

**«ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ҰЛТТЫҚ БАНКІ»**

РЕСПУБЛИКАЛЫҚ  
МЕМЛЕКЕТТІК МЕКЕМЕСІ

**БАСҚАРМАСЫНЫҢ  
ҚАУЛЫСЫ**

2022 жылғы 19 желтоқсан

Астана қаласы



РЕСПУБЛИКАНСКОЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ПРАВЛЕНИЯ**

№ 123

город Астана

**«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 қаулысына  
өзгерістер енгізу туралы**

«Қазақстан Республикасы Президентінің «Әділетті Қазақстан: бәріміз және әрқайсымыз үшін. Қазір және әрдайым» сайлауалды бағдарламасын іске асыру жөніндегі шаралар туралы» Қазақстан Республикасы Президентінің 2022 жылғы 26 қарашадағы № 2 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасы Президентінің «Әділетті Қазақстан: бәріміз және әрқайсымыз үшін. Қазір және әрдайым» сайлауалды бағдарламасын іске асыру жөніндегі іс-қимыл жоспарының 61-тармағына сәйкес Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің Басқармасы **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. «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 қаулысына мынадай өзгерістер енгізілсін:

көрсетілген қаулымен бекітілген «7-20-25. Әрбір отбасына баспана алудың жаңа мүмкіндіктерін беру» ипотекалық тұрғын үй кредиттеу бағдарламасында:

«II. Бағдарламаны іске асыру кезеңдері» деген бөлім мынадай редакцияда жазылсын:

**«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 не өзге көздерді пайдалану;

4) банктердің ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беруі;

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

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

2018-2029 жылдар аралығында Оператордың ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқығын сатып алуының ең жоғары көлемі 1,6 трлн теңгені құрайды.

**Банктердің 2018 – 2022 жылдарға арналған ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беруінің болжамды мәндері**

млрд теңге

Жылдар	2018	2019	2020	2021	2022
Банктердің ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беруі	100	150	200	250	300

**Банктердің 2023 – 2029 жылдарға арналған ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беруінің ең жоғары мәндері**

млрд теңге

Жылдар	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Банктердің ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беруі	100	100	100	100	100	100	100

»;

«V. Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алу үшін қаржыландыруды тарту» деген бөлім мынадай редакцияда жазылсын:

**«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, сондай-ақ қаржыландырудың өзге де көздерін пайдаланады.

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.»;

«VI. Банктердің қатысу талаптары» деген бөлімнің екінші бөлігі мынадай редакцияда жазылсын:

«Оператор Бағдарламаны іске асыру туралы келісім (бұдан әрі – Келісім) жасалғанға дейін банктердің Бағдарламаға қатысуға қойылатын талаптарға сәйкестігін тексереді.»;

«VII. Ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беру талаптары» деген бөлімде: кесте мынадай редакцияда жазылсын:

«

Бағдарлама	«7-20-25»
Нысаналы мақсаты	Бастапқы тұрғын үй сатып алу
Сыйақының жылдық номиналдық мөлшерлемесі	7%
Бастапқы жарна	Кепілмен қамтамасыз ету құнының 20%-ы Қарыз алушының бастамасы бойынша 20%-дан астам бастапқы жарнаны енгізуге жол беріледі
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 белгіленген шекаралары шеңберінде олардың қала маңы аймақтары, Ақтау, Атырау, Шымкент қалалары үшін – 25 млн теңге; Қарағанды, Түркістан қалалары үшін – 20 млн теңге; басқа өңірлер үшін – 15 млн теңге
Қарыздың ең көп сомасы	Кепілмен қамтамасыз ету құнының 80%-ы
Кепілмен қамтамасыз ету	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	Белгіленеді
Басқа да өлшемшарттар	Бір қарыз алушы бір реттен артық кредиттелмейді

»;

жетінші бөлік мынадай редакцияда жазылсын:

«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) Оператордың дербес деректерді жинауына және өңдеуіне, 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 жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесінің (бұдан әрі – ЖТСМ) мөлшері ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша жылдық номиналды мөлшерлемеден ерекшеленуі мүмкін, себебі ЖТСМ банк үшін қарыз құнының есептік шамасы болып табылады, ал қарыз алушы төлемдерді қарыз бойынша сыйақының номиналды мөлшерлемесі шегінде ғана жүзеге асыратын болады.»;

«VIII. Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын иелену талаптары» деген бөлімде:

екінші бөлік алып тасталсын;

«Банктерден ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алудың индикативтік көлемдері, млрд теңге» деген график алып тасталсын;

үшінші бөліктің бірінші абзацы мынадай редакцияда жазылсын:

«Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сату үшін банк Оператормен Келісім жасауы тиіс, ол мыналарды:»;

«IX. Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару талаптары» деген бөлім мынадай редакцияда жазылсын:

**«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 сыйақының шекті мөлшері осы ипотекалық қарыздар бойынша негізгі борыш қалдығының жылдық 4%-ын (төрт пайызын) құрайды.

Оператор 2023 жылғы 1 қаңтардан бастап берілген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын банктерге сенімгерлік басқаруға берген кезде банктер сыйақысының шекті мөлшері осы ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша негізгі борыш қалдығының 3%-ын құрайды.

Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару үшін алынатын сыйақының нақты мөлшері Оператор мен банк арасында жасасатын сенімгерлік басқару шартында 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 сайын Операторға аударады. 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 міндетті талаптардан басқа:

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, 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.»;

«ХІ. Күтілетін нәтижелер» деген бөлімнің екінші бөлігі мынадай редакцияда жазылсын:

«Бағдарламаны іске асыру нәтижелері бойынша банктердің ипотекалық портфелі 1,6 трлн теңгеге ұлғаяды, бұл 2030 жылға дейін шамамен 100 000 (бір жүз мың) отбасын жаңа баспанамен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.».

2. Қаржы ұйымдарын дамыту департаменті (Б.М. Ирралимов) осы қаулы<sup>1</sup> қабылданған күннен бастап күнтізбелік жеті күннен кешіктірмей Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің ресми интернет-ресурсына орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы қаулы 2023 жылғы 1 қаңтардан бастап күшіне енеді.

4. Осы қаулының орындалуын бақылау Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі Төрағасының орынбасары – Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің Алматы қаласындағы тұрақты өкілдігінің Басшысы В.А. Тутушкинге жүктелсін.

**Төраға**

**Ғ.О. Пірматов**

---

<sup>1</sup> «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 қаулысына өзгерістер енгізу туралы