

Приложение № __
к решению Акционера
АО «Ипотечная организация
«Баспана»
от 4 сентября 2018 года № 9

УСЛОВИЯ РЫНОЧНОГО ИПОТЕЧНОГО ПРОДУКТА

г. Алматы, 2018 год

Настоящий документ разработан в соответствии с постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 29 июня 2018 года №123 «О подходах к стимулированию долгосрочного кредитования на рынке жилья» (далее – Подходы) в целях стимулирования долгосрочного жилищного кредитования.

В настоящем документе используются следующие понятия и сокращения:

1) Банк – банк, заключивший с Оператором соглашение о расширении вторичного рынка ипотеки;

2) первичное жилье – первичное жилье, как оно определено Программой;

3) вторичное жилье – жилье, не относящееся к первичному жилью;

4) договор уступки права требования – договор, в соответствии с которым происходит переход прав требования по договору ипотечного жилищного займа от одного лица к другому;

5) заемщик – физическое лицо – гражданин Республики Казахстан, которому Банком предоставлен ипотечный жилищный заем согласно условиям рыночного ипотечного продукта и договора ипотечного жилищного займа;

6) ипотечный жилищный заем – ипотечный заем, предоставляемый в целях покупки жилища, обеспечиваемый залогом приобретаемого жилья;

7) кредитное досье – документы, предоставленные заемщиком для получения ипотечного жилищного займа, а так же оформленные в ходе предоставления и обслуживания ипотечного жилищного займа;

8) Оператор – акционерное общество «Ипотечная организация «Баспана»;

9) приобретение прав требования – возмездная уступка прав требования по ипотечным жилищным займам от Банка Оператору;

10) Программа – Программа ипотечного жилищного кредитования «7-20-25. Новые возможности приобретения жилья для каждой семьи», утвержденная постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 31 мая 2018 года №107;

11) созаемщик – физическое лицо, выступающее по договору ипотечного жилищного займа в качестве солидарного ответственного за выполнение обязательств по возврату полученных денег.

Настоящий документ определяет следующие основные условия рыночного ипотечного продукта согласно Подходам:

Параметры	Условия рыночного ипотечного продукта
Требования к Банку	Банк должен иметь лицензию на доверительное управление правами требования по ипотечным займам в интересах и по поручению доверителя и соответствовать одному из следующих критериев: 1) наличие долгосрочного кредитного рейтинга не ниже «В» по международной шкале агентства «Standard & Poor's» или рейтинга аналогичного уровня по

Параметры	Условия рыночного ипотечного продукта
	<p>международной шкале агентств «Moody's Investors Service» и «Fitch», а также доли на рынке не менее 3,0% совокупных активов банковского сектора;</p> <p>2) банк является участником Программы повышения финансовой устойчивости банковского сектора Республики Казахстан, утвержденной постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 30 июня 2017 года № 129.</p>
Механизм рефинансирования	<p>Приобретение Оператором прав требования по ипотечным жилищным займам, доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам (в том числе размер вознаграждения за доверительное управление), обратный выкуп Банком прав требования по ипотечным жилищным займам осуществляется на условиях, аналогичных условиям, определенным Программой, и регламентированных заключенными между Оператором и Банком соглашением о расширении вторичного рынка ипотеки (аналогично соглашению о реализации Программы), договором уступки права требования, договором доверительного управления правами требования, за исключением необходимости соответствия ипотечных жилищных займов условиям рыночного ипотечного продукта, определенным настоящим документом.</p>
Хранение кредитного досье	<p>После приобретения Оператором прав требования по ипотечным жилищным займам кредитное досье хранится в Банке</p>
Целевое назначение ипотечного жилищного займа	<p>Приобретение первичного или вторичного жилья</p>
Годовая номинальная ставка вознаграждения	<p>Размер годовой номинальной ставки вознаграждения определяется на дату заключения договора банковского займа по формуле «базовая ставка + 175 базисных</p>

Параметры	Условия рыночного ипотечного продукта
	пунктов» и не может быть изменен в течение срока займа
Первоначальный взнос	Не менее 20% от рыночной стоимости приобретаемого жилья
Максимальная сумма займа	80% от рыночной стоимости приобретаемого жилья
Срок ипотечного жилищного займа	до 15 лет
Валюта ипотечного жилищного займа	тенге
Максимальная стоимость приобретаемого жилья	25 млн тенге для городов Астана, Алматы, Актау, Атырау 15 млн тенге - для других регионов
Залоговое обеспечение	Приобретаемое жилье
Рыночная стоимость залогового обеспечения	Определяется по наименьшей из величин: 1) стоимости, определенной независимым оценщиком; 2) стоимости, определенной Банком; 3) цены сделки по покупке жилья
Комиссии за предоставление и обслуживание займа	Допускаются по перечню комиссий, учитываемых при расчете годовой эффективной ставки вознаграждения, утвержденному Национальным Банком Республики Казахстан
Страхование	Согласно требованиям Банка
Критерий отсутствия жилья	Не устанавливается
Критерий отсутствия непогашенной задолженности по ипотечным жилищным займам	Отсутствие непогашенной задолженности по ипотечным жилищным займам подтверждается кредитным отчетом с кредитного бюро
Оценка кредитоспособности (платежеспособности)	Проводится в соответствии с требованиями статьи 34-1 Закона Республики Казахстан «О банках и банковской деятельности в

Параметры	Условия рыночного ипотечного продукта
заемщика	Республике Казахстан»
Требования к созаемщику	Устанавливаются Банком самостоятельно
Рефинансирование (получение ипотечного жилищного займа для полного или частичного погашения ранее выданного ипотечного жилищного займа)	Не допускается
Требования к договору ипотечного жилищного займа	Договор ипотечного жилищного займа должен соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан и содержать условия о возможности уступки Банком Оператору прав требования по договору ипотечного жилищного займа, а также согласие заемщика (созаемщика) на предоставление Оператору информации по ипотечному жилищному займу, в том числе относящейся к банковской и иной охраняемой законом тайне

Банк вправе установить дополнительные требования к заемщикам, а также к предмету и стоимости залога, не противоречащие условиям рыночного ипотечного продукта, определенным настоящим документом.

Решение о выдаче ипотечного жилищного займа принимается Банком в соответствии с его внутренними документами.

Во всем, что не предусмотрено настоящим документом, Банки руководствуются законодательством Республики Казахстан, а также своими внутренними документами в части, не противоречащей Подходам и настоящему документу.