



010000, Астана қаласы, Үкімет үйі

010000, город Астана, Дом Правительства

№

**Қазақстан Республикасы  
Парламенті Мәжілісінің  
депутаттарына***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**

*Орынд: С. Жанқалов  
Тел: 74 53 50*

ҚАЗАҚСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ПРЕМЬЕР-МИНИСТРІ



ПРЕМЬЕР-МИНИСТР  
РЕСПУБЛИКИ  
КАЗАХСТАН

010000, Астана қаласы, Үкімет үйі

010000, город Астана, Дом Правительства

№ \_\_\_\_\_

Депутатам  
Мажиліса Парламента  
Республики Казахстан

На № ДЗ-84 от 29 февраля 2024 года

### Уважаемые депутаты!

Рассмотрев депутатский запрос касательно некоторых вопросов жилищного финансирования, сообщаем следующее.

#### ***По начислению вознаграждения по ипотеке АО «Отбасы банк»***

По условиям жилстройсбережений АО «Отбасы банк» (далее – Банк), заем предоставляется вкладчику при обязательном накоплении в течение не менее 3-х лет на счете 50 % от необходимой суммы. При этом, заемщик оплачивает вознаграждение Банка только на сумму займа, без учета накопленных средств.

В свою очередь, если у вкладчика нет возможности копить средства, но уже имеется 50 % от необходимой суммы, он может досрочно получить заем, который называется промежуточным.

В этом случае внесенные 50 % средств от суммы выступают в качестве залога на период пользования промежуточным займом (3 года).

При данном подходе ипотечный заем выдается клиенту в размере 100 % от необходимой суммы и вознаграждение Банка начисляется на всю выданную сумму.

После того как срок депозита составит не менее трех лет, хранившиеся в Банке средства заемщика в размере 50 % от суммы идут в счет погашения промежуточного займа, а заемщик переходит на жилищный заем, ставка по которому снижается до 3,5-5 % годовых.

Для сравнения, при стоимости жилья в 30 млн тенге, ставке 18 % годовых и первоначальном взносе в 20 % заемщик коммерческого банка второго уровня в течение 10 лет будет оплачивать порядка 430 тыс. тенге ежемесячно, с итоговой переплатой почти в два раза.

По системе промежуточного займа Банка при ставке вознаграждения в 7 % годовых, сумме займа в 30 млн тенге и первоначальном взносе в 50 % в течение аналогичного срока заемщик будет оплачивать свыше 200 тыс. тенге ежемесячно первые 3 года и порядка 160 тыс. тенге оставшиеся 7 лет, с итоговой переплатой от 8 до 10 млн тенге.

Таким образом, действующая система сбережений Банка позволяет значительно снизить финансовую нагрузку на заемщика.

### ***По участию банков второго уровня в жилищных займах***

На сегодня Банк выступает единственным финансовым институтом в стране, реализующим систему жилищных строительных сбережений.

Законом «О жилищных строительных сбережениях» определены все условия накопления вкладов, начисления на них государственной премии, кредитования и иные требования.

Стоит отметить, что действующим законодательством не предусмотрены никакие ограничения для других банков второго уровня, в том числе выдающих исламскую ипотеку, создавать свои системы жилищных сбережений для предоставления доступного жилищного кредитования.

### ***По созданию кредитных и жилищно-накопительных кооперативов для приобретения жилья***

В соответствии с нормами Закона «О жилищных отношениях» и Гражданского кодекса граждане имеют право создавать жилищные строительные кооперативы (далее – ЖСК) как добровольные объединения с целью строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами квартир и других помещений.

Также законодательством регламентированы вопросы создания и регулирования деятельности ЖСК, в том числе порядка разрешений споров, возврата паев, переуступки прав требований и другие аспекты.

Установление правоспособности ЖСК и контроль их деятельности регулируются законами «О потребительском кооперативе» и «О некоммерческих организациях».

Механизм и порядок функционирования форм ЖСК регулируются в соответствии с Правилами организации деятельности ЖСК (*приказ МИИР от 3 апреля 2020 года № 180*).

В настоящее время по стране зарегистрировано 605 ЖСК, из которых 17 было создано в 2023 году.

**О. Бектенов**