

**БАСҚАРМА
ҚАУЛЫСЫ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРАВЛЕНИЯ**

23 сентября 2024 года

Алматы қаласы

№ *76*

город Алматы

**О внесении изменений и дополнений в
Программу рефинансирования ипотечных жилищных займов
(ипотечных займов)**

В соответствии с подпунктом 20) пункта 1 статьи 9 Закона Республики Казахстан «О государственном регулировании, контроле и надзоре финансового рынка и финансовых организаций» и подпунктом 228) пункта 14 Положения об Агентстве Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка, утвержденного Указом Президента Республики Казахстан от 11 ноября 2019 года № 203 «О дальнейшем совершенствовании системы государственного управления Республики Казахстан», Правление Агентства Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка (далее – Агентство) **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в Программу рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденную постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 24 апреля 2015 года № 69, следующие изменения и дополнения:

в пункте 1:

подпункт 6-2) изложить в следующей редакции:

«6-2) конвертация - способ рефинансирования ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) путем изменения в одностороннем порядке в сторону уменьшения денежного обязательства по ипотечному займу, выданному в иностранной валюте при замене иностранной валюты займа на национальную валюту Республики Казахстан на условиях, предусмотренных Разделом 2 Программы в соответствии с частью шестой пункта 3 статьи 34 Закона Республики Казахстан от 31 августа 1995 года «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан». Рефинансирование ранее конвертированных займов осуществляется в рамках Раздела 2 Программы, с учетом условия, предусмотренного подпунктом 13) пункта 17 Программы;»;

дополнить подпунктами 7-2) и 7-3) следующего содержания:

«7-2) Комиссия при Агентстве - Комиссия, созданная при Агентстве;
7-3) территориальная Комиссия - Комиссия, созданная в регионах и городах республиканского значения, за исключением города Алматы;»;

подпункт 12) изложить в следующей редакции:

«12) лимит - деньги, выделяемые Банкам, КЖК и Организациям с целью рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), оказания дополнительной помощи ипотечным заемщикам/залогодателям (арендаторам) по условиям Программы;»;

дополнить подпунктом 20-1) следующего содержания:

«20-1) нетто-доход – разница между положительным доходом от переоценки Вклада и расходов по рефинансированию займов по условиям Раздела 1 и (или) Раздела 2 Программы и (или) уменьшения суммы основного долга по условиям Раздела 2-1 Программы;»;

в подпункте 27):

абзац второй изложить в следующей редакции:

«в целях рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), выданных в период с 1 января 2004 года по 31 декабря 2009 года, согласно Главе 4 Раздела 1 Программы - по состоянию на 1 января 2015 года или на дату подачи заявления на рефинансирование, а также заемщики, которые относились к социально уязвимым слоям населения со статусом «семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов» на момент получения ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) и (или) приобрели данный статус в период обслуживания займа, при этом утратили его по состоянию на 1 января 2015 года;»;

дополнить абзацами третьим, пятнадцатым и шестнадцатым следующего содержания:

«в целях рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), выданных в период с 1 января 2010 года по 31 декабря 2016 года, согласно Главе 4 Раздела 1 Программы - по состоянию на 1 января 2024 года по категории СУСН, указанных в подпунктах 1), 1-1), 1-2), 2), 3), 5), 6), 9) и 10) статьи 68 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях»;»;

«Условия, указанные во второй, третьей и четвертой частях настоящего подпункта не применяются к заемщикам, получившим ипотечные жилищные займы (ипотечные займы) с 1 января 2010 года по 31 декабря 2016 года.

Заемщик, имеющий статус СУСН, в случае несогласия с решением территориальной Комиссии либо непроведения заседаний территориальной Комиссией более двух месяцев с даты обращения в Комиссию, вправе обратиться в Комиссию при Агентстве.»;

заголовок Раздела 1 изложить в следующей редакции:

«Раздел 1. Порядок рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), выданных в период с 2004 по 2009 годы, с 2010 по 2016 годы»;

в пункте 2:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«2. В целях реализации механизма рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), выданных в период с 1 января 2004 года по 31 декабря 2009 года, и в период с 1 января 2010 года по 31 декабря 2016 года заемщикам из категории СУСН, Национальный Банк увеличивает размер уставного капитала ФПК на сумму 130 000 000 000 (сто тридцать миллиардов) тенге. В дальнейшем ФПК/КФУ обеспечивает целевое размещение указанной суммы в Банках, приобретение Облигаций КЖК путем заключения соответствующих договоров на условиях настоящей Программы.».

в пункте 4:

подпункт 4) изложить в следующей редакции:

«4) ставка вознаграждения по Вкладу - 2,99% (два целых девяносто девять сотых процентов) годовых, с 1 августа 2024 года - 0,1% (ноль целых одна десятая процента) годовых.

На перераспределенные деньги из Раздела 1 в Раздел 2 и Раздел 2-1 Программы, ставка вознаграждения с 1 августа 2024 года устанавливается в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) с сохранением срока и иных условий, предусмотренных Договором вклада/Рамочным соглашением;»;

подпункт 7) изложить в следующей редакции:

«7) срок, в течение которого Вклад не подлежит досрочному возврату по инициативе КФУ (за исключением случаев нарушения Банком, Организацией обязательств по договору вклада либо в случае отсутствия заявок заемщиков о рефинансировании займов в соответствии с условиями Программы), составляет 360 (триста шестьдесят) месяцев с даты размещения Вклада.

По распоряжению Заместителя Председателя Агентства часть Вклада подлежит досрочному возврату на сумму, сформировавшуюся за счет денег, поступивших от погашения основного долга займов, рефинансированных в рамках настоящего Раздела, для перераспределения участникам Программы в Раздел 2 и Раздел 2-1 Программы.

Определение суммы, для целей указанных в абзаце втором настоящего подпункта и абзаце первом подпункта 12) пункта 8, осуществляется путем сложения сумм освоения Вклада, поступивших от погашения рефинансированных займов в рамках настоящего Раздела и вычета суммы рефинансированных займов в рамках настоящего Раздела;».

подпункт 8) пункта 7 изложить в следующей редакции:

«8) ставка купонного вознаграждения по Облигациям является фиксированной на протяжении всего срока обращения Облигаций и составляет 2,99% (два целых девяносто девять сотых процентов) годовых, с 1 августа 2024 года - 0,1% (ноль целых одна десятая процента) годовых от номинальной стоимости Облигаций. Дата, с которой начинается начисление купонного вознаграждения, является датой начала обращения. Выплата купонного вознаграждения производится четыре раза в год через каждые три месяца с Даты начала обращения Облигаций в течение всего срока обращения Облигаций.

Последняя выплата купонного вознаграждения осуществляется одновременно с погашением Облигаций. Выплата купонного вознаграждения по облигациям производится в тенге путем перевода денег на текущий счет КФУ в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за последним днем периода, за который осуществляется выплата. Купонное вознаграждение рассчитывается как произведение номинальной стоимости и трехмесячной ставки купонного вознаграждения. Для расчета вознаграждения (купона) применяется временная база 360/30 (триста шестьдесят дней в году/ тридцать дней в месяце);»;

пункт 8:

дополнить подпунктом 2-1) следующего содержания:

«2-1) рефинансированию подлежит ипотечный жилищный заем (ипотечный заем), полученный/обслуживаемый в Банке, КЖК, Организации в период с 1 января 2010 года по 31 декабря 2016 года заемщиком, относящимся к категории СУСН.

Решение о рефинансировании ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) заемщика, относящегося к СУСН, принимается Банком, КЖК, Организацией после проведения анализа его финансового и социального положения при условии снижения среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с заявлением на рефинансирование, более чем на 30 (тридцать) процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика, рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика и (или) наличия просроченной задолженности сроком свыше ста восьмидесяти последовательных календарных дней просрочки на дату подачи заявления на рефинансирование.

При проведении анализа финансового положения и определении платежеспособности заемщика в качестве дохода не признаются пособия и социальные выплаты, выплачиваемые из государственного бюджета и (или) Государственного фонда социального страхования, алименты, а также не учитываются доходы третьих лиц, в том числе созаемщика, гаранта, залогодателя по договору займа/договору залога.

При определении платежеспособности заемщика сохраняется часть дохода в размере не менее двукратного прожиточного минимума, установленного на соответствующий финансовый год Законом о республиканском бюджете.

Не подлежат рефинансированию займы, выданные в рамках государственных программ ипотечного кредитования и программ, финансируемых за счет средств Национального Банка;»;

абзац второй подпункта 5) изложить в следующей редакции:

«Жилище должно являться единственным для заемщика и его супруги (супруга) на территории Республики Казахстан по состоянию на 1 января 2015 года. Для заемщика, получившего ипотечный жилищный заем (ипотечный заем) в период с 1 января 2010 года по 31 декабря 2016 года, жилище должно являться

единственным, в том числе для его супруги (супруга) на территории Республики Казахстан по состоянию на 1 января 2024 года.»;

подпункт 12) изложить в следующей редакции:

«12) деньги, поступающие от погашения основного долга займов, рефинансированных в рамках настоящего Раздела, до истечения 240 (двухсот сорока) месяцев с даты размещения Вклада/Облигаций, а также нетто-доход направляются на рефинансирование ипотечных жилищных займов (ипотечных займов) заемщиков, заявления которых:

не были исполнены в Период освоения;

поступили после истечения Периода освоения;

поступили по ранее рефинансированным в рамках Программы займам, по которым задолженность в пользу Банка, КЖК, Организации взыскана на основании судебного акта или исполнительной надписи, или соответствующего постановления нотариуса.

Допускается перераспределение денег, поступающих от погашения основного долга займов, рефинансированных в рамках настоящего Раздела, а также нетто-дохода на:

возмещение суммы, рассчитанной в соответствии с подпунктом 17) пункта 17 Программы при рефинансировании, в том числе конвертации в соответствии с Разделом 2 Программы ипотечных жилищных займов (ипотечных займов) заемщика, выданных в иностранной валюте;

возмещение суммы, рассчитанной в соответствии с пунктом 17-12 и подпунктом 13) пункта 17-14 Программы при оказании дополнительной помощи в соответствии с Разделом 2-1 Программы.

Перераспределение денег, указанных в абзацах шестом и седьмом настоящего подпункта, производится на основании заявки Банка, КЖК, Организации и распоряжения Заместителя Председателя Агентства либо руководителя подразделения Агентства, осуществляющего защиту прав потребителей финансовых услуг.

КФУ после перераспределения Агентством денег подписывает с Банком, КЖК, Организацией дополнительное соглашение к Договору вклада (суммы компенсации)/ Договору вклада (суммы возмещения)/Рамочному соглашению (суммы возмещения);

Банк, КЖК, Организация вправе принимать решение о рефинансировании ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) заемщика, относящегося к СУСН, полученного в период с 1 января 2004 года по 31 декабря 2009 года, обеспеченного единственным жильем на 1 января 2015 года, с просроченной задолженностью свыше 90 (девяносто) дней, при несоответствии займа одному из иных условий настоящего Раздела, в пределах и за счет денег, поступающих от погашения основного долга ранее рефинансированных займов и дополнительного лимита.

Комиссия вправе принимать решение о рефинансировании ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) заемщика, относящегося к СУСН,

указанных в подпунктах 1), 1-1), 1-2), 2), 3), 5), 6), 9) и 10) статьи 68 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», полученного в период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2020 года, с просроченной задолженностью свыше 180 (сто восемьдесят) дней, при соответствии займа условиям настоящего Раздела.»;

в пункте 13:

абзац первый подпункта 6) изложить в следующей редакции:

«6) Банк, Организация осуществляет рефинансирование, в том числе способом конвертации займов заемщиков, в том числе права требования по которым переданы из ликвидируемого банка, за счет собственных средств в пределах установленного лимита Суммы компенсации, которые не были сконвертированы/рефинансированы до 31 декабря 2025 года по независящим от Банка причинам, с предоставлением Банком, Организацией в КФУ отчетов согласно абзацам второму, третьему и четвертому подпункта 17) настоящего пункта с выплатой Суммы компенсации. Последующее рефинансирование конвертированного займа осуществляется до окончания срока размещения Суммы компенсации по Разделу 2 Программы без выплаты Суммы компенсации.»;

в подпункте 11) цифры «2025» заменить цифрами «2026»;

подпункт 6) пункта 16 изложить в следующей редакции:

«6) КЖК после подписания Рамочного соглашения, осуществляет рефинансирование, в том числе способом конвертации ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) заемщика, выданного в иностранной валюте, в том числе права требования, по которому переданы из ликвидируемого банка, на условиях, предусмотренных Главой 8 Программы с предоставлением в КФУ отчетов согласно подпункту 14) настоящего пункта с выплатой Суммы компенсации до 31 декабря 2025 года.

Последующее рефинансирование конвертированного займа осуществляется до окончания срока размещения Суммы компенсации по Разделу 2 Программы без выплаты Суммы компенсации.

КЖК не позднее 1 марта 2026 года предоставляет в КФУ итоговый Акт сверки о рефинансированных, в том числе способом конвертации в пределах Сумм компенсации ипотечных жилищных займах (ипотечных займах), в том числе права требования, по которым переданы из ликвидируемого банка, по форме определенной Рамочным соглашением.

После получения КФУ от КЖК итогового Акта сверки о рефинансированных, в том числе способом конвертации ипотечных жилищных займах (ипотечных займах) в пределах Суммы компенсации, КФУ в течение 10 (десяти) рабочих дней в пределах установленного лимита приобретает Облигации КЖК на сумму, указанную в Акте.

Сумма, на которую приобретаются Облигации, округляется до целого числа в сторону увеличения;»;

в пункте 17:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«17. Рефинансирование ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) заемщика, выданного в иностранной валюте, а также займа, перешедшего из ликвидируемого банка, осуществляется в рамках Суммы компенсации согласно Договору вклада (суммы компенсации)/Рамочного соглашения до окончания срока размещения Суммы компенсации по Разделу 2 Программы.»;

подпункт 6) изложить в следующей редакции:

«6) рефинансирование займа (включая перешедшего из ликвидируемого банка), в том числе способом конвертации, производится в случае подачи заемщиком/созаемщиком заявления на рефинансирование займа до истечения двух месяцев срока размещения Суммы компенсации по Разделу 2 Программы.»;

абзац второй подпункта 10) изложить в следующей редакции:

«Повторно рефинансируемые займы в рамках настоящего Раздела, а также займы, по которым судебный акт вынесен до 18 августа 2015 года, и займы, указанные в абзаце четвертом подпункта 4) пункта 17 настоящего Раздела, подлежат рефинансированию до окончания срока размещения Суммы компенсации по Разделу 2 Программы.»;

в пункте 17-3:

абзацы второй и третий подпункта 1) изложить в следующей редакции:

«Допускается оказание до 31 декабря 2025 года включительно дополнительной помощи, предусмотренной Главой 8-4 Программы, заемщикам, подавшим заявление в Банк, Организацию до 1 октября 2025 года, а также по займам которых имеется рекомендация/решение Комиссии об оказании дополнительной помощи.

Ликвидационная комиссия АО «Банк Астаны» оказывает дополнительную помощь, предусмотренную пунктом 17-7 Программы, в пределах установленного лимита Суммы возмещения согласно приложениям 5 к Программе, до 31 декабря 2025 года включительно после перечисления КФУ Суммы возмещения в Банк, с которым Ликвидационная комиссия АО «Банк Астаны» заключила Агентский договор.»;

подпункт 10) изложить в следующей редакции:

«10) Банк не позднее 1 апреля 2022 года предоставляет в КФУ итоговый Акт сверки Суммы возмещения по форме, определенной Договором вклада (суммы возмещения).

Банком по заемщикам, подавшим заявление с 1 декабря 2021 года до 1 октября 2024 года, а также по займам которых имеется рекомендация/решение Комиссии об оказании дополнительной помощи, в КФУ не позднее 1 марта 2026 года предоставляется итоговый Акт сверки Суммы возмещения по форме, определенной Договором вклада (суммы возмещения);»;

подпункт 11) изложить в следующей редакции:

«11) Организация, лимит Суммы возмещения которой размещен в Банке, не позднее 1 апреля 2022 года предоставляет в КФУ итоговый Акт сверки суммы

возмещения по форме, определенной Соглашением (суммы возмещения), заключенным между КФУ и Организацией.

Организацией по заемщикам, подавшим заявление с 1 декабря 2021 года до 1 октября 2024 года, а также по займам которых имеется рекомендация/решение Комиссии об оказании дополнительной помощи, в КФУ не позднее 1 марта 2026 года предоставляется итоговый Акт сверки Суммы возмещения по форме, определенной Соглашением (суммы возмещения), заключенным между КФУ и Организацией;»;

в подпункте 11-1) цифры «2025» заменить цифрами «2026»;

в подпункте 12):

абзац второй изложить в следующей редакции:

«Решение Комиссии об оказании дополнительной помощи по условиям настоящего Раздела обязательно к исполнению в отношении заемщиков, относящихся к СУСН, займы которых получены в период с 1 января 2004 года по 31 декабря 2016 года и списки которых были предоставлены Банком, Организацией до 1 октября 2025 года.

дополнить абзацами третьим и четвертым следующего содержания:

«Комиссия вправе вынести рекомендацию об оказании дополнительной помощи по условиям настоящего Раздела в отношении заемщиков, займы которых получены в период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2020 года.

Решения Комиссии в отношении заемщиков, указанных в абзаце третьем настоящего подпункта, принятые до 1 октября 2024 года, обязательны к исполнению.»;

в пункте 17-6:

абзацы третий и четвертый подпункта 1) изложить в следующей редакции:

«Допускается оказание до 31 декабря 2025 года включительно дополнительной помощи, предусмотренной Главой 8-4 Программы, заемщикам, подавшим заявление в КЖК с 1 декабря 2021 года до 1 октября 2025 года, а также по займам которых имеется рекомендация/решение Комиссии об оказании дополнительной помощи.

КЖК по заемщикам, подавшим заявление с 1 декабря 2021 года до 1 октября 2025 года, а также по займам которых имеется рекомендация/решение Комиссии об оказании дополнительной помощи, в КФУ не позднее 1 марта 2026 года предоставляется итоговый Акт сверки Суммы возмещения по формам, определенным Рамочным соглашением (сумма возмещения);»;

в абзаце втором подпункта 7) цифры «2024» заменить цифрами «2025»;

в пункте 17-7:

в абзаце четвертом цифры «2023», «2024» заменить цифрами «2025»;

в абзацах восьмом и семнадцатом цифры «2024» заменить цифрами «2025»;

в абзаце девятнадцатом пункта 17-9 цифры «2024» заменить цифрами «2025»;

в абзаце двадцать пятом пункта 17-10 цифры «2024» заменить цифрами «2025»;

в пункте 17-14:

в подпункте 11) цифры «2024» заменить цифрами «2025»;

в абзаце первом подпункта 13) цифры «2025» заменить цифрами «2026»;

в абзаце втором подпункта 12) пункта 17-15 цифры «2024» заменить цифрами «2025»;

пункт 19 изложить в следующей редакции:

«19. В целях реализации условий Программы КФУ осуществляет мониторинг соблюдения требований Программы Банком, КЖК, Организацией на основании информации, отраженной Банком, КЖК, Организацией в отчетах/Актах сверки. Данное условие распространяется на рефинансированные займы с даты начала Программы.

Банк, КЖК, Организация несет предусмотренную Договором вклада / Рамочным соглашением / Соглашением ответственность за достоверность, полноту и своевременность предоставляемых отчетов, а также дополнительной информации по запросу КФУ согласно настоящему пункту Программы.»;

приложение 2 изменить и изложить в редакции согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Департаменту защиты прав потребителей финансовых услуг довести настоящее постановление до сведения АО «Казахстанский фонд устойчивости» и заинтересованных подразделений Агентства.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Агентства.

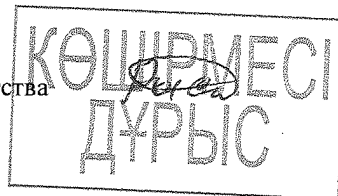
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

**Председатель Агентства
Республики Казахстан
по регулированию и развитию
финансового рынка**

М. Абылкасымова

Верно

Начальник Управления службы Председателя Агентства



А. Рыспаев

Приложение 1
к постановлению Правления Агентства Республики
Казахстан по регулированию и развитию
финансового рынка
от «23» сентября 2024 года № 76

Приложение 2
к Программе рефинансирования
ипотечных жилищных займов
(ипотечных займов)

**Суммы займов, подлежащих рефинансированию
на условиях Раздела 1 Программы**

Рефинансированию подлежит ипотечный жилищный заем (ипотечный заем), выданный в период с 1 января 2004 года по 31 декабря 2009 года, остаток основного долга по состоянию на 1 января 2015 года составляет:

в национальной валюте с просроченной задолженностью свыше 90 (девяносто) дней - не более 50 000 ,00 (пятидесяти миллионов) тенге, в том числе заемщиков, относящихся к СУСН;

в национальной валюте - не более 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге, находившийся на льготном периоде с 1 января по 31 декабря 2014 года;

в иностранной валюте - эквивалент в тенге не более 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге, по официальному курсу Национального Банка на 1 января 2015 года, в том числе заемщиков, относящихся к СУСН;

в национальной валюте - не более 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге, заемщиков, относящихся к СУСН.

Рефинансированию подлежит ипотечный жилищный заем (ипотечный заем) заемщиков, относящихся к СУСН, выданный в период с 1 января 2010 года по 31 декабря 2016 года, остаток основного долга по состоянию на 1 января 2024 года составляет в национальной валюте - не более 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге.

Допускается рефинансирование ипотечного жилищного займа (ипотечного займа), выданного в период с 1 января 2004 года по 31 декабря 2009 года, при погашении заемщиком после 1 января 2015 года задолженности (за исключением задолженности по комиссии, неустойке (пени, штрафу), в том числе ранее капитализированной к основному долгу задолженности по вознаграждению, комиссии, неустойке (пени, штрафу)) до суммы основного долга в национальной валюте - 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге, в иностранной валюте - эквивалент в тенге 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге по официальному курсу Национального Банка по состоянию на 1 января 2015 года.

При этом, по заявлению заемщика, относящегося к категории СУСН, сумма основного долга, превышающая по состоянию на 1 января 2015 года в национальной валюте 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге, в иностранной валюте - эквивалент в тенге 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге по официальному курсу Национального Банка по состоянию на 1 января 2015 года, подлежит рефинансированию на условиях Банка, КЖК, Организации с сохранением или улучшением условий действующего договора банковского займа.

По займу в иностранной валюте, выданного в период с 1 января 2004 года по 31 декабря 2009 года, остаток основного долга, превышающий эквивалент 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге по официальному курсу Национального Банка по состоянию на 1 января 2015 года, подлежит погашению/рефинансированию по курсу, установленному Банком на дату погашения/рефинансирования задолженности/согласно судебному акту или официальному курсу национальной валюты (тенге) к иностранной валюте займа на дату вынесения судебного акта.