



Условия, указанные в настоящем бюллетене, могут быть изменены.

Обращаем ваше внимание, что при ознакомлении с бюллетенем на официальном сайте Банка необходимо убедиться в использовании актуальной версии бюллетеня, руководствуясь указанной датой его действия.

Если вы изучаете бюллетень в печатном виде, для получения более подробной информации, пожалуйста, посетите официальный сайт Банка www.idbank.am (с учетом даты вступления в силу бюллетеня), свяжитесь с любым филиалом Банка или позвоните в контакт-центр по следующим телефонным номерам: 010 59 33 33 , 060 27 33 33.

Информационный бюллетень ипотечного кредита, предоставляемого в рамках программы (далее - Программа) государственной поддержки жилищного обеспечения вынужденных переселенцев из Нагорного Карабаха		
1.	Основные условия	
1.1	Цель кредита	Приобретение на первичном рынке в Республике Армения у сотрудничающих с Банком компаний-застройщиков квартиры, права на приобретение квартиры в строящемся здании, либо индивидуального жилого дома.
1.2	Бенефициары программы	Семьи ¹ , вынужденно перемещенные из Нагорного Карабаха после 27 сентября 2020 года (в том числе семьи, состоящие из одного человека) за исключением случаев, предусмотренных Программой, все члены которой являются гражданами Республики Армения и получили в Единой социальной службе Министерства труда и социальных вопросов Республики Армения сертификат (далее - Сертификат), предусмотренный постановлением N 710-L Правительства республики Армения от 16 мая 2024 года.
1.3	Предельный размер государственного субсидирования	Размер субсидирования в расчете на одного члена семьи определяется в зависимости от населенного пункта, выбранного семьей-бенефициаром для реализации Сертификата. Перечень населенных пунктов утвержден постановлением N 710-L Правительства Республики Армения от 16 мая 2024 года.

¹ Для целей Программы семьей считается круг лиц, установленный пунктом 6 Программы, утвержденной постановлением N 710-L Правительства Республики Армения от 16 мая 2024 года.

1.4	Кредит, субсидируемый/не субсидируемый государством²	Субсидируемый кредит	Несубсидируемый кредит
1.5	Валюта кредита	Драм РА	
1.6	Максимальная сумма кредита	Размер разницы между суммой, указанной в выданном бенефициару Сертификате, и первоначальным взносом, уплачиваемым государством	55 000 000 ³
1.7	Минимальная сумма кредита	2,000,000 драмов РА	
1.8	Максимальная стоимость приобретаемого имущества	55 000 000 драмов РА	
1.9	Срок кредита	120 месяцев	120-240 месяцев
1.10	Номинальная годовая процентная ставка	13% - фиксированная процентная ставка на весь срок кредита	В соответствии с действующим в Банке «Информационным бюллетенем ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение недвижимости»
1.11	Эффективная годовая процентная ставка⁴	12.44%-14.95%	12.98%-18.10%
1.12	Минимальный первоначальный взнос	20% от суммы, указанной в Сертификате (уплачивается государством)	В соответствии с действующим в Банке «Информационным бюллетенем ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение недвижимости» ⁵
1.13	Максимальное соотношение суммы	до 100%	до 90%

² Клиенту могут быть предоставлены два кредита. Если объема финансирования, предоставляемого в рамках государственной поддержки, недостаточно для приобретения недвижимости, клиенту может быть предоставлен дополнительный несубсидируемый ипотечный кредит при условии соответствия клиента требованиям, установленным настоящим информационным бюллетенем и действующим в Банке [«Информационным бюллетенем ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение недвижимости»](#). Ежемесячные платежи, предусмотренные графиком погашения несубсидируемого кредита, уплачиваются клиентом.

³ Максимальная сумма несубсидируемого кредита устанавливается в размере разницы между суммой кредита, подлежащего предоставлению клиенту, и суммой кредита, субсидируемого государством.

⁴ **ПРОЦЕНТЫ ПО КРЕДИТУ РАССЧИТЫВАЮТСЯ НА ОСНОВЕ НОМИНАЛЬНОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ. ПРОЦЕНТЫ ПО КРЕДИТУ РАССЧИТЫВАЮТСЯ НА ОСНОВЕ ФАКТИЧЕСКОГО ОСТАТКА КРЕДИТА, А ФАКТИЧЕСКАЯ ГОДОВАЯ ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПОКАЗЫВАЕТ, СКОЛЬКО БУДЕТ СТОИТЬ КРЕДИТ КЛИЕНТУ ПРИ ВЫПЛАТЕ ПРОЦЕНТОВ И ДРУГИХ ПЛАТЕЖЕЙ В УСТАНОВЛЕННЫЕ СРОКИ И В УСТАНОВЛЕННЫХ РАЗМЕРАХ.**

Настоящие фактические процентные ставки могут быть изменены в связи с ипотекой недвижимости.

⁵ Минимальный первоначальный взнос рассчитывается в размере 20% от суммы, установленной Сертификатом, выплачиваемым государством с уменьшением суммы, указанной в [«Информационном бюллетене ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение недвижимости»](#)

	кредита и стоимости залога		
1.14	Комиссия за рассмотрение кредитной заявки и предоставление кредита	Не взимается	
1.15	Обеспечение (залог)	- Залог приобретаемой недвижимости/ залог права на приобретение недвижимости - При приобретении недвижимости в строящемся здании – залог права на приобретение недвижимости (квартиры в многоквартирном доме), а также залог денежных средств, перечисленных на специальный счет застройщика, в размере до 100% от суммы кредитования - до регистрации права собственности на недвижимость, приобретаемую в строящемся здании. После такой регистрации недвижимость будет выступать в качестве залога.	
1.16	Местонахождение предмета залога	Отдельные населенные пункты Республики Армения, перечень которых утвержден постановлением N 710-L Правительства Республики Армения от 16 мая 2024 года, а также все остальные населенные пункты Республики Армения, за исключением 1-й и 2-й территориальных зон, входящих в административную территорию города Еревана.	
1.17	Оценка кредитоспособности	Оценка кредитоспособности не проводится	Показатель долговой нагрузки (ПДН) – до 60%
1.18	Штраф за досрочное погашение кредита	Не применяется	В соответствии с действующим в Банке «Информационным бюллетенем ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение недвижимости»
1.19	Способ предоставления кредита	Единовременно, в безналичной форме, через текущий счет	
1.20	Порядок погашения кредита и процентов	Аннуитетный: равные ежемесячные платежи, включающие основную сумму и проценты. Датой погашения кредита устанавливается 20-е число каждого месяца.	
1.21	Комиссия за обналичивание суммы кредита и первоначального взноса	Не взимается	
1.22	Расходы на оформление залога	Оплачиваются клиентом в соответствии с действующим в Банке «Информационным бюллетенем ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение недвижимости»	
1.23	Страхование	Осуществляется Банком в размере оставшейся суммы кредита без учета суммы, субсидируемой государством. Остальные условия страхования определяются в соответствии с приложением 2 к «Информационному бюллетеню ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение недвижимости»	
2.	Требования к Заемщику и созаемщику		
2.2	Заемщик	Физическое лицо, являющееся гражданином Республики Армения	

2.3	Созаемщик	Созаемщиками могут выступать члены семьи Бенефициара-заемщика (супруг(а), ребенок, родитель, брат, сестра и/или лица, указанные в Сертификате), которые являются гражданами РА
2.4	Возрастные ограничения	Заемщик: достигшее 18-летнего возраста физическое лицо, возраст которого на момент окончательного погашения кредита не должен превышать 65 лет. Созаемщик: достигший 18-летнего возраста член семьи Заемщика, возраст которого на момент предоставления кредита не должен превышать 65 лет.
2.5	Требования к кредитной истории Заемщика/Созаемщика	1. Отсутствие кредитной истории либо 2. отсутствие просроченных обязательств перед финансово-банковской системой по состоянию на дату подачи заявки на получение кредита (по кредиту, кредитной линии, овердрафту, предоставленной гарантии и т.д.); 3. отсутствие в течение 12 месяцев, предшествующих дате подачи заявки на получение кредита, просроченной задолженности по основной сумме и/или процентам по полученным ранее кредитам (кредитная линия, овердрафт, предоставленные гарантии и т.д.) общей продолжительностью более 30 календарных дней ⁶ . 4. Клиент не должен быть включен в список нежелательных клиентов Банка ⁷ .
2.6	Специальные условия	• Право собственности на приобретаемую квартиру или квартиру в строящемся здании либо право на приобретение индивидуального жилого дома должно быть зарегистрировано на имя всех совершеннолетних членов семьи-бенефициара в порядке, установленном законом РА “О государственной регистрации прав на имущество”. • Общая жилая площадь приобретаемой квартиры или индивидуального жилого дома в расчете на каждого члена семьи-бенефициара должна составлять не менее 9 кв. метров. • Право на приобретение квартиры или квартиры в строящемся здании в течение срока действия ипотечного кредита либо в случае отчуждения индивидуального жилого дома - преимущественное право на его приобретение принадлежит государству. • Семья (включая членов семьи) может воспользоваться Программой только один раз – в рамках одного ипотечного кредита. • При предоставлении Сертификата, а также при его реализации и расчете размера государственной поддержки в рамках Программы учитываются только живые бенефициары. • Предоставление государственной поддержки может быть прекращено в полном объеме в случаях, предусмотренных Программой. • Вопросы, не урегулированные настоящим Информационным бюллетенем, регулируются постановлением N 710-L Правительства республики Армения от 16 мая 2024 года.
2.7	Перечень предоставляемых документов	• Сертификат, предоставленный Бенефициару-заемщику в рамках Программы. • Иные документы, установленные действующим в Банке «Информационным бюллетенем ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение недвижимости»

⁶ Применяется, если сумма кредита и/или проценты по кредиту превышают сумму поддержки /субсидирования/, предоставляемую государством.

⁷ Правовые отношения о классификации нежелательных для Банка клиентов регулируются процедурой «По установлению банком критериев для классификации клиента как нежелательного и управлению отношений с ним» - https://idbank.am/information/helpfull-information/Classification_procedure.pdf

2.8	Источник финансирования	Кредиты по условиям, установленным настоящим информационным бюллетенем, предоставляются за счет собственных средств Банка.
2.9	Иные условия	В соответствии с «Информационным бюллетенем ипотечных кредитов, предоставляемых на приобретение недвижимости»

Общие положения

1. Перед заключением кредитного договора Банк предоставляет клиенту индивидуальный лист существенных условий кредита, в котором представлены индивидуальные условия предоставляемого Клиенту кредита.
2. Банк обязан предоставить Клиенту предложение по ипотечному кредиту не менее чем за семь дней до даты заключения договора и предоставить клиенту возможность подумать и принять окончательное решение.
3. Заемщик имеет право досрочно выполнить обязательства, предусмотренные договором, полностью или частично, уплатив также неустойку, если ее уплата предусмотрена договором.
4. В случае досрочного погашения кредита, платежи, составляющие доход Банка, которые включены в общие расходы заемщика по кредитованию, уменьшаются пропорционально.
5. Клиент имеет право досрочно выполнить (погасить) обязательства, предусмотренные кредитным договором, независимо от того, предусмотрено ли такое право кредитным договором или нет.
6. Договор ипотеки на недвижимость должен быть нотариально заверен. Право собственности на недвижимость, право ипотеки и другие имущественные права подлежат государственной регистрации.
7. Проценты по кредиту рассчитываются на основании номинальной процентной ставки. Сумма процентов по кредиту рассчитывается исходя из фактического остатка задолженности по кредиту.
8. Эффективная годовая процентная ставка показывает, во сколько обойдется кредит при условии, что обязательные платежи будут производиться в соответствии с установленными сроками и размерами.
9. Порядок расчёта эффективной годовой процентной ставки представлен по следующей ссылке: [Руководство по расчету эффективной годовой процентной ставки](#)
10. На заложенное имущество и/или денежные средства может быть обращено взыскание в установленном законом порядке, если своевременно не будут выплачены сумма кредита и проценты, а информация о клиенте направляется банком в кредитное бюро максимум в течение трех рабочих дней, где формируется кредитная история клиента. Клиент имеет право бесплатно получать свою кредитную историю в кредитном бюро один раз в течение года.
11. Неблагоприятная кредитная история может в дальнейшем воспрепятствовать получению Клиентом кредита.
12. Заемщик может лишиться своих прав на имущество (квартиру или дом) если не исполнит или не надлежащим образом исполнит обязательства, принятые им по кредитному договору.
13. Если в случае неисполнения клиентом обязательств суммы, полученной от реализации заложенного имущества, окажется недостаточно для полного погашения задолженности по кредиту, возможно погашение обязательств за счет иного имущества клиента.
14. При исполнении просроченных обязательств, платежи направляются на погашение задолженности в следующей очередности: расходы, связанные с конфискацией денежных средств, включая судебные затраты (при наличии), процентный штраф, штраф за основную сумму кредита, проценты, плата за обслуживание и комиссии /при наличии/ и основная сумма кредита. Кредитор вправе в любое время в одностороннем порядке изменить очередность указанных в настоящем пункте погашений.
15. Возникшие между сторонами споры могут быть разрешены в судебном порядке или через Примириателя финансовой системы (согласно порядку, установленному законом РА «О примирителе финансовой системы»), по адресу 0010 г. Ереван, ул. М. Хоренац 15, 7-й 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) драмов РА или эквивалента в иностранной валюте, то решения Посредника финансовой системы не могут быть оспорены Банком.
16. В целях надлежащего изучения клиента, предусмотренного законом РА «О борьбе с отмыванием денег и финансированием терроризма», Банк может потребовать дополнительные документы или информацию на основании принципа «Знай своего клиента».

17. На основании соглашения, заключенного с США в соответствии с Законом о налоговом соответствии иностранных счетов (FATCA), Банк может запросить дополнительную информацию с целью установления того, является ли клиент налогоплательщиком США. Кроме того, в соответствии с Налоговым кодексом Республики Армения, Банк может собирать дополнительную информацию о клиенте, являющемся иностранным налоговым резидентом, для предоставления такой информации Комитету государственных доходов Республики Армения в порядке, предусмотренном Единым стандартом отчетности Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР).
18. Клиент имеет право общаться с Банком предпочтительным им способом: по эл. почте или по почте. Получение информации по электронной почте является наиболее удобным способом. Это доступно в режиме 24/7, не предполагает риска потери информации в бумажной форме и обеспечивает конфиденциальность.
19. «Ваш финансовый справочник» - это электронная система, облегчающая поиск, сравнение услуг, предлагаемых физическим лицам, и выбор наиболее эффективного для вас варианта: www.fininfo.am
20. Можете ознакомиться с условиями предоставления выписок, их копий, справок на протяжении всего срока действия кредитного договора по следующей ссылке: [Тарифы](#)
21. Список филиалов и банкоматов Банка, а также информация об их местонахождении и часах работы, доступны по следующей ссылке: [Филиалы и банкоматы](#)
22. Дистанционное обслуживание осуществляется Банком посредством онлайн системы IDBanking.am и мобильного приложения [Idram&IDBank](#). Порядок и условия предоставления Банком дистанционных банковских услуг представлены в « [Публичных условиях предоставления дистанционных банковских услуг](#).

ВНИМАНИЕ: БАНК КОНТРОЛИРУЕТСЯ/РЕГУЛИРУЕТСЯ ЦЕНТРАЛЬНЫМ БАНКОМ РА