

«Баспана» ипотекалық ұйымы»
акционерлік қоғамы
Акционерінің 2018 жылғы 4
қыркүйектегі № 9 шешіміне
қосымша

НАРЫҚТЫҚ ИПОТЕКАЛЫҚ ӨНІМНІҢ ТАЛАПТАРЫ

Алматы қ., 2018 жыл

Осы құжат Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі Басқармасының «Тұрғын үй нарығында ұзақ мерзімді кредиттеуді ынталандыру тәсілдері туралы» (бұдан әрі – Тәсілдер) 2018 жылғы 29 маусымдағы №123 қаулысына сәйкес тұрғын үйді ұзақ мерзімді кредиттеуді ынталандыру мақсатында әзірленді.

Осы құжатта мынадай ұғымдар мен қысқартулар пайдаланылады:

- 1) Банк – Оператормен ипотеканың қайталама нарығын кеңейту туралы келісім жасаған банк;
- 2) бастапқы тұрғын үй – Бағдарламада айқындалғандай бастапқы тұрғын үй;
- 3) қайталама тұрғын үй – бастапқы тұрғын үйге жатпайтын тұрғын үй;
- 4) талап ету құқығын беру шарты – ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты бойынша талап ету құқығын бір тұлғадан басқаға беру шарты;
- 5) қарыз алушы - нарықтық ипотекалық өнімнің талаптарына және ипотекалық тұрғын үй қарызы шартының талаптарына сәйкес Банк ипотекалық тұрғын үй қарызын берген Қазақстан Республикасының азаматы - жеке тұлға;
- 6) ипотекалық тұрғын үй қарызы - тұрғын үй сатып алу мақсатында берілетін және сатып алынатын тұрғын үй кепілімен қамтамасыз етілетін ипотекалық қарыз;
- 7) кредиттік досье – қарыз алушы ипотекалық тұрғын үй қарызын алу үшін ұсынған, сондай-ақ ипотекалық тұрғын үй қарызын беру және қызмет көрсету барысында ресімделген құжаттар
- 8) Оператор – «Баспана» ипотекалық ұйымы» акционерлік қоғамы;
- 9) талап ету құқықтарын иелену– ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын Банктен Операторға өтеулі беру;
- 10) Бағдарлама – Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі Басқармасының 2018 жылғы 31 мамырдағы № 107 қаулысымен бекітілген «7-20-25. Әрбір отбасына баспана алудың жаңа мүмкіндіктерін беру» ипотекалық тұрғын үй кредиттеу бағдарламасы;
- 11) Қоса қарыз алушы – ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты бойынша алынған ақшаны қайтару міндеттемелерінің орындалуына ортақ жауапты адам ретінде әрекет ететін жеке тұлға.

Осы құжат Тәсілдерге сәйкес нарықтық ипотекалық өнімнің мынадай негізгі талаптарын айқындайды:

Өлшемдер	Нарықтық ипотекалық өнімнің талаптары
Банкке қойылатын талаптар	<p>Банктің сенімгердің мүдделерінде және тапсырмасымен ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқаруға лицензиясы болуы тиіс және ол мынадай өлшемшарттардың біреуіне сәйкес келуі тиіс</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) «Standard & Poor's» агенттігінің халықаралық шкаласы бойынша «В»-дан төмен емес ұзақ мерзімді кредиттік рейтингі немесе «Moody's Investors Service» және «Fitch» агенттіктерінің халықаралық шкаласы бойынша осыған ұқсас деңгейдегі рейтингі, сондай-ақ нарықта банк секторының жиынтық активтерінің кемінде 3,0% үлесі бар; 2) Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі Басқармасының 2017 жылғы 30 маусымдағы № 129 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасы банк секторының қаржылық орнықтылығын арттыру бағдарламасына

Өлшемдер	Нарықтық ипотекалық өнімнің талаптары
	қатысушы болып табылады.
Қайта қаржыландыру тетігі	Оператордың ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын иеленуі, ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару (оның ішінде сенімгерлік басқару үшін алынатын сыйақының мөлшері), Банктің ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын кері сатып алуы ипотекалық тұрғын үй қарыздарының нарықтық ипотекалық өнімнің осы құжатта айқындалған талаптарына сәйкес келу қажеттігін қоспағанда, Бағдарламада айқындалған және Оператор мен Банктің арасында жасалған ипотекалық қайталама нарығын кеңейту туралы келісімде (Бағдарламаны іске асыру туралы келісімге ұқсас), талап ету құқықтарын беру туралы шартта, талап ету құқықтарын сенімгерлік басқару шартында реттелген талаптарға ұқсас талаптармен жүзеге асырылады.
Кредиттік досьені сақтау	Оператор ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша талап ету құқықтарын иеленгеннен кейін кредиттік досье Банкте сақталады.
Ипотекалық тұрғын үй қарызының нысаналы мақсаты	Бастапқы немесе қайталама тұрғын үйді сатып алу
Жылдық номиналдық сыйақы мөлшерлемесі	Жылдық номиналдық сыйақы мөлшерлемесінің мөлшері банктік қарыз шарты жасалған күніне «базалық мөлшерлеме + 175 базистік тармақ» формуласы бойынша анықталады және қарыз мерзімі ішінде өзгертілмейді
Бастапқы жарна	Сатып алынатын тұрғын үйдің нарықтық құнынан 20% кем емес
Қарыздың ең көп сомасы	Сатып алынатын тұрғын үйдің нарықтық құнынан 80%
Ипотекалық тұрғын үй қарызының мерзімі	15 жылға дейін
Ипотекалық тұрғын үй қарызының валютасы	теңге
Сатып алынатын тұрғын үйдің ең жоғары құны	Астана, Алматы, Ақтау, Атырау қалалары үшін 25 млн. теңге басқа өңірлер үшін –15 млн. теңге
Кепілмен қамтамасыз ету	Сатып алынатын тұрғын үй

Өлшемдер	Нарықтық ипотекалық өнімнің талаптары
Кепілмен қамтамасыз етудің нарықтық құны	Мыналардың: 1) тәуелсіз бағалаушы айқындаған құнның; 2) банк айқындаған құнның; 3) тұрғын үйді сатып алу жөніндегі мәміле бағасының ең аз мөлшері бойынша айқындалады.
Қарыз бергені және қызмет көрсеткені үшін комиссиялар	Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі бекіткен жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесін есептеген кезде ескерілетін комиссиялардың тізбесі бойынша жол беріледі.
Сақтандыру	Банктің талаптарына сәйкес
Жалғыз тұрғын үй өлшемшарттары	Белгіленбейді
Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша өтелмеген берешектің болмауы өлшемшарты	Ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша өтелмеген берешектің болмауы кредиттік бюродан кредиттік есеппен расталады
Қарыз алушының кредит төлеу қабілеттілігін (төлем қабілеттілігін) бағалау	«Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 34-1-бабының талаптарына сәйкес жүргізіледі
Қоса қарыз алушыға қойылатын талаптар	Банк дербес белгілейді
Қайта қаржыландыру (алдында берілген ипотекалық тұрғын үй қарызын толық немесе ішінара өтеу үшін ипотекалық тұрғын үй қарызын алу)	Рұқсат берілмейді
Ипотекалық тұрғын үй қарызы шартына қойлатын талаптар	Ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес келуі және онда Банктің Операторға ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты бойынша талап ету құқықтарын беру мүмкіндігі туралы талаптары, сондай-ақ қарыз алушының (қоса қарыз алушының) ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша ақпаратты, оның ішінде банктік және өзге де заңмен қорғалатын құпияға жататын ақпаратты Операторға беруге келісімі қамтылуы тиіс.

Банк қарыз алушыларға, сондай-ақ кепіл затына және құнына нарықтық ипотекалық өнімнің осы құжатта айқындалған талаптарына қайшы келмейтін қосымша талаптар белгілеуге құқылы.

Ипотекалық тұрғын үй қарызын беру туралы шешімді Банк өзінің ішкі құжаттарына сәйкес қабылдайды.

Осы құжатта көзделмеген жайттар бойынша Банктер Қазақстан Республикасының заңнамасын, сондай-ақ Тәсілдерге және осы құжатқа қайшы келмейтін бөлігінде өзінің ішкі құжаттарын басшылыққа алады.