

Утверждена  
постановлением Правления  
Национального Банка  
Республики Казахстан  
от 24 апреля 2015 года № 69

## **Программа рефинансирования ипотечных жилищных займов/ ипотечных займов**

### **1. Введение**

1. Настоящая Программа рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов (далее – Программа) разработана во исполнение пункта 87 Плана мероприятий по реализации поручений Главы государства, данных на расширенном заседании Правительства Республики Казахстан 11 февраля 2015 года, с учетом мер экономической политики «особого периода», одобренного протоколом заседания Правительства Республики Казахстан от 20 февраля 2015 года № 10.

В целях реализации механизма рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов Национальный Банк Республики Казахстан (далее – Национальный Банк) увеличивает размер уставного капитала акционерного общества «Фонд проблемных кредитов» (далее – ФПК) на сумму 130 000 000 000 (сто тридцать миллиардов) тенге. ФПК обеспечивает целевое размещение указанной суммы в банках второго уровня (далее – Банк) согласно утвержденному Правлением Национального Банка перечню (далее – перечень) в соответствии с установленными для них лимитами первичного размещения денег. Мониторинг за целевым распределением денег осуществляет ФПК в сроки и порядке, определенные Программой.

2. Механизм рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов включает следующие этапы:

- 1) размещение ФПК денег в рамках Программы на вкладах в Банках (далее – Вклад);
- 2) рефинансирование Банками ипотечных жилищных займов/ипотечных займов физических лиц (далее – заемщики);
- 3) мониторинг ФПК выполнения Банками условий, предусмотренных Программой.

### **2. Основные условия Вклада**

3. Размещение денег ФПК в рамках Программы осуществляется на основании договора банковского вклада, заключаемого ФПК с Банком, при соблюдении следующих условий:

1) сумма первоначального Вклада не должна превышать лимитов размещения денег, утвержденных для каждого Банка решением Правления Национального Банка;

2) срок Вклада составляет 20 (двадцать) лет со дня поступления суммы Вклада на банковский счет ФПК в Банке (далее – дата размещения);

3) валюта Вклада – казахстанский тенге;

4) ставка вознаграждения по Вкладу – 2,99 % (две целых девяносто девять сотых процентов) годовых;

5) Вклад размещается ФПК одним траншем в течение десяти рабочих дней со дня подписания ФПК договора банковского вклада.

Под размещением Вклада понимается поступление денег на банковский счет ФПК в Банке в соответствии с договором банковского вклада;

6) срок, в течение которого Вклад не подлежит досрочному возврату по инициативе ФПК (за исключением случаев нарушения Банком обязательств по договору банковского вклада либо в случае отсутствия заявок заемщиков о рефинансировании займов в соответствии с условиями Программы), составляет 120 (сто двадцать) месяцев. По истечении 120 (ста двадцати) месяцев с даты размещения Вклада ФПК должен потребовать частичный досрочный возврат Вклада – ежегодно в размере 10 % (десяти процентов) от суммы Вклада;

7) вознаграждение по Вкладу рассчитывается исходя из фактического числа 365 или 366 дней в году и фактического количества дней в месяце. Выплата вознаграждения по Вкладу осуществляется ежегодно с даты размещения Вклада, в течение пяти рабочих дней с даты окончания года пользования Вкладом;

8) Вклад размещается при условии невзимания Банком комиссий, сборов, тарифов и иных расходов, связанных с Вкладом;

9) в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Банком перед ФПК обязательств по договору банковского вклада, ФПК вправе досрочно расторгнуть указанный договор без потери вознаграждения, начисленного за фактический срок пользования Вкладом;

10) использование Банком Вклада в целях рефинансирования Банком ипотечных жилищных займов/ипотечных займов (далее – освоение) в течение девяти месяцев с даты размещения денег (далее – Период освоения) на условиях, указанных в разделе 3 Программы;

11) за нецелевое использование Вклада Банк выплачивает неустойку (пени) в размере 15 % (пятнадцати процентов) от использованной не по целевому назначению суммы Вклада;

12) после истечения Периода освоения Вклада при выявлении ФПК факта неосвоения суммы Вклада ФПК истребует неосвоенную сумму Вклада в целях дальнейшего использования денег для размещения Вклада на счетах других Банков согласно анализу заявок от последних о необходимости размещения дополнительных Вкладов для рефинансирования займов в рамках Программы.

Период освоения дополнительных Вкладов составляет шесть месяцев с даты их размещения;

13) неустойка (пени) за возврат Вклада с нарушением срока, установленного в требовании ФПК о возврате – в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от несвоевременно возвращенной суммы Вклада за каждый календарный день просрочки, но не более 10% (десяти процентов) от суммы Вклада;

14) неустойка (пени) за несвоевременную выплату вознаграждения по Вкладу – в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы невыплаченного вознаграждения по Вкладу за каждый календарный день просрочки, но не более 10 % (десяти процентов) от суммы Вклада;

15) обеспечение Банком наличия согласия заемщика Банка на предоставление в ФПК информации по рефинансируемому займу, в том числе относящейся к банковской и иной охраняемой законом тайне;

16) предоставление Банком в ФПК следующих отчетов по установленной ФПК форме:

отчет об освоении Вклада (ежемесячно, не позднее десяти рабочих дней после отчетного периода);

отчет о рефинансированных займах (ежемесячно, не позднее десяти рабочих дней после отчетного периода);

отчет об информационном сопровождении условий Программы (ежемесячно в Период освоения Вклада, не позднее десяти рабочих дней после отчетного периода);

17) обеспечение информационного сопровождения Банком условий Программы в целях информирования соответствующих категорий заемщиков.

### **3. Основные условия рефинансирования ипотечного жилищного займа/ипотечного займа заемщика**

4. Освоение Вклада в целях рефинансирования ипотечного жилищного займа/ипотечного займа заемщика по Программе осуществляется на следующих условиях:

1) целевое рефинансирование займа осуществляется до истечения Периода освоения;

2) рефинансирование осуществляется посредством выдачи Банком нового займа для погашения ипотечного жилищного займа/ипотечного займа или изменения условий ипотечного жилищного займа/ипотечного займа с целью приведения его в соответствие с условиями Программы;

3) рефинансированию подлежит ипотечный жилищный заем/ипотечный заем, полученный заемщиком в Банке и/или ипотечной организации Республики Казахстан в период с 1 января 2004 года по 31 декабря 2009 года;

4) рефинансированию подлежит остаток задолженности по основному долгу ипотечного жилищного займа/ипотечного займа на дату рефинансирования за вычетом капитализированных сумм;

5) рефинансированию подлежат ипотечные жилищные займы/ипотечные займы, остаток задолженности по основному долгу которых по состоянию на 1 января 2015 года составляет:

в национальной валюте с просроченной задолженностью (свыше 90 (девяносто) дней) – не более 36 470 000,00 (тридцати шести миллионов четыреста семидесяти тысяч) тенге, в том числе заемщиков, относящихся в соответствии с законодательством к социально уязвимым слоям населения;

в иностранной валюте – эквивалент в тенге не более 36 470 000,00 (тридцати шести миллионов четыреста семидесяти тысяч) тенге, по официальному курсу Национального Банка на 1 января 2015 года, в том числе заемщиков, относящихся в соответствии с законодательством к социально уязвимым слоям населения;

в национальной валюте – не более 36 470 000,00 (тридцати шести миллионов четыреста семидесяти тысяч) тенге, заемщиков, относящихся в соответствии с законодательством к социально уязвимым слоям населения.

Рефинансирование займов осуществляется в следующей приоритетности:

ипотечные жилищные займы/ипотечные займы заемщиков, относящихся в соответствии с законодательством Республики Казахстан к социально уязвимым слоям населения по состоянию на 1 января 2015 года;

ипотечные жилищные займы;

ипотечные займы.

Рефинансированию подлежат все займы заемщиков, обратившихся в Банк, и соответствующие условиям Программы.

Определение рефинансируемой суммы по займу, выданному в иностранной валюте, осуществляется Банком по официальному курсу Национального Банка на дату рефинансирования.

По займу, по которому имеется судебный акт, вступивший в законную силу на дату рефинансирования, определение рефинансируемой суммы осуществляется по сумме основного долга:

в тенге – согласно судебному акту;

в иностранной валюте – в эквиваленте в тенге по официальному курсу Национального Банка на дату вынесения судебного акта;

б) рефинансированию подлежат ипотечные жилищные займы/ипотечные займы, обеспеченные залогом в виде жилища или земельного участка.

Жилище должно соответствовать следующим критериям (в совокупности): жилище являлось единственным для заемщика и его супруги (супруга) на территории Республики Казахстан по состоянию на 1 января 2015 года;

общая площадь не превышает 120 (сто двадцать) квадратных метров согласно техническому паспорту на объект недвижимости или договору о долевом участии в строительстве. Данное требование не распространяется на

жилище многодетных заемщиков, относящихся к социально уязвимым слоям населения.

Под жилищем понимается:

отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии) на праве собственности;

доля в незавершенном строительстве жилым здании (квартира), приобретенная заемщиком и его супругой (супругом) по договору о долевом участии в строительстве.

Требование настоящего подпункта не применяется в случае наличия доли в отдельной одной жилой единице, не превышающей 16 (шестнадцать) квадратных метров жилой площади на заемщика и (или) его супруги (супруга) в данной одной жилой единице, принадлежащей им на праве общей собственности на приватизированное жилье, по договорам дарения или в порядке наследования.

Земельный участок должен соответствовать следующим критериям (в совокупности):

целевое назначение земельного участка – индивидуальное жилищное строительство;

площадь земельного участка составляет не более 0,1 (ноль целых одной десятой) гектара;

земельный участок является единственным для заемщика и его супруги (супруга) на территории Республики Казахстан по состоянию на 1 января 2015 года;

7) в целях облегчения долговой нагрузки заемщика осуществляется прощение (списание) образовавшейся задолженности по вознаграждению, комиссиям, неустойке заемщика по рефинансированному ипотечному жилищному займу/ипотечному займу;

8) рефинансирование ипотечного жилищного займа/ипотечного займа осуществляется на основании заявления заемщика (одного из созаемщиков);

9) ставка вознаграждения по рефинансируемому займу составляет не более 3% (трех процентов) годовых;

10) при рефинансировании ипотечного жилищного займа/ипотечного займа заемщика допускается включение условий, улучшающих условия рефинансируемого займа;

11) Банк не взимает какие-либо комиссии, сборы и/или иные платежи, связанные с рефинансируемым займом, за исключением платежей:

связанных с изменениями условий кредитования, инициируемыми заемщиком по рефинансированному займу;

взимаемых по причине нарушения заемщиком обязательств по рефинансированному займу;

12) соответствие потенциального заемщика критериям, предъявляемым к заемщику согласно Программе, является обязательным условием рефинансирования;

13) деньги, поступающие от погашения рефинансированных займов, направляются на рефинансирование ипотечных жилищных займов/ипотечных займов заемщиков, заявления которых не были исполнены в Период освоения, а также поступившие после Периода освоения, в соответствии с условиями Программы и согласно приоритетности, определенной подпунктом 5) настоящего пункта Программы, до истечения 120 (ста двадцати) месяцев с даты размещения Вклада;

14) рефинансирование ипотечного жилищного займа/ипотечного займа, выданного дочерним банком, банком, не входящим в перечень, ипотечной организацией, в том числе добровольно вернувшей лицензию уполномоченного органа, может осуществляться на условиях заключенного между Банком и соответствующей стороной соглашения, условия которого определяется сторонами и соответствуют требованиям Программы. ФПК осуществляет мониторинг соответствия соглашения, заключаемого между Банком и соответствующей стороной соглашения, требованиям Программы. В случае заключения соглашения между Банком и соответствующей стороной, Банк обязан в течение пяти рабочих дней предоставить ФПК данное соглашение для мониторинга соответствия требованиям Программы;

15) решение о рефинансировании либо отказе в рефинансировании ипотечного жилищного займа/ипотечного займа принимается в срок не более пятнадцати календарных дней с даты поступления полного пакета документов, необходимых для принятия решения о рефинансировании.

В случае отказа в рефинансировании ипотечного жилищного займа/ипотечного займа заемщику в течение трех рабочих дней направляется письменный ответ с указанием причин отказа, а также информации о комиссии по рассмотрению жалоб заемщиков касательно полученных отказов в рефинансировании ипотечного жилищного займа/ипотечного займа.

#### **4. Мониторинг реализации Программы**

5. В целях мониторинга реализации условий Программы ФПК ежегодно, в срок до 31 января года, следующего за отчетным, а также дополнительно по запросу Национального Банка предоставляет ему информацию о реализации Программы.

#### **5. Иные условия**

6. В целях реализации условий Программы ФПК осуществляет мониторинг соблюдения требований Программы Банками посредством предоставления Банками отчетов и вправе запрашивать дополнительную информацию и определять дополнительные условия, не противоречащие требованиям Программы.

Утвержден  
 постановлением Правления  
 Национального Банка  
 Республики Казахстан  
 от 24 апреля 2015 года № 69

**Перечень банков второго уровня  
 и лимиты первичного размещения денег для рефинансирования  
 ипотечных жилищных займов/ипотечных займов  
 на условиях Программы**

№ п/п	Наименование банков второго уровня	Лимиты вклада (млрд. тенге)
1.	Акционерное общество «Казкоммерцбанк» (Акционерное общество «БТА Банк», Акционерное общество «БТА Ипотека»)	38,1
2.	Акционерное общество «Народный Банк Казахстана»	33,6
3.	Акционерное общество «ForteBank»	20,3
4.	Акционерное общество «Банк ЦентрКредит»	15,6
5.	Акционерное общество «АТФ Банк»	9,5
6.	Акционерное общество «Kaspi Bank»	5,3
7.	Акционерное общество «Цеснабанк»	3,6
8.	Акционерное общество «Евразийский банк»	2,4
9.	Акционерное общество «Нурбанк»	1,6
	Итого	130,0