

**«ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ҚАРЖЫ НАРЫҒЫН РЕТТЕУ ЖӘНЕ
ДАМУ АГЕНТТІГІ»**

РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК
МЕКЕМЕСІ

А15С9Т5, Алматы қ., Көктем-3, 21-үй
тел.: +7 727 2619200, факс: +7 727 2440282
E-mail: info@finreg.kz



РЕСПУБЛИКАНСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

**«АГЕНТСТВО РЕСПУБЛИКИ
КАЗАХСТАН ПО
РЕГУЛИРОВАНИЮ
И РАЗВИТИЮ ФИНАНСОВОГО
РЫНКА»**

А15С9Т5, г. Алматы, Көктем-3, дом 21
тел.: +7 727 2619200, факс: +7 727 2440282
E-mail: info@finreg.kz

2021 ж.20.10.№05-0-06/5670

**Қазақстан Республикасы
Парламенті Мәжілісінің
депутаттары**

**А.Г. Линникке
А.Т. Перуашевқа
Д.М. Еспаеваға
Б.С. Дүйсембиновке
А.Р. Әбілдаевқа
Е.Х. Барлыбаевқа
С.С. Ерубаяевқа
А.К. Жұмабаеваға
К.Ж. Исаға
Е.Қ. Өмірғалиге
М.Б. Раманқұловқа
К.И. Нұровқа
И.В. Смирноваға**

22.09.2021ж. № ДЗ-279 депутаттық сауалға

Құрметті депутаттар!

Сіздердің азаматтардың мүлкін өндіріп алумен және сатумен, қарыз алушылардың құқықтарын қорғау шараларымен байланысты кейбір мәселелер туралы сауалдарыңызды қарап, төмендегіні хабарлаймын.

Ең алдымен, Қаржы нарығын реттеу және даму агенттігі (бұдан әрі – Агенттік) қайтыс болғандардың туғандары мен жақындарына қайғырып көңіл айтады және қайтыс болғандар отбасыларының қайғысы ортақ екенін білдіреді.

Халықтың шектен тыс кредит алу мәселесі үнемі Агенттіктің бақылауында. Агенттік халықтың қарыздары бойынша мерзімі өткен

берешектің өсуіне жол бермеу жөнінде реттеу шараларының кешенін қабылдады.

1. Тұтынушылық кредиттеудегі тәуекелдерді шектеу үшін 2020 жылғы 1 қаңтардан бастап кірісі ең төмен күнкөріс деңгейінен аз азаматтарға қарыз беруге тыйым енгізілді және банктер мен микроқаржы ұйымдары үшін қарыз беру кезінде қарыз алушының борыш жүктемесінің коэффициентін есептеуге арналған талап белгіленді, ол қарыз алушы кірісінің 50%-нан аспауға тиіс.

2. Қарыздар мен микрокредиттер алған азаматтарды қорғауды күшейту үшін ағымдағы жылғы мамырда Банк, микроқаржылық және коллекторлық қызметті реттеу мәселелері бойынша заң қабылданды.

Заңмен микрокредит беру туралы шарттың мазмұнына, ресімделуіне, міндетті шарттарына талаптар белгілеу бекітіледі. Шарттың бірінші бетінде микрокредиттің толық құны туралы ақпарат: артық төлем сомасы, сыйақы мөлшерлемесінің және ЖТСМ мөлшері болуға тиіс.

Сонымен бірге ағымдағы жылғы 1 қазандағы заңмен банктер мен микроқаржы ұйымдары үшін проблемалық берешекті реттеудің бірыңғай тәртібі қолданысқа енгізілді, ол:

1) төлеу мерзімі өте бастаған күннен бастап 20 күннен кешіктірмей банктің қарыз алушыға қарыз бойынша мерзімнің өтіп бара жатқанын және қарыз алушы жеке тұлғаның берешекті реттеу үшін банкке жүгіну құқығы туралы хабарлау міндетін;

2) қарыз алушы жеке тұлғаның төлеу мерзімі өткен күннен бастап 30 күн ішінде берешекті реттеу жөніндегі ұсыныстармен банкке жүгіну құқығын көздейді. Банк өтінішті алғаннан кейін мынадай тетіктерді қоса алғанда, қайта құрылымдау талаптарын жасайды:

- сыйақы мөлшерлемесін төмендету;
- негізгі борыш қалдығы сомасының валютасын өзгерту;
- негізгі борыш пен сыйақы бойынша төлемді кейінге қалдыру;
- берешекті өтеу әдісін өзгерту;
- қарыз мерзімін өзгерту;
- мерзімі өткен негізгі борышты және сыйақыны кешіру, айыпақыны (айыппұлды, өсімпұлды) жою;
- кепіл берушінің жылжымайтын мүлікті өз бетінше өткізуі;
- банктік қарыз шарты бойынша міндеттемені сатып алушыға бере отырып, кепілге қойылған жылжымайтын мүлікті өткізу;

3) қарыз алушы - жеке тұлғаның ұсыныстарын алған күннен кейін 15 күн ішінде қарыз алушы жеке тұлғаның ұсыныстарын банктің қарауын және (немесе) оған берешекті реттеудің өз нұсқасын ұсыну міндетін;

4) банкпен өзара тиімді шешімге қол жеткізбеген жағдайда немесе банктен бас тартуды алған күннен бастап 15 күн ішінде қарыз алушы жеке тұлғаның уәкілетті органға жүгіну құқығын көздейді.

Бұл ретте уәкілетті орган халықтың әлеуметтік осал топтарына (бұдан әрі – ХӨОТ) жататын қарыз алушы жеке тұлғаның ипотекалық

тұрғын үй қарызы бойынша өтінішін қарау кезеңінде кепіл мүлкін сот тәртібімен немесе соттан тыс тәртіппен өндіріп алуға жол берілмейді.

Осылайша, ағымдағы жылы заңнамалық деңгейде банктерге берешекті реттеу режимі шеңберінде барлық шараларды қабылдамай кепілге салынған мүлікті өндіріп алуға тыйым салатын нормалар қабылданды.

3. Заңнамалық шаралардан басқа, жеке тұлғалардың 2004 - 2016 жылдар аралығында берілген проблемалық ипотекалық қарыздарын реттеу үшін 2015 жылдан бастап Елбасының тапсырмасы бойынша Ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру бағдарламасы іске асырылуда.

Бағдарламаның арқасында 48,5 мыңнан астам азамат жалғыз баспанасын сақтап қалды және борыш жүктемесін айтарлықтай төмендетті. Банктер 176,6 млрд теңге сомаға 28,5 мың қарызды қайта қаржыландырды. 27,2 мың валюталық ипотекалық қарыз теңгеге толығымен айырбасталды, ал 2016 жылдан бастап заңнамалық деңгейде валютамен кірісі жоқ жеке тұлғаларға валюталық қарыз беруге тыйым салынды.

ХӨОТ-тың қарыз алушылары үшін ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландырудан және айырбастаудан басқа Бағдарламада жалғыз баспананы сақтау мақсатында қосымша қолдау шаралары көзделген. Банктердің меншікті қаражаты және Бағдарламаның есебінен 6,2 мың ХӨОТ-тің 30,7 млрд теңге сомаға негізгі борышының және сыйақысының қалдығын есептен шығару жүргізілді.

4. ХӨОТ-қа жататын қарыз алушылардың құқықтарын қорғау бойынша жүйелі жұмыс жүргізу мақсатында, ағымдағы жылғы мамырда қабылданған заңнамалық шараларды іске асыру үшін ХӨОТ қарыз алушыларын қолдаудың қосымша шаралары әзірленді. Ол үшін Агенттік банктермен, азаматтық қоғам институттарымен және Алматы қаласының әкімдігімен бірлесе отырып «Өзара түсіністік және ынтымақтастық туралы» Меморандумға қол қойды.

Меморандум шарттарына сәйкес проблемалық берешекті реттеу кезеңінде банктер сот талап-арызын беруді, берешекті өндіріп алу бойынша атқарушылық жазба жасау үшін нотариусқа тікелей жүгінуді, сондай-ақ ХӨОТ-қа жататын азаматтардың жалғыз баспанасын өткізуді, оның ішінде банктің балансына қабылданғанын және қарыз алушыларды баспанасынан шығаруды, оның ішінде банктің балансындағы осы мүліктің бұрынғы меншік иелерін шығаруды тоқтата тұрады.

5. Мемлекет басшысы ағымдағы жылғы 22 қыркүйекте Үкіметке Ұлттық Банкпен және Агенттікпен бірлесіп, 2021 жылғы 1 қарашаға дейін атқарушылық іс жүргізу, жеке сот орындаушыларының жұмысы, екінші деңгейдегі банктердің бағалау қызметі мен кепілдік саясатын реттеу шеңберінде қатынастарды жетілдіру бойынша заңнамалық және нормативтік түзетулер топтамасын 2022 жылғы 1 қаңтардан бастап қолданысқа енгізе отырып, әзірлеуді тапсырды. Заңнамалық түзетулердің

негізгі әзірлеушісі болып Қазақстан Республикасының Әділет министрлігі айқындалды.

Қазіргі уақытта кепіл мүлкін, оның ішінде жылжымайтын мүлікті сату рәсімдері жылжымайтын мүлік ипотекасы және атқарушылық іс жүргізу туралы заңнамалық актілермен, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексімен және ҚР Азаматтық процестік кодексімен регламенттелген.

Кепіл мүлкін өткізудің қолданыстағы практикасына жүргізілген талдау өткізу рәсіміне және сауда-саттыққа қатысушыларға қойылатын қазіргі талаптар аукционның ашықтығын және өткізілетін мүлікке баға белгілеудің объективтілігін қамтамасыз етпейтінін көрсетті.

Осыған байланысты, әзірленетін заң жобасының шеңберінде азаматтардың құқықтарын қорғауды жетілдіру бойынша мынадай қосымша шаралар көзделген:

1) мүлікті кепіл берушінің үш айлық мерзімінде өз бетімен өткізуін кепіл мүлкін сот арқылы және соттан тыс өткізу шеңберінде міндетті рәсім ету, өткізу құнының шегін кемінде 75% және бағалау күнінен 6 айдан аса уақыт өтпеген кепілдің бағалау құнының 100%-нан артық болмайтындай етіп белгілеу;

2) атқарушылық іс жүргізу шеңберінде тұрғын үй жылжымайтын мүлкін сатуды төмендетудің шекті өлшемін бағалау құнының 75%-нан кем болмайтындай етіп белгілеу;

3) кепілде тұрған жылжымайтын мүлікті сот арқылы немесе соттан тыс өткізу шеңберінде оның ішінде кредиторға, оның қызметкерлеріне және үлестес тұлғаларына; егер сауда-саттықтың екінші қатысушысы оның жақын туысы, зайыбы (жұбайы) болса жеке тұлғаның сауда-саттыққа қатысуына тыйым салу;

4) ипотекалық қарыз бойынша кепілде тұрған тұрғын үйді жеке атқарушылық іс жүргізуден тыс кепіл ұстаушылардың немесе сот орындаушыларының өтініштері бойынша өндіріп алу мүмкіндігін болдырмау;

5) бағалаушылардың біліктілігі мен жауапкершілігіне қойылатын талаптарды күшейту;

6) жеке тұлғаның баспанасымен қамтамасыз етілген ипотекалық қарыздар бойынша кепіл құнына қатысты берешектің мардымсыздығын айқындау шегін ұлғайту.

Қазақстан Республикасының Әділет министрлігі тиісті түзетулерді одан әрі ағымдағы жылғы 1 қарашаға дейінгі мерзімде Қазақстан Республикасы Парламентінің Мәжілісіне енгізу үшін 2021 жылғы 15 қазанда Қазақстан Республикасы Премьер-Министрі Кеңсесінің атына енгізді.

Төраға

М. Әбілқасымова

**«ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ҚАРЖЫ НАРЫҒЫН РЕТТЕУ ЖӘНЕ
ДАМУ АГЕНТТІГІ»**

РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК
МЕКЕМЕСІ

А15С9Т5, Алматы қ., Көктем-3, 21-үй
тел.: +7 727 2619200, факс: +7 727 2440282
E-mail: info@finreg.kz



РЕСПУБЛИКАНСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

**«АГЕНТСТВО РЕСПУБЛИКИ
КАЗАХСТАН ПО
РЕГУЛИРОВАНИЮ
И РАЗВИТИЮ ФИНАНСОВОГО
РЫНКА»**

А15С9Т5, г. Алматы, Көктем-3, дом 21
тел.: +7 727 2619200, факс: +7 727 2440282
E-mail: info@finreg.kz

20.10.2021г. №05-0-06/5670

**Депутатам
Мажилиса Парламента
Республики Казахстан
Линнику А.Г.
Перуашеву А.Т.
Еспаевой Д.М.
Дюсембинову Б.С.
Абилдаеву А.Р.
Барлыбаеву Е.Х.
Ерубаяеву С.С.
Жумабаевой А.К.
Иса К.Ж.
Өмірғали Е.Қ.
Раманкулову М.Б.
Нурову К.И.
Смирновой И.В.**

На депутатский запрос от 22.09.2021г. № ДЗ-279

Уважаемые депутаты!

Рассмотрев Ваш запрос о некоторых вопросах, связанных с взысканием и реализацией имущества граждан, и мерами защиты прав заемщиков, сообщаю следующее.

В первую очередь, Агентство по регулированию и развитию финансового рынка (далее – Агентство) выражает глубокие соболезнования родным и близким погибших в трагедии и разделяет горе и скорбь утраты с семьями погибших.

Вопрос закредитованности населения находится на постоянном контроле Агентства. Агентством принят комплекс регуляторных мер по недопущению роста просроченной задолженности по займам населения.

1. Для ограничения рисков в потребительском кредитовании с 1 января 2020 года введен запрет на предоставление займов гражданам с доходом ниже прожиточного минимума и установлено требование для банков и микрофинансовых организаций проводить расчет коэффициента долговой нагрузки заемщика при выдаче займа, который не должен превышать 50% от дохода заемщика.

2. Для усиления защиты граждан, получивших займы и микрокредиты, в мае т.г. принят Закон по вопросам регулирования банковской, микрофинансовой и коллекторской деятельности.

Законом закрепляется установление требования к содержанию, оформлению, обязательным условиям договора о предоставлении микрокредита. Первая страница договора должна содержать информацию о полной стоимости микрокредита: сумму переплаты, размер ставки вознаграждения и ГЭСВ.

Также Законом с 1 октября т.г. для банков и микрофинансовых организаций введен в действие единый порядок урегулирования проблемной задолженности, который предусматривает:

1) обязанность банка уведомить заемщика о наличии просрочки по займу и о праве заемщика-физического лица обратиться в банк для урегулирования задолженности – не позднее 20 дней с даты наступления просрочки;

2) право заемщика-физического лица обратиться в банк с предложениями по урегулированию задолженности – в течение 30 дней с даты наступления просрочки. После получения заявления банк составляет условия реструктуризации, включая следующие механизмы:

- снижение ставки вознаграждения;
- изменение валюты суммы остатка основного долга;
- отсрочка платежа по основному долгу и вознаграждению;
- изменение метода погашения задолженности;
- изменение срока займа;
- прощение просроченного основного долга и вознаграждения, отмена неустойки (штрафа, пени);
- самостоятельная реализация залогодателем недвижимого имущества;

– реализацию заложенного недвижимого имущества с передачей обязательства по договору банковского займа покупателю;

3) обязанность банка рассмотреть предложения заемщика-физического лица и (или) предложить ему свой вариант урегулирования задолженности – в течение 15 дней после дня получения предложений заемщика-физического лица.

4) право заемщика-физического лица обратиться в уполномоченный орган – в случае недостижения взаимоприемлемого решения с банком или в течение 15 дней с даты получения отказа банка.

При этом в период рассмотрения уполномоченным органом обращения заемщика-физического лица, относящегося к социально уязвимым слоям населения (далее – СУСН), по ипотечному жилищному займу, обращение взыскания на залоговое имущество в судебном или внесудебном порядке не допускается.

Таким образом, в текущем году на законодательном уровне приняты нормы, запрещающие банкам обращать взыскание на заложенное имущество без принятия всех мер в рамках режима урегулирования задолженности.

3. Помимо законодательных мер, для урегулирования проблемных ипотечных займов физических лиц, выданных с 2004 по 2016 годы, с 2015 года, по поручению Елбасы, реализуется Программа рефинансирования ипотечных займов.

Благодаря Программе более 48,5 тыс. граждан сохранили свое единственное жилье и значительно снизили долговую нагрузку. Банками рефинансировано 28,5 тыс. займов на сумму 176,6 млрд. тенге. Полностью сконвертированы в тенге 27,2 тыс. валютных ипотечных займов, а на законодательном уровне, начиная с 2016 года, выдача валютных займов физическим лицам, не имеющих валютных доходов, запрещена.

Помимо рефинансирования и конвертации ипотечных займов для заемщиков из СУСН Программой предусмотрены дополнительные меры поддержки с целью сохранения единственного жилья. За счет собственных средств банков и Программы проведено списание остатка основного долга и вознаграждения 6,2 тыс. СУСН на сумму 30,7 млрд. тенге.

4. В целях проведения системной работы по защите прав заемщиков, относящихся к СУСН, в реализацию законодательных мер, принятых в мае текущего года, выработаны дополнительные меры поддержки заемщиков СУСН. Для этого, Агентством совместно с банками, институтами гражданского общества и Акиматом города Алматы подписан Меморандум «О взаимопонимании и сотрудничестве».

В соответствии с условиями Меморандума в период урегулирования проблемной задолженности банки приостанавливают подачу судебных исков, прямое обращение к нотариусу для совершения исполнительной надписи по взысканию задолженности, а также реализацию единственного жилища граждан, относящихся к СУСН, включая принятого на баланс банка и выселение заемщиков из жилья, в том числе бывших собственников этого имущества, находящегося на балансе банка.

5. Главой государства 22 сентября текущего года Правительству совместно с Национальным Банком и Агентством было поручено до 1 ноября 2021 года разработать пакет законодательных и нормативных

поправок по совершенствованию отношений в рамках исполнительного производства, работы частных судебных исполнителей, регулированию оценочной деятельности и залоговой политики банков второго уровня с введением в действие с 1 января 2022 года. Основным разработчиком законодательных поправок определено Министерство юстиции Республики Казахстан.

В настоящее время, процедуры реализации залогового имущества, в том числе недвижимости, регламентированы законодательными актами об ипотеке недвижимого имущества и об исполнительном производстве, а также Гражданском кодексе Республики Казахстан и Гражданский процессуальном кодексе РК.

Проведенный анализ действующей практики реализации залогового имущества показал, что существующие требования к процедуре реализации и участникам торгов не обеспечивают прозрачность аукциона и объективность ценообразования на реализуемое имущество.

В этой связи, в рамках разрабатываемого законопроекта предусмотрены следующие дополнительные меры по совершенствованию защиты прав граждан:

1) самостоятельную реализацию имущества залогодателем в трехмесячный срок сделать обязательной процедурой в рамках судебной и внесудебной реализации залогового имущества, установить предел цены реализации не менее 75% и не более 100% от оценочной стоимости залога, с даты оценки которой прошло не более 6 месяцев;

2) установить предельный порог снижения продажи жилой недвижимости в рамках исполнительного производства не ниже 75% от оценочной стоимости;

3) запретить участие на торгах в рамках внесудебной и судебной продажи залоговой недвижимости в том числе кредитора, его работников и аффилированных лиц; физического лица, если вторым участником торгов является его близкий родственник, супруг (супруга);

4) исключить возможность обращения взыскания на залоговое жилье по ипотечному займу по заявлениям залогодержателей или судебных исполнителей вне отдельного исполнительного производства;

5) усилить требования к квалификации и ответственности оценщиков;

6) увеличить порог определения незначительности задолженности относительно стоимости залога по ипотечным займам, обеспеченным жилищем физического лица.

Соответствующие поправки внесены Министерством юстиции Республики Казахстан в адрес Канцелярии Премьер-Министра Республики Казахстан 15 октября 2021 года для их дальнейшего внесения в Мажилис Парламента Республики Казахстан в срок до 1 ноября текущего года.

Председатель

М. Абылкасымова