

Информационный бюллетень энергоэффективных и региональных ипотечных кредитов			
1.	Основные условия		
1.1	Цель кредита	✓ Приобретение жилой недвижимости, соответствующей стандартам ЭЭ ✓ Приобретение недвижимости в регионе	✓ Ремонт недвижимости в регионе ¹ ✓ ЭЭ ремонт ²
1.2	Валюта кредита	Драм РА	Драм РА
1.3	Минимальная сумма кредита	5,000,000	3,000,000 ³
1.4	Максимальная сумма кредита	45,000,000	45,000,000

¹ В случае покупки и ремонта жилой недвижимости в регионе максимальная сумма кредита составляет 35 000 000 драмов РА

² Минимум 40% суммы кредита должны быть использованы в целях улучшения энергоэффективности или замены старой бытовой техники (список бытовой техники, подлежащей замене – соответствующие высоким стандартам энергосбережения холодильник, стиральная машина, котел, кондиционер, лампы LED), более того, указанная сумма не может быть использована только на приобретение бытовой техники. Улучшение ЭЭ включает замену старых окон, входной двери, системы отопления на новые, теплоизоляцию, установку электрогенерирующих устройств.

³ Приблизительный эквивалент 6,000 евро в драмах

1.5	<i>Rocket Line</i> ⁴	В размере до 10% ипотечного кредита, не более 10 000 000 драм РА	
1.6	<i>Кредитная линия</i> ⁵	В размере до 5% ипотечного кредита, не более 5 000 000 драм РА	
1.7	<i>Минимальный срок кредита</i>	120 месяцев	60 месяцев
1.8	<i>Максимальный срок кредита</i>	240 месяцев	120 месяцев
1.9	<i>Номинальная годовая процентная ставка</i>	Фиксированная процентная ставка за весь период 9.5%-11.05% /согласно Таблице 1/	Фиксированная процентная ставка за весь период 6 9.9%-11.9%
1.10	<i>Фактическая годовая процентная ставка 7</i>	10,01%–11,83%	10.48%-13,07%
1.11	<i>Минимальная предоплата</i>	30%	Не устанавливается
		10% 8 в случае залога дополнительной жилой недвижимости (второго залога) или если осуществляется страхование предоплаты	
1.12	<i>Обеспечение (залог)</i> ⁶	✓ <u>Приобретаемая недвижимость</u> ✓ <u>Право приобретения</u> Дополнительная жилая недвижимость в случае предоплаты в размере 10-29,9%, если не имеется страхование предоплаты	✓ <u>Ремонтируемая недвижимость</u>

⁴ Общая сумма необеспеченных залогом кредитов заемщика в ЗАО «АйДи Банк» не может превышать 10 000 000 драм РА.

⁵ Общая сумма необеспеченных залогом кредитов заемщика в ЗАО «АйДи Банк» не может превышать 10 000 000 драм РА.

⁶ В случае, если страхование приобретаемой недвижимости и/или жизни заемщика и созаемщиков (при наличии) от несчастных случаев осуществляется со стороны клиента, номинальная годовая процентная ставка кредита снижается на 0.25 %-ов.

⁷ ПРОЦЕНТЫ ПО КРЕДИТУ РАССЧИТЫВАЮТСЯ НА ОСНОВАНИИ НОМИНАЛЬНОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ. ПРОЦЕНТ ПО КРЕДИТУ РАССЧИТЫВАЕТСЯ ПО ОТНОШЕНИЮ К ФАКТИЧЕСКОМУ ОСТАТКУ КРЕДИТА, А ЭФФЕКТИВНАЯ ГОДОВАЯ ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПОКАЗЫВАЕТ, ВО СКОЛЬКО ОБОЙДЕТСЯ КЛИЕНТУ КРЕДИТ В СЛУЧАЕ ВЫПЛАТЫ ПРОЦЕНТОВ И ПРОЧИХ СБОРОВ В УСТАНОВЛЕННЫЕ СРОКИ И РАЗМЕРАХ.

⁸ При отсутствии залога дополнительной недвижимости, то осуществляется страхование предоплаты в размере разницы между установленной минимальной предоплатой и осуществленной предоплатой.

⁶ В случае кредитов на сумму меньше 2 млн драм РА в регионах вместо недвижимости может быть рассмотрен залог движимого имущества и/или поручительство третьего лица.

1.13	кредит/залог ⁷	70% или: до 90%, если кроме приобретаемой недвижимости/права залога в качестве залога предоставляется другая жилая недвижимость или клиент обеспечивает страхование предоплаты в размере разницы между минимальной предоплатой и внесенной предоплатой.	70% или: до 90%, если кроме приобретаемой недвижимости/права залога в качестве залога предоставляется другая жилая недвижимость или клиент обеспечивает страхование предоплаты в размере разницы между минимальной предоплатой и внесенной предоплатой.
1.14	Способ выдачи кредита	Единовременно в безналичном порядке через текущий счет	
1.15	Льготный период	Возможность льготного периода до 12 месяцев только в случае кредитов для квартир в регионах, в остальных случаях льготный период не предусмотрен	
1.16	Метод погашения суммы кредита и процентов	✓ Аннуитетный – равные ежемесячные выплаты основной суммы и процентов кредита ✓ «Пружинистый» - выплата основной суммы ежемесячно равными частями, выплата процентов ежемесячно	
1.17	Комиссия за рассмотрение кредитной заявки	не устанавливается	
1.18	Единовременная комиссия выдачи кредита ⁸	1%, максимум 200,000 драм РА	
1.19	Открытие банковского счета	Открывается в валюте кредита согласно действующим в Банке тарифам.	
1.20	Платежи по оформлению залога	Осуществляется со стороны клиента: • Плата за оценку предмета залога* • Плата за единую справку об ограничениях по отношению к предмету залога • Плата за нотариальное заверение недвижимости, являющейся предметом залога, • Плата за регистрацию права Банка в уполномоченном государственном органе, вытекающего из договора залога. * В случае приобретения недвижимости с первичного рынка плата за оценку залога осуществляется со стороны Банка.	

⁷ При расчёте соотношения кредит/залог за основу берется меньшее из оценочной рыночной стоимости и цены приобретения имущества.

⁸ Единовременная комиссия за предоставление кредита взимается от договорной суммы кредита.

1.21	Комиссия за обналичивание суммы кредита и предоплаты	Не устанавливается	
1.22	Залогодатель	В случае приобретаемой недвижимости – заемщик и/или созаемщик, в случае другой недвижимости (дополнительного залога) – любое физическое или юридическое лицо.	
1.23	Связь между заемщиком/созаемщиком и продавцом недвижимости	Недвижимость не может быть приобретена от физического лица, которое является членом семьи заемщика/созаемщика, в частности отцом, матерью, супругом/супругой, родителем супруга/супруги, бабушкой, дедушкой, сестрой, братом, ребенком, супругом/супругой и ребенком сестры, брата.	
2.	Требования к заемщику/созаемщику		
2.1	Статус заемщика/созаемщика	Физическое лицо, являющееся гражданином РА, основной источник доходов которого находится в РА	
2.2	Ограничение по возрасту	Заемщик – физическое лицо, достигшее 21-летнего возраста, возраст которого не должен превышать 65 лет по окончании срока погашения кредита Созаемщик – физическое лицо, достигшее 21-летнего возраста, возраст которого не должен превышать 65 лет в момент выдачи кредита (требование ограничения по возрасту не применяется, если на основании данных, заполненных в кредитной заявке, финансовое состояние заемщика (остальных созаемщиков) без данного созаемщика (созаемщиков) удовлетворяет погашение ипотечного кредита).	
2.3	Общий принцип оценки кредитоспособности заемщика/созаемщика ⁹	Максимальное соотношение общих долговых выплат и чистого дохода (ОДД) не должно превышать:	
		45%	45%
2.4	Доходы заемщика/созаемщика	1) состав первичных доходов согласно Приложению 1	
		2) состав вторичных доходов согласно Приложению 1	
2.5	Требования к кредитной истории заемщика/созаемщика	1. отсутствие кредитной истории или	
		2. отсутствие просроченных обязательств по отношению к банковской системе по состоянию на день подачи заявки на получение кредита (по части кредита, кредитной линии, овердрафта, предоставленных поручительств и прочего) и	
		3. в совокупности не более 30 дней просрочки погашений основной суммы и/или процентов по	

⁹ Коэффициент К/Д устанавливается как соотношение общей суммы ежемесячных платежей по части всех кредитов заемщика к среднемесячному доходу. Оценка кредитоспособности по части предоставленных в селах кредитов может быть осуществлена на основании чистого дохода домашнего хозяйства/семьи:

Debt Service Coverage Ratio = Чистый семейный доход/ минимум 120% платежей по долгам.

		полученным ранее кредитам (кредитным линиям, овердрафтам, предоставленным поручительствам и т.д.) в течение 12 месяцев, предшествующих дню подачи кредитной заявки
		4.клиент не должен быть включен в список нежелательных клиентов Банка ¹⁰ :
2.6	ШТРАФЫ, ПЕНИ	Штраф за просроченную сумму кредита - 0.1% в день
		Штраф за просроченные проценты по кредиту – 0.1% в день
		В случае досрочного погашения суммы кредита: - за 1-ый год действия кредитного договора – 0.6% от досрочно погашенной суммы, - за 2-ой год действия кредитного договора – 0.4% от досрочно погашенной суммы, - за 3-ий год действия кредитного договора – 0.2% от досрочно погашенной суммы, - после 3-го года действия кредитного договора штраф по отношению к досрочно погашенной суммы кредита не взимается.
		Штраф за досрочное погашение не взимается по отношению к той сумме, которая не превышает общую сумму основных сумм кредита, предусмотренных графиком погашению по кредиту за 12 месяцев с момента досрочного погашения. <i>В случае нецелевого использования кредита Банк вправе потребовать:</i> 1) досрочное погашение всей суммы кредита, 2) штраф в размере 25%-ов от неиспользованной по цели суммы кредита, 3) пересмотр процентной ставки кредита согласно решению уполномоченного органа Банка.
2.7	Страхование	Осуществляется со стороны Банка Подробности представлены в Приложении 2
2.8	Требования к предмету залога	Подробности представлены в Приложении 3
2.9	Место принятия заявки и документов	Все филиалы Банка
2.10	Принятие решения о выдаче кредита и информирование клиента об этом решении	До 3-х рабочих дней после предоставления полноценного пакета документов, требуемых Банком
2.11	Срок выдачи кредита	Не больше 3-х рабочих дней после представления всех необходимых документов и регистрации права на залог после принятия решения о предоставлении кредита
2.12	Действительность решения о выдаче кредита	30 рабочих дней
2.13	Главный кредитный договор	Банк заключает с клиентом главный кредитный договор на срок до 240 месяцев и в размере до 100% рыночной стоимости недвижимости, за исключением кредитов, предоставляемых в рамках программы «Доступное жилье молодой семье»
2.14	Список документов, представляемых со	Согласно приложению 4

¹⁰ Правовые отношения о классификации нежелательных клиентов Банка регулируются процедурой «По установлению банком критериев для классификации клиента как нежелательного и управлению отношений с ними» - https://idbank.am/information/helpfull-information/Classification_procedure_RUS.pdf

Примечание:

*Кроме указанных в настоящих условиях комиссий, заемщик также будет осуществлять следующие затраты (в случае 1-го залога) *:*

- Плата за оценку имущества – до 25,000 драм РА. Список и тарифы сотрудничающих с Банком компаний по оценке имущества представлен по следующей ссылке: [Список оценщиков](#).
 - Единая справка – до 10.300 драм РА
 - Запрос информации – 1300 драм РА
 - Нотариальные сборы – до 20.000 драм РА
 - Регистрация права на залог – до 26,400 драм РА
 - Регистрация права собственности – до 46,100 драм РА
 - Страхование заложенного имущества (со стороны клиента) – в размере 0,16% от остатка кредита
 - Страхование заемщика (со стороны клиента) – в размере 0,16% от остатка кредита
- Список и тарифы сотрудничающих с Банком страховых компаний представлен по следующей ссылке: [Список страховых компаний](#)

Вне зависимости от процентных ставок, указанных со стороны Банка в настоящих условиях, сборы за предоставляемые третьими лицами услуги могут быть изменены третьими лицами.

Внимание!

Для получения кредита заемщик/созаемщик должен представить Банку свой адрес электронной почты, в обратном случае кредит будет отклонен.

Таблица 1

Источник финансирования	Национальная ипотечная компания	
Срок кредита	120-180 месяцев	181-240 месяцев
Процентная ставка по кредиту	10%	10.5%
Случаи изменения процентной ставки:		
- В случае осуществления страхования приобретаемой недвижимости и/или страхования жизни заемщика и созаемщиков (при наличии) от несчастных случаев со стороны клиента годовая номинальная процентная ставка кредита снижается на 0.25%-ов - В случае присоединения к зарплатному пакету IDsalary и IDsalary+ (в размере как минимум 80% общих доходов заемщика и/или созаемщика(созаемщиков)) годовая номинальная процентная ставка кредита снижается на 0.25%-ов - В случае осуществления страхования предоплаты со стороны Банка номинальная годовая процентная ставка по кредиту повышается на 0.55%-ов.		

Состав доходов и максимальный вес участия в показателе соотношения кредитных обязательств к доходу		
1.	Первичные доходы	
1.1	Зарплата/доход, получаемый за основное рабочее время, основанный на профессиональных навыках и способностях заемщика/созаемщика	100%
1.2	Доход (прибыль), получаемый в результате собственной предпринимательской деятельности, обоснованный соответствующими документами* * бизнес должен быть зарегистрирован в соответствующем государственном органе и действовать не менее 12-и месяцев непрерывно	
2.	Вторичные доходы	
2.1	Доход, полученный от сдачи в аренду, который обоснован документами. Более того, недвижимость была сдана в аренду на протяжении не менее 270-и дней в течение 12-и месяцев, предшествующих дню принятия кредитной заявки, который обоснован документами.	100%
2.2	Премии, если они несут регулярный характер (как минимум раз в полгода), и были выплачены в течение последнего года.	100%
2.3	Дивиденды, если они несут регулярный характер и выплата которых была произведена из заявленной прибыли	100%
2.4	Доходы, полученные от инвестиций в государственные казначейские облигации, облигации ЦБ РА, другие облигации в течение не менее одного года, предшествующего дню принятия кредитной заявки.	60%
2.5	Обоснованный соответствующим договором доход, который непосредственно не связан с профессиональной занятостью или навыками заемщика/созаемщика.	60%
2.6	Доход, полученный от выполнения платной работы или предоставления услуг в течение не менее одного года, который обоснован соответствующим договором.	50%
2.7	Переводы, полученные в течение не менее восьми месяцев за один год, предшествующий дате принятия кредитной заявки, если они были получены от членов семьи. Членами семьи считаются отец, мать, родители супруга/супруги, бабушка, дедушка, сестра, брат, дети, супруг/супруга и дети сестры/брата.	60%
2.8	Пенсия за длительную службу (сотрудников Полиции при Правительстве РА, Министерства обороны РА, пенитенциарных учреждений и прочих соответствующих органов, педагогов, судей и т.д.), пенсия по потере кормильца и т.д. (за исключением пенсии по старости)	60%
2.9	Прочие доходы, приемлемые для соответствующего уполномоченного органа Банка.	до 100%

1. Страхование заемщика/созаемщика

Страхование заемщика/созаемщика

Страхование от случаев смерти в результате несчастного случая в размере остатка кредита:

1. на ежегодной основе, каждый год,
2. за последний год действия кредита, на оставшийся срок погашения кредита,
3. пропорционально доходам заемщика/созаемщика, участвующим в погашении кредита

2. Страхование предмета залога

Страхование приобретаемой недвижимости*

Страхование осуществляется в размере остатка кредита:

- 1) на ежегодной основе, каждый год,
- 2) за последний год действия кредита, на оставшийся срок погашения кредита.

**страхование осуществляется при наличии свидетельства о собственности приобретаемой недвижимости со степенью завершенности в объеме 100%. А если в качестве залога предоставляется 2-ое имущество,*

1. Если приобретаемая недвижимость имеет 100% законченность и одновременно:

- 1) *Рыночная стоимость приобретаемой недвижимости больше остатка кредита, приобретаемая недвижимость страхуется в размере остатка кредита.*
- 2) *Стоимость приобретаемой недвижимости меньше остатка кредита, приобретаемая недвижимость страхуется в размере рыночной стоимости, а 2-ая недвижимость страхуется в размере разницы между остатком кредита и рыночной стоимостью приобретаемой недвижимости.*

2. До наличия свидетельства о собственности с 100% завершенностью приобретаемой недвижимости страхуется 2-ое имущество: в частности:

- 3) *Если рыночная стоимость 2-ого имущества больше остатка кредита, то страхуется только 2-ое имущество в размере остатка кредита. После 100% завершенности приобретаемой недвижимости страхуется в размере разницы до окончания срока страховки 2-го имущества, после чего страхуется приобретаемая недвижимость на ежегодной основе.*
- 4) *Если рыночная стоимость 2-ого имущества меньше остатка кредита, то страхуется только 2-ое имущество в*

	размере рыночной стоимости. После 100% завершенности приобретаемой недвижимости страхуется в размере разницы до окончания срока страховки 2-го имущества, после чего страхуется приобретаемая недвижимость на ежегодной основе.
3. Страхование предоплаты	
Страхование предоплаты	В случае превышения коэффициента кредит/зalog и/или отсутствия залога дополнительной недвижимостью осуществляется страхование предоплаты.

Приложение 3

Требования к предмету залога		
1	Предмет залога	Приобретаемая жилая недвижимость, право на приобретение недвижимости, другая жилая/общественная недвижимость
2	Местонахождения предмета залога	Территория Республики Армения
3	Оценка предмета залога	Предмет залога должен быть оценен одной из сотрудничающих с Банком специализированных организаций
4	Страхование предмета залога	Согласно приложению 2
5	Прочие требования	Предмет залога не должен: 1) находится на территории какого-либо другого здания, а именно общежития 2) находится на территории преобладающих общественных интересов 3) иметь общего двора с другим владельцем, если он является жилым домом, или в его состав не должен входить земельный участок, который является общей собственностью с другим владельцем, или если жилой дом обременен арендной платой за земельный участок или свободным пользованием.

Руководство по предварительному утверждению ипотечных кредитов

1. Клиент может обратиться в Банк в целях предварительного утверждения ипотечного кредита.

2. Клиент представляет все документы, необходимые для предоставления ипотечных кредитов, за исключением документов, связанных с приобретаемой недвижимостью (свидетельство о собственности, документ о праве приобретения строящейся недвижимости, акт об оценке залога и т.д.), заполняет необходимую заявку и предоставляет согласие на осуществление запроса АКРА.
3. Менеджер по работе с клиентами рассматривает представленные документы, рассчитывает возможную сумму кредита, предоставляемую клиенту, или стоимость приобретаемой недвижимости, которую клиент сможет приобрести согласно представленным данным.
4. Если Клиента удовлетворяет предложенный вариант, менеджер по работе с клиентами составляет требование об утверждении кредита согласно требованиям «Процедуре по предоставлению ипотечных кредитов физическим лицам», за исключением касающихся залога документов, и пересылает в УКР.
5. В случае положительного решения о выдаче кредита, если Клиент предоставит все необходимые не предоставленные документы по приобретаемой недвижимости в течение 30-и рабочих дней кредит может быть выдан (принимается повторное решение), если утвержденная для клиента сумма кредита не изменится. В случае, если сумма кредита будет различаться от утвержденной суммы, Менеджер по работе с клиентами отошлет пакет Клиента на повторное утверждение.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. До заключения кредитного договора, Банк предоставляет клиенту индивидуальный листок существенных условий кредита, в котором представлены индивидуальные условия предоставляемого клиенту кредита.
2. Банк обязан предоставить клиенту предложение ипотечного кредита не позднее чем за семь дней до заключения договора и предоставить клиенту возможность подумать и принять окончательное решение.
3. Заемщик имеет право полностью или частично досрочно выполнить свои договорные обязательства, при этом выплатив также штраф если таковой предусмотрен.
4. В случае досрочного погашения пропорционально сокращаются выплаты, формирующие доход Банка, включенные в общий расход по кредитованию клиента.
5. Клиент имеет право досрочно выполнить (погасить) обязательства, установленные кредитным договором, вне зависимости от того, предусмотрено ли такое право кредитным договором или нет.
6. Договор об ипотеке недвижимости должен быть заверен в нотариальном порядке. Право собственности по отношению к имуществу, право на ипотеку и прочие имущественные права подлежат государственной регистрации.
7. Проценты по кредиту рассчитываются на основании номинальной процентной ставки. Процент по кредиту рассчитывается по отношению к фактическому остатку кредита.

8. Эффективная годовая процентная ставка показывает, во сколько обойдется клиенту кредит в случае выплаты процентов и прочих сборов в установленные сроки и размерах.
9. Порядок расчёта эффективной годовой процентной ставки представлен по следующей ссылке: [Руководство по расчёту эффективной годовой процентной ставки](#).
10. В случае кредитов в иностранной валюте, расчёт эффективной процентной ставки основан на курсе, опубликованном на официальном сайте ЦБ РА на момент предоставления кредита. Эффективная процентная ставка может изменяться в зависимости от изменения курса, опубликованного на официальном сайте ЦБ РА.
11. В случае кредитов в иностранной валюте проценты по отношению к основной сумме кредита могут быть выплачены также в валюте кредита по желанию заемщика.
12. В случае предоставления кредитов в иностранной валюте, изменения курса валюты могут повлиять на погашения по кредиту.
13. В случае невыполнения погашений процентов и суммы кредита вовремя, заложенное имущество и/или денежные средства могут быть конфискованы в установленном законом порядке, и Банк максимум в течение трех рабочих дней посылает информацию о клиенте в кредитное бюро, где формируется кредитная история клиента. Клиент имеет право раз в год бесплатно получать свою кредитную историю из кредитного бюро.
14. Плохая кредитная история может препятствовать клиенту в получении кредита в будущем.
15. Заемщик может лишиться своих прав на имущество (квартиру или дом), если не выполнит или ненадлежащим образом выполнит свои договорные обязательства.
16. При погашении обязательств за счет залога, в случае невыполнения обязательств клиентом, возможно погашение обязательств за счет другого имущества клиента, если заложенного имущества будет недостаточно.
17. В случае выполнения просроченных обязательств, погашения осуществляются в следующей последовательности: затраты на конфискацию средств, в том числе судебные затраты (при наличии), процентный штраф, штраф за основную сумму кредита, проценты, плата за обслуживание и комиссии /при наличии/ и сумма кредита. Кредитор вправе в любое время в одностороннем порядке изменить последовательность указанных в данном пункте погашений.
18. Возникшие между сторонами споры могут быть разрешены в судебном порядке или через Примирителя финансовой системы (согласно порядку, установленному законом РА «О примирителе финансовой системы»), по адресу 0010 г. Ереван, ул. М. Хоренаци 15, 7-ой этаж бизнес центра «Элит Плаза», адрес эл. почты – info@fsm.am, телефон – (+37460) 701111, факс – (+37410) 582421. Более того, в случае, если сумма имущественного требования не превышает 250,000 (двести пятьдесят тысяч) драм РА или эквивалента в иностранной валюте, то решения Посредника финансовой системы не могут быть оспорены Банком.
19. В целях осуществления изучения клиента, установленной законом РА «О борьбе с отмыванием денег и финансированием терроризма», Банк может потребовать дополнительные документы или информацию по принципу «Знай своего клиента».
20. На основании соглашения, заключенного с США в соответствии с Законом о налоговом соответствии иностранных счетов (FATCA), Банк может запросить дополнительную информацию в целях выяснения, является ли клиент налогоплательщиком США.

21. Клиент имеет право общаться с Банком так, как предпочитает: через эл. почту или по почте. Получение информации по электронной почте является наиболее удобным. Это доступно в режиме 24/7, не предполагает риск потери бумажной информации и обеспечивает конфиденциальность.
22. Можете ознакомиться с условиями предоставления выписок, их копий, справок на протяжении всего срока действия кредитного договора по следующей ссылке: [Тарифы](#).
23. Список филиалов и банкоматов Банка, а также информация об их местонахождении и часах работы, доступны по следующей ссылке: [Филиалы и банкоматы](#).
24. Дистанционное обслуживание осуществляется Банком через онлайн систему [IDBanking.am](#). Порядок и условия предоставления услуг дистанционного обслуживания Банка указаны в «Публичных условиях предоставления дистанционных банковских услуг».

ВНИМАНИЕ: БАНК КОНТРОЛИРУЕТСЯ ЦЕНТРАЛЬНЫМ БАНКОМ РА