



**БАСҚАРМАСЫНЫҢ  
ҚАУЛЫСЫ**

25 июня 2025 года

Алматы қаласы

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ПРАВЛЕНИЯ**

№ 25

город Алматы

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

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 20-1) исключить;

подпункт 27) изложить в следующей редакции:

«27) СУСН - заемщики, подтвердившие в соответствии с законодательством Республики Казахстан статус социально уязвимых слоев населения:

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;

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), 4), 5), 6), 9), 10) и 12) статьи 68 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях»;

в целях рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов) согласно Главе 8 Раздела 2 Программы - по состоянию на 1 апреля

2018 года, в случае получения данного статуса после 1 апреля 2018 года - по соглашению сторон.

Условия Программы, предусмотренные для СУСН, распространяются также на лиц, имеющих следующие виды заболеваний:

ВИЧ-инфекция при наличии инвалидности 3 группы;

туберкулезный менингит, туберкулез костей и суставов (позвоночника и таза), генерализованный туберкулез, широкий лекарственно-устойчивый туберкулез, легочный туберкулез с бактериовыделением, вместе с тем, наблюдающиеся в группе 1Г и получающие симптоматическое лечение;

злокачественные образования вне зависимости наличия группы инвалидности;

системные поражения соединительной ткани при наличии инвалидности 3 группы;

демиелинизирующие болезни центральной нервной системы при наличии инвалидности 3 группы;

сахарный диабет 2 типа в стадии декомпенсации (хроническая сердечная недостаточность (ХСН), ретинопатия, хроническая почечная недостаточность (ХПН) и другие осложнения).

Условия Программы, предусмотренные для СУСН, также распространяются на займы, в которых заемщик не является СУСН при этом:

созаемщик, залогодатель, гарант, являющийся супругом (супругой) либо близким родственником заемщика, имеет статус СУСН.

заемщик по состоянию на 1 января 2021 года является законным представителем несовершеннолетнего лица и (или) лица, имеющего инвалидность, либо на попечении (иждивении) заемщика находится лицо, имеющее статус СУСН.

Комиссия вправе вынести решение о рефинансировании займа заемщика по Разделу 1 и (или) Разделу 2 Программы в случае, если созаемщик, залогодатель, гарант, не являющийся близким родственником заемщика, имеет статус СУСН и являлся стороной договора ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) по состоянию на 1 января 2019 года.

Условия, указанные в частях третьей и четвертой 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.»;

подпункты 4) и 5) пункта 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.

Размер суммы экономии от снижения ставки вознаграждения по Вкладам КФУ (далее – сумма экономии) в соответствии с абзацами первым и вторым настоящего подпункта устанавливается распоряжением заместителя Председателя Агентства.

Сумма экономии рассчитывается в следующем порядке:

за период с 1 августа 2024 года по 31 мая 2025 года сумма экономии определяется как разница между вознаграждением, которое подлежало выплате по Вкладу КФУ по ставке 2,99% (два целых девяносто девять сотых процентов) годовых, и вознаграждением, подлежащим выплате по ставке 0,1% (ноль целых одна десятая процента годовых), при этом указанная разница учитывается в номинальном выражении без дисконтирования;

за период с 1 июня 2025 года до окончания срока Вклада КФУ сумма экономии определяется исходя из остатка средств на Вкладе КФУ по состоянию на 1 июня 2025 года и рассчитывается как разница между вознаграждением, которое подлежало выплате по Вкладу КФУ по ставке 2,99% (два целых девяносто девять сотых процентов) годовых, и вознаграждением, подлежащим выплате по ставке 0,1% (ноль целых одна десятая процента годовых) годовых, с последующим дисконтированием по базовой ставке в размере 15,25% годовых.

Сумма экономии подлежит освоению Банком, Организацией на исполнение обязательств, принятых в рамках Разделов 1, 2 и 2-1 Программы, при этом в приоритетном порядке сумма экономии направляется на Разделы 2 и 2-1 Программы.

В случае, если в течение трех месяцев со дня уведомления Агентством о необходимости использования суммы экономии Банк, Организация не приступили к освоению суммы экономии и (или) не заключили соответствующие дополнительные соглашения к Договору вклада/Рамочному соглашению, а также при систематическом и продолжительном неисполнении решений Комиссий, ставка вознаграждения по Вкладу подлежит установлению в размере 2,99% годовых на основании распоряжения Заместителя Председателя Агентства;

5) в пределах подлежащей к получению КФУ от Банка суммы вознаграждения по Вкладу, а также в пределах суммы экономии погашаются требования Банка, Организации по:

суммам государственных пошлин, в том числе присужденных с созаемщика/гаранта/залогодателя, указанных во вступивших в законную силу судебных актах о взыскании в пользу Банка, Организации задолженности по рефинансируемому займу заемщиков, относящихся к СУСН, а также уплаченных Банком, Организацией при взыскании задолженности по рефинансируемому займу заемщиков, относящихся к СУСН, путем совершения исполнительной надписи или вынесения соответствующего постановления нотариуса;

суммам курсовой разницы, образовавшейся при рефинансировании займов в иностранной валюте, в том числе по которым вынесены судебные акты о взыскании задолженности, соответствующих условиям Раздела 1 Программы, между официальным курсом Национального Банка по состоянию на 18 августа 2015 года и на дату рефинансирования или на дату вынесения судебного акта в национальной валюте (тенге) по курсу после 18 августа 2015 года;

суммам курсовой разницы, образовавшейся при рефинансировании, в том числе конвертации займов, выданных в иностранной валюте до 1 января 2016 года, на условиях, предусмотренных Разделом 2 Программы;

суммам для возмещения расходов при оказании дополнительной помощи по ипотечным жилищным займам (ипотечным займам) на условиях, предусмотренных Разделом 2-1 Программы.

Погашение требований, предусмотренных абзацем первым настоящего подпункта, осуществляется в пределах начисленного вознаграждения по Вкладу, подлежащего к выплате ФПК/КФУ по состоянию на конец квартала, а также в пределах суммы экономии.

В случае, если суммы государственной пошлины, курсовой разницы, подлежащие погашению, превысят сумму вознаграждения по Вкладу, подлежащего выплате ФПК/КФУ за отчетный квартал, сумма превышения погашается за счет вознаграждения по Вкладу, подлежащего выплате ФПК/КФУ в последующих периодах;»;

абзац первый подпункта 7) пункта 4 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 для Банков 360 (триста шестьдесят) месяцев с даты размещения Вклада для Организации составляет 240 (двести сорок) месяцев с даты размещения Вклада.»;

подпункты 8) и 9) 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).

Размер суммы экономии от снижения ставки купонного вознаграждения по Облигациям (далее – сумма экономии) в соответствии с абзацем первым настоящего подпункта устанавливается распоряжением заместителя Председателя Агентства.

Сумма экономии рассчитывается в следующем порядке:

за период с 1 августа 2024 года по 31 мая 2025 года сумма экономии определяется как разница между купонным вознаграждением, которое подлежало выплате по Облигациям по ставке 2,99% (два целых девяносто девять сотых процентов) годовых, и купонным вознаграждением, подлежащим выплате по ставке 0,1% (ноль целых одна десятая процента годовых), при этом указанная разница учитывается в номинальном выражении без дисконтирования;

за период с 1 июня 2025 года до окончания срока обращения Облигаций сумма экономии определяется как разница между купонным вознаграждением, которое подлежало выплате по Облигациям по ставке 2,99% (два целых девяносто девять сотых процентов) годовых, и купонным вознаграждением, подлежащим выплате по ставке 0,1% (ноль целых одна десятая процента годовых) годовых, с последующим дисконтированием по базовой ставке в размере 15,25% годовых.

Сумма экономии подлежит освоению КЖК на исполнение обязательств, принятых в рамках Разделов 1, 2 и 2-1 Программы, при этом в приоритетном порядке сумма экономии направляется на Разделы 2 и 2-1 Программы.

В случае, если в течение трех месяцев со дня уведомления Агентством о необходимости использования суммы экономии КЖК не приступил к освоению суммы экономии и (или) не заключил соответствующие дополнительные соглашения к Договору вклада/Рамочному соглашению, а также при систематическом и продолжительном неисполнении решений Комиссий, ставка купонного вознаграждения по Облигациям подлежит установлению в размере 2,99% годовых на основании распоряжения Заместителя Председателя Агентства;

9) КЖК после выплаты ежеквартального вознаграждения по купону в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания отчетного квартала предоставляет в КФУ Отчет о суммах государственных пошлин, в том числе присужденных с созаемщика /гаранта/ залогодателя, указанных во вступивших в законную силу судебных актах, а также уплаченных КЖК при взыскании задолженности по рефинансируемому займу заемщиков, относящихся к СУСН, путем совершения исполнительной надписи или вынесения соответствующего постановления нотариуса о взыскании в пользу КЖК задолженности по рефинансируемому займу заемщиков, относящихся к СУСН, сумм курсовой разницы, образовавшейся при рефинансировании

проблемных займов в иностранной валюте (с наличием просроченной задолженности сроком свыше 90 дней по состоянию на 1 января 2015 года), соответствующих условиям Главы 4 Раздела 1 Программы, между официальным курсом Национального Банка по состоянию на 18 августа 2015 года и на дату рефинансирования.

КФУ в течение 10 (десяти) рабочих дней проверяет Отчет о суммах государственных пошлин, в том числе присужденных с созаемщика/гаранта/залогодателя, указанных во вступивших в законную силу судебных актах о взыскании в пользу КЖК задолженности по рефинансируемому займу заемщиков, относящихся к СУСН, а также уплаченным КЖК при взыскании задолженности по рефинансируемому займу заемщиков, относящихся к СУСН, путем совершения исполнительной надписи или вынесения соответствующего постановления нотариуса, суммам курсовой разницы, образовавшейся при рефинансировании проблемных займов в иностранной валюте.

КФУ в течение 5 (пяти) рабочих дней после проверки Отчета о суммах государственных пошлин погашает требования КЖК сумм государственных пошлин, в том числе присужденных с созаемщика /гаранта/ залогодателя, указанных во вступивших в законную силу судебных актах, а также уплаченных при взыскании задолженности по рефинансируемому займу заемщиков, относящихся к СУСН, путем совершения исполнительной надписи или вынесения соответствующего постановления нотариуса, сумм курсовой разницы, образовавшейся при рефинансировании проблемных займов в иностранной валюте.

Погашение требований КЖК по суммам курсовой разницы, образовавшейся при рефинансировании, в том числе конвертации займов, выданных в иностранной валюте до 1 января 2016 года, на условиях, предусмотренных Разделом 2 Программы, осуществляется в том числе в пределах суммы экономии.

Погашение требований КЖК по суммам для возмещения расходов при оказании дополнительной помощи по ипотечным жилищным займам (ипотечным займам) на условиях, предусмотренных Разделом 2-1 Программы, осуществляется в том числе в пределах суммы экономии.

Погашение требований, предусмотренных абзацем первым настоящего подпункта, осуществляется КФУ в пределах полученного ежеквартального купонного вознаграждения по Облигациям, а также в пределах суммы экономии.

Если суммы государственной пошлины, курсовой разницы, подлежащие погашению, превысят сумму вознаграждения по полученному КФУ ежеквартальному купонному вознаграждению по Облигациям, сумма превышения погашается после получения КФУ купонного вознаграждения;»;

в пункте 8:

подпункт б) дополнить частью третьей следующего содержания:

«В исключительных случаях, при наличии риска утраты единственного жилища, Банк, КЖК вправе принять решение о рефинансировании займа, выданного в период с 1 января 2021 года по 31 декабря 2024 года, в рамках Программы, на основании анализа финансового и социального положения заемщика из числа лиц с инвалидностью первой группы или детей-сирот и(или) детей, оставшихся без попечения родителей, оказавшихся в тяжелой жизненной ситуации. Рефинансирование указанных займов допускается при наличии свободного лимита. При необходимости Агентством проводится мониторинг соблюдения Банком, КЖК условий части третьей настоящего подпункта;»;

подпункт 12) изложить в следующей редакции:

«12) деньги, поступающие от погашения, рефинансированных в рамках настоящего Раздела, а также от уменьшения по условиям Раздела 2-1 Программы основного долга, до истечения 240 (двухсот сорока) месяцев с даты размещения Вклада/Облигаций, 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, рефинансированных в рамках настоящего Раздела, а также от уменьшения по условиям Раздела 2-1 Программы основного долга и суммы экономии 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, к компетенции которого относятся вопросы реализации Программы.

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), 4), 5), 6), 9), 10) и 12) статьи 68 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», полученного в период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2020 года и обеспеченного единственным жилищем на 1 января 2024 года, с просроченной задолженностью свыше 180 (сто восемьдесят) дней, при соответствии займа условиям настоящего Раздела;»;

в абзаце втором подпункта 10) пункта 17-3 цифры «2024» заменить цифрами «2025»;

абзац второй пункта 17-13 изложить в следующей редакции:

«В целях реализации механизма оказания дополнительной помощи в виде финансирования или предоставления арендатору жилища в аренду с последующим выкупом, стороны принимают все необходимые и возможные меры по поиску оптимальных путей исполнения заемщиками/арендаторами обязательств при условии соблюдения следующего:».

2. Департаменту социальных проектов и повышения финансовой грамотности 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.