



010000, Астана қаласы, Үкімет үйі

010000, город Астана, Дом Правительства

№ _____

**Қазақстан Республикасы
Парламенті Мәжілісінің
депутаттарына
(тізім бойынша)**

2024 жылғы 29 ақпандағы № ДЗ-84 хатқа

Құрметті депутаттар!

Тұрғын үй қаржыландырудың кейбір мәселелеріне қатысты депутаттық сауалды қарап, келесіні хабарлаймыз.

«Отбасы Банкі» АҚ-ның ипотекасы бойынша сыйақы есептеу жөнінде
«Отбасы банк» АҚ (бұдан әрі – Банк) тұрғын үй құрылысы жинақтарының шарттары бойынша қарыз салымшыға кемінде 3 жыл шотта қажетті соманың 50 %-ын міндетті жинақтаған кезде беріледі. Бұл ретте қарыз алушы Банктің сыйақысын жинақталған қаражатты есепке алмай, қарыз сомасына ғана төлейді.

Өз кезегінде, егер салымшының қаражат жинауға мүмкіндігі болмаса, бірақ қажетті соманың 50 %-ы бар болса, ол аралық деп аталатын қарызды мерзімінен бұрын ала алады.

Бұл жағдайда соманың 50 %-ы салынған қаражат аралық қарызды пайдалану кезеңіне (3 жыл) кепіл ретінде әрекет етеді.

Бұл тәсілде ипотекалық қарыз клиентке қажетті соманың 100 % мөлшерінде беріледі және банктің сыйақысы берілген барлық сомаға есептеледі.

Депозиттің мерзімі кемінде үш жыл құрағаннан кейін қарыз алушының банкте сақталған сомасының 50 %-ы мөлшеріндегі қаражаты аралық қарызды өтеу есебіне өтеді, ал қарыз алушы мөлшерлемесі жылдық 3,5-5%-ға дейін төмендетілетін тұрғын үй қарызына ауысады.

Салыстырып қарасақ, тұрғын үй құны 30 млн теңге, жылдық мөлшерлеме 18 % және бастапқы жарна 20 % болған кезде екінші деңгейдегі коммерциялық банктің қарыз алушысы 10 жыл ішінде ай сайын шамамен 430 мың теңге төлейтін болады, нәтижесінде артық төлем екі есеге жуық болады.

Банктің аралық қарыз жүйесі бойынша жылдық сыйақы мөлшерлемесі 7 %, қарыз сомасы 30 млн теңге және бастапқы жарна 50 % болған кезде осындай мерзім ішінде қарыз алушы алғашқы 3 жылда ай сайын 200 мың теңгеден астам және қалған 7 жылда шамамен 160 мың теңге төлейтін болады, нәтижесінде артық төлем 8 млн теңгеден 10 млн теңге аралығында болады.

Осылайша, Банктің қолданыстағы жинақ жүйесі қарыз алушыға қаржылық жүктемені айтарлықтай төмендетуге мүмкіндік береді.

Екінші деңгейдегі банктердің тұрғын үй несиелеріне қатысуы жөнінде

Бүгінгі таңда Банк елдегі тұрғын үй құрылысы жинақ жүйесін іске асыратын жалғыз қаржы институты болып табылады.

«Тұрғын үй құрылысы жинақтары туралы» заңда салымдарды жинақтаудың, оларға мемлекеттік сыйақыны есептеудің, кредит берудің және өзге де талаптардың барлық шарттары айқындалған.

Қолданыстағы заңнамада басқа екінші деңгейдегі банктерге, соның ішінде исламдық ипотека беретін банктерге қолжетімді тұрғын үй несиесін беру үшін өздерінің тұрғын үй жинақ жүйелерін құруға ешқандай шектеулер көзделмегенін айта кету керек.

Тұрғын үй сатып алу үшін кредиттік және тұрғын үй-жинақтаушы кооперативтерін құру жөнінде

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның және Азаматтық кодекстің нормаларына сәйкес азаматтар көппәтерлі тұрғын үй салу және кейіннен мүшелер арасында пәтерлер мен басқа да үй-жайларды бөлу мақсатында ерікті бірлестіктер ретінде тұрғын үй құрылысы кооперативтерін (бұдан әрі – ТҚК) құруға құқылы.

Сондай-ақ заңнамада ТҚК құру және қызметін реттеу, оның ішінде дауларды шешу тәртібі, пайларды қайтару, талап ету құқықтарын беру мәселелері және басқа да аспектілер регламенттелген.

ТҚК-ның құқық қабілеттілігін белгілеу және олардың қызметін бақылау «Тұтыну кооперативі туралы» және «Коммерциялық емес ұйымдар туралы» заңдармен реттеледі.

ТҚК нысандарының жұмыс істеу тетігі мен тәртібі ТҚК қызметін ұйымдастыру қағидаларына сәйкес реттеледі (*ИИДМ-нің 2020 жылғы 3 сәуірдегі №180 бұйрығы*).

Қазіргі уақытта елімізде 605 ТҚК тіркелген, оның 17-сі 2023 жылы құрылған.

О. Бектенов

Тізім:

1. И. Сұңқар
2. М. Магеррамов
3. К. Сейтжан
4. И. Смирнова
5. Г. Танашева
6. Н. Сайлаубай
7. Е. Бейсенбай
8. Д. Исабеков