Приложение 1
Утверждено Решением No 94-L
от 20 марта 2025 года
Действует начиная с 3 апреля 2025 года

Указанные в 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 (обрат срок 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 с целью приобретения недвижимости

1.	**Основные условия**			
1.1	**Программа**	Собственный ресурс	Национальная ипотечная компания	Доступное жилье молодой семье
1.2	*Цель кредита*	*Приобретение строящейся или существующей недвижимости*	*Приобретение строящейся или существующей жилой недвижимости*	*Приобретение существующей жилой недвижимости (степень завершенности недвижимости должна составлять 80% и выше) в целях постоянного жительства*
1.3	*Валюта кредита*	Драм РА	Драм РА	
1.4	*Минимальная сумма кредита*	5,000,000	5,000,000	
1.5	*Максимальная сумма кредита*	125,000,000	до 60,000,000[1]	В случае приобретения имущества со вторичного рынка – до 22,500,000 В случае приобретения имущества с первичного рынка – до 27,750,000
1.6	*Rocket Line* [2]	В размере до 10 000 000 драм РА		
1.7	*Кредитная линия* [2]	В размере до 5% от суммы кредита, не более 5 000 000 драмов РА Кредитная линия может быть предоставлена картами Visa Travel, Idram Visa Rocket и типами карт, указанными в информационной сводке Кредитных линий.		

[1] В случае приобретения энергоэффективной недвижимости максимальная сумма кредита составляет 45 000 000 драмов РА.

[2]

<table>
<tr><td>1.8</td><td>Минимальный срок кредита</td><td colspan="4">120 месяцев</td></tr>
<tr><td>1.9</td><td>Максимальный срок кредита</td><td>240 месяцев</td><td>240 месяцев</td><td>120 месяцев</td><td>121 - 180 месяцев</td></tr>
<tr><td rowspan="5">1.10</td><td rowspan="5">Номинальная годовая процентная ставка</td><td>Фиксированная процентная ставка в течение первых 36 или 6 месяцев</td><td colspan="3">Фиксированная процентная ставка в течение всего срока</td></tr>
<tr><td>12.25%-14.5%

/ согласно Таблице 1/</td><td rowspan="4">13%-16,5% / согласно Таблице /</td><td colspan="2">В случае приобретения со вторичного рынка</td></tr>
<tr><td>Плавающая процентная ставка начиная с 37-го месяца до 240 месяцев или начиная с 6-го месяца до 240 месяцев</td><td>7.4%</td><td>8.4 %</td></tr>
<tr><td rowspan="2">РПСБА[3]+ [2.95%-5.2%]</td><td colspan="2">В случае приобретения с первичного рынка,</td></tr>
<tr><td colspan="2">7.5%</td></tr>
<tr><td>1.11</td><td>Фактическая годовая процентная ставка[4]</td><td>12.69% - 15.98%</td><td>13.80%-18.10%</td><td>8.25% - 9.10%</td><td>9.25% - 10.1%</td></tr>
</table>

[3] Расчетная ставка ЗАО «АйДи Банк» (РСБА) и методология расчёта представлены по следующей ссылке: РПСБА. Для кредитов, предоставляемых на настоящих условиях, РСБА может быть изменена 2 раза в год, в мае и ноябре, более того, 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.

[4] **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 измениться в зависимости от условий сотрудничества Банка с застройщиком.

1.12	***Минимальная предоплата***	Начиная от 0% предоплаты	**30%** (от минимальной из стоимости приобретения и оценочной рыночной стоимости недвижимости) – в случае залога приобретаемой недвижимости/права на залог	В случае приобретения имущества со вторичного рынка – 30% В случае приобретения имущества с первичного рынка – 20% От стоимости недвижимости, приобретаемой в Ереване и регионах РА,
			10% (от минимальной стоимости приобретения и оценочной рыночной стоимости недвижимости) в случае залога приобретаемой недвижимости/права на залог и другой жилой недвижимости (второй залог), Если в качестве залога не предоставляется другая жилая недвижимость, то осуществляется страхование предоплаты в размере разницы между установленной минимальной предоплатой и осуществленной предоплатой.	**10%** от стоимости недвижимости, приобретаемой в Ереване и регионах РА, если - кроме залога приобретаемого жилого дома или квартиры в качестве залога предлагается также другая жилая недвижимость, или - кроме залога приобретаемого жилого дома или квартиры предоставляется также поручительство со стороны юридических лиц, занимающих с 1-го по 300-ое место в списке крупных налогоплательщиков РА по состоянию на дату подачи кредитной заявки, - кроме залога приобретаемого жилого дома или квартиры, клиент осуществляет также страхование предоплаты в размере разницы между установленной минимальной предоплатой и осуществленной предоплатой.
1.13	*Обеспечение (залог) **	Приобретаемая недвижимость/право залога, если соотношение кредит/залог составляет до 90%	Приобретаемая недвижимость в случае осуществления предоплаты в размере 30% и более	**Приобретаемая недвижимость** в случае приобретения со вторичного рынка при осуществлении предоплаты в размере 30% и более, и в случае приобретения с первичного рынка при осуществлении предоплаты в размере 20% и более.
		В случае, если соотношения кредит/залог превышает 90%: 1. Приобретаемая недвижимость/право залога 2. Другая недвижимость	В случае осуществления предоплаты в размере 10%-29.9% - **приобретаемая недвижимость**/право на залог **И** - **другая жилая недвижимость** или - **страхование предоплаты** в размере	в случае приобретения недвижимости со вторичного рынка – 10%-29%, в случае приобретения недвижимости с первичного рынка – 10%-19% В случае предоплаты – **приобретаемая недвижимость и** - **другая жилая недвижимость**, или - **поручительство** со стороны юридического лица, занимающего с 1-го по 300-ое место в списке крупных налогоплательщиков РА -**страхование предоплаты** в размере разницы между установленной минимальной предоплатой и

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>разницы между установленной минимальной предоплатой и осуществленной предоплатой</td><td>осуществленной предоплатой</td></tr>
<tr><td>1.14</td><td colspan="4">В случае рефинансируемых НИК кредитов:
• максимальный размер приобретения недвижимости и оценочной рыночной стоимости составляет 55 млн драмов РА
• при превышении максимального соотношения общих долговых выплат и чистого дохода (ОДД) заемщика и созаемщика (45%) и/или превышении суммы кредита в размере 35 млн драмов РА максимальный размер приобретения недвижимости и оценочной рыночной стоимости составляет 90 млн драмов РА</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1.15</td><td rowspan="2">Максимальное соотношение кредит/залог *</td><td rowspan="2">90%</td><td rowspan="2">70%,
или
до 90%, если кроме приобретаемой недвижимости/права на залог в качестве залога предлагается другая жилая недвижимость или клиент осуществляет страхование предоплаты в размере разницы между установленной минимальной предоплатой и осуществленной предоплатой</td><td>70%, если в качестве залога предлагается только недвижимость, приобретаемая со вторичного рынка
80%, если в качестве залога предлагается только недвижимость, приобретаемая с первичного рынка 90%-99%, в рамках государственной программы поддержки по обеспечению доступности жилья для семей вынужденных переселенцев из отдельных регионов Азербайджанской Республики</td></tr>
<tr><td>10%
- если кроме приобретаемого жилого дома или квартиры в качестве залога предлагается также другая жилая недвижимость, или
- если кроме приобретаемого жилого дома или квартиры в качестве залога клиент предлагает также поручительство со стороны юридических лиц, занимающих с 1-го по 300-ое место в списке крупных налогоплательщиков РА по состоянию на дату подачи кредитной заявки, или
- кроме залога приобретаемого жилого дома или квартиры, клиент осуществляет также страхование предоплаты в размере разницы между установленной минимальной предоплатой и осуществленной предоплатой</td></tr>
<tr><td colspan="5">* 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 приобретаемого 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).</td></tr>
<tr><td>1.16</td><td>Способ выдачи кредита</td><td colspan="3">Единовременно в безналичном порядке через текущий счет</td></tr>
<tr><td>1.17</td><td>Метод погашения суммы кредита и процентов</td><td colspan="3">• Аннуитетный – равные ежемесячные выплаты основной суммы и процентов кредита*
• «Дифференцированный» - выплата основной суммы ежемесячно равными частями, выплата процентов ежемесячно

* В случае изменения годовой номинальной процентной ставки в течение действия кредита может измениться способ погашения кредита и процентов.</td></tr>
</table>

1.18	***Комиссия за рассмотрение кредитной заявки***	не устанавливается	
1.19	***Единовременная комиссия выдачи кредита***	не устанавливается	
1.20	***Открытие банковского счета***	Банковский счет открывается как для заемщика, так и для созаемщика в валюте кредита согласно действующим в Банке тарифам.	
1.21	***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 может осуществляться со стороны Банка.	
1.22	***Комиссия за обналичивание суммы кредита и предоплаты***	Не устанавливается	
1.23	***Залогодатель***	• В случае приобретаемой недвижимости – заемщик и/или созаемщик, • В случае другой недвижимости (другого залога) – любое физическое или юридическое лицо* *Ипотечные кредиты, по которым заемщики и созаемщики, ставшие собственниками жилой недвижимости, являются членами одной семьи, подлежат рефинансированию через НИК	В случае приобретаемой и другой недвижимости (другого залога) – заемщик/созаемщик
1.24	***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.	
1.25	***Возможность подключения к программе «Кредитные каникулы»***	Программа «Кредитные каникулы» действует только в случае кредитования в рамках ресурса Банка и позволяет клиенту по своему желанию воспользоваться следующими услугами: • отложить (пропустить) очередной платеж, предусмотренный графиком погашения кредита, один раз в год, но не более пяти раз в течение срока кредита и/или • продлить срок кредита до шести 6 месяцев Плата за подключение к программе 0.1% от остатка основной суммы кредита, минимум 30 000 драмов РА. К программе можно присоединиться как в момент предоставления кредита, так и в течение срока действия кредита. **Для использования программы «Кредитные каникулы» действуют следующие ограничения:** • Возможностью отсрочки очередного платежа могут воспользоваться заемщики, кредит которых обслуживался в Банке не менее	

		шести месяцев, а в случае продления срока кредита - не менее 12 месяцев, • Возможностью продления срока кредита могут воспользоваться заемщики, заключившие с Банком главный кредитный договор: срок продления не может превышать срок указанного договора • Программой невозможно воспользоваться в последний месяц срока кредита, установленного кредитным договором, • В случае отсрочки очередного платежа откладываемая сумма (сумма кредита + проценты + прочие платежи), а также в случае продления срока кредита остаток кредита и начисленные проценты и прочие платежи распределяются на оставшийся срок кредита. • Срок кредита можно продлить только один раз в течение всего срока действия кредита. • При присоединении к программе в течение срока действия кредита заемщики могут воспользоваться программой не ранее, чем через два месяца после получения предложения Банка о присоединении к программе, при удовлетворении требований, указанных в настоящем пункте. **К кредитной истории заемщиков, пользующихся программой, предъявляются следующие требования:** • на момент подачи заявления об использовании программы заемщик не должен иметь действующих просроченных и имеющих отличающуюся от стандарта классификацию кредитных обязательств (кредит, кредитная линия, овердрафт, выданное поручительство и т.д.), • в течение 12 месяцев, предшествующих дню подачи заявления об использовании программы, суммарное количество просроченных дней погашения по просроченным кредитным обязательствам не должно превышать 30 дней и 15 последующих просроченных дней.		
2.	**Требования к заемщику/созаемщику**			
2.1	***Статус заемщика/созаемщика***	Физическое лицо, являющееся резидентом РА,	Физическое лицо, являющееся гражданином РА, имеющее основной источник дохода в РА	Физическое лицо, являющееся гражданином РА или физическое лицо без гражданства РА, супруг/супруга которой/которого является гражданином РА,
2.2	***Ограничение по возрасту***	Заемщик – достигшее 21 года физическое лицо, возраст которого не должен превышать 65 лет по окончании срока погашения кредита		1) супруги, достигшие 21-летнего возраста, суммарный возраст которых не превышает 70 лет, или 2) родитель-одиночка, которому на момент выдачи кредита от 18 до 35 лет
		Созаемщик – 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).		**Созаемщик** может являться супругом/супругой заемщика и каждый из членов семьи обоих (членами семьи считаются супруг/супруга, родители, сёстры и братья заемщика и его/ее супруга/супруги), возраст которых не должен превышать 63 года на момент выдачи кредита.
2.3	*Общий принцип*			Максимальное соотношение погашений к чистым

	оценки кредитоспособности заемщика/созаемщика			доходам не должно превышать 35%[5]
		Максимальное соотношение общих долговых выплат и чистого дохода (ОДД) не должно превышать:		
		до 60%	**до 60%**	**45%**[6]
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 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[7].		
	В случае программы доступного жилья молодым семьям настоящие требования к кредитной истории применимы также по отношению к супругу/супруге заемщика.			
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 возвращаемость кредита 10. Отсутствие электронной почты клиента 11. Другие основания		
2.7	*ШТРАФЫ, ПЕНИ*	Штраф за просроченную сумму кредита - 0.12% в день		

[7] 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

		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. 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.
		В случае нецелевого использования кредита Банк вправе потребовать: 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.
2.8	***Страхование***	Осуществляется со стороны Банка Подробности представлены в Приложении 2
2.9	***Требования к предмету залога***	Подробности представлены в Приложении 3
2.10	***Место принятия заявки и документов***	Все филиалы Банка, сайт www.idbank.am , Контактный центр
2.11	***Принятие решения о выдаче кредита и информирование клиента об этом решении***	До 3-х рабочих дней после предоставления полноценного пакета документов, требуемых Банком
2.12	***Срок выдачи кредита***	Не более 3-х рабочих дней после представления всех необходимых документов и регистрации права на залог после принятия решения о предоставлении кредита
2.13	***Действительность решения о выдаче кредита***	30 рабочих дней Срок действия решения о предоставлении кредитной линии и лимита Rocket Line, предоставляемого параллельно с ипотечным кредитом, устанавливается в 30 рабочих дней, а в остальных случаях - сроки, устанавливаются информационными сводками кредитной линии и кредита Rocket Line. 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.
2.14	***Прочие условия (применимо только в***	1. общая сумма чистого ежемесячного дохода супругов и возможных созаемщиков не должна превышать 800,000 драмов РА

	случае программы доступного жилья молодым семьям)	2. Первичный доход является обязательным как для заемщика, так и для созаемщика*. *В качестве созаемщика может быть принят только супруг заемщика с нулевым доходом.
		3. супруги не должны являться собственниками другой жилой недвижимости (жилого дома или квартиры), за исключением случаев, если на душу зарегистрированных в данной квартире/жилом доме лиц приходиться площадь менее 18 квадратных метров.
		4. недвижимость должна быть приобретена в целях постоянного жительства
		5. При приобретении со вторичного рынка стоимость приобретения не более 25 миллионов драмов РА, в то же время оценочная рыночная стоимость не более 26 миллионов драмов РА, а при приобретении с первичного рынка (непосредственно от застройщика) стоимость приобретения имущества не более 30 миллионов драм РА, в то же время оценочная рыночная стоимость не более 31 миллионов драмов РА.
2.15	***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»
3.	***Условия рефинансирования***	
Рефинансирование кредита на приобретение или ремонт недвижимости осуществляется согласно пунктам 1 и 2 раздела Собственный ресурс настоящих условий, за исключением следующих условий:		
3.1	*Номинальная годовая процентная ставка*	Процентная ставка рефинансирования кредита -1 минимум 12,95%.
3.2 *3.3*	*Максимальный срок кредита* *Idcoin*	Остаточный срок рефинансируемого кредита - максимум 240 месяцев. 1% idcoin от суммы рефинансирования Возможность получения idcoin предоставляется до 5-го рабочего дня месяца, следующего за датой получения кредита. Размер idcoin-ов, подлежащих фактическому получению, определяется при вычете налогов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством РА в случае их полного использования. Для предоставления возможности получения idcoin используется номер мобильного телефона, зарегистрированный в Банке. При этом, если в Банке отсутствует зарегистрированный номер телефона или он является неправильным, возможность получения idcoin не предоставляется. Правила предоставления и использования idcoin представлены по следующей ссылке.
3.4	*Потребительский кредит*	Предоставление дополнительного кредита в размере до 10 % от суммы рефинансируемого ипотечного кредита в соответствии с информационным бюллетенем Rocket кредита.
3.5	***Плата за рассмотрение***	Не устанавливается

	кредитной заявки	
3.6	***Единовременная плата за выдачу кредита***	Не устанавливается
3.7	**Сборы, связанные с оформлением залога**	**В случае кредитов в размере 15,000,000 и более драмов РА Банк осуществляет следующие затраты по части залога:** - плата за оценку предмета залога (осуществление оценки не требуется, если данное имущество уже заложено в Банке и было оценено в течение 12-и месяцев, предшествующих подачи заявки, или в течение 6-и месяцев, в случае залога имущества в других банках/кредитных организациях, со стороны сотрудничающих с Банком оценочных компаний), - плата, предусмотренная за единую справку, предоставляемую государственным комитетом кадастра недвижимости при Правительстве РА*, - Нотариальная плата за заложенную недвижимость, -Плата за регистрацию права Банка в уполномоченном государственном органе, вытекающего из договора залога* * В случае оформления оплат за единую справку, предоставляемую государственным комитетом кадастра при Правительстве РА, и регистрацию права Банка, вытекающего из договора о залоге, в уполномоченном государственном органе, через действующую в Банке программу ARPIS плата за справку не взимается. В случае осуществления расходов Банком, если заемщик полностью досрочно погашает кредит в течение 24-х месяцев после переноса, то заемщик возмещает расходы, понесенные Банком, указанные в настоящем пункте, а также IDcoin-ы, указанные в пункте 3.3.
4.	**Список документов, представляемых клиентом**	**Согласно приложению 4 при этом в случае переноса действующего обязательства, обслуживаемого в течение 12 месяцев и более, расчет дохода осуществляется на основе информации, полученной из информационно-технологического центра социальных услуг «Норк» (за исключением случаев, когда данная информация отсутствует в указанном центре).**

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 представить Банку свой адрес электронной почты, в противном случае в кредите будет отказано.

Таблица 1

Источник финансирования	**Собственный ресурс**	**Национальная ипотечная компания**
Валюта кредита	**Драм РА**	**Драм РА**
Срок кредита	**120-240**	**120-240**
Номинальная процентная ставка по кредиту	12.25%	13%
Случаи изменения процентной ставки: • В случае если кредит не был первоначально предоставлен по плавающей процентной ставке, годовая номинальная процентная ставка по кредиту повышается на 0,5% • В случае неприсоединения к зарплатному пакету IDsalary и IDsalary+ (в размере как минимум 80% общих доходов заемщика и/или созаемщика(созаемщиков)) годовая номинальная процентная ставка кредита повышается на 0.25% • Годовая номинальная процентная ставка по кредиту повышается на 1%, если одновременно не выполняются следующие условия: максимальное соотношение кредит/залог 70%, максимальный предел ОДД 50%, максимальный предел коэффициента СД (средний доход/average income): 40. % • Процентные ставки повышаются на 0.5%-ов в случае приобретения недвижимости со вторичного рынка, а также исходя из условий сотрудничества Банка и строительной компании.		Случаи изменения процентной ставки: • В случае приобретения неэнергоэффективной недвижимости, годовая номинальная процентная ставка по кредиту повышается на 0.5% • В случае, если страхование предоплаты осуществляется со стороны Банка, годовая номинальная процентная ставка по кредиту повышается на 0.55%. • В случае, если максимальное соотношение общих долговых обязательств к чистому доходу заемщика и созаемщика (ОДД) превышает 45% и/или сумма кредита превышает 35 млн драмов РА при покупке неэнергоэффективной недвижимости (сумма кредита превышает 45 млн драмов при покупке энергоэффективной недвижимости), а также в случае если максимальная стоимость приобретаемой недвижимости или оценочная рыночная стоимость превышает 55 млн драмов РА, процентная ставка по кредиту повышается на 2.5%.

Приложение 1
Утверждено Решением No 94-L
от 20 марта 2025 года
Действует начиная с 3 апреля 2025 года

Приложение 1

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 беспрерывно	***В случае кредитования в рамках ресурса Банка*** ***В случае кредитования в рамках программы национальной ипотечной компании***	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.	***В случае кредитования в рамках программы доступного жилья молодой семье***	60%
1.3	Военная пенсия, а также ежемесячные выплаты от ФОНДА ПО ВОЗМЕЩЕНИЮ ВРЕДА, ПРИЧИНЕННОГО ЖИЗНИ ИЛИ ЗДОРОВЬЮ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ.	***В случае кредитования в рамках программы доступного жилья молодой семье***	100%
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.	***В случае кредитования в рамках программы национальной ипотечной компании***	До 100%

	Доход, полученный от сдачи в аренды, 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	***В случае кредитования в рамках программы доступного жилья молодой семье***	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*. * Если установленная договором плата отличается от фактически выплачиваемой суммы, то за основу считается плата за аренду, оцененная независимой оценочной компанией.	***Только в случае кредитования в рамках ресурса Банка***	100%
2.2	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%
2.3	Доход, полученный от выполнения платной работы или предоставления услуг в течение не менее одного года, который обоснован соответствующим договором.	***В случае кредитования в рамках ресурса Банка***	До 100%
		В случае кредитования в рамках программы национальной ипотечной компании	50%
		В случае кредитования в рамках программы доступного жилья молодой семье *	60%
	**** указанный доход рассматривается, если он был предъявлен также в налоговый орган.***		
2.4	Полученные переводы		
	Переводы, полученные в течение года, предшествующего дате подачи кредитной заявки, если они были получены не менее 6-и раз (в данном случае регулярными считаются те переводы, которые были осуществлены в течение последних 12-и месяцев ежемесячно или раз в два месяца)	***В случае кредитования в рамках ресурса Банка***	50%
		В случае кредитования в рамках программы доступного жилья молодой семье	60%
	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)	***В случае кредитования в рамках программы национальной ипотечной компании***	60%
2.5	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)	***В случае кредитования в рамках ресурса Банка***	100%
		В случае кредитования в рамках программы национальной ипотечной компании	До 100%
2.6	Прочие доходы, приемлемые для соответствующего уполномоченного органа Банка ***(указанные доходы не рассматриваются в случае кредитования в рамках программы доступного жилья молодой семье, если они не зарегистрированы в налоговом органе)***		До 100%

Приложение 2

1. *Страхование заемщика/созаемщика*	
Страхование заемщика/созаемщика	Страхование осуществляется от случаев лишения жизни и потери постоянной трудоспособности 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.*

Минимальные случаи, покрываемые договором о страховании	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

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) 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.

Руководство по предварительному одобрению ипотечных кредитов

1. Клиент может обратиться в банк для 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 на приобретение строящейся недвижимости, акт оценки залога и т. д.), заполняет необходимое заявление и предоставляет согласие на осуществление запроса в АКРА.
3. Менеджер по работе с клиентами изучает представленные документы, рассчитывает сумму возможного кредита, предоставляемого клиенту, или стоимость приобретаемой недвижимости, которую, согласно представленным данным, клиент сможет приобрести.
4. Если клиента устраивает предложенный вариант, менеджер по работе с клиентами оформляет запрос на одобрение кредита в соответствии с требованиями "Процедуры выдачи ипотечных кредитов физическим лицам", за исключением документов, касающихся залога, и отправляет их в УКР.
5. В случае положительного решения о предоставлении кредита, при представлении клиентом в течение 30 рабочих дней всех необходимых документов о приобретаемой недвижимости, которые не были предоставлены ранее, кредит может быть предоставлен (принимается повторное решение), если сумма кредита, утвержденная для клиента, не будет изменена. В случае, если сумма кредита отличается от утвержденной суммы, менеджер по работе с клиентами направляет клиентский пакет 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 кредитования 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 история 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 пять десять 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 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