



010000, Нұр-Сұлтан қ., Үкімет үйі

010000, город Нур-Султан, Дом Правительства

№ \_\_\_\_\_

Қазақстан Республикасы  
Парламенті Мәжілісінің  
Депутаттары – «Қазақстан халық  
партиясының» фракциясының  
мүшелеріне

2021 жылғы 2 маусымдағы № ДЗ-201,  
2021 жылғы 3 маусымдағы № 4-10-358

**Құрметті депутаттар!**

Сіздердің тұрғын үйлерінен мәжбүрлеп шығару кезінде азаматтардың құқықтарын қорғау жөніндегі депутаттық сауалдарыңызды қарап, мынаны хабарлаймын.

*Азаматтарды тұрғын үйлерінен мәжбүрлеп шығаруға мораторий енгізуге қатысты*

Мемлекеттің басым міндеттерінің бірі - адамға, оның материалдық әл-ауқатына қамқорлық жасау, осыған мұқтаж азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету болып табылады.

Осыған байланысты, Қазақстан Республикасы Конституциясының 26-бабымен Қазақстан Республикасы азаматының заңды түрде алған қандай да болсын мүлікті жеке меншікке алу құқығы бекітілген. Бұл ретте азаматтардың тұрғын үй құқықтарын қорғау мақсатында тұрғын үйге меншік құқығын мәжбүрлеп тоқтату **сот шешімі бойынша** көзделген.

Қазіргі уақытта заңнамалық түрде («Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңы) азаматтың тұрғын үйін мәжбүрлеп алып қоюға болатын негіздердің толық тізбесі айқындалған, сондай-ақ заңдармен тұрғын үйге меншік құқығын мәжбүрлеп тоқтату кезінде азаматтарды қорғауға бағытталған шектеулер белгіленген.

Атап айтқанда, қыс кезеңінде азаматтардың денсаулығын қорғау және тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңымен (бұдан әрі – Тұрғын үй қатынастары туралы) халықтың әлеуметтік осал топтарына жататын азаматтарды (бұдан әрі – ХӘОТ) **жылыту маусымында** тұрғын үйден шығаруға тыйым салу белгіленген.

Халықтың басым бөлігін қорғау мақсатында қазіргі уақытта осы шектеуді азаматтардың басқа санаттарына қатысты қолдану туралы мәселе пысықталуда.

Үй орналасқан жер учаскесін мемлекет пайдасына иеліктен шығару кезінде тұрғын үйді мәжбүрлеп алып қоюға қатысты, Тұрғын үй қатынастары туралы заңға сәйкес меншік иесіне тұрғын үйдің және жер учаскесінің нарықтық құнын, сондай-ақ меншік иесіне келтірілген залалды толық көлемде өтеуді қамтитын **ақшалай өтемақы** төленетінін немесе **тұрмысқа жайлы тұрғын үй** (пәтер немесе тұрғын үй) меншікке берілетінін атап өтеміз.

Сондай-ақ, қарыз алушы ипотекалық қарыз шарты бойынша міндеттемелерін орындамаған кезде кепілге берілген тұрғын үйге құқықтарды мәжбүрлеп тоқтату «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» ҚР Заңының нормаларымен реттеледі. Бұл ретте қарыз алушыларды қорғау үшін Азаматтық кодексте, егер борышкердің кепілмен қамтамасыз етілген бұзушылыққа жол беруі **кепілге салынған мүлік құнының 10%-нан аз болса**, соттардың кепілге салынған мүліктен өндіріп алуды қолданудан бас тартуы көзделген.

ХӘОТ-ға жататын ипотекалық қарыз алушылардың құқықтарын қорғау үшін осы шектеуді **15%**-ға дейін арттыру мәселесі қосымша пысықталуда.

Ағымдағы жылы Парламент Мәжілісі депутаттарының бастамасымен «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне Қазақстан Республикасында банктік, микроқаржылық және коллекторлық қызметті реттеу мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» ҚР Заңымен (бұдан әрі – банктік, микроқаржылық және коллекторлық қызметті реттеу мәселелері бойынша заңы) ипотекалық қарыз алушылардың борыш жүктемесін азайту мақсатында кепілге берілген тұрғын үйді өткізгеннен кейін қалған ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша **бланкілік қалдықтарды** есептен шығару негіздері кеңейтілді. Атап айтқанда, қарыз алушының табысы ең төменгі жалақыдан аспаған және оның меншік құқығында жылжымайтын мүлік болмаған жағдайда берешек есептен шығарылуға жатады.

Сонымен қатар, төтенше жағдай режимінің қолданылу кезеңінде, көптеген ұйымдардың қызметіне тыйым салынған және бұл азаматтардың жеке кірістері мен ипотекалық кредиттер бойынша міндеттемелерге қызмет көрсету қабілетінің төмендеуіне әсер еткен кезде, Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігі (бұдан әрі – Агенттік) банктердің тұрғын үйді мәжбүрлеп өткізу бойынша талап-арыз жұмысын тоқтата тұрды.

Қарыз алушыларға табыстарын қалпына келтіруге уақыт беру үшін Агенттіктің бұйрығымен **2020 жылғы 16 наурыз - 15 маусым аралығындағы** кезеңде азаматтардың несиелері бойынша төлемдер 90 күнге дейінгі мерзімге кейінге қалдырылды. Кейінге қалдыруды **1,9** млн азамат немесе барлық қарыз алушы жеке тұлғалардың **33,8%**-ы пайдаланды, кейінге қалдырылған төлемдер сомасы **268,2** млрд теңгені құрады.

Агенттік 2015 жылдан бастап іске асырылып келе жатқан Ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) шеңберінде қарыз алушылардың жалғыз баспанасын сақтап қалу бойынша қосымша шаралар қабылдады.

Банктер 2021 жылғы 1 маусымдағы жағдай бойынша **305,4** млрд теңге сомаға **42 мың** қарыз алушының қарыздарын қайта қаржыландырды, оның ішінде **13,8 мың** валюталық ипотекалық қарыз алушыға борыштық жүктеме екі еседен астам төмендетілді.

Осыған байланысты мемлекет тұрғын үйге меншік құқығын мәжбүрлеп тоқтату кезінде азаматтардың жалғыз тұрғын үйге құқықтарын қорғау жөнінде пәрменді шаралар қабылдады және қабылдауда.

Қазіргі уақытта сауда, сервис, тұрмыстық қызмет көрсету, туризм, демалыс және ойын-сауық, спорт мекемелері және т.б. субъектілер өз жұмысын қайта бастады. Халықты жаппай вакцинациялаудың жалғасуын ескере отырып, елдегі эпидемиологиялық жағдай жақсарады және карантиндік шектеулер жеңілдей түседі.

Осыған байланысты азаматтарды тұрғын үйден мәжбүрлеп шығаруға мораторий енгізу туралы ұсыныс **қолдау таппайды**.

*Ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру бағдарламасының мерзімін ұзартуға қатысты*

Қазіргі уақытта банктер Бағдарлама шеңберінде негізгі борышты төмендету және бұрынғы меншік иелеріне тұрғын үйді қайтару түрінде ХЭОТ - қарыз алушыларға қосымша көмек көрсету бойынша жұмыс жүргізуде.

2021 жылы Агенттік ХЭОТ-қа жататын **8,7 мың** қарыз алушыны қаржылық қолдаудың қосымша шараларымен қамтуға мүмкіндік беретін Бағдарламаға түзетулерді іске асырды. Қазіргі уақытта **17,3** млрд теңге сомасына **4,5 мың** ХЭОТ-қарыз алушыларға көмек көрсетілді (2021 жылғы 1 маусымға).

Ағымдағы жылдың соңына дейін **4,2 мың** қарыз алушы қалған қаражат себінен қамтылатын болады және Бағдарлама толығымен аяқталады.

Қазіргі уақытта Агенттік банктердің қарыз алушылардың қайта қаржыландыру жөніндегі өтініштерін ағымдағы қарау серпінін ескере отырып, ХЭОТ-қарыз алушыларға қосымша көмек көрсету мерзімін **2021 жылғы қыркүйекке дейін** ұзарту бойынша жұмыс жүргізуде. Қарыз алушылардың көрсетілген мерзімге дейін банктерге келіп түсетін барлық өтініштері қаралатын болады және олар бойынша ипотекалық қарыздар бойынша қаржылық көмек көрсету туралы қажетті шешімдер қабылданатын болады.

Баяндалғанды ескере отырып, Бағдарламаны кемінде бір жыл мерзімге ұзарту туралы ұсыныс **қолдау таппайды**.

*Банктердің өсімқорлық және біржақты әрекеттерін бақылауға қатысты*

Ағымдағы жылғы мамырға дейін заңнамада банк пен қарыз алушының өзара іс-қимылының сотқа дейінгі тәртібін реттейтін нормалар болмаған, осыған байланысты банктер проблемалық борышты реттеу тәртібін дербес айқындады.

Банктік, микроқаржылық және коллекторлық қызметті реттеу мәселелері бойынша заңмен банктер мен микроқаржы ұйымдары (бұдан әрі – МҚҰ) үшін азаматтардың кредиттер бойынша мерзімі өткен берешегін реттеудің бірыңғай міндетті құқықтық режимі енгізіледі. Бұл норма қарыздарға, оның ішінде Заң енгізілгенге дейін берілген қарыздарға қолданылады.

Реттеудің жаңа тетігі шеңберінде банктер мен МҚҰ қарыз алушы қарызды өтеу мерзімін өткізіп алған жағдайда, кредиторға жүгінгеннен кейін қайта құрылымдау талаптарын: сыйақы мөлшерлемесін төмендету, төлемді кейінге қалдыру, оның кезектілігін өзгерту, қарыз мерзімін ұлғайту, борыш жүктемесін азайту түрінде қарауға міндетті болады.

Қарызды қайта құрылымдаудан бас тартқан не қарыз алушы қайта құрылымдау талаптары бойынша келісімге қол жеткізбеген жағдайда қарыз алушы Агенттікке жүгінуге құқылы. Бұл ретте Агенттік қарыз алушының өтінішін қарау кезеңінде банк/МҚҰ ХЭОТ жататын тұлғаның кепілге қойған мүлкін өндіріп алу туралы талап арыз беруге құқылы емес.

Банктік, микроқаржылық және коллекторлық қызметті реттеу мәселелері бойынша заңды іске асыру үшін Агенттік ағымдағы жылғы тамыз айында проблемалық борышты реттеу тәртібі туралы тиісті нормативтік құқықтық акті қабылдайтын болады. Банктердің заңнамада белгіленген тәртіпті орындауы мақсатында Агенттік проблемалық борышты сотқа дейін реттеу бойынша банктерге мониторинг жүргізетін болады және тәртіпті сақтамау дерегі болған кезде банктерге қадағалау сипатындағы шаралар қабылданатын болады.

Осылайша, проблемалық ипотекалық қарыздары бар азаматтарға қатысты банктердің қызметіне бақылауды күшейту туралы ұсыныс Заңмен **іске асырылды.**

*Меншікті баспаналарынан шығарылып жатқан/шығарылған тұлғалар тізіміне қатысты*

**О.Б. Бағиянов бойынша** («Банк ЦентрКредит» АҚ)

Қарыз бойынша кепіл мүлкі сот шешімінің негізінде үшінші тұлғаның талабы бойынша өткізілген шаштараз-дүкені болды.

Мәселен, Өскемен қалалық сотының 2008 жылғы 21 мамырдағы шешімімен О.Б. Бағияновтан Б. С. Тыныбаевтың пайдасына 6 421 341 теңге мөлшерінде берешек өндіріп алынды.

Шығыс Қазақстан облыстық сотының азаматтық істер жөніндегі алқасының 2018 жылғы 20 қарашадағы ұйғарымымен О.Б. Бағияновқа тиесілі дүкен мен шаштаразға өндіріп алу арқылы 2008 жылғы 21 мамырдағы сот шешімін орындау тәртібі өзгертілді.

2019 жылғы 4 маусымда жоғарыда көрсетілген мүлік электрондық аукционнан үшінші тұлғаға өткізілген. Сот актілеріне кассациялық тәртіппен шағым жасалмаған.

2021 жылғы 27 қаңтарда банктің уәкілетті органы Бағдарлама аясында қарыз алушының қарызы бойынша 9,5 млн теңге мөлшеріндегі қарыз бойынша берешек қалдығын кешірді. Бұл ретте банк қарыз алушыны оның тұрғын үйінен шығарған жоқ.

**А. Ш. Әшімов бойынша** («Forte Bank» АҚ)

Алматы облысы Талғар аудандық сотының 2017 жылғы 30 маусымдағы шешімімен «А.Ш. Әшімов» ЖК, «Ар-Ай» ЖК Л.Р. Әміржановадан, Д.Б. Улучайдан «ForteBank» АҚ-тың пайдасына ортақ тәртіпте 27 391 385 теңге мөлшерінде берешек сомасы өндірілді.

Борышкерлердің сот шешімін орындамауына байланысты жеке сот орындаушылар (ЖСО) кепілге салынған Л.Р. Әміржановаға жеке меншік құқығында тиесілі аула алдында үй-жайлары бар дүкенмен бірге тұрғын үй түріндегі жылжымайтын мүлікке өндіріп алуды қолдану арқылы сот шешімін орындау тәсілі мен тәртібін өзгерту туралы ұсыныспен сотқа жүгінді.

Алматы облысы Талғар аудандық сотының 2018 жылғы 30 шілдедегі ұйғарымымен кепілге салынған, Л.Р. Әміржановаға жеке меншік құқығында тиесілі аула алдында үй-жайлары бар дүкенмен бірге тұрғын үй түріндегі жылжымайтын мүлікке өндіріп алуды қолдану арқылы сот шешімін орындау тәсілі мен тәртібі өзгертілді.

Сот актілеріне кассациялық тәртіппен шағымдар жасалмаған.

Банктің ақпараты бойынша қазіргі уақытта қарыз алушыны банктің балансына қабылданған тұрғын үйден шығару тоқтатылды, өйткені Бағдарламаның талаптарымен тұрғын үйді қайтару мәселесі қарастырылуда.

**А.Ф. Липская және В.А. Асанова бойынша** («Қазақстан Халық Банкі» АҚ)

Бұған дейін А.Ф. Липская мен В.А. Асановаға тиесілі тұрғын үй ипоткалық қарыздар бойынша міндеттемелер бойынша банктің балансына өтті.

Қарыздардың Бағдарлама талаптарына сәйкес келмеуіне байланысты баланстық тұрғын үй қарыз алушыларға Бағдарлама талаптарымен берілмейді.

Соттардың шешімдері бойынша Банктің аталған адамдарды бірге тұратын азаматтармен шығару туралы талап-арыздары қанағаттандырылды.

Өз кезегінде Агенттік қарыз алушыларға банктердің Бағдарлама талаптары бойынша қарыздарды қайта қаржыландырудан бас тартуларына қарыз алушылардың шағымдарын қарау жөніндегі Комиссияға жүгінуді ұсынды. Сондай-ақ Банктің атына Комиссия қарыз алушылардың мәселесін қарағанға дейін тұрғын үйінен шығаруды тоқтата тұру туралы өтініш жолдады.

**Е.М. Сүлейменов бойынша** («Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ)

Тұрғын емес үй-жай (қонақ үй, кафе) кепіл мүлкі болып табылады.

2020 жылғы 15 қазанда Компания кепіл мүлкін атқарушылық іс жүргізу барысында сатып алған. Компания мүлікті басқа біреудің иелігінен талап ету туралы талап-арыз берген жоқ. Мүлік қарыз алушының нақты пайдалануында. Осылайша, Компания қарыз алушыны тұрғын үйінен шығаруды жүргізген жоқ.

**К.М. Бахбердиева бойынша** («АТФБанк» АҚ)

Қарыз алушының банкке өтініш білдірмеуіне байланысты 2018 жылғы 24 сәуірде кепіл тұрғын үй сот тәртібімен үшінші тұлғаға өткізілді. Бұл ретте, банк қарыз алушының атына қарызды Бағдарлама талаптары бойынша қайта қаржыландыру мүмкіндігі туралы бірнеше рет хаттар жолдағанын атап өту қажет.

Шымкент қаласы Еңбекші аудандық сотының 2018 жылғы 24 желтоқсандағы шешімімен А.Ж. Үсіпбекованың К. М. Бахбердиеваны отбасының барлық мүшелерімен бірге аукцион қорытындысы бойынша сатып алу-сату шарты негізінде талапкерге тиесілі пәтерден шығару туралы талап-арызы қанағаттандырылды.

Шымкент қаласы сотының азаматтық істер жөніндегі сот алқасының 2019 жылғы 27 наурыздағы қаулысымен шешім өзгеріссіз қалды.

**М.Е. Есімханова бойынша** («First Heartland Jusan Bank» АҚ)

Кепіл мүлкі ипотекалық қарыз бойынша міндеттемелерді орындау есебінен үшінші тұлғаға өткізілді. Кредит толығымен өтелді. Кепілді сатудан қалған сома қарыз алушыға қайтарылды.

Бұл ретте Шығыс Қазақстан облысы Өскемен қалалық сотының 2017 жылғы 28 желтоқсандағы шешімімен А.А. Мухамадиевтің талабы қанағаттандырылды. Электрондық сауда-саттық қорытындысы бойынша сату-сатып алу шартының негізінде талапкерге тиесілі пәтерден М.Е. Есімханованы, А.С. Тоқтарбековты, А.С. Қапанованы шығару туралы қаулы шығарылды.

Шығыс Қазақстан облыстық соты азаматтық істер жөніндегі сот алқасының 2018 жылғы 22 ақпандағы қаулысымен сот шешімі өзгеріссіз сақталды.

Өтінішхатты алдын ала қарастыру қорытындысы бойынша Жоғарғы соттың азаматтық істер жөніндегі сот алқасы 2018 жылғы 9 сәуірде өтінішхатты тапсырудан бас тарту туралы қаулы шығарды.

**А.Е. Пичугина бойынша**

Алматы қаласы, Баишев көш., 72 мекенжайында орналасқан жер телімі бар тұрғын үй жеке сот орындаушысының 2019 жылғы 17 сәуірде мүлікті заттай тапсыру туралы қаулысы негізінде А.Б. Мельситоваға жеке меншік құқығында тиесілі.

С.Г. Валах – аталған иеліктегі үйдің бұрынғы иесі, А.Е. Пичугина – С.Г. Валахтың анасы, аталған үйде тұрады.

Алматы қаласы Жетісу аудандық сотының 2020 жылғы 9 шілдедегі шешімімен А.Б. Мельситованың С.Г. Валахты және А.Е. Пичугинаны тұрғын үйден шығару туралы талабы басқа тұрғын жай ұсынусыз қанағаттандырылған.

Алматы қалалық соты азаматтық істер жөніндегі сот алқасының 2020 жылғы 3 қарашадағы қаулысымен сот шешімі өзгеріссіз сақталды.

Осы іс бойынша қабылданған сот актілерімен келіспеген жағдайда тараптар және мүдделі тұлғалар оларға Азаматтық процесілік кодексте көзделген тәртіпте шағым бере алады.

**Е. Тоғжанов**

**Депутатам  
Мажилиса Парламента  
Республики Казахстан – членам  
фракции «Народной партии  
Казахстана»**

На № ДЗ-201 от 2 июня 2021 года,  
№ 4-10-358 от 3 июня 2021 года

**Уважаемые депутаты!**

Рассмотрев ваш депутатский запрос по защите прав граждан при принудительном выселении из единственного жилья, сообщаю следующее.

*Относительно введения моратория на принудительное выселение граждан из жилища*

Забота о человеке, его материальном благополучии, обеспечение жильем граждан, которые имеют в этом потребность, является одним из приоритетных задач государства.

В этой связи статьей 26 Конституции Республики Казахстан закреплено право гражданина Республики Казахстан иметь в частной собственности любое законно приобретенное имущество. При этом в целях защиты жилищных прав граждан принудительное прекращение права собственности на жилище предусмотрено по решению суда.

В настоящее время законодательно (Закон РК «О жилищных отношениях») определен исчерпывающий перечень оснований, при которых возможно принудительное изъятие жилища гражданина, а также законами установлены ограничения, направленные на защиту граждан при принудительном прекращении права собственности на жилище.

В частности, для защиты здоровья и обеспечения граждан жильем в зимний период, Законом РК «О жилищных отношениях» (далее – Закон о жилищных отношениях) предусмотрен запрет на выселение **в отопительный сезон** граждан, относящихся к социально уязвимым слоям населения (далее – СУСН).

В целях защиты большей части населения, в настоящее время прорабатывается вопрос о распространении данного ограничения в отношении других категорий граждан.

Касательно принудительного изъятия жилья при отчуждении в пользу государства земельного участка, на котором расположен дом, отмечаем, что согласно Закону о жилищных отношениях собственнику выплачивается **денежная компенсация**, включающая рыночные стоимости жилища и

земельного участка, а также возмещение в полном объеме убытков, причиненных собственнику, или предоставляется **благоустроенное жилище** (квартира или жилой дом) в собственность.

Также принудительное прекращение прав на жилье, предоставленного в залог, при неисполнении заемщиком обязательств по договору ипотечного займа, регулируется нормами Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества». При этом для защиты заемщиков Гражданским кодексом предусмотрен отказ судами в обращении взыскания на заложенное имущество, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом составляет **менее 10% от стоимости заложенного имущества**.

Дополнительно для защиты прав ипотечных заемщиков, относящихся к СУСН, прорабатывается вопрос повышения данного ограничения до **15%**.

В текущем году Законом РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам регулирования банковской, микрофинансовой и коллекторской деятельности в Республике Казахстан», инициированным депутатами Мажилиса Парламента, (далее – Закон по вопросам регулирования банковской, микрофинансовой и коллекторской деятельности) в целях снижения долговой нагрузки ипотечных заемщиков расширены основания для списания **бланковых остатков** по ипотечным жилищным займам, оставшихся после реализации залогового жилья. В частности, задолженность подлежит списанию в случае, если доход заемщика не превышает минимальную заработную плату и на праве его собственности отсутствует недвижимое имущество.

Вместе с тем в период действия режима чрезвычайного положения, когда деятельность многих организаций была запрещена и это отразилось на снижении индивидуальных доходов и способности граждан обслуживать обязательства по ипотечным кредитам, Агентством по регулированию и развитию финансового рынка (далее – Агентство) была приостановлена претензионно-исковая работа банков по принудительной реализации жилья.

Для предоставления заемщикам времени на восстановление доходов, приказом Агентства в период с **16 марта по 15 июня 2020 года** предоставлялась отсрочка платежей по кредитам граждан на срок до 90 дней. Отсрочкой воспользовались **1,9 млн** граждан или **33,8%** от всех заемщиков - физических лиц, сумма отсроченных платежей составила **268,2 млрд** тенге.

Дополнительно Агентством были приняты меры по сохранению единственного жилья заемщиков в рамках Программы рефинансирования ипотечных займов (далее – Программа), реализуемой с 2015 года.

Банками по состоянию на 1 июня 2021 рефинансированы займы **42 тыс** заемщиков на сумму **305,4 млрд** тенге, в том числе в более чем в два раза снижена долговая нагрузка **13,8 тыс** валютным ипотечным заемщикам.

В этой связи государством были приняты и принимаются действенные меры по защите прав граждан на единственное жилье при принудительном прекращении права собственности на жилище.

В настоящее время возобновили свою работу субъекты торговли, сервиса,



бытового обслуживания, туризма, досуга и развлечений, спортивные заведения и др. С учетом продолжающейся массовой вакцинации населения будет улучшаться эпидемиологическая ситуация в стране и продолжится ослабление карантинных ограничений.

В этой связи предложение о введении моратория на принудительное выселение граждан из жилища не поддерживается.

*Относительно продления срока Программы рефинансирования ипотечных займов*

На данный момент банками в рамках Программы проводится работа по оказанию дополнительных мер помощи заемщикам - СУСН в виде снижения основного долга и возврата жилья бывшим собственникам.

В 2021 году Агентством были реализованы поправки в Программу, которые позволят охватить дополнительными мерами финансовой поддержки **8,7 тыс** заемщиков, относящихся к СУСН. В настоящее время помощь оказана **4,5 тыс** заемщикам - СУСН на сумму **17,3 млрд** тенге (на 1 июня 2021 года).

До конца текущего года за счет оставшихся средств будут охвачены **4,2 тыс** заемщиков и Программа будет полностью завершена.

В настоящее время Агентством с учетом текущей динамики рассмотрения банками заявлений заемщиков по рефинансированию, проводится работа по продлению срока оказания дополнительных мер помощи заемщикам-СУСН **до сентября 2021 года**. Все заявления заемщиков, которые поступят в банки до указанного срока, будут рассмотрены и по ним будут приняты необходимые решения об оказании финансовой помощи по ипотечным займам.

Учитывая изложенное, предложение о продлении Программы сроком не менее одного года, не поддерживается.

*Относительно контроля ростовщических и односторонних действий банков*

До мая т.г. в законодательстве отсутствовали нормы, регулирующие досудебный порядок взаимодействия банка и заемщика, в связи с чем, банки самостоятельно определяли порядок урегулирования проблемного долга.

Законом по вопросам регулирования банковской, микрофинансовой и коллекторской деятельности вводится единый обязательный для банков и микрофинансовых организаций (далее – МФО) правовой режим урегулирования просроченной задолженности граждан по кредитам. Эта норма распространяется на займы, в том числе выданные до введения данного Закона.

В рамках нового механизма урегулирования, банки и МФО обязаны будут после обращения заемщика к кредитору в случае просрочки погашения займа, рассмотреть условия реструктуризации в виде: снижения ставки вознаграждения, отсрочки платежа, изменения его очередности, увеличения срока займа, уменьшения долговой нагрузки.

В случае отказа в реструктуризации займа либо несогласия заемщика с условиями реструктуризации, заемщик вправе обратиться в Агентство. При этом в период рассмотрения Агентством заявления заемщика, банк/МФО не вправе подавать исковое заявление о взыскании заложенного имущества лица, относящегося к СУСН. В реализацию Закона по вопросам регулирования

банковской, микрофинансовой и коллекторской деятельности Агентством в августе т.г. будет принят соответствующий нормативный правовой акт о порядке урегулирования проблемного долга.

В целях исполнения банками установленного законодательством порядка, Агентством будет проводиться мониторинг банков по досудебному урегулированию проблемного долга и при наличии фактов несоблюдения порядка, к банкам будут приняты меры надзорного характера.

Таким образом, предложение об усилении контроля за деятельностью банков в отношении граждан, имеющих проблемные ипотечные займы, Законом реализовано.

*Относительно списка лиц, выселяемых/выселенных из собственного жилья*

**По Багиянову О.Б. (АО «Банк ЦентрКредит»)**

Залоговым имуществом по займу являлся магазин-парикмахерская, который был реализован на основании решения суда по иску третьего лица.

Так, решением Усть-Каменогорского городского суда от 21 мая 2008 года с Багиянова О.Б. в пользу Тыныбаева Б.С. взыскана задолженность в размере 6 421 341 тенге.

Определением коллегии по гражданским делам Восточно-Казахстанского областного суда от 20 ноября 2018 года изменен порядок исполнения решения суда от 21 мая 2008 года путем обращения взыскания на магазин и парикмахерскую, принадлежащие Багиянову О.Б.

4 июня 2019 года вышеуказанное имущество реализовано с электронного аукциона третьему лицу. Судебные акты в кассационном порядке не обжалованы.

27 января 2021 года уполномоченным органом банка в рамках Программы по займу заемщика было произведено прощение остатка задолженности по займу в полном объеме в размере 9,5 млн. тенге. При этом выселение заемщика банком из жилища не проводилось.

**По Ашимову А. Ш. (АО «Forte Bank»)**

Решением Талгарского районного суда Алматинской области от 30 июня 2017 года с ИП «Ашимов А.Ш.», ИП «Ар-Ай» Амиржановой Л.Р., Улучай Д.Б. в пользу АО «ForteBank» в солидарном порядке взыскана сумма задолженности в размере 27 391 385 тенге.

Ввиду неисполнения должниками решения суда частный судебный исполнитель (ЧСИ) обратился в суд с представлением об изменении способа и порядка исполнения решения суда путем обращения взыскания на залоговое недвижимое имущество в виде жилого дома, с надворными постройками – магазин, принадлежащий на праве собственности Амиржановой Л.Р.

Определением Талгарского районного суда Алматинской области от 30 июля 2018 года изменен способ и порядок исполнения решения суда путем обращения взыскания на залоговое недвижимое имущество в виде жилого дома, с надворными постройками - магазин, принадлежащий на праве собственности Амиржановой Л.Р.

Судебные акты в кассационном порядке не обжалованы.

По информации Банка в настоящее время выселение заемщика из жилища,

принятого на баланс банка, приостановлено, поскольку рассматривается вопрос возврата жилища по условиям Программы.

**По Липской А.Ф. и Асановой В.А.** (АО «Народный Банк Казахстана»)

Жилье, ранее принадлежавшее Липской А.Ф. и Асановой В.А. перешло на баланс банка по обязательствам по ипотечным займам.

Балансовое жилье не может быть передано заемщикам на условиях Программы, ввиду несоответствия займов условиям Программы.

Решениями судов иски Банка о выселении указанных лиц с совместно проживающими гражданами удовлетворены.

В свою очередь заемщикам Агентством рекомендовано обратиться в Комиссию по рассмотрению жалоб заемщиков на отказы банков в рефинансировании займов по условиям Программы. Также в адрес Банка направлено ходатайство о приостановлении выселения из жилища до рассмотрения вопроса заемщиков Комиссией.

**По Сулейменову Е.М.** (АО «Казахстанская Жилищная Компания»)

Залоговым имуществом является нежилое помещение (гостиница, кафе).

15 октября 2020 года Компанией залоговое имущество приобретено в ходе исполнительного производства. Компанией иск об истребовании имущества из чужого владения не подавался. Имущество находится в фактичском пользовании заемщика. Таким образом, Компанией выселение заемщика из жилища не проводилось.

**По Бахбердиевой К.М.** (АО «АТФБанк»)

В связи с необращением заемщика в банк за рефинансированием займа в рамках Программы, 24 апреля 2018 года залоговое жилище в судебном порядке было реализовано третьему лицу. Необходимо отметить, что банком в адрес заемщика неоднократно направлялись письма о возможности рефинансирования займа по условиям Программы.

Решением Енбекшинского районного суда города Шымкента от 24 декабря 2018 года удовлетворен иск Усипбековой А.Ж. о выселении Бахбердиевой К.М. со всеми членами семьи из квартиры, принадлежащей истцу на основании договора купли-продажи по итогам аукциона.

Постановлением судебной коллегии по гражданским делам суда города Шымкента от 27 марта 2019 года решение оставлено без изменения.

**По Есимхановой М.Е.** (АО «First Heartland Jusan Bank»)

Залоговое имущество реализовано третьему лицу в счет исполнения обязательств по ипотечному займу. Кредит полностью погашен. Оставшаяся сумма от реализации залога возвращена заемщику.

При этом, решением Усть-Каменогорского городского суда Восточно-Казахстанской области от 28 декабря 2017 года иск Мухамадиева А.А. удовлетворен. Постановлено выселить Есимханову М.Е., Токтарбекова А.С., Капанову А.С. из квартиры, принадлежащего истцу на основании договора купли-продажи по итогам электронных торгов.

Постановлением судебной коллегии по гражданским делам Восточно-Казахстанского областного суда от 22 февраля 2018 года решение суда

оставлено без изменения.

По итогам предварительного рассмотрения ходатайства, судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда 9 апреля 2018 года вынесено постановление об отказе в передаче ходатайства.

**По Пичугиной А.Е.**

Жилой дом с земельным участком по адресу: город Алматы, ул. Баишева,72, принадлежит Мельситовой А.Б. на праве собственности на основании постановления частного судебного исполнителя от 17 апреля 2019 года о передаче имущества в натуре.

Валах С.Г. – прежний собственник указанного домовладения, Пичугина А.Е. – мать Валах С.Г., проживают в указанном доме.

Решением Жетысуского районного суда города Алматы от 9 июля 2020 года иск Мельситовой А.Б. о выселении Валах С.Г. и Пичугиной А.Е. из жилого дома удовлетворен без предоставления другого жилища.

Постановлением судебной коллегии по гражданским делам Алматинского городского суда от 3 ноября 2020 года решение суда оставлено без изменения.

В случае несогласия с принятыми по делу судебными актами стороны и заинтересованные лица вправе обжаловать их в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом.

**Е. Тугжанов**