

**«ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ҰЛТТЫҚ БАНКІ»**

РЕСПУБЛИКАЛЫҚ
МЕМЛЕКЕТТІК МЕКЕМЕСІ

**БАСҚАРМАСЫНЫҢ
ҚАУЛЫСЫ**

19 декабря 2022 года

Астана қаласы



РЕСПУБЛИКАНСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРАВЛЕНИЯ**

№ 123

город Астана

**О внесении изменений в постановление
Правления Национального Банка Республики Казахстан
от 31 мая 2018 года № 107 «Об утверждении Программы ипотечного
жилищного кредитования «7-20-25. Новые возможности приобретения
жилья для каждой семьи»**

В соответствии с пунктом 61 Плана действий по реализации предвыборной программы Президента Республики Казахстан «Справедливый Казахстан – для всех и для каждого. Сейчас и навсегда», утвержденного Указом Президента Республики Казахстан от 26 ноября 2022 года № 2 «О мерах по реализации предвыборной программы Президента Республики Казахстан «Справедливый Казахстан – для всех и для каждого. Сейчас и навсегда», Правление Национального Банка Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в постановление Правления Национального Банка Республики Казахстан от 31 мая 2018 года № 107 «Об утверждении Программы ипотечного жилищного кредитования «7-20-25. Новые возможности приобретения жилья для каждой семьи» следующие изменения:

в Программе ипотечного жилищного кредитования «7-20-25. Новые возможности приобретения жилья для каждой семьи», утвержденной указанным постановлением:

раздел «II. Этапы реализации программы» изложить в следующей редакции:

«II. Этапы реализации программы

Реализация Программы включает следующие этапы:

- 1) формирование правовой среды для стимулирования ипотечного жилищного кредитования;
- 2) создание оператора по рефинансированию участников рынка ипотечного кредитования;

- 3) привлечение финансирования для выкупа прав требования по ипотечным займам либо использование иных источников;
- 4) выдача банками ипотечных жилищных займов;
- 5) выкуп Оператором прав требования по ипотечным жилищным займам;
- 6) доверительное управление банками выкупленных Оператором прав требования по ипотечным жилищным займам.

В течение 2018-2029 годов максимальный объем выкупа Оператором прав требования по ипотечным жилищным займам составит 1,6 трлн тенге.

Прогнозные значения выдачи банками ипотечных жилищных займов на 2018-2022 годы

млрд тенге					
Годы	2018	2019	2020	2021	2022
Выдача банками ипотечных жилищных займов	100	150	200	250	300

Максимальные значения выдачи банками ипотечных жилищных займов на 2023-2029 годы

млрд тенге							
Годы	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Выдача банками ипотечных жилищных займов	100	100	100	100	100	100	100

»;

раздел «V. Привлечение финансирования для выкупа прав требования по ипотечным жилищным займам» изложить в следующей редакции:

«V. Привлечение финансирования для выкупа прав требования по ипотечным жилищным займам

Для финансирования приобретения у банков прав требования по ипотечным жилищным займам Оператор будет осуществлять выпуск и размещение долговых ценных бумаг на фондовом рынке среди неограниченного круга инвесторов, а также использовать иные источники финансирования.

Долговые ценные бумаги, выпущенные Оператором, будут являться агентскими облигациями.

Агентский статус облигаций Оператора предоставит инвесторам право на налоговые льготы, предусмотренные Налоговым кодексом Республики Казахстан, институциональные инвесторы будут иметь право на уменьшение налогооблагаемого дохода на сумму полученного вознаграждения и дохода от

прироста стоимости по облигациям Оператора, а также освободиться от корпоративного подоходного налога у источника выплаты. Розничные инвесторы, а также юридические лица-нерезиденты будут освобождены от налогообложения вознаграждения и дохода от прироста стоимости по облигациям Оператора.»;

часть вторую раздела «VI. Условия участия банков» изложить в следующей редакции:

«Проверка соответствия банков требованиям к участию в Программе осуществляется Оператором до заключения Соглашения о реализации Программы (далее – Соглашение).»;

в разделе «VII. Условия выдачи ипотечных жилищных займов»: таблицу изложить в следующей редакции:

«

Программа	«7-20-25»
Целевое назначение	Приобретение первичного жилья
Годовая номинальная ставка вознаграждения	7%
Первоначальный взнос	20% от стоимости залогового обеспечения. По инициативе заемщика допускается внесение первоначального взноса свыше 20%
Срок ипотечного жилищного займа	до 25 лет
Валюта ипотечного жилищного займа	Тенге
Максимальная стоимость приобретаемого жилья	25 млн тенге для городов – Астана, Алматы и их пригородных зон в пределах границ, определенных законодательством Республики Казахстан, Актау, Атырау, Шымкент; 20 млн тенге – для городов Караганда, Туркестан; 15 млн тенге – для других регионов
Максимальная сумма займа	80 % от стоимости залогового обеспечения
Залоговое обеспечение	Приобретаемая жилая недвижимость

Стоимость залогового обеспечения	Определяется по наименьшей из величин: 1) стоимости, определенной независимым оценщиком; 2) стоимости определенной банком; 3) цены сделки по покупке жилья
Комиссии за предоставление и обслуживание займа	Не взимаются
Страхование залогового имущества и жизни заемщика	Не является обязательным. При необходимости банк осуществляет страхование залогового имущества и жизни заемщика за свой счет
Критерий отсутствия жилья	Устанавливается
Прочие критерии	Кредитование одного заемщика осуществляется не более одного раза

»;

часть седьмую изложить в следующей редакции:

«Договор ипотечного жилищного займа, заключаемый между банком и заемщиком, должен соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан и содержать условия о возможности уступки банком Оператору прав требования по договору ипотечного жилищного займа, а также согласие заемщика (созаемщика) на сбор и обработку Оператором персональных данных, предоставление Оператору информации по ипотечному жилищному займу, в том числе относящейся к банковской и иной охраняемой законом тайне. Указываемый в договоре ипотечного жилищного займа размер годовой эффективной ставки вознаграждения (далее – ГЭСВ) может отличаться от годовой номинальной ставки по ипотечному жилищному займу, поскольку ГЭСВ является расчетной величиной стоимости займа для банка, тогда как заемщик будет осуществлять платежи исключительно в пределах номинальной ставки вознаграждения по займу.»;

в разделе «VIII. Условия приобретения прав требования по ипотечным жилищным займам»:

часть вторую исключить;

график «Индикативные объемы выкупа у банков прав требования по ипотечным жилищным займам, млрд тенге» исключить;

абзац первый части третьей изложить в следующей редакции:

«Для продажи прав требования по ипотечным жилищным займам банк должен заключить с Оператором Соглашение, которое содержит:»;

раздел «IX. Условия доверительного управления правами требования по ипотечным жилищным займам» изложить в следующей редакции:

«IX. Условия доверительного управления правами требования по ипотечным жилищным займам

После приобретения прав требования по ипотечным жилищным займам Оператор будет передавать банку данные права требования в доверительное управление на основании соответствующего договора доверительного управления.

По договору доверительного управления Оператор ежемесячно выплачивает банку вознаграждение за доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам.

Предельный размер вознаграждения за доверительное управление правами требования по ипотечным займам составит 4% (четыре процента) годовых от остатка основного долга по данным ипотечным жилищным займам.

При передаче Оператором банкам прав требования в доверительное управление по ипотечным жилищным займам, выданным с 1 января 2023 года, предельный размер вознаграждения банков составит 3% (три процента) от остатка основного долга по данным ипотечным жилищным займам.

Конкретный размер вознаграждения за доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам будет определяться договором доверительного управления, заключаемым между Оператором и банком.

Выплата вознаграждения банку, осуществляющему доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам, производится удержанием из очередных платежей, поступивших от заемщиков по ипотечным жилищным займам на счет банка.

Банк, осуществляющий доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам, ежемесячно перечисляет Оператору платежи, полученные по ипотечным жилищным займам, за вычетом вознаграждения за доверительное управление. Платежи перечисляются Оператору не позднее одного рабочего дня, следующего за днем погашения в соответствии с графиком платежей заемщика.

Начисление вознаграждения за доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам начинается с даты перечисления стоимости ипотечного жилищного займа на счет банка.

Вознаграждение за доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам начисляется на остаток основного долга по каждому ипотечному жилищному займу на начало расчетного периода.

Договор доверительного управления правами требования помимо обязательных условий, установленных законодательными актами Республики Казахстан, должен содержать:

- 1) разграничение полномочий Оператора и банка в отношении ипотечных жилищных займов;
- 2) перечень действий, которые банк может совершать в отношении ипотечных жилищных займов только с письменного согласия Оператора.

Оператор осуществляет мониторинг кредитного качества ипотечных жилищных займов с использованием данных кредитного бюро с государственным участием.

При наступлении просрочки исполнения обязательства по договору ипотечного жилищного займа банк проводит мероприятия, направленные на урегулирование проблемной задолженности и восстановление платежеспособности заемщика, предусмотренные статьей 36 Закона Республики Казахстан «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан»;

часть вторую раздела «XI. Ожидаемые результаты» изложить в следующей редакции:

«По результатам реализации Программы ипотечный портфель банков увеличится на 1,6 трлн тенге, что позволит обеспечить новым жильем порядка 100 000 (ста тысяч) семей до 2030 года.».

2. Департаменту развития финансовых организаций (Иралимов Б.М.) обеспечить размещение настоящего постановления¹ на официальном интернет-ресурсе Национального Банка Республики Казахстан не позднее семи календарных дней со дня его принятия.

3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2023 года.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Национального Банка Республики Казахстан – Главу Постоянного Представительства Национального Банка Республики Казахстан в городе Алматы Тутушкина В.А.

Председатель

Г.О. Пирматов

¹ О внесении изменений в постановление Правления Национального Банка Республики Казахстан от 31 мая 2018 года № 107 «Об утверждении Программы ипотечного жилищного кредитования «7-20-25. Новые возможности приобретения жилья для каждой семьи»