

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, просим обратиться в официальный сайт Банка по адресу [www.idbank.am](http://www.idbank.am) за более подробной информацией (обратите внимание на дату действия бюллетеня), в любой филиал Банка или позвонить в Контакт-центр Банка по следующим телефонным номерам (+37410) 59 33 33, (+37460) 27 33 33.

## Информационный бюллетень ипотечного кредита, предоставляемого в рамках государственной программы обеспечения доступности жилья для семей из отдельных регионов Республики Арцах

<b>Основные условия</b>			
<b>1.1</b>	<b>Программа</b>	<b>ЖМ</b>	<b>НИК</b>
<b>1.2</b>	<b>Цель кредита</b>	Приобретение жилой недвижимости в РА в рамках государственной программы обеспечения доступности жилья для семей переселенных из отдельных районов Республики Арцах	
<b>1.3</b>	<b>Валюта кредита</b>	Драм РА	
<b>1.4</b>	<b>Минимальная сумма кредита</b>	не устанавливается	
<b>1.5</b>	<b>Максимальная сумма кредита</b>	22,500,000	До 35,000,000 <sup>1</sup>
<b>1.6</b>	<b>Максимальная сумма кредита полностью субсидируемая государством</b>	8 000 000 драмов РА Для приобретения жилой недвижимости в Ереване в ипотеку  10 000 000 драмов РА Для приобретения жилой недвижимости в регионах РА в ипотеку	

<sup>1</sup> В случае приобретения энергоэффективной недвижимости максимальная сумма кредита составляет 45 000 000 драмов РА

		14 000 000 драмов РА Для приобретения жилой недвижимости в приграничных регионах РА в ипотеку
1.7	<i>Срок кредита</i>	120 месяцев
1.8	<i>Годовая номинальная процентная ставка</i>	<b>Фиксированная процентная ставка</b> на весь период
		10% <span style="float: right;">10%-13%<sup>2</sup></span>
1.9	<i>Фактическая годовая процентная ставка<sup>3</sup></i>	10.53%-10.66% <span style="float: right;">10.53%-14.01%</span>
1.10	<i>Минимальная предоплата</i>	10% на приобретение жилой недвижимости в Ереване в ипотеку
		5% на приобретение жилой недвижимости в регионах РА в ипотеку
		1% на приобретение жилой недвижимости в приграничных регионах РА в ипотеку
1.11	<i>Обеспечение (залог)<sup>4</sup></i>	Приобретаемая недвижимость <sup>5</sup>
1.12	<i>Максимальное соотношение кредит/залог</i>	90% - в Ереване 95% - в регионах РА 99% - в приграничных регионах РА
1.13	<i>Способ выдачи кредита</i>	Единовременно в безналичном порядке через текущий счет
1.14	<i>Метод погашения суммы кредита и процентов</i>	Аннуитетный – равные ежемесячные выплаты основной суммы и процентов кредита
1.15	<i>Комиссия за рассмотрение кредитной заявки</i>	не устанавливается
1.16	<i>Единовременная комиссия выдачи кредита</i>	не устанавливается

<sup>2</sup> При покупке жилой недвижимости в кредит в г. Ереване и областных населенных пунктах РА - 10%, при покупке жилой недвижимости в ипотечный кредит в приграничных районах РА - 13%

<sup>3</sup> 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.

Фактическая процентная ставка ипотечных кредитов, предоставляемых в рамках пакета услуг IDHome, может изменяться в зависимости от условий сотрудничества Банка с застройщиком.

<sup>4</sup> В зависимости от кредитоспособности клиента может быть затребована другая недвижимость

<sup>5</sup> Нет ограничений на оценочную стоимость и стоимость приобретения приобретаемой недвижимости

<b>1.17</b>	<b>Открытие банковского счета</b>	согласно действующим в Банке тарифам
<b>1.18</b>	<b>Платежи по оформлению залога</b>	Осуществляется со стороны клиента
<b>1.19</b>	<b>Страхование</b>	Осуществляется Банком в размере балансовой суммы кредита, которая не включает сумму, субсидируемую государством
<b>1.20</b>	<b>Оценка кредитоспособности</b>	OTI-45% <sup>6</sup>
<b>1.21</b>	<b>Комиссия за обналичивание суммы кредита и предоплаты</b>	Не устанавливается
<b>1.22</b>	<b>Залогодатель</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае приобретаемой недвижимости – заемщик и/или созаемщик,</li> <li>• в случае иного недвижимого имущества (иного залога) любое физическое или юридическое лицо</li> </ul>
<b>1.23</b>	<b>Заемщик/созаемщик</b>	Бенефициар государственной программы помощи обеспечения доступности жилья для семей, перемещенных из отдельных районов Республики Арцах, или любой совершеннолетний член семьи бенефициара <sup>7</sup>
<b>1.24</b>	<b>Прочие условия</b>	Следующие ограничения программы «Доступное жилье молодым семьям» не распространяются на размер обеспечения, оказываемого государством: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Суммарный возраст супругов превышает 70 лет, или молодой родитель-одиночка, возраст которого превышает 35 лет (включительно)</li> <li>• Суммарный ежемесячный чистый доход заемщика и созаемщика превышает 800 000 драмов РА</li> <li>• Любой из супругов владеет другой жилой недвижимостью</li> <li>• Супруги не собираются переезжать на постоянное местожительства в приобретаемую квартиру или дом</li> <li>• Общее количество просроченных дней заемщика и созаемщика по всем активным и погашенным кредитам за последние 12 месяцев превышает 30 календарных дней</li> </ul>
<b>1.25</b>	<b>Отношения между заемщиком/созаемщиком и продавцом недвижимости</b>	Недвижимое имущество не может быть приобретено у физического лица, являющегося членом семьи заемщика/созаемщика, а именно отца, матери, супруга/и, родителей супруга/супруги, бабушки, дедушки, сестры, брата, детей, супруга/супруги, детей брата/сестры заемщика/созаемщика
<b>1.26</b>	<b>Требования к кредитной истории заемщика/созаемщика</b>	1. отсутствие кредитной истории 2. отсутствие просроченных и существующих классифицированных обязательств перед финансово-банковской системой (кредит, кредитная линия, овердрафт, предоставленная гарантия и т.д.) на дату подачи заявки на получение кредита 3. не более 30 суммарных дней просрочки погашения основной суммы кредита и/или процентов по ранее полученным кредитам (кредитной линии, овердрафту, предоставленной гарантии и т.п.) в течение 12 месяцев, предшествующих дате подачи заявки на кредит <sup>8</sup> 4. Клиент не должен быть включен в список нежелательных клиентов Банка <sup>9</sup>
<b>1.27</b>	<b>Прочие условия</b>	согласно информационной сводке «Ипотечных кредитов на приобретение недвижимости»

<sup>6</sup> Применяется, если сумма кредита и/или сумма процентов по кредиту превышает сумму обеспечения/субсидии/, предоставляемой государством

<sup>7</sup> Членами семьи считаются отец, мать, супруг/супруга, родители супруга/супруги, бабушка, дедушка, сестра, брат, дети, супруг/супруга сестры, брата и их дети. В рамках программы члены семьи, указанные в этом пункте, могут быть членами одной или разных семей-бенефициаров. Однако один и тот же член семьи может быть членом только одной семьи-бенефициара.

<sup>8</sup> Применяется, если сумма кредита и/или сумма процентов по кредиту превышает сумму обеспечения/субсидии/, предоставляемой государством

<sup>9</sup> Правоотношения, связанные с классификацией Банком клиента как нежелательного, регулируются Порядком «Об установлении критериев классификации Банком клиента как нежелательного и регулировании отношений с ними»- [https://idbank.am/information/helpfull-information/Classification\\_procedure.pdf](https://idbank.am/information/helpfull-information/Classification_procedure.pdf)

1. Перед оформлением ипотечного кредита в рамках государственной поддержки, оказываемой семьям, переселенным из Арцаха, клиент подает заявление в Единую социальную службу и в случае положительного решения о том, что он является бенефициаром программы, получает соответствующий Сертификат, который необходимо предъявить при оформлении ипотечного кредита.
2. Члены семьи могут объединить Сертификаты (максимум 3 Сертификата) для приобретения совместной жилой недвижимости, в этом случае размер поддержки определяется по количеству объединенных Сертификатов.
3. Поддержка со стороны государства предоставляется на приобретение жилой недвижимости за счет ипотечного кредита и направлена исключительно на погашение ежемесячных платежей по ипотечному кредиту – основной суммы и процентов в пределах суммы поддержки. Государство также возмещает клиенту расходы, понесенные последним при регистрации права собственности.
4. Поддержка в приобретении жилой недвижимости в городе Ереване предоставляется исключительно тем лицам и членам их семей, которые были зарегистрированы в городе Ереване до проживания в Республике Арцах.
5. Поддержка в приобретении жилой недвижимости в областных/приграничных населенных пунктах РА предоставляется исключительно тем лицам и их семьям, которые до проживания в Республике Арцах не были зарегистрированы в Республике Арцах.
6. Право собственности на приобретаемую жилую недвижимость оформляется на всех совершеннолетних членов семьи клиента (бенефициара программы), имеющих гражданство РА и включенных в свидетельство.
7. На дату подачи заявки на получение ипотечного кредита недвижимое имущество, приобретенное в течение последних 12 месяцев, не должно находиться в собственности заемщика или какого-либо члена его семьи после 27 сентября 2020 года, не должно быть отчуждено, за исключением отчуждения в порядке дарения, а также приобретено у банка или кредитной организации, к которым данное имущество перешло в результате конфискации.
8. Если ежемесячные платежи по ипотечному кредиту (основная сумма и сумма процентов) превышают лимиты суммы поддержки/субсидии/, предоставленной государством, то разница между ежемесячными платежами и размером субсидии, указанной в графике погашений ипотечного кредита, оплачивается клиентом.
9. Случаи прекращения/возврата государственной поддержки:
  - 1) В случае полного погашения ипотечного кредита выплата денежной поддержки полностью прекращается, выплаченные на этот момент суммы государственной поддержки не подлежат возврату государству.
  - 2) В случае оформления права собственности на жилую недвижимость на имя третьих лиц (кроме членов семьи) в течение срока действия ипотечного кредита выплата финансовой поддержки прекращается полностью, выплаченные на этот момент суммы государственной поддержки не подлежат возврату государству.
  - 3) В случае смерти заемщика в течение срока действия ипотечного кредита выплата денежной поддержки прекращается полностью, если наследник заемщика не является членом семьи последнего, выплаченные на этот момент суммы государственной поддержки не подлежат возврату государству.
  - 4) В случае просрочки обязательств более чем на 90 дней в рамках ежемесячных платежей, осуществляемых заемщиком/созаемщиком (на сумму, предоставленную сверх суммы, предусмотренной государством поддержки), в течение срока действия ипотечного кредита, выплата финансовой поддержки прекращается полностью, выплаченные на этот момент суммы государственной поддержки не подлежат возврату государству.
  - 5) В случае отчуждения недвижимости в течение срока действия ипотечного кредита суммы государственной поддержки подлежат возврату государству во взаимно согласованном порядке или по решению суда.

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. До заключения кредитного договора, Банк предоставляет клиенту индивидуальный листок существенных условий кредита, в котором представлены индивидуальные условия предоставляемого кредита.
2. Банк должен 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 вправе 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. Фактическая годовая процентная ставка показывает, во сколько обойдется кредит клиенту, в случае выплаты процентов и прочих сборов в установленные сроки и установленных размерах.
9. Порядок расчёта фактической годовой процентной ставки представлен по следующей ссылке: [Руководство по расчёту фактической годовой процентной ставки](#).
10. Расчёт фактической процентной ставки для кредитов в иностранной валюте, основан на курсе, опубликованном на официальном сайте ЦБ РА на момент предоставления кредита. Фактическая процентная ставка может изменяться в зависимости от изменения курса, опубликованного на официальном сайте ЦБ РА.
11. По желанию заемщика проценты к основной сумме кредита могут быть выплачены также в валюте кредита.
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 в течение максимум трех рабочих дней отправляет 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), штраф за проценты, 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 Посредника финансовой системы (согласно порядку, установленному законом РА «О посреднике финансовой системы»), по адресу 0010 г. Ереван, ул. М. Хоренаци 15, 7-ой этаж бизнес центра «Элит Плаза», адрес эл. почты – [info@fsm.am](mailto:info@fsm.am), телефон – (+37460) 70-11-11, факс – (+37410) 58-24-21. 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 посредством эл. почты или по почтовой связи, по своему усмотрению. Получение информации по электронной почте является наиболее удобным. Это доступно в режиме 24/7, не предполагает риск потери бумажной информации и обеспечивает конфиденциальность.
22. С условиями предоставления выписок, их копий, справок на протяжении всего срока действия кредитного договора можно ознакомиться 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**