

**«7-20-25. Әрбір отбасына баспана алудың жаңа мүмкіндіктерін беру» ипотекалық тұрғын үй кредиттеу бағдарламасын бекіту туралы**  
**Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі Басқармасының 2018 жылғы 31 мамырдағы № 107 Қаулысы**  
*(2018.27.08. берілген өзгерістер мен толықтырулармен)*

Қазақстан Республикасы Президентінің «Президенттің бес әлеуметтік бастамасы» атты халыққа үндеуінде айтылған «Әрбір отбасына баспана алудың жаңа мүмкіндіктерін беру» бірінші бастамасының міндеттерін іске асыру мақсатында Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің Басқармасы **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. «7-20-25. Әрбір отбасына баспана алудың жаңа мүмкіндіктерін беру» ипотекалық тұрғын үй кредиттеу бағдарламасы бекітілсін.

2. Қаржы нарығының әдіснамасы департаменті (Әбдірахманов Н.А.) осы қаулы қабылданғаннан кейін күнтізбелік отыз күн ішінде оны Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің ресми интернет-ресурсына орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы қаулының орындалуын бақылау Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі Төрағасының орынбасары О.А. Смоляковқа жүктелсін.

4. Осы қаулы қабылданған күнінен бастап күшіне енеді.

**Ұлттық Банк Төрағасы**

**Д. Ақышев**

Қазақстан Республикасы  
Ұлттық Банкі Басқармасының  
2018 жылғы 31 мамырдағы  
№ 107 қаулысымен  
бекітілді

**«7-20-25. Әрбір отбасына баспана алудың жаңа мүмкіндіктерін беру»  
ипотекалық тұрғын үй кредиттеу  
БАҒДАРЛАМАСЫ**

I. КІРІСПЕ

II. БАҒДАРЛАМАНЫ ІСКЕ АСЫРУ КЕЗЕҢДЕРІ

III. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ КРЕДИТТЕУДІ ЫНТАЛАНДЫРУ ҮШІН ҚҰҚЫҚТЫҚ ОРТА ҚАЛЫПТАСТЫРУ

IV. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ КРЕДИТТЕУ НАРЫҒЫНЫҢ ҚАТЫСУШЫЛАРЫН ҚАЙТА ҚАРЖЫЛАНДЫРУ ОПЕРАТОРЫ

V. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫ БОЙЫНША ТАЛАП ЕТУ ҚҰҚЫҚТАРЫН САТЫП АЛУ ҮШІН ҚАРЖЫЛАНДЫРУДЫ ТАРТУ

VI. БАНКТЕРДІҢ ҚАТЫСУ ТАЛАПТАРЫ

VII. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫН БЕРУ ТАЛАПТАРЫ

VIII. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫ БОЙЫНША ТАЛАП ЕТУ ҚҰҚЫҚТАРЫН ИЕЛЕНУ ТАЛАПТАРЫ

IX. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫ БОЙЫНША ТАЛАП ЕТУ ҚҰҚЫҚТАРЫН СЕНІМГЕРЛІК БАСҚАРУ ТАЛАПТАРЫ

X. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫ БОЙЫНША ТАЛАП ЕТУ ҚҰҚЫҚТАРЫН КЕРІ САТЫП АЛУ ТАЛАПТАРЫ

XI. КҮТІЛЕТІН НӘТИЖЕЛЕР

## I. КІРІСПЕ

«7-20-25. Әрбір отбасына баспана алудың жаңа мүмкіндіктерін беру» ипотекалық тұрғын үй кредиттеу бағдарламасы (бұдан әрі - Бағдарлама) Қазақстан Республикасы Президентінің «Президенттің бес әлеуметтік бастамасы» атты халыққа үндеуінде айтылған «Әрбір отбасына баспана алудың жаңа мүмкіндіктерін беру» бірінші бастамасын іске асыру мақсатында әзірленді.

Бағдарламада мынадай ұғымдар пайдаланылады:

*ҚР Ұлттық Банкі Басқармасының 2018.27.08. № 206 Қаулысымен 1) тармақша жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)*

1) бастапқы тұрғын үй - құрылыс салушыдан, тапсырыс берушіден, құрылыс инвесторынан, жергілікті атқарушы органнан не құрылыс салушы, тапсырыс беруші, құрылыс инвесторы, жергілікті атқарушы орган атынан тұрғын үйді өткізетін өзге заңды тұлғалардан сатып алған кезде жеке меншік құқығы алғаш рет тіркелетін жылжымайтын мүлік объектісі;

2) ипотекалық тұрғын үй қарызы - тұрғын үй сатып алу мақсатында берілетін және сатып алынатын тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілетін ипотекалық қарыз;

3) кредиттік досье - қарыз алушы ипотекалық тұрғын үй қарызын алу үшін ұсынған, сондай-ақ ипотекалық тұрғын үй қарызын беру және қызмет көрсету барысында ресімделген құжаттар;

4) қарыз алушы - Бағдарламаның және ипотекалық тұрғын үй қарызы шартының талаптарына сәйкес банк ипотекалық тұрғын үй қарызын берген Қазақстан Республикасының азаматы - жеке тұлға;

5) қоса қарыз алушы - ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты бойынша алынған ақшаны қайтару міндеттемелерінің орындалуына ортақ жауапты адам ретінде әрекет ететін жеке тұлға;

6) Оператор - «Баспана» ипотекалық ұйымы» АҚ;

7) талап ету құқығын беру шарты - банк ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты бойынша талаптарды үшінші тұлғаға беретін шарт;

8) талап ету құқықтарын иелену - ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын банктен Операторға өтеулі беру.

## II. БАҒДАРЛАМАНЫ ІСКЕ АСЫРУ КЕЗЕҢДЕРІ

Бағдарламаны іске асыру мынадай кезеңдерді қамтиды:

1) ипотекалық тұрғын үй кредиттеуді ынталандыру үшін құқықтық орта қалыптастыру;

2) ипотекалық кредиттеу нарығына қатысушыларды қайта қаржыландыру бойынша оператор құру;

3) ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын сатып алу үшін қаржыландыруды тарту;

4) банктердің ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беруі;

5) Оператордың ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алуы;

6) банктердің Оператор сатып алған ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқаруы.

Бағдарламаны іске асыру 2018-2022 жылдар аралығында мынадай нысаналы индикаторларға сәйкес кезең-кезеңімен жүзеге асырылатын болады.

### 2018-2022 жылдардағы нысаналы индикаторлар\*

ЖЫЛДАР	БОЛЖАМДЫҚ МӘНДЕР					
	2018	2019	2020	2021	2022	Барлығы
Банктердің ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беруі	100	150	200	250	300	1 000
Оператордың облигацияларды шығару және орналастыру есебінен қаржыландыруды тартуы	100	150	200	250	300	1 000
Оператордың ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алуы	100	150	200	250	300	1 000

\* Банктердің ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беру көлемі және басқа нысаналы индикаторлар болжамды (алдын ала) болып табылады.

### III. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ КРЕДИТТЕУДІ ЫНТАЛАНДЫРУ ҮШІН ҚҰҚЫҚТЫҚ ОРТА ҚАЛЫПТАСТЫРУ

Қазіргі уақытта ипотекалық кредиттеу нарығында тұралау байқалады. Соңғы 10 жылда ЖЖӨ-дегі банк секторының ипотекалық портфелінің үлесі 5,3%-дан 2,2%-ға дейін төмендеді. Егер 2007 жылы ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беру көлемі 418 млрд теңге болса, 2017 жылы 357 млрд теңгені құрады. Соңғы 3 жылда берілген ипотекалық тұрғын үй қарыздарының шамамен 77%-ын тұрғын үй құрылыс жинақтары схемасы бойынша берілген қарыздар құрады.

Ипотекалық кредиттеу нарығындағы тұралауға әкеп соққан негізгі себептердің бірі банктердің ипотекалық қарыздарды беруге қызығушылығының төмендеуі болды. Бұған Қазақстан Республикасы [Азаматтық кодексінің](#), «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы», «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы [Заңдарының](#) және басқаларының, әсіресе соңғы жылдары банктерге қатысты шектеу, ал кейбір жағдайларда тыйым салу сипатына ие болған қолданыстағы нормалардың форматы себеп болды.

Осыған байланысты ипотекалық кредиттеу нарығындағы жүйелі проблемаларды шешу және Бағдарламаны іске асыруға жағдайлар жасау үшін бірінші кезекте кредиторлар мен қарыз алушылар мүдделерінің теңгерімін қамтамасыз ету, ынталандырмау факторларын болдырмау, сондай-ақ банктер мен қарыз алушылар арасындағы өзара қарым-қатынастарға нарықтық сипат беру қажет. Мұндай өзара қарым-қатынастар де-юре мен де-факто тараптар мүдделерінің сақталуын, әсіресе ипотекалық қарыздар бойынша кепілмен қамтамасыз ету мәселелерінде сақталуын қамтамасыз ететін тек әділ экономикалық қағидаттарда қалыптастырылуы тиіс.

Осылайша заңнамалық деңгейде мыналар қажет.

**Ипотекалық қарыз шартының шеңберіндегі міндеттемелерді орындау мәселелерінде кредитор мен қарыз алушының мүдделері теңгерімін қамтамасыз ету.**

Ипотека - кепілге берілген жылжымайтын мүлік немесе ондағы үлесі кепіл берушінің немесе үшінші тұлғаның иелігінде және пайдалануында қалатын кепіл түрі. Бұл ретте борышкер кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені орындамаған жағдайда кепілге салынған мүлік құнынан басқа кредиторлар алдында артықшылықпен қанағаттандырылуға кепіл ұстаушының құқығы бар міндеттемені орындауын қамтамасыз етудің осындай тәсілі кепіл деп танылады.

Заңнамада борышкер ипотекалық қарыз бойынша міндеттемелерді орындамаған жағдайда жалғыз баспанасын сатуға тікелей нұсқаулар көзделмейді. Бағдарламаның меншікті тұрғын үйі жоқ азаматтарға арналғанын ескерсек, Бағдарлама бойынша

ипотекалық қарыздар қарыз алушылардың жалғыз баспанасымен қамтамасыз етілетіні анық. Ипотекалық қарыздардың ұзақ мерзімдерін ескерсек, олар банктер мен олардың депозиторлары үшін шығын келтіру тәуекелін білдіретін болады.

Осылайша, Бағдарламаны іске асырудың негізгі талабы жалғыз баспананы сатуға қандай да бір шектеу енгізуге жол бермеу және кепіл ұстаушыға кепілден өз талаптарын сот тәртібімен де, соттан тыс тәртіпшен де тиісінше қанағаттандыруға мүмкіндік беретін ипотека түріндегі жан-жақты кепіл институтын қалпына келтіру болып табылады. Бұл ипотекалық кредиттеу құнын төмендетуге, оған азаматтардың басым бөлігі, әсіресе халықтың әлеуметтік осал топтары үшін қолжетімділікті кеңейтуге мүмкіндік береді.

**Қарыз алушыға мерзімі өткен берешек туындаудың бастапқы сатысында қарызды қайта құрылымдау мүмкіндігін беру.**

Қарыз алушының борыштық жүктемесінің өсуін болдырмау үшін проблемалық берешекті бастапқы сатыда реттеу үшін жағдайлар жасайтын банк пен қарыз алушы арасында өзара әрекет ету құралын көздеу қажет. Ипотекалық қарыз шарты бойынша төлемнің мерзімі өткен кезде банк қарыз алушыға ипотекалық қарыз шартында көзделген тәсілмен және мерзімде төлем мерзімінің өткендігі туралы және мерзімі өткен берешектің мөлшерін және объективті себептер болған кезде ипотекалық қарыз шартының талаптарын өзгерту арқылы берешекті реттеудің мүмкіндігін көрсете отырып, ипотекалық қарыз шарты бойынша төлемдерді енгізу қажеттілігі туралы хабарлайтын болады.

**Ипотекалық қарыздар бойынша проблемалық берешекті сотқа дейін реттеу құралдарын кеңейту.**

Проблемалық берешекті сотқа дейін реттеу, сот рәсіміне қарағанда, қарыз алушыға қабылдаған кредиттік міндеттемелерді уақтылы орындау мүмкін болмаған кезде жағдайларды шешудің барынша көп нұсқаларын таңдауға мүмкіндік береді. Осы орайда берешекті реттеу мәселелерінде мамандандырылған үшінші тараптарды тарту мүмкіндігін қоса алғанда, сотқа дейінгі реттеудің барлық мүмкіндіктерін пайдалану қажет.

2017 жылы қабылданған «Коллекторлық қызмет туралы» Қазақстан Республикасының [Заңында](#) берешекті сотқа дейін реттеудің қажетті жағдайлары жасалған. Коллекторлық қызмет борышкердің келісімімен ғана мүмкін болады және онда банк қарызы бойынша берешекті Ұлттық Банктің реттеу аясындағы коллекторлық агенттіктердің ғана сотқа дейін реттеуіне және өндіріп алуына рұқсат берілген. Коллекторлық агенттіктің қызметін заңнамалық деңгейде жан-жақты регламенттеу барлық мүдделі тараптардың - кредитордың, коллекторлық агенттіктің және қарыз алушының өзара әрекет етуінің айқындылығын қамтамасыз етеді. Бұл ретте коллекторлардың заңсыз іс-әрекеті шектелген, себебі заңнамада коллекторлардың әкімшілік, сондай-ақ бас бостандығынан айыруға дейін қолданылатын қылмыстық жауапкершілігі көзделген.

Проблемалық берешекті сотқа дейін реттеу институтын пайдалану кредитормен сындарлы сұхбат құруға, тараптарға берешекті реттеудің өзара қолайлы нұсқасын табуға, сондай-ақ адал қарыз алушыларға сотта істі қарау шығыстары түрінде қосымша жүктеме болдырмауға мүмкіндік береді.

Сонымен бірге, ипотекалық қарыздар алған, бірақ қаржылай міндеттемелерін тиісті және толық орындаумен байланысты уақытша қиындықтар туындаған азаматтар үшін кредит бойынша негізгі борыштың бөлігін кешіруге, есептелген айыппұлдарды, өсімпұлдарды, мерзімі өткен сыйақыны есептен шығаруға бағытталған икемді қайта қаржыландыру үшін жағдайлар жасау қажет.

Осы орайда қарыз алушының салық салынатын кірісі ретінде ипотекалық қарыз бойынша есептен шығарылған (кешірілген) міндеттемелерінің мөлшерін мойындамау талап етіледі. Қазіргі кезде тиісті жеңілдік салық заңнамасында бар, бірақ оның уақытша, 2021 жылға дейінгі сипаты бар. Бағдарламаның ұзақ мерзімді сипатын ескере отырып, борышты кешіруге байланысты жеке табыс салығы бойынша қолданылып жүрген жеңілдікті ұзарту қажет.

*ҚР Ұлттық Банкі Басқармасының 2018.27.08. № 206 Қаулысымен IV-бөлім өзгертілді (бұр.ред.қара)*

#### **IV. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ КРЕДИТТЕУ НАРЫҒЫНЫҢ ҚАТЫСУШЫЛАРЫН ҚАЙТА ҚАРЖЫЛАНДЫРУ ОПЕРАТОРЫ**

Ипотекалық тұрғын үй кредиттеу нарығының қатысушыларын қайта қаржыландыру үшін Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі арнайы оператор - «Баспана» ипотекалық ұйымы» акционерлік қоғамын құрады.

Оператордың қызметі кредиттік ресурстардың тез қайтарылуын қамтамасыз ету және ипотекалық тұрғын үй кредиттеуге қатыстырылған қаржы институттарының өтімділік мәселелерін шешу, сондай-ақ халықтың кең ауқымы үшін ипотекалық тұрғын үй қарыздарының қолжетімділігін қамтамасыз ету үшін қор нарығында ұзақ мерзімді ресурстарды тартуға шоғырландырылатын болады.

Қор нарығын дамыту және ресурстарды тартудың тиімді тетігін жасау мақсатында Оператор облигацияларды, ипотекалық облигацияларды шығару және (немесе) ипотекалық портфельді секьюритизациялау арқылы қаржыландыру схемаларын пайдаланады. Бұл қарыз алушылардың нақты портфелін қадағалауға, сондай-ақ нарыққа қаржы ресурстарын тартудың жаңа және тиімді құралын пайдалануға мүмкіндік береді.

Қолайлы құрылымы мен мөлшерін айқындай отырып, ипотекалық қарыздарды сатып алу бойынша құрылатын ұйымның капиталын қалыптастыру қажеттілігі Оператор қызметінің орнықтылығы мен үздіксіздігін қамтамасыз ету талабына негізделген. Оператордың меншікті капиталының қажетті деңгейін айқындау мақсатында озық елдердің реттеуіш талаптары мен қаржылық практикасы қаралды, ол қаржы ортасында жалпы танымал болған құралдар арқылы нарықтың тұрақтылығын және оған деген сенімді қамтамасыз ету қажеттілігіне негізделген.

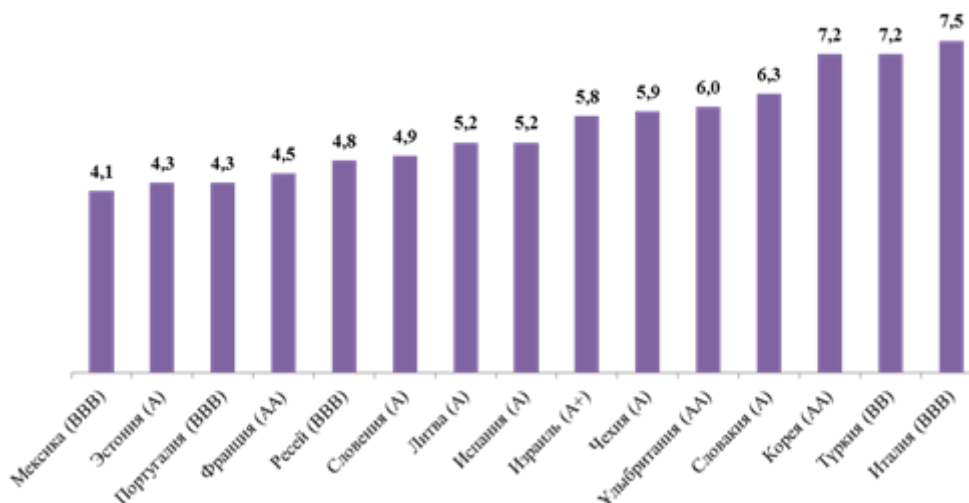
Қазақстандық ипотекалық ұйымдар үшін жарғылық капиталдың ең төменгі мөлшері 800 млн теңге болады.

Алайда қаржылық левередж жарғылық капиталдың ең жоғары мөлшерінің абсолюттік мәні емес, қарыз қаражатын тартатын ұйымның қаржылық орнықтылығының іргелі көрсеткіштерінің бірі болып табылады. Ұйым борышының оның капиталына арақатынасы ретінде есептелетін көрсеткіште орнықтылыққа қатысты кері тепе-теңдік қасиеті бар - **левередж қаншалықты жоғары болса, жоғары борыштық жүктеме салдарынан орнықтылық деңгейі де соншалықты төмен және керісінше болатын қасиетке ие.**

Қызметтің үздіксіздігі қамтамасыз етілетін левередждің оңтайлы мәнін қызметінің сипаты Операторға ұқсас екінші деңгейдегі банктердің меншікті капиталының жеткіліктілігіне<sup>[1]</sup> қойылатын талаптарды пайдалану арқылы айқындауға болады. Меншікті капиталдың k2 жеткіліктілігі нормативінің қолданыстағы ең төменгі талабы - 8%. Капитал буферін ескере отырып және шартты міндеттемелер бойынша кредиттік тәуекелді қоспағанда, норматив 16%-ды құрайды. Мұндай жағдайда қаржылық левередж - міндеттемелердің капиталға арақатынасы (қарыз қаражатының 84%-ы/ меншікті капиталдың 16%-ы) **5,25** болады.

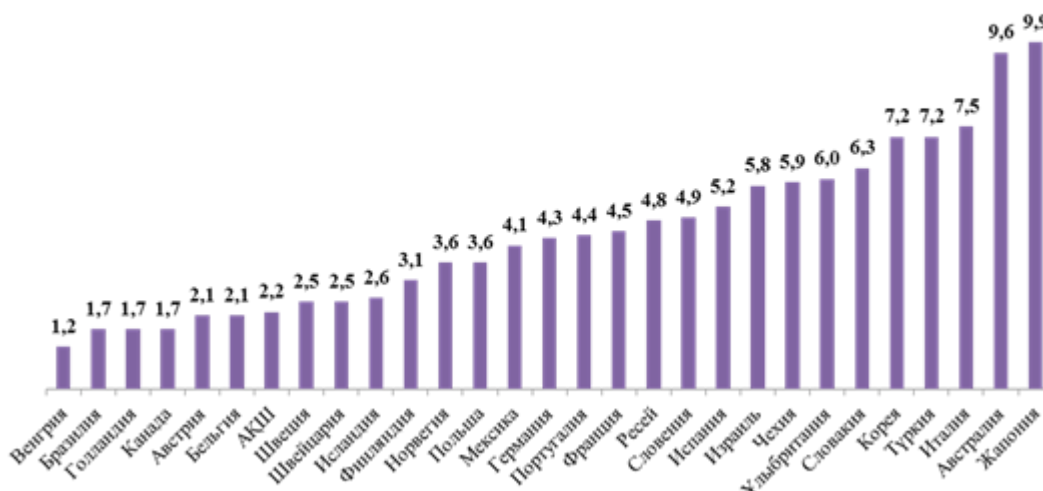
Сонымен бірге, ЭБДҰ шолуына<sup>[2]</sup> сәйкес ВВВ-дан АА-ға дейінгі аралықта тәуелсіз кредиттік рейтингі бар елдерде қаржы ұйымдары борышының меншікті капиталына арақатынасы 4,1-ден бастап (Мексика) 7,5-ке дейін (Италия) ауытқиды. Аталған елдерде көрсеткіштің орташа мәні **5,5-ке** тең.

**BBB-дан AA-ға дейінгі рейтингі бар елдерде қаржы ұйымдары борышының меншікті капиталына қатынасы**



Сонымен бірге, Үлкен жиырмалық елдерінде (G20) қаржы ұйымдары борышының капиталға арақатынасы 1,2-ден (Венгрия) 9,9-ға дейін (Жапония) өзгеріп тұрады. G20 елдері бойынша орташа мән **4,4** болады.

**Борыштың Үлкен жиырмалық (G20) елдеріндегі қаржы ұйымдарының меншікті капиталына қатынасы**



Осылайша, Оператордың бастапқы капиталының мөлшерін айқындау кезінде борыштың меншікті капиталға оңтайлы арақатысы (debt-to-equity ratio) ретінде 1-ге 5 мәні алынды. Осыған орай, Оператор борышының ең көп көлемі облигациялар түрінде 1 трлн теңге мөлшерінде болған кезде Оператордың бастапқы құрауышты (қаржылық орнықтылықты) өтеуге арналған жарғылық капиталы **кемінде 200 млрд теңгені** құрауға тиіс. Сонымен қоса, Оператордың жарғылық капиталы күн сайынғы операциялық шығасыларды өтеуге арналған қаражатты қамтуы тиіс.

Бағдарлама шеңберінде өткізуге арналған бастапқы тұрғын үйдің көлемін ұлғайту мақсатында құрылысты қаржыландыру және құрылыс салушылардан астананың, республикалық және облыстық маңызы бар қалалардың және облыстардың жергілікті атқарушы органдарының (бұдан әрі - ЖАО) Қазақстан Республикасының Үкіметі шығарған, мемлекеттік бағалы қағаздар бойынша сыйақы мөлшерлемесінен кем емес

сыйақы мөлшерлемесі бар өтеу мерзімі екі жылға дейінгі облигацияларды шығаруы арқылы бастапқы тұрғын үйді сатып алу тетігін пайдалана алады.

Оператор 150 млрд теңгеге дейінгі көлемде ЖАО облигацияларын Астана, Алматы, Шымкент қалаларында - 20 млрд теңге, басқа өңірлерде 6,4 млрд теңге лимиттерімен сатып алуды жүзеге асыра алады.

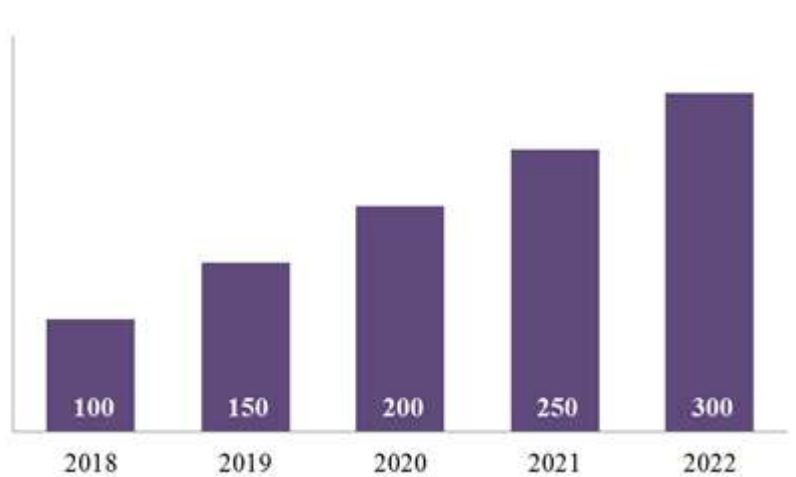
Көрсетілген тетік бойынша ЖАО салған, қарыз алушыға арналған бастапқы тұрғын үйдің құны Бағдарламада белгіленген тұрғын үйдің ең жоғары құнынан аспауы тиіс.

## **V. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫ БОЙЫНША ТАЛАП ЕТУ ҚҰҚЫҚТАРЫН САТЫП АЛУ ҮШІН ҚАРЖЫЛАНДЫРУДЫ ТАРТУ**

Банктерден ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын иеленуді қаржыландыру үшін Оператор борыштық бағалы қағаздарды шығаруды және қор биржасында инвесторлардың шектеусіз тобы арасында орналастыруды жүзеге асырады.

2018-2022 жылдар ішінде Оператордың облигацияларын шығарудың және орналастырудың индикативтік көлемі кемінде 1 трлн теңгені құрайды.

### **Облигациялар шығарудың және орналастырудың индикативтік көлемі, млрд теңге**



Сенімді орта мерзімді және ұзақ мерзімді қаржы құралдарының тапшылығы жағдайында институционалдық инвесторлар тарапынан Оператордың облигацияларына жеткілікті мүдделілік күтіледі.

2018 жылдың басында қаржы секторының инвестициялық әлеуеті 9 трлн теңгені құрады, бұл Оператор облигацияларының жоспарланып отырған шығарылымының жиынтық көлемінен 9 есе асады. Екінші деңгейдегі банктердің өтімділігі жоғары активтері 8,3 трлн теңгеге жуық болды. Сақтандыру ұйымдарында көлемі 600 млрд теңге болатын өтімділік бар.

Оператор шығарған борыштық бағалы қағаздар агенттік облигациялар болып табылады.

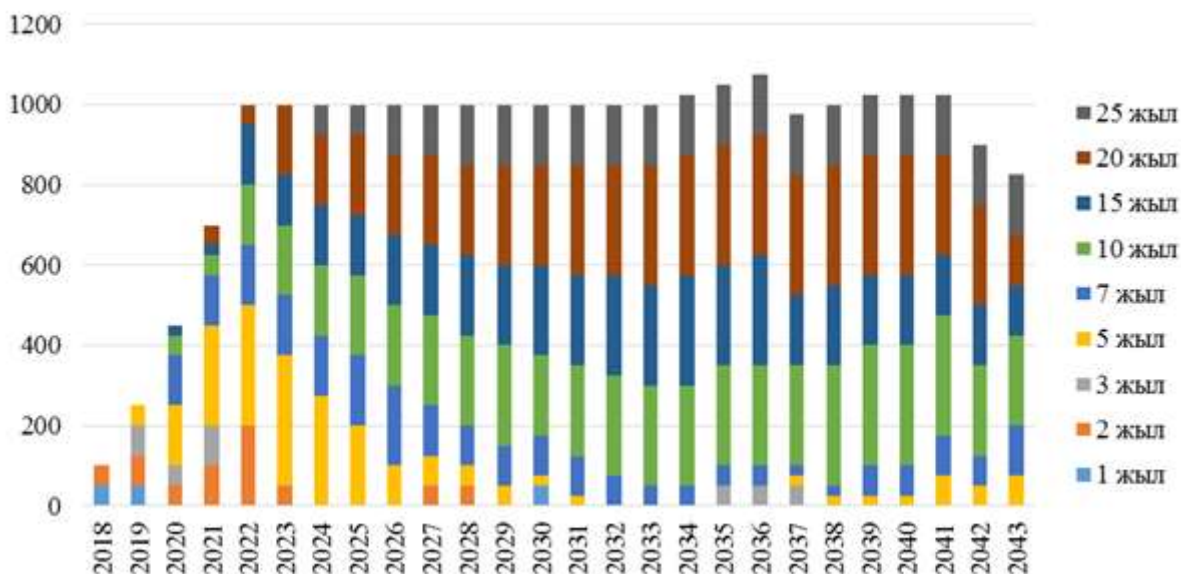
Оператор облигацияларының агенттік мәртебесі инвесторларға Қазақстан Республикасының Салық кодексінде көзделген салық жеңілдіктеріне құқық береді, институционалдық инвесторлардың салық салынатын кірісті алынған сыйақының және Оператордың облигациялары бойынша құн өсімінен алынған кірістің сомасына азайтуға, сондай-ақ төлем көзіне салынатын корпоративтік табыс салығынан босатуға құқығы болады. Жеке инвесторлар, сондай-ақ бейрезидент заңды тұлғалар Оператордың

облигациялары бойынша құн өсімінен алынған сыйақыға және кіріске салық салудан босатылады.

Оператордың облигациялары үшін Қазақстан Республикасының мемлекеттік бағалы қағаздары бойынша тәуекелсіз кірістілік қисығы бағдар болады.

Оператордың облигациялары кірістілігінің мөлшерлемесі тиісті мерзімдегі Қазақстан Республикасының мемлекеттік бағалы қағаздары бойынша кірістілік және тәуекел үшін спред<sup>[3]</sup> негізінде есептеледі. Спредтің мәні 2019 жылға дейін 1,00%, 2020 жылдан бастап 0,5% шегінде болжанады.

### Айналымдағы облигациялардың индикативтік көлемі (айналыс мерзімі бойынша), млрд теңге



## VI. БАНКТЕРДІҢ ҚАТЫСУ ТАЛАПТАРЫ

Ипотечалық кредиттеу бағдарламасына сенімгердің мүдделерінде және тапсырмасымен ипотечалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқаруға лицензиясы бар және мынадай өлшемшарттардың **біреуіне** сәйкес келетін:

1) «Standard & Poor's» агенттігінің халықаралық шкаласы бойынша «B»-дан төмен емес ұзақ мерзімді кредиттік рейтингі немесе «Moody's Investors Service» және «Fitch» агенттіктерінің халықаралық шкаласы бойынша осыған ұқсас деңгейдегі рейтингінің, сондай-ақ нарықта банк секторының жиынтық активтерінің кемінде 3,0% үлесі бар;

2) банк Ұлттық Банк Басқармасының 2017 жылғы 30 маусымдағы № 129 [қаулысымен](#) бекітілген Қазақстан Республикасы банк секторының қаржылық орнықтылығын арттыру бағдарламасына қатысушы болып табылған банктер қатысады.

Банктердің Ипотечалық кредиттеу бағдарламасына қатысуы үшін қойылатын талаптарға сәйкестігін тексеруді Оператор жүзеге асырады.

*ҚР Ұлттық Банкі Басқармасының 2018.27.08. № 206 [Қаулысымен](#) VII-бөлім өзгертілді (бұр.ред.қара)*

## VII. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫН БЕРУ ТАЛАПТАРЫ

### Ипотечалық тұрғын үй қарызын алу барысы





Бағдарлама бойынша банктер беретін ипотекалық тұрғын үй қарыздарының өлшемдері және Оператор сатып алатын талап ету құқықтары мынадай өлшемшарттарға сәйкес келуге тиіс.

Бағдарлама	«7-20-25»
Нысаналы мақсаты	Бастапқы тұрғын үй сатып алу
Сыйақының жылдық номиналдық мөлшерлемесі	7%
Бастапқы жарна	Кепілмен қамтамасыз ету құнының 20%-ы
Ипотекалық тұрғын үй қарызының мерзімі	25 жылға дейін
Ипотекалық тұрғын үй қарызының валютасы	Теңге
Сатып алынатын тұрғын үйдің ең жоғары құны	Астана, Алматы және Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған шекаралары шеңберінде олардың қала маңы аймақтары, Ақтау, Атырау, Шымкент қалалары үшін - 25 млн теңге басқа өңірлер үшін - 15 млн теңге
Қарыздың ең көп сомасы	Кепілмен қамтамасыз ету құнының 80%-ы
Кепілмен қамтамасыз ету құны	Сатып алынатын жылжымайтын тұрғын үй
Кепілмен қамтамасыз ету құны	Мыналардың: 1) тәуелсіз бағалаушы айқындаған құнның; 2) банк айқындаған құнның; 3) тұрғын үйді сатып алу жөніндегі мәміле бағасының ең аз мөлшері бойынша айқындалады.
Қарыз бергені және қызмет көрсеткені үшін комиссиялар	Ұсталмайды
Кепіл мүлкін және қарыз алушының өмірін сақтандыру	Міндетті болып табылмайды. Қажет болған кезде банк кепіл мүлкін және қарыз алушының өмірін сақтандыруды өз есебінен жүзеге асырады.
Жалғыз тұрғын үй өлшемшарттары	Белгіленбейді

Жеке тұлға Бағдарлама бойынша қарыз алу үшін мынадай талаптарға сәйкес келуге тиіс:

1) банктің қалауы бойынша мына құжаттың біреуімен:

бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорының жеке зейнетақы шотынан соңғы алты айдағы үзінді-көшірмесімен;

жұмыс орнынан соңғы алты айдағы кірістері туралы анықтамамен;

қарыз алушы-жеке тұлғаның соңғы салық кезеңі үшін жеке табыс салығы бойынша салық декларациясымен;

банктің ішкі құжаттарына сәйкес ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты бойынша қарыз алушының міндеттемелерін орындау мүмкіндігінің болуын көрсететін өзге де құжаттармен расталған еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен алынатын кірісінің болуы;

*ҚР Ұлттық Банкі Басқармасының 2018.27.08. № 206 Қаулысымен 2) тармақша жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)*

2) Бағдарлама бойынша ипотекалық тұрғын үй қарыздары және кредиттік бюроның кредиттік есебімен расталған өзге де ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша өтелмеген берешегінің болмауы;

*ҚР Ұлттық Банкі Басқармасының 2018.27.08. № 206 Қаулысымен 3) тармақша жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)*

3) мыналарды:

жатақханаларда отбасының әрбір мүшесіне пайдалы ауданы 15 шаршы метрден кем бөлмелердің болуын;

Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен апат жағдайында деп танылған тұрғын үйді қоспағанда, Қазақстан Республикасының аумағында құқықтық кадастрдан алынған мәліметтермен расталған меншік құқығындағы тұрғын үйінің болмауы.

Қарыз алушыларға қойылатын талаптар қоса қарыз алушыларға қолданылмайды, оларға қойылатын талаптарды банк өз бетінше белгілейді. Банк қарыз алушыларға, сондай-ақ кепіл заты мен құнына қатысты Бағдарламаға қайшы келмейтін қосымша талаптарды белгілеуге құқылы. Қарыз алушы банкке ұсынатын құжаттар мен ақпараттың дәйектілігі үшін жауап береді.

Бағдарлама шеңберінде қайта қаржыландыруға (бұрын берілген ипотекалық тұрғын үй қарызын толық немесе ішінара өтеу үшін тұлғаның ипотекалық тұрғын үй қарызын алуына) жол берілмейді.

Банк ипотекалық тұрғын үй қарызын бергенге дейін Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына және банктің ішкі құжаттарына сәйкес қарыз алушының және қоса қарыз алушының (бар болса) кредит төлеуге қабілеттілігін бағалауды жүзеге асырады.

Банк ипотекалық тұрғын үй қарызын беру туралы шешімді өзінің ішкі құжаттарына сәйкес қабылдайды.

Банк пен қарыз алушы арасында жасасатын ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес келуге және банктің Операторға ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты бойынша талап ету құқықтарын беру мүмкіндігі туралы талаптарды, сондай-ақ қарыз алушының (қоса қарыз алушының) ипотекалық тұрғын үй қарызы жөніндегі ақпаратты, оның ішінде банктік және өзге де заңмен қорғалатын құпияға жататын ақпаратты Операторға беруге келісімін қамтуға тиіс. Ипотекалық тұрғын үй қарызы шартында көрсетілген сыйақының жылдық тиімді мөлшерлемесінің (СЖТМ) мөлшері ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша жылдық номиналды мөлшерлемеден ерекшеленуі мүмкін, себебі СЖТМ банк үшін қарыз құнының есептік шамасы болып табылады, ал қарыз алушы төлемдерді қарыз бойынша сыйақының номиналды мөлшерлемесі шегінде ғана жүзеге асыратын болады.

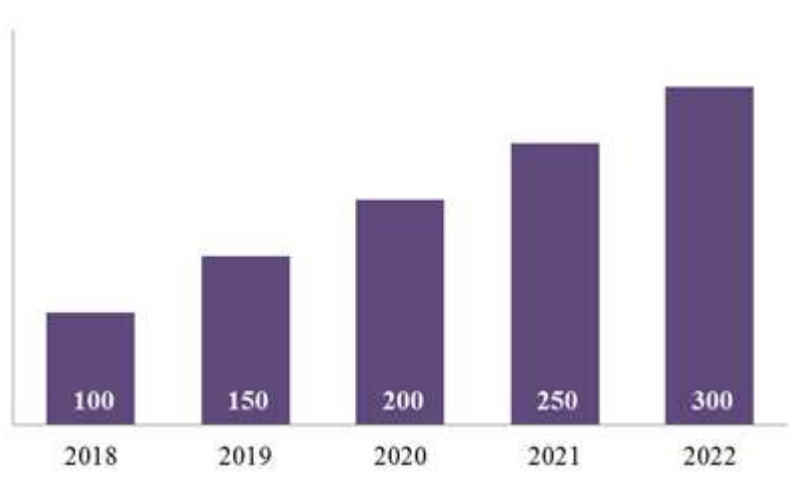
*ҚР Ұлттық Банкі Басқармасының 2018.27.08. № 206 Қаулысымен VIII-бөлім өзгертілді (бұр.ред.қара)*

### **VIII. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫ БОЙЫНША ТАЛАП ЕТУ ҚҰҚЫҚТАРЫН ИЕЛЕНУ ТАЛАПТАРЫ**

Оператор Бағдарламаның талаптарына сәйкес келетін ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын иеленетін болады.

2018-2022 жылдар ішінде банктерден Бағдарлама бойынша берілген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын иеленудің индикативтік көлемі кемінде 1 трлн теңгені құрайды.

#### **Банктерден ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алудың индикативтік көлемдері, млрд теңге**



Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сату үшін банк Оператормен Бағдарламаны іске асыру туралы келісім (бұдан әрі - Келісім) жасауы тиіс, ол мыналарды:

- 1) ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын иеленудің негізгі талаптарын;
- 2) банктің сатуға ұсынатын талап ету құқықтарының тізілімін қалыптастыру тәртібі мен кезеңділігін;
- 3) талап ету құқықтарын беру шартын, талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару шартын жасасқан кезде Оператор мен банк арасындағы өзара іс-қимыл жасау тәртібін;
- 4) кредиттік досьенің сақталуы үшін банктің міндеттемелері мен жауапкершілігін және Оператордың ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын банкке сенімгерлік басқаруға беру туралы талабын;
- 5) Оператордың кредиттік досьенің Бағдарламаның талаптарына сәйкестігін тексеру құқығы мен тәртібін;
- 6) Оператор Бағдарламаның талаптарына және Оператордың ішкі құжаттарына сәйкессіздікті анықтаған ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын кері сатып алу бойынша банктің міндеттемесі мен жауапкершілігін;
- 7) негізгі борышты және (немесе) сыйақы төлеу мерзімі күнтізбелік 90 (тоқсан) күннен аса мерзімге кешіктірілген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын кері сатып алу бойынша банктің міндеттемесі мен жауапкершілігін;
- 8) банктің ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын кері сатып алуды жүзеге асыру талаптарын, тәртібі мен мерзімдерін;
- 9) өзге талаптарды қамтуы тиіс.

Оператордың ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын иеленуі банк және Оператор арасында ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша иеленетін талап ету құқықтарының тізілімін, ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарының құнын төлеу тәртібі мен мерзімдерін қамтуы тиіс талап ету құқықтарын беру шартын жасасу арқылы жүзеге асырылады.

Талап ету құқықтарын беру шартын жасасқанға дейін, сондай-ақ Келісімді орындау барысында Оператор кредиттік досьенің болуын және ипотекалық тұрғын үй қарыздарының Бағдарламаның талаптарына сәйкестігін тексеруді жүзеге асыруға құқылы болады.

Ипотекалық тұрғын үй қарызының Бағдарламаның талаптарына сәйкестігін тексеруді Оператор банктен қажетті құжаттар топтамасы келіп түскен күннен бастап 10 жұмыс күнінен аспайтын мерзімде жүзеге асырады.

Оператор ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын иеленгеннен кейін кредиттік досье банкте сақталады.

Оператордың бұрын міндеттемелерді орындау мерзімін кешіктіруге жол берілген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша қарыз алушыны төлемдер кестесіне қайта қосу талабымен талап ету құқықтарын қайта сатып алуына рұқсат етіледі.

Егер Келісімде және (немесе) талап ету құқықтарын беру шартында өзгеше белгіленбесе, ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша талап ету құқығының құны ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету кепіліне берілген тұрғын үйге Оператордың кепіл құқығын мемлекеттік тіркеу күні деп қабылданатын сатып алу күні ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша негізгі борыш қалдығының сомасына тең болады.

Ипотекалық тұрғын үй қарызын беру сәтінен не ондай болған жағдайда соңғы төлем жасау күнінен бастап банктің корреспонденттік шотына осы ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша талап ету құқықтарын сатып алу есебіне Оператордан ақша түскен күнге дейін есептелген сыйақы сомасын банк Оператордан банктің корреспонденттік шотына ақша түскен сәттен бастап қарыз алушы жүргізген алғашқы төлем сомасынан ұстап қалады.

Егер Келісімде және (немесе) талап ету құқықтарын беру шартында өзгеше белгіленбесе, ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша сатып алынған талап ету құқықтары үшін төлемді Оператордың тұрғын үйге кепіл құқығын мемлекеттік тіркеген күннен бастап бес жұмыс күнінен кешіктірмей Оператор жүзеге асырады.

Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарының ауысуын мемлекеттік тіркеумен байланысты шығыстарды банк көтереді.

## **IX. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫ БОЙЫНША ТАЛАП ЕТУ ҚҰҚЫҚТАРЫН СЕНІМГЕРЛІК БАСҚАРУ ТАЛАПТАРЫ**

Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алғаннан кейін Оператор аталған талап ету құқықтарын банкке тиісті сенімгерлік басқару шарты негізінде сенімгерлік басқаруға беретін болады.

Сенімгерлік басқару шарты бойынша Оператор ай сайын банкке ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару үшін сыйақы төлейді.

Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару үшін алынатын сыйақының шекті мөлшері осы ипотекалық қарыздар бойынша негізгі борыш қалдығының жылдық 4%-ын құрайды.

Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару үшін алынатын сыйақының нақты мөлшері Оператор мен банк арасында жасасатын сенімгерлік басқару шартымен айқындалатын болады.

Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқаруды жүзеге асыратын банкке сыйақы төлеу қарыз алушылардан ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша банктің шотына түскен кезекті төлемдерден ұстап қалу арқылы жүргізіледі.

Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқаруды жүзеге асыратын банк сенімгерлік басқару үшін сыйақыны шегере отырып, ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша алынған төлемдерді ай айын Операторға аударып отырады. Төлемдер Операторға қарыз алушының төлемдер кестесіне сәйкес өтеу күнінен кейінгі бір жұмыс күнінен кешіктірмей аударылады.

Ипотекалық тұрғын үй қарызының құны банктің шотына аударылған күннен бастап ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару үшін сыйақы есептеу басталады.

Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару үшін сыйақы есептік кезеңнің басында әрбір ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша негізгі борыштың қалдығына есептеледі.

Талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару шарты Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде белгіленген мәліметтерден басқа, мыналарды:

1) Оператор мен банктің ипотекалық тұрғын үй қарыздарына қатысты өкілеттіктеріне қойылатын шектеулерді;

2) банк ипотекалық тұрғын үй қарыздарына қатысты Оператордың жазбаша келісімімен ғана жүзеге асыра алатын іс-әрекеттер тізбесін қамтуы тиіс.

Оператор мемлекеттің қатысуымен кредиттік бюроның деректерін пайдалана отырып, талап ету құқықтарын Оператор сатып алған ипотекалық тұрғын үй қарыздарының кредиттік сапасына мониторинг жүргізеді.

Ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты бойынша міндеттемелерді орындау мерзімін кешіктіру басталған кезде банк «Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының [36-бабында](#) көзделген қарыз алушының проблемалық берешегін реттеуге және төлем жасауға қабілеттілігін қалпына келтіруге бағытталған іс-шараларды өткізеді.

*ҚР Ұлттық Банкі Басқармасының 2018.27.08. № 206 [Қаулысымен](#) X-бөлім өзгертілді ([бұр.ред.қара](#))*

## **X. ИПОТЕКАЛЫҚ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАРЫЗДАРЫ БОЙЫНША ТАЛАП ЕТУ ҚҰҚЫҚТАРЫН КЕРІ САТЫП АЛУ ТАЛАПТАРЫ**

Банк Оператордан мерзімін кешіктіру басталған 90 (тоқсан) күннен кейін негізгі борышты және (немесе) сыйақыны төлеу мерзімін кешіктіре отырып, ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын кері сатып алуды жүзеге асыруға міндетті.

Егер Оператор ипотекалық тұрғын үй қарыздары Бағдарламаның талаптарына сәйкес келмейтінін анықтаған жағдайда, Оператор сәйкессіздіктер анықталған ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын банктен кері сатып алуды талап етуге құқылы болады.

Банк негізгі борышты және (немесе) сыйақыны төлеу мерзімін кешіктіру орын алмаған кезде өз бастамасымен Операторға Келісімде белгіленген жағдайларда және талаптармен тиісті хабарлама жібере отырып, Оператордан ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын кері сатып алуға құқылы.

Банк Келісімде белгіленген мерзімде және тәртіппен Оператордың банк шотына ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтары құнының сомасын аударды.

Банк ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын кері сатып алған кезде олардың құны кері сатып алынған күні айқындалады және ипотекалық тұрғын

үй қарызы бойынша негізгі борыштың өтелмеген қалдығының, ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқарғаны үшін алынатын банктің сыйақысын шегергенде, есептелген сыйақының сомасын қамтиды.

Банктің Оператор сатып алған ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын кері сатып алуды жүзеге асыруы үшін тараптар талап ету құқықтарын беру шартын жасайды.

Егер Келісімде және (немесе) талап ету құқықтарын беру шартында өзгеше белгіленбесе, Банк Оператордан талап ету құқықтарын кері сатып алуды және банктің тұрғын үйге кепіл құқығын мемлекеттік тіркеуді талап еткен хабарламасын алғаннан кейін кері сатып алуды жүзеге асырады.

Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарының ауысуын мемлекеттік тіркеуге байланысты шығыстарды банк оларды кері сатып алу кезінде көтереді.

## XI. КҮТІЛЕТІН НӘТИЖЕЛЕР

Ұлттық Банк қабылдайтын Бағдарламаны іске асыру шаралары Жол картасын<sup>[4]</sup> іске асыру шараларымен бірге ипотекалық кредиттеуді жандандыруға алып келеді, мыңдаған қазақстандықтар үшін тұрғын үй сатып алудың қолжетімділігін қамтамасыз етеді және жалпы еліміздің экономикасын дамытуға мультипликативтік әсерін тигізеді.

Бағдарламаны іске асырудың нәтижесі бойынша банктердің ипотекалық портфелі кем дегенде 1 трлн теңгеге ұлғаяды.

<sup>[1]</sup> «Пруденциалдық қалыптардың қалыптық және өзге де орындалуы міндетті нормалар мен лимиттерді маңызы мен есептеу әдістемелерін, белгілі бір күнге шекті банк капиталының мөлшерін және Ашық валюталық позицияларды есептеу қағидалары мен олардың лимиттерін белгілеу туралы» Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі Басқармасының 2017 жылғы 13 қыркүйектегі № 170 [қаулысы](#)

<sup>[2]</sup> <https://data.oecd.org/corporate/financial-corporations-debt-to-equity-ratio.htm>

<sup>[3]</sup> Түрлі қаржы құралдарына кірістілік деңгейлерінің әртүрлі болуы.

<sup>[4]</sup> Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің 2018 жылғы 14 наурыздағы № 30-ө өкімімен бекітілген Қазақстан Республикасы Президентінің «Президенттің бес әлеуметтік бастамасы» атты халыққа үндеуін іске асыру жөніндегі Жол картасы.