

Указанные в бюллетене условия могут быть изменены.

Если вы ознакомляетесь с бюллетенем на официальном сайте Банка, просим обратить внимание на дату действия бюллетеня.

Если вы ознакомляетесь с бюллетенем на территории Банка или в бумажной форме, для получения дополнительной информации посетите официальный сайт Банка по адресу: [www.idbank.am](http://www.idbank.am) (обращая внимание на действия бюллетеня), обратитесь в любой филиал Банка или позвоните в Контакт-центр Банка по следующим телефонным номерам: (+37410) 59 33 33, (+37460) 27 33 33.

## Информационный бюллетень ипотечных кредитов, предоставляемых физическим лицам-нерезидентам в целях приобретения недвижимости

### 1. Основные условия

1.1	Программа	Собственный ресурс		
1.2	Цель кредита	приобретение строящейся или существующей недвижимости		
1.3	Валюта кредита	Драм РА	Доллар США	Евро
1.4	Минимальная сумма кредита	5,000,000	10,000	10,000
1.5	Максимальная сумма кредита	100,000,000	250,000	250,000
1.6	Минимальный срок кредита	120 месяцев		
1.7	Максимальный срок кредита	240 месяцев		
1.8	Тип номинальной годовой процентной ставки	<b>Фиксированная процентная ставка: для первых 6 месяцев</b>		
1.9	Номинальная годовая процентная ставка	13% - 14.5 %	8.9% - 10.5 %	7.9% - 9.5 %
		<b>Плавающая процентная ставка:</b> с 6 до 240 месяцев РПСБА <sup>1+</sup> [3.7%-5.2%]	<b>Плавающая процентная ставка:</b> с 6 до 240 месяцев РПСБА + [5%-6.6%]	<b>Плавающая процентная ставка:</b> с 6 до 240 месяцев РПСБА + [5.9%-7.5%]
1.10	Фактическая годовая процентная ставка	13.83%-16.80%	9.27% - 11.25%	8.19% - 10.15%

<sup>1</sup> Расчетная ставка ЗАО «АйДи Банк» (РСБА) и методология расчета представлены по следующей ссылке: РПСБА. Для кредитов, предоставляемых на настоящих условиях, РСБА может быть изменена 2 раза в год, в мае и ноябре, при этом, изменение вступает в силу через 30 календарных дней после опубликования. Плавающая процентная ставка по части каждого кредита может повыситься или снизиться на два процентных пункта в случае доллара США и на четыре процентных пункта в случае драма РА.

1.11	Минимальная предоплата *	20 %	30 %	30%
1.12	Максимальное соотношение кредит/залог **	80 %	70 %	70 %
<b>* Размер предоплаты, обусловленный залогом дополнительного имущества, может быть изменен</b>				
<b>** в случае приобретения недвижимости с первичного рынка при расчете максимального соотношения кредит/залог за основу берется меньшая из оценочной рыночной стоимости (в случае 100% завершения строительства здания) и стоимости приобретения имущества. При этом, в случае если соотношение кредит/залог составляет до 50%, анализ доходов не проводится, а максимальная сумма не может превышать 50,000,000 драмов РА (эквивалент в иностранной валюте).</b>				
1.13	Способ выдачи кредита	Единовременно в безналичном порядке через текущий счет		
1.14	Способ погашения кредита и процентов	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Аннуитетный</b> – равные ежемесячные выплаты основной суммы и процентов кредита*</li> <li>• <b>«Дифференцированный»</b> - выплата основной суммы ежемесячно равными частями, выплата процентов ежемесячно</li> </ul> <p>* В случае изменения годовой номинальной процентной ставки в течение действия кредита может измениться способ погашения кредита и процентов.</p>		
1.15	Плата за удаленную идентификацию клиента и рассмотрение кредитной заявки	25,000 драмов РА ( эквивалент в иностранной валюте)		
1.16	Единовременная комиссия за выдачу кредита	Не устанавливается		
1.17	Открытие банковского счета	Банковский счет открывается как для заемщика, так и для созаемщика в валюте кредита в соответствии с действующими тарифами банка для нерезидентов. Если валюта кредита отличается от драма РА, также открывается счет в драмах РА.		
1.18	Платежи по оформлению залога	<p>Следующие расходы оплачиваются клиентом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Плата за оценку предмета залога*</li> <li>• Плата за единую справку об ограничениях в отношении предмета залога</li> <li>• Плата за нотариальное заверение недвижимости, являющейся предметом залога,</li> <li>• Плата за регистрацию права Банка в уполномоченном государственном органе, вытекающего из договора залога.</li> </ul> <p>* В случае приобретения недвижимости с первичного рынка плата за оценку залога может осуществляться со стороны Банка.</p>		
1.19	Комиссия за обналичивание суммы кредита и предоплаты	Не устанавливается		
1.20	Залогодатель	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В случае приобретаемой недвижимости – заемщик и/или созаемщик,</li> <li>• В случае другой недвижимости (другого залога) – любое физическое или юридическое лицо</li> </ul>		
1.21	Связь между заемщиком/созаемщиком и продавцом	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.		

	недвижимости	
<b>2. Требования к заемщику/созаемщику</b>		
2.1	Статус заемщика/созаемщика	Физическое лицо-нерезидент
2.2	Возрастные ограничения	<b>Заемщик</b> – достигшее 21 года физическое лицо, возраст которого не должен превышать 65 лет по окончании срока погашения кредита <b>Созаемщик</b> - достигшее 21 года физическое лицо, 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	До 60%
2.4	Доходы заемщика/созаемщика	1) состав первичных доходов согласно <b>Приложению 1</b>
		2) состав вторичных доходов согласно <b>Приложению 1</b>
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 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 <sup>2</sup>
2.6	Факторы отказа в кредите	1. Несоответствие условиям вида кредита
		2. Отрицательная кредитная история клиента
		3. Отрицательная кредитная история аффилированного с клиентом лица
		4. Недостаточный доход
		5. Недостаточный уровень кредитоспособности
		6. Недостаточный уровень ликвидности залога с точки зрения банка
		7. Нежелательный клиент для банка
		8. Предоставление ложной или недостоверной информации
		9. Наличие информации, ставящей под сомнение возвратность кредита
		10. Отсутствие электронной почты клиента
		11. Другие основания
2.7	Штрафы, пени	Штраф за просроченную сумму кредита - 0.12% в день
		Штраф за просроченные проценты по кредиту – 0.12% 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.

<sup>2</sup> 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.pdf](https://idbank.am/information/helpfull-information/Classification_procedure.pdf)

		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.
		<p><i>В случае нецелевого использования кредита Банк вправе потребовать:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) досрочное погашение всей суммы кредита,</li> <li>2) штраф в размере 25%-ов от неиспользованной по цели суммы кредита,</li> <li>3) пересмотр процентной ставки кредита согласно решению уполномоченного органа Банка.</li> </ol>
2.8	<b>Страхование</b>	Осуществляется Банком. Подробная информация представлена в <a href="#">Приложении 2</a>
2.9	Требования к предмету залога	Подробная информация представлена в <a href="#">Приложении 3</a>
2.10	Место принятия заявки и документов	Все филиалы Банка, сайт idbank.am, Контакт-центр
2.11	<b>Принятие решения о выдаче кредита и информирование клиента</b>	До 5-и рабочих дней после предоставления полноценного пакета документов, требуемых Банком
2.12	<b>Действительность решения о выдаче кредита</b>	30 рабочих дней В течение трех месяцев после окончания срока действия утвержденного решения о выдаче кредита решение о выдаче кредита может быть подтверждено без подачи дополнительного заявления, если кредитная история и доходы заемщика (созаемщика) и членов семьи не подверглись значительным изменениям. *При необходимости Банк может запросить обновление документов, подтверждающих доходы.
2.13	<b>Главный кредитный договор</b>	Банк заключает с клиентом главный кредитный договор на срок до 240 месяцев.
2.14	<b>Список документов, представляемых клиентом</b>	<b>Согласно приложению 4</b>

**Примечание:**

**Возможные расходы, оплачиваемые заемщиком (в случае 1 залога)\*.**

- Плата за оценку имущества – до 28,000 драм РА. Список и тарифы сотрудничающих с Банком компаний по оценке имущества представлен по следующей ссылке: [Список оценщиков.](#)
- Единая справка – до 10.300 драмов РА
- Запрос информации – 1300 драмов РА
- Нотариальные сборы:
- **Договор купли-продажи/права на покупку и залога – до 40.000 драмов РА за каждый**
- Объявление – до 3000 драмов РА за каждое объявление
- Соглашение – до 15.000 драмов РА за каждое соглашение
- Регистрация права собственности - (не ускоренная регистрация) до 71.000 драмов РА

*Вне зависимости от тарифов, 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 предоставить Банку свой адрес электронной почты, в противном случае в кредите будет отказано.**

Таблица 1

Источник финансирования	Собственный ресурс		
Срок кредита	120-240		
Валюта кредита	Драм РА	Доллар США	Евро
Номинальная процентная ставка по кредиту	13 %	8.9 %	7.9 %
<p>Случаи изменения процентной ставки по кредиту:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Номинальная годовая процентная ставка по кредиту увеличивается на 1 %, если одновременно не выполняются следующие условия: максимальное соотношение кредит/залог составляет 70%, максимальный лимит коэффициента ОДД составляет 50%, а максимальный лимит коэффициента СД составляет 40%</li><li>• Процентные ставки увеличиваются на 0,5% при приобретении недвижимости на вторичном рынке, а также в зависимости от условий сотрудничества Банка и компании-застройщика</li></ul>			

<i>Состав доходов и максимальный вес участия в показателе соотношения кредитных обязательств к доходу</i>		
<b>1.</b>	<b>Первичные доходы</b>	
<b>1.1</b>	Зарплата/доход, получаемый за основное рабочее время, основанный на профессиональных навыках и способностях заемщика/созаемщика	100%
<b>1.2</b>	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	100%
	Доход (прибыль), получаемый в результате собственной предпринимательской деятельности**, обоснованный налоговыми отчетами, за исключением случаев, когда: 1. предпринимательская деятельность действует менее 1 года, 2. предпринимательская деятельность имела нулевой оборот (выручку) в течение 2-х и более месяцев за последний год, 3. имеется кредиторская задолженность по части налогов, 4. не предъявлены все данные, необходимые для анализа предпринимательской деятельности.	60%
1.3	В случае лиц, проживающих в США: Документы 1040,1065,1099msc, 1120, 8879, fw2	До 100%
1.4	В случае резидентов других стран - установленные законодательством соответствующей страны документы, подтверждающие доходы.	До 100%
<b>2.</b>	<b>Вторичные доходы</b>	
<b>2.1</b>	<b>Доход, полученный от сдачи имущества в аренду:</b>	
	В течение 12 месяцев, предшествующих дате подачи заявки на получение кредита, недвижимость сдавалась в аренду не менее 270 дней, что подтверждено необходимыми документами.	До 100%
	Доход от сдачи имущества в аренду, который был получен в течение не менее 12-и месяцев, предшествующих дню принятия кредитной заявки, который обоснован договором/договорами об аренде, заключенным/и согласно порядку, установленному законом	60%
	Доход, полученный от сдачи в аренды, который был получен в течение не менее 3-х месяцев, предшествующих дню принятия кредитной заявки, который обоснован договором/договорами об аренде, заключенным/и согласно порядку, установленному законом*.	100%

	* Если установленная договором плата отличается от фактически выплачиваемой суммы, то за основу считается плата за аренду, оцененная независимой оценочной компанией.	
2.2	Доходы, полученные от инвестиций в государственные казначейские облигации, облигации ЦБ РФ, другие облигации в течение не менее одного года, предшествующего дню принятия кредитной заявки.	60%
2.3	Доход, полученный от выполнения платной работы или предоставления услуг в течение не менее одного года, который обоснован соответствующим договором.	100%
2.4	Прочие доходы, приемлемые для соответствующего уполномоченного органа Банка	До 100%

Приложение 2

<b>1. Страхование заемщика/созаемщика</b>	
<b>Страхование заемщика/созаемщика</b>	<p>Страхование осуществляется от случаев лишения жизни и потери постоянной трудоспособности в результате несчастного случая в размере остатка кредита:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. на ежегодной основе, каждый год,</li> <li>2. за последний год действия кредита, на оставшийся срок погашения кредита,</li> <li>3. пропорционально доходам заемщика/созаемщика, участвующим в погашении кредита</li> </ol>
<b>2. Страхование предмета залога</b>	
<b>Страхование приобретаемой недвижимости</b>	<p>Страхование осуществляется в размере остатка кредита:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) на ежегодной основе, каждый год,</li> <li>2) за последний год действия кредита, на оставшийся срок погашения кредита.</li> </ol>

\*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.

**Минимальные случаи, покрываемые договором о страховании**

- 1
  1. Страхование имущества, которое не включает риск землетрясения
    - 1) пожар или взрыв,
    - 2) град, наводнение или проливной дождь,
    - 3) шторм или сильный ветер,
    - 4) Неисправность системы отопления, водоснабжения или водоотвода,
    - 5) злонамеренные действия, совершенные третьими лицами.

Приложение 3

<b>Требования к предмету залога</b>		
1	<b>Предмет залога</b>	Приобретаемая жилая недвижимость, право на приобретение недвижимости, другая жилая/общественная недвижимость
2	<b>Местонахождение предмета залога</b>	Территория Республики Армения
3	<b>Оценка предмета залога</b>	Предмет залога должен быть оценен одной из сотрудничающих с Банком специализированных организаций
4	<b>Страхование предмета залога</b>	<a href="#">согласно приложению 2</a>

5	<b>Прочие требования</b>	Предмет залога не должен:
		1) находится на территории какого-либо другого здания, а именно общежития
		2) находиться 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.

### 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. Ипотечный договор о 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. Проценты 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, 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 отмытием 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](#) и мобильное приложение [Idram&IDBank](#). Порядок и условия предоставления услуг дистанционного обслуживания Банка указаны в [«Публичных условиях предоставления дистанционных банковских услуг»](#).

**ВНИМАНИЕ: БАНК КОНТРОЛИРУЕТСЯ ЦЕНТРАЛЬНЫМ БАНКОМ РА**