

Приложение № _____
к протоколу/решению заочного заседания
Совета директоров акционерного общества
«Казахстанский фонд устойчивости»
№ _____ от «___» _____ 2020 года

УСЛОВИЯ РЫНОЧНОГО ИПОТЕЧНОГО ПРОДУКТА «БАСПАНА ХИТ»

г. Алматы, 2020 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 понятия, определенные законодательством Республики Казахстан, а также следующие понятия и сокращения:

1) Банк – банк, заключивший с Оператором соглашение о реализации рыночного ипотечного продукта «Баспана хит» (далее – рыночный ипотечный продукт);

2) банковский заем – заем, предоставляемый в целях приобретения доли, обеспечиваемый залогом прав требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве, а также залогом денег на эскроу-счете заемщика;

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

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

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

6) доля – квартира в многоквартирном жилом доме, передаваемая заемщику во исполнение договора о долевом участии в жилищном строительстве, входящая в состав построенного многоквартирного жилого дома;

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

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

9) кредитное досье – документы, предоставленные заемщиком для получения ипотечного жилищного займа/банковского займа, а также оформленные в ходе предоставления и обслуживания ипотечного жилищного займа/банковского займа;

10) Оператор – акционерное общество «Казахстанский фонд устойчивости»;

11) приобретение прав требования – возмездная уступка прав требования по ипотечным жилищным займам/банковским займам от Банка Оператору;

12) 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;

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

14) эскроу-счет заемщика – текущий счет, открываемый заемщиком в Банке на имя уполномоченной компании в целях обеспечения целевого использования с ограничением права уполномоченной компании на совершение расходных операций по банковскому счету до ввода объекта строительства в эксплуатацию, используемый для размещения первоначального взноса, передаваемого в залог в сумме, установленной настоящим документом.

15) эскроу-счет застройщика - банковский счет, открываемый на имя уполномоченной компании, используемый для размещения суммы банковского займа, расходные операции по которому осуществляются в соответствии со статьей 20 Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве».

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

Параметры	Условия рыночного ипотечного продукта	
	Ипотечный жилищный заем	Банковский заем
Требования к Банку	<p>Банк должен иметь лицензию на доверительное управление правами требования по банковским займам в интересах и по поручению доверителя и соответствовать одному из следующих критериев:</p> <p>1) наличие долгосрочного кредитного рейтинга не ниже «В-» по международной шкале агентства «Standard & Poor's» или рейтинга аналогичного уровня по международной шкале агентств «Moody's Investors Service» и «Fitch», а также доли на рынке не менее 1,0% 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/банковским займам, доверительное управление правами требования по ипотечным жилищным займам/банковским займам (в том числе размер вознаграждения за доверительное управление), обратный выкуп Банком прав требования по ипотечным жилищным займам/банковским займам, особые условия исполнения обязательств при введении чрезвычайного положения осуществляются на условиях, аналогичных условиям, определенным Программой, и регламентированных заключенными между Оператором и Банком соглашениями о реализации рыночного ипотечного продукта (аналогично соглашению о реализации Программы), договором уступки права требования, договором доверительного управления правами требования, за исключением необходимости соответствия ипотечных жилищных займов/банковских займов условиям рыночного ипотечного продукта, определенным настоящим документом.</p>	
Хранение кредитного досье	<p>После приобретения Оператором прав требования по ипотечным жилищным займам/банковским займам кредитное досье хранится в Банке</p>	
Целевое назначение займа	<p>Приобретение первичного или вторичного жилья</p>	<p>Приобретение доли при долевом участии в жилищном строительстве, организованном способами, указанными в подпунктах 1), 2) пункта 1 статьи 7 Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве»</p>
Годовая номинальная ставка вознаграждения	<p>Размер годовой номинальной ставки вознаграждения определяется на дату заключения договора банковского займа по формуле «базовая ставка + 175 базисных пунктов»</p>	

Параметры	Условия рыночного ипотечного продукта	
	Ипотечный жилищный заем	Банковский заем
	и не может быть изменен в течение срока займа, за исключением нижеуказанных случаев, связанных с повышением базовой ставки, обусловленным необходимостью поддержания стабильности цен на фоне негативного влияния рисков со стороны внешнего сектора. По договорам банковского займа, заключенным в период с 10 марта 2020 года по 5 апреля 2020 года, с 13 апреля 2020 года Банки устанавливают годовую номинальную ставку вознаграждения – 11,25%.	
Первоначальный взнос	Не менее 20% от рыночной стоимости приобретаемого жилья/доли	
Максимальная сумма займа	80% от рыночной стоимости приобретаемого жилья/доли	
Срок займа	До 15 лет	
Валюта займа	Тенге	
Максимальная стоимость приобретаемого жилья/доли	<p>35 млн тенге – для городов Нур-Султан, Алматы на первичном рынке; 25 млн тенге – для городов Нур-Султан, Алматы на вторичном рынке; 25 млн тенге – для городов Актау, Атырау, Шымкент; 20 млн тенге – для города Караганда; 15 млн тенге – для других регионов</p>	<p>35 млн тенге – для городов Нур-Султан, Алматы; 25 млн тенге – для городов Актау, Атырау, Шымкент; 20 млн тенге – для города Караганда; 15 млн тенге – для других регионов</p>
Залоговое обеспечение	Приобретаемое жилье	<p>Права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве и деньги на эскроу-счете заемщика в сумме не менее 20% от стоимости приобретаемой доли. По усмотрению заемщика сумма первоначального взноса, превышающая 20% от стоимости доли, может быть передана в оплату доли до ввода объекта строительства в эксплуатацию. После ввода объекта строительства в эксплуатацию и передачи доли заемщику оформляется залог недвижимого имущества,</p>

Параметры	Условия рыночного ипотечного продукта	
	Ипотечный жилищный заем	Банковский заем
		права требования по которому передаются Оператору.
Рыночная стоимость приобретаемого жилья/доли	Определяется по наименьшей из величин: 1) стоимости жилья, определенной независимым оценщиком; 2) стоимости жилья, определенной Банком; 3) цены сделки по покупке жилья	Определяется по цене договора о долевом участии в жилищном строительстве
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 займу	Отсутствие непогашенной задолженности по ипотечным жилищным займам/банковским займам подтверждается кредитным отчетом с кредитного бюро	
Оценка кредитоспособности (платежеспособности) заемщика	Проводится в соответствии с требованиями статьи 34-1 Закона Республики Казахстан «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан»	
Требования к созаемщику	Устанавливаются Банком самостоятельно	
Рефинансирование (получение ипотечного жилищного займа/банковского займа для полного или частичного погашения ранее выданного ипотечного жилищного займа/банковского займа)	Не допускается	
Требования к договору ипотечного жилищного займа/ банковского займа	Договор ипотечного жилищного займа/банковского займа должен соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан и содержать условия о возможности уступки Банком Оператору прав требования по договору ипотечного жилищного займа/банковского займа, а также согласие заемщика (созаемщика) на предоставление Оператору информации по ипотечному жилищному займу/банковскому 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/**банковского 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.