ որևէ այլ պաշտոնական կամ կարևոր հնչեղության կոչում, կան անազնիվ անհատներ և ընկերություններ, որոնք կարող են առաջանալ այս աննախադեպ միջավայրի պատճառով: Նրանցից շատերն արտոնագրված չեն, շատերը օգտագործում են բարձր ձայնային անուններ, իսկ ոմանք էլ կեղծ պնդում են, որ ոչ շահույթ են ստացել, փաստաբանին աջակցում են, կամ կապված են դաշնային և նահանգային կառավարությունների հետ:

Չնայած կան մարդիկ և ընկերություններ, որոնք փոխում են վարկերը կամ օգնում են կանխարգելել գրավազերծումը, որոնք լիցենզավորված են, օրինական և որակավորված, անշարժ գույքի վարչությունը (DRE) խորհուրդ է տալիս բոլոր տնատերերին, որ դուք պետք է զգույշ լինեք:

**Ո՞րն է վարկի փոփոխությունը կամ գերծ մնալը**

Ներկայիս տնտեսական իրավիճակի պատճառով դուք գուցե չեք կարողանա թույլ տալ ձեր հիպոթեկային վճարները, կամ գուցե ձեզ սպառնում են գրավ: Ընտրանք, որը կարող է ձեզ համար մատչելի լինել, վարկի փոփոխությունն է կամ գրավը:

Վարկի փոփոխություն կամ փոխհատուցում այն դեպքն է, երբ դուք և ձեր փոխատուր կամ վարկատուի անունով վարկի «սպասարկողը» համաձայնվում եք փոփոխել ձեր տան վարկի պայմաններից մեկը կամ մի քանիսը: Պայմանները կարող են լինել

ավելի ցածր տոկոսադրույքներ, վարկի մարման ժամկետի երկարաձգում, որոշ վճարների կրճատում կամ հետաձգում կամ վարկի պայմանների որևէ այլ փոփոխություն.

Վարկի հաջող փոփոխության կամ գերծ մնալու նպատակը ձեզ կօգնի ձեր տունը պահել և կայուն ճշգրտում տալ ձեր ընթացիկ տնային վարկին, որն աշխատում է ձեր ֆինանսական իրավիճակի համար.

Այնուամենայնիվ, վարկի փոփոխությունները հնարավոր չեն յուրաքանչյուր տան սեփականատիրոջ համար: Վարկատուներից շատերն ունեն իրենց սեփական ուղեցույցները վարկի փոփոխությունների կամ գրավադրման համար: Եթե ձեր ֆինանսական իրավիճակը բավարարում է ուղեցույցներին, վարկի ձևափոխումը հնարավոր է՝ փաստաթղթավորելով ձեր ֆինանսական դժվարությունները: Եթե դուք չեք բավարարում վարկատուի ցուցումները, վարկի ձևափոխումը հնարավոր չէ.

Ահա, երբ մուտք են գործում խաբեբաները: Նրանք հաճախ կեղծ պնդում են, որ նրանք կարող են երաշխավորել վարկի փոփոխություն կամ բռնագանձում կամ դադարեցնել ձեր գրավադրումը: Նրանք համարձակ հայտարարություններ են անում իրենց հաջողությունների մասին, հրապարակում են իրենց ենթադրյալ փորձաքննությունը, փող են խնդրում առջև, այնուհետև վերցնում են ձեր փողերը և ձեզ թողնում են ավելի վատ վիճակում, քան նախկինում: Հիշեք, եթե ներկայացուցչությունները շատ լավ են թվում, որ ճշմարիտ են, ապա հավանաբար դրանք իրական չեն.

### **ԻՆՉՊԵՏ ՊԱՇՏՊԱՆՔ ՁԵՐԲԵՐԱԿԻ Ե ԴԵՊՔ ՁԵՐԲԱԿԱԼՈՎ**

**Ա. Դա արեք ինքներդ ձեզ անվճար** - Ուղղակի կապվեք ձեր վարկատուի հետ և խնդրեք վարկի փոփոխություն կամ գրավ, որը գործում է ձեզ և ձեր վարկատուի համար: Հաշվետվություններ վերցրեք ձեր զանգերի վերաբերյալ, ում հետ եք խոսում, ինչ է ասվել, ինչ պետք է անեք և ինչ առաջարկներ են քննարկվում: Դուք կարող եք դա անել ինքներդ, առանց որևէ մեկի օգնության և առանց որևէ մեկին վճար վճարելու.

**Բ. Խորհրդակցեք անվճար խորհրդականի հետ** - Եթե դուք չեք կարող բանակցել վարկի ձևափոխման մասին ինքներդ, կամ եթե չեք ցանկանում, ԱՄՆ Բնակարանների և քաղաքաշինության դեպարտամենտը (HUD) առաջարկում է անվճար բնակարանային խորհրդատվություն Կալիֆոռնիայում հաստատված HUD

հաստատված, ոչ առևտրային գործակալությունների միջոցով: Գնացեք HUD- ի վեբ կայք [www.hud.gov](http://www.hud.gov) խորհրդատուներ գտնելու համար.

**Գ. Աշխատեք օրինական, լիցենզավորված և որակավորված անձի կամ ընկերության հետ** - Եթե դուք չեք կարող բանակցել ձեր կողմից վարկի ձևափոխման վերաբերյալ և որոշեք չօգտագործել HUD- ի միջոցով տրամադրվող անվճար խորհրդատուները, ապա կարող եք վարձել մի ներկայացուցիչ, որպեսզի կարողանա բանակցել ձեզ համար: Այնուամենայնիվ, զգուշացեք. Պետք է գտնել մեկին, ով օրինական, լիցենզավորված և փորձառու և վերապատրաստման որակավորված է: Հիշեք, որ որևէ մեկի համար (ներառյալ DRE- ի լիցենզավորված անձինք և լիցենզավորված փաստաբանները) անօրինական է պահանջել, գանձել կամ հավաքել ցանկացած կանխավճարային, կանխավճարային կամ պահպանի վճարներ, կամ ցանկացած այլ կանխավճարային փոխհատուցում՝ բնակելի վարկի ձևափոխման կամ բռնագանձման համար: ծառայություններ.

1. Կալիֆոռնիայում լիցենզավորված անշարժ գույքի բրոքերները, որոնք ունեն հիփոթեքային վարկի ստեղծողի լիցենզիա, կարող են իրականացնել վարկի ձևափոխման աշխատանքներ, իսկ անշարժ գույքի վաճառքի լիցենզավորված վաճառողները հիպոթեկային վարկի ստեղծողի լիցենզիայի հաստատմամբ կարող են այդպիսի գործողություններ կատարել իրենց պատասխանատու բրոքերի հսկողության ներքո.

Կարող եք գնալ DRE- ի կայքում [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov) որպեսզի համոզվեք, որ անձը լիցենզավորված է և ցանկացած կարգապահություն փնտրելու համար.

2. Կալիֆոռնիայի լիցենզավորված փաստաբանները կարող են նաև կատարել վարկի փոփոխման աշխատանքներ, բայց միայն այն դեպքում, երբ փաստաբանները տալիս են այդ վարկի ձևափոխման ծառայություններն իրենց ներկայացուցչության ընթացքում և շրջանակներում.

Լիցենզավորված փաստաբաններին կարող եք ստուգել՝ այցելելով Կալիֆոռնիայի նահանգի Բար-ի կայքէջը [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov) փաստաբանների անդամության գրառումների համար և ցանկացած կարգապահություն փնտրելու համար: Կալիֆոռնիայում փաստաբաններն ապօրինի են պահանջել, գանձել կամ հավաքել կանխավճար կամ պահող ցանկացած այլ վճար կամ կանխավճարային այլ փոխհատուցում բնակելի վարկի ձևափոխման կամ բռնագանձման ծառայությունների համար.

Լիցենզիայի գրառումները դիտելուց բացի, կապվեք այն ռեսուրսների հետ, ինչպիսին է Better Business Bureau- ը [www.bbb.org](http://www.bbb.org) ում, որպեսզի տեսնեն նրանք որևէ բողոք են ստացել անձի կամ ընկերության վերաբերյալ.

Մինչև որևէ բան ստորագրելը հարցրեք վարկի փոփոխության «մասնագետին» (լինի DRE լիցենզավորված անձը կամ լիցենզավորված փաստաբանը): Հարցրեք նրանց ֆինանսական, հիփոթեքային և անշարժ գույքի փորձի մասին, թե ինչպես են նրանք վերաներկնում տնային վարկերը, ինչպես են դրանք ակտիվ արտոնագրված, արդյո՞ք նրանք երբևէ կարգապահվել են, ինչպես են ստացել իրենց փորձը, ինչ ապացույցներ են ունեցել ձեր վարկատուի հետ հաջող գործարքի վերաբերյալ, ինչպես են նրանք կփոխհատուցվի, և նրանց գործընթացը երկարաժամկետ, մատչելի և կայուն փոփոխության համար հաջողությամբ բանակցելու համար.

#### **Դ. Խարդախության և այլ կարմիր դրոշների նշաններ**

- ✓ Արտոնագրված անձինք կամ ընկերությունները.
- ✓ Անկացած տեսակի վճարման պահանջ (դիմումի դիմաց կանխավճար): Հիշեք, որ երբ scammers- ը գումար ունենա, այն, ամենայն հավանականությամբ, կվերանա.
- ✓ Հաջողության խոստումներ կամ երաշխիքներ, ինչպիսիք են՝ «Մենք կարող ենք փրկել ձեր տունը», «Անվճար խորհրդատվություն» կամ «Փողի վերադարձի երաշխիք»: Նման երաշխիքներ հնարավոր չեն.
- ✓ Թողարկման է, որ ընկերությունը փաստաբանված է, մանավանդ որ փաստաբանի կամ ֆիրման չի հայտնաբերվում: Նրանք կարող են պարզապես օգտագործել փաստաբանի անունը շոուի համար.
- ✓ Հարցում, որ դուք «փաստաբանի լիազորագիր» եք տալիս վարկի ձևափոխողին: Խարդախողը կարող է օգտագործել փաստաբանի լիազորությունները տունը հենց ձեզանից ներքև վաճառելու համար.
- ✓ Հայց, որ ձեր տիտղոսը ձեր տանը փոխանցեք վարկի ձևափոխողին կամ երրորդ կողմին: Սա խաբեություն է, որտեղ նրանք կսեղմեն ձեր տան մնացած սեփական կապիտալը.

- ✓ Խոստանում է, որ դուք կարող եք վերականգնել ձեր վարկային պատմությունը՝ վարկի ձևափոխողին կամ ինչ-որ երրորդ կողմին վարձավճար վճարելով.
- ✓ Վարձակալության / վարձավճարի վերադարձի խաբեություններ, որտեղ ձեզ ասվում է, որ տիտղոսը փոխանցում է երրորդ կողմին, այդ կողմից տուն վարձակալեք և այն հետագայում գնեք.
- ✓ Հրահանգներ վճարել որևէ մեկին կամ որևէ ընկերությանը, բացի ձեր տան վարկի վարկատուից կամ սպասարկողից: Միշտ վճարեք ձեր վարկատուին կամ սպասարկողին և ոչ մեկին.
- ✓ Հայցում է, որ վարկի ձևափոխման ընկերությունը կներկայացնի սնանկության կամ այլ դաժան գործ, որպեսզի «պարտադրեք» վարկատուին վարկի ձևափոխման շուրջ բանակցություններ վարել.
- ✓ Այսպես կոչված վարկի ձևափոխիչի պնդումներին, որ դուք պարզապես պետք է ստորագրեք այն փաստաթղթերը, որոնք նրանք լրացրել են՝ առանց դրանք նախ վերանայելու, կամ պարզապես ստորագրեք դատարկ փաստաթղթեր: Զգուշորեն կարդացեք և հասկանաք ձեր ստորագրած բոլոր փաստաթղթերը.
- ✓ Վարկերի ձևափոխման մատակարարի ցուցումներից, որ դուք չպետք է կապվեք ձեր տան վարկի վարկատուի կամ սպասարկողի, փաստաբանի, հաշվապահի կամ ոչ առևտրային բնակարանային խորհրդատուի հետ.
- ✓ Խորհուրդ է տրվում բաց թողնել վճարումները՝ վարկի ձևափոխման ձեր հնարավորությունները բարելավելու համար: Այս խորհուրդներից հետո ձեզ դնում են գրավադրման ճանապարհը.
- ✓ Բարձր ճնշման վաճառքի մարտավարություն կամ նախազգուշացումներ, որ «դուք այսօր պետք է գործեք».
- ✓ Պնդում է, որ ընկերությունը կառավարությանը հենված է կամ ունի հատուկ ծրագրերի մուտք.

Անհնար է թվարկել բոլոր այն կարմիր դրոշները, որոնք կարող են ենթադրել խարդախության, քանի որ կեղծարարներն ու արվեստագետները հարմարվում և զարգանում են: Խնդրում ենք զգոն լինել, զգույշ լինել, լինել թերահավատ և կատարեք ձեր սեփական տնային աշխատանքը՝ օգտագործելով հուսալի և օրինական աղբյուրներ.

### Ո՞Վ ԿՈՆԴԱԿՈՒՄ ԵՆՔ, ԵԹԵ ԳՏՆՈՒՄ ԵՆՔ ՄԻՇՏ

1. Եթե ներգրավված է DRE լիցենզավորված անձը կամ անշարժ գույքով զբաղվող ոչ լիցենզավորված անձը, DRE at [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)
2. Եթե ներգրավված է փաստաբան կամ արտոնագիր չունեցող անձ, որը զբաղվում է օրենքով, Կալիֆոռնիայի նահանգի փաստաբանն է [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov)
3. Կալիֆոռնիայի գլխավոր դատախազը, at <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>
4. Ձեր տեղական շրջանի դատախազը, Շերիֆը կամ ոստիկանության և տեղական դատախազը
5. Առևտրի դաշնային հանձնաժողովը ժամը [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)
6. Հետաքննությունների դաշնային բյուրո (FBI) ժամը [www.fbi.gov](http://www.fbi.gov)
7. Ձեր տեղական Փոքր պահանջների դատարանը, որտեղ կարող եք դատավորի կողմից արագ և էժան լուծել վեճերը

###

Թողարկման ամսաթիվ՝ 2020 թվականի ապրիլ