

**РЕСПУБЛИКАЛЫҚ
НОТАРИАТТЫҚ
ПАЛАТА**

РНП

**РЕСПУБЛИКАНСКАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ
ПАЛАТА**

2019 ж. _____ « ____ »
№ _____

«15» июля 2019 г.
№1-7/845

**Председателям
территориальных нотариальных
палат**

Ранее, 29 мая т.г., Республиканская нотариальная палата обращалась с соответствующим запросом в адрес Национального Банка Республики Казахстан в отношении ипотечного жилищного кредитования.

Настоящим направляем в Ваш адрес ответ вышеуказанного уполномоченного органа – для сведения.

Приложение: на 4 листах.

И.о. Председателя РНП



Ж.Токтарова

(ЭЛЕКТРОННО)

Е-mail: rnnp_rnp@mail.ru
Тел.: 8 (7172) 50-88-26



20 _____ жылғы _____

№ _____

Қазақстан Республикасы,
010000, Нұр-Сұлтан қаласы,
Сарайшық көшесі, 38 үй, 5 кеңсе
тел./факс: 8 (7172) 50-88-26, 50-88-32
e-mail: rnp_rnp@mail.ru

29 05 2019

№ 1-6/662

Национальный Банк
Республики Казахстан

Постановлением Национального Банка Республики Казахстан № 107 утверждена «Программа ипотечного жилищного кредитования «7-20-25. Новые возможности приобретения жилья для каждой семьи» (далее - Программа).

Согласна абзаца 1 раздела 5 Программы «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».

Между тем, в соответствии со абзацам 1 раздела 6 Программы: «к участию в Программе допускаются банки, имеющие лицензию на доверительное управление правами требования по ипотечным займам в интересах и по поручению доверителя, и соответствующие одному из следующих критериев:

1) наличие долгосрочного кредитного рейтинга не ниже «В» по международной шкале агентства «Standard & Poor's» или рейтинга аналогичного уровня по международной шкале агентств «Moody's Investors Service» и «Fitch», а также доли на рынке не менее 3,0% совокупных активов банковского сектора;

2) банк является участником Программы повышения финансовой устойчивости банковского сектора Республики Казахстан, утвержденной постановлением Правления Национального Банка от 30 июня 2017 года № 129.

Проверка соответствия банков требованиям к участию в Программе осуществляется Оператором».

Кроме того, в разделе 7 Программы определены условия выдачи ипотечных жилищных займов предусмотрен процесс получения ипотечного жилищного займа, по которому:

1 шаг – Заемщик направляет первоначальный взнос и выбирает жилье для покупки;

2 шаг – Заемщик обращается в банк для получения ипотечного жилищного займа;

3 шаг – Банк проверяет заемщика и при положительном результате заключает договор займа. Заемщик приобретает жилье.

Вместе с тем, условиями Программы предусмотрено, что Договор ипотечного жилищного займа, заключенный 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 предоставление Оператору информации по ипотечному жилищному займу, в том числе относящиеся к банковской и иной охраняемой законом тайне (абзац 7 раздела 7 Программы).

Согласно абзаца 3 раздела 8 Программы, для продажи прав требования по ипотечным жилищным займам банк должен заключить с Оператором Соглашение о реализации Программы.

Законом РК «Об ипотеке недвижимого имущества» (далее - Закон) регулируются отношения, возникающие при применении ипотеки имущества как способа обеспечения обязательств. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Республики Казахстан, применяются к ипотеке имущества, если Законом не установлены иные правила. В случае противоречия между Законом и другими законодательными актами в части регулирования ипотеки имущества применяются нормы Закона.

Подпунктом 4-1 ст.1 Закона определено, что ипотечная организация - юридическое лицо, исключительным видом деятельности которого является деятельность, предусмотренная Законом «Об ипотеке недвижимого имущества».

Вместе с тем, в силу статьи 5-1 Закона, обязательным условием, для осуществления деятельности, предусмотренной Законом, необходимо создание ипотечной организации, которая создается в форме акционерного общества в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

Вместе с тем, в силу пункта 2 ст. 5-1 Закона, наименование ипотечной организации должно содержать слова "Ипотечная организация". Юридическое лицо, не зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке в качестве ипотечной организации, не может именоваться ипотечной организацией (абзац 2 пункта 2 ст. 5-1 закона).

В соответствии со ст. 6 Закона, сторонами заключается ипотечный договор в письменной форме, который подписывается залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником (вещный поручитель).

Ипотечный договор является основанием для регистрации ипотеки. Право ипотеки возникает с момента его регистрации. Права залогодержателя могут подтверждаться (оформляться) выдачей ипотечного свидетельства.

Ипотечный договор - это соглашение сторон об установлении ипотеки в обеспечение основного обязательства (п.5 ст. 1 Закона).

В статье 1 Закона определены термины займа: ипотечный заем - банковский заем, обеспеченный ипотекой недвижимого имущества (п.5 п.п.

5-1) и ипотечный жилищный заем - ипотечный заем, предоставляемый в целях строительства жилища либо его покупки и (или) ремонта (п.5 п.п. 5-2).

Государственная поддержка в сфере ипотечного кредитования осуществляется в рамках программ жилищного строительства посредством субсидирования части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным банками второго уровня населению, через субъектов квазигосударственного сектора (ст. 5-5 Закона).

Банк, организация, осуществляющая отдельные виды банковских операций, не вправе по договорам ипотечного займа физического лица, не связанного с предпринимательской деятельностью, устанавливать и взимать комиссии за ведение банковского счета, связанного с выдачей и обслуживанием ипотечного займа, а также за зачисление займа на банковский счет (пункты 3, 4 ст. 34-1 Закона РК «О банках и банковской деятельности в РК»), что также отражено в Программе.

На основании изложенного, просим Вас предоставить разъяснения по следующим вопросам:

1. С какого момента заем лица, обратившего в банки второго уровня, по Программе, является ипотечным займом, поскольку согласно разделу 10 существуют условия обратного выкупа прав требования по ипотечным жилищным займам?
2. Во исполнение шага 3 Программы перед приобретением недвижимого имущества, какой договор займа заключается заемщиком?
3. В случае отсутствия заключенного ипотечного жилищного займа, ипотечного договора, а также в случае взимание комиссии за предоставление и обслуживание займа, является ли такой заем, ипотечным жилищным займом?

Председатель _____



А. Жанабилова

E-mail: enp_rnp@mail.ru
Тел.: 8 (7172) 50-88-26

«ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ҰЛТТЫҚ БАНКІ»

РЕСПУБЛИКАЛЫҚ
МЕМЛЕКЕТТІК МЕКЕМЕСІ

050040, Алматы қ., Коктем-3, 21-үй
тел.: +7 727 2704591, факс: +7 727 2704655
телекс: 251130 BNK KZ, E-mail: hq@nationalbank.kz



РЕСПУБЛИКАНСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

«НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН»

050040, г. Алматы, Коктем-3, дом 21
тел.: +7 727 2704591, факс: +7 727 2704655
телекс: 251130 BNK KZ, E-mail: hq@nationalbank.kz

25.06.2019 № 11-4-16/161/100-2019-1116

Республиканская
нотариальная палата

010000, г. Нур-Султан, ул. Сарайшык, д. 38, офис 5

Национальный Банк Республики Казахстан (далее – Национальный Банк), рассмотрев Ваше письмо от 29.05.19г. №1-6/662 (вх. №ЮЛ-Ж-1116 от 06.06.19г.) касательно вопросов ипотечного жилищного кредитования, сообщает следующее.

По первому вопросу.

Согласно подпункту 2) раздела I Программы¹ под ипотечным жилищным займом понимается ипотечный заем, предоставляемый в целях покупки жилища и обеспечиваемый залогом приобретаемого жилья.

С момента выдачи банком-участником Программы заемщику ипотечного жилищного займа, соответствующего условиям Программы, выданный банком заем будет считаться ипотечным жилищным займом, несмотря на наличие обратного выкупа банками участниками прав требований по ипотечным жилищным займам.

При этом в разделе 8 Программы предусмотрено право повторного приобретения оператором прав требования по ипотечным жилищным займам, по которым ранее была допущена просрочка исполнения обязательств, при условии восстановления заемщика в графике платежей.

По второму вопросу.

Согласно пункту 8 статьи 34 Закона о банках² банковские заемные операции осуществляются в соответствии с Правилами о внутренней кредитной политике, утверждаемыми органом управления банка.

Кроме того, в соответствии с поэтапным процессом получения ипотечного жилищного займа, указанным в разделе VII Программы перед приобретением жилья заемщик заключает с банком договор займа.

¹ 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»

² Закон Республики Казахстан «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан»

№ 0020735



По третьему вопросу.

Суть вопроса является непонятной и требует уточнения.

При этом для справки сообщаем следующее.

Пунктом 1 статьи 33 Закона о банках установлено, что отношения между банками, а также между банками и их клиентами осуществляются на основании договоров, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан.

Согласно пункту 2 Правил №18³ договор банковского займа, заключаемый банком, содержит условия, установленные законодательством Республики Казахстан для договоров соответствующего вида, условия, определенные по соглашению сторон, а также обязательные условия согласно перечню, установленному данным пунктом.

В соответствии с разделом VII Программы 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 предоставление оператору информации по ипотечному жилищному займу, в том числе относящейся к банковской и иной охраняемой законом тайне.

В этой связи, при выдаче банком ипотечного жилищного займа заемщику, отношения между ними должны осуществляться на основании договора банковского займа.

Заместитель Председателя



Смоляков О.А.

✍ Абилова Е.Д..Е.
☎ 8 727 2704-591, 1337

³ Постановление Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 28 февраля 2011 года № 18 «Об определении перечня обязательных условий договора банковского займа»