

Программа рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов)

Вопросы и ответы по Программе рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов

1. Возможно ли рефинансирование займа с наличием судебного акта посредством выдачи банком нового займа без заключения мирового соглашения?

Согласно подпункту 7) пункта 17 Главы 8 Программы рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов, утвержденной постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 24.04.2015г. №69 (с учетом изменений от 27.03.2018г. №59) (далее – Программы), рефинансирование осуществляется посредством:

- выдачи банком, АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания» (далее – КИК) нового займа для погашения действующего займа;

- изменения банком, КИК, организацией, осуществлявшей отдельные виды банковских операций условий займа с целью приведения его в соответствие с условиями Программы;

- заключения мирового соглашения в соответствии с законодательством Республики Казахстан при наличии судебного акта, вступившего в законную силу;

- частичного досрочного погашения/прощения на сумму курсовой разницы валютных займов, рефинансированных в рамках Программы по официальному курсу Национального Банка Казахстана на дату рефинансирования, а также займов, рефинансированных по внутренним программам банка, КИК, Организации.

Мировое соглашение заключается на условиях, предусмотренных данным пунктом.

Согласно пунктам 9 и 10 статьи 34 Закона РК «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан», органом, осуществляющим внутреннюю кредитную политику, является кредитный комитет банка.

Правила о внутренней кредитной политике разрабатываются в целях снижения риска при осуществлении банковских заемных операций и в том числе определяют условия предоставления кредитов физическим и юридическим лицам.

В связи с вышеизложенным способ рефинансирования займа в рамках Программы определяется банком, КИК, Организацией самостоятельно в соответствии с внутренней кредитной политикой с учетом требований законодательства РК.

2. Можно ли при рефинансировании либо после рефинансирования займа по условиям Программы осуществить перевод долга на третьих лиц путем заключения соглашения о переводе долга?

Согласно условиям Программы, рефинансирование займа осуществляется на основании заявления заемщика (одного из созаемщиков).

При соответствии займа/заемщика условиям Программы по заявлению заемщика/созаемщика/залогодателя/гаранта уполномоченный орган банка, КИК, Организации вправе рефинансировать заем на третьих лиц при наличии соглашения о переводе долга, заключенного в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 348 Гражданского кодекса РК (далее – ГК РК) перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора. К форме перевода долга соответственно применяются правила, содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 346 ГК РК.

Согласно пункту 1 статьи 346 ГК РК, уступка требования, основанного на сделке, совершенной в письменной (простой или нотариальной) форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме.

Таким образом, соглашение о переводе долга должно быть заключено между заемщиком и третьим лицом в письменной форме, на которого переводится долг заемщика.

3. Подлежит ли рефинансированию в соответствии с Разделом 2 Программы валютный ипотечный заем, рефинансированный после 18 августа 2015 года в тенге на третье лицо, в том числе на наследника.

Согласно пункту 17 Главы 8 Программы, рефинансированию подлежит:

1) ипотечный жилищный заем (ипотечный заем), полученный заемщиком в банке, полученный/обслуживаемый в КИК, Организации, в иностранной валюте до 1 января 2016 года, который на момент подачи заявления о рефинансировании займа обслуживается в иностранной валюте;

2) ипотечный жилищный заем (ипотечный заем), выданный в иностранной валюте до 1 января 2016 года, который был рефинансирован в национальную валюту в рамках Главы 4 Раздела 1 Программы по официальному курсу Национального Банка на дату рефинансирования, после 18 августа 2015 года;

3) ипотечный жилищный заем (ипотечный заем), выданный в иностранной валюте до 1 января 2016 года, который был рефинансирован в национальную валюту по внутренним программам банка, КИК, Организации после 18 августа 2015 года;

4) ипотечный жилищный заем (ипотечный заем), выданный в иностранной валюте до 1 января 2016 года, по которому вынесен судебный акт.

Учитывая, что валютный ипотечный заем, полученный заемщиком до 1 января 2016 года, рефинансирован после 18 августа 2015 года в тенге на третье лицо, в том числе с заменой залогодателя, заем не подлежит рефинансированию в рамках Раздела 2 Программы, при этом, учитывая социальную направленность Программы и в целях сохранения предмета залога (в случае если имущество принадлежало им на праве общей собственности), то третьи лица (созаемщик/гарант/залогодатель, а также супруг (супруга) заемщика, а также близкие родственники заемщика, определенные в Кодексе Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье») вправе обратиться в Комиссию по рассмотрению жалоб заемщиков

на отказы банка, КИК, Организации в рефинансировании ипотечного жилищного займа (ипотечного займа).

Решение Комиссии о рефинансировании ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) подлежит исполнению банком, Организацией. Исполнение решения Комиссии о рефинансировании ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) не является нецелевым использованием Суммы компенсации.

4. Подлежит ли рефинансированию валютный ипотечный заем в случае, если залогодателем является юридическое лицо (за исключением индивидуальных предпринимателей).

Поскольку условия Программы не содержат требований для залогодателей, то такие займы подлежат рефинансированию в рамках Программы.

5. Подлежит ли рефинансированию валютный заем, который первоначально был обеспечен движимым имуществом, но в последующем в обеспечение было принято недвижимое имущество.

Согласно подпункту 8) пункта 17 Главы 8 Программы, рефинансированию подлежат займы, обеспеченные залогом в виде недвижимого имущества, доли в незавершенном строительстве жилого здания (квартира), приобретенные заемщиком (залогодателем) по договору о долевом участии в строительстве.

Условия Программы не содержат требование к первоначальному обеспечению займа, однако, учитывая социальную направленность Программы, заем на 01.01.2018 года должен быть полностью обеспечен залогом в виде недвижимого имущества, доли в незавершенном строительстве жилого здания (квартиры), приобретенной заемщиком (залогодателем) по договору о долевом участии в строительстве.

6. Является ли решение Комиссии по рассмотрению жалоб заемщиков на отказы банка, КИК, Организации в рефинансировании ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) о рефинансировании займа в рамках Программы обязательным для исполнения банком, КИК, Организацией?

Согласно условиям Программы, решение Комиссии о рефинансировании ипотечного займа в рамках Раздела 1 и 2 Программы подлежит исполнению банком, КИК, Организацией. При этом исполнение решения Комиссии не является нецелевым использованием выделенных средств, тем самым банк, КИК, Организация освобождаются от уплаты штрафа.

7. Подлежит ли рефинансированию валютный заем в рамках Раздела 2 Программы при наличии у заемщика и (или) его супруги (супруга) на праве собственности кроме жилья, находящегося в залоге, дополнительной недвижимости?

Согласно условиям Программы, при рефинансировании валютных займов, выданных до 01.01.2016 г., требование к недвижимому имуществу, выступающему обеспечением по займу, отсутствует.

8. Подлежит ли в рамках Раздела 2 Программы возмещению государственная пошлина, уплаченная при подаче искового заявления в суд по заемщикам, имеющим статус социально уязвимых слоев населения (далее – СУСН)?

Согласно внесенным постановлением Правления Национального Банка от 23.12.2019г. № 250, изменениям и дополнениям в Программу за счет средств АО «Казахстанский фонд устойчивости» подлежат возмещению банку, КИК, Организации расходы по государственной пошлине, уплаченной при подаче искового заявления в суд по заемщикам, имеющим статус СУСН в рамках Раздела 2 Программы.

По заявлению заемщика/созаемщика, не относящегося к СУСН, оплата суммы государственной пошлины, уплаченной банком, КИК, Организацией с поданного в суд искового заявления по займу заемщика осуществляется в рассрочку сроком не более 60 (шестидесяти) месяцев.

9. Когда истекает срок приема заявлений на рефинансирование валютного займа в рамках Раздела 2 Программы?

Рефинансирование ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) заемщика, выданного в иностранной валюте, осуществляется до 31 декабря 2020 года.

В соответствии с подпунктом б) пункта 17 Главы 8 Программы рефинансирование займа производится в случае подачи заемщиком/созаемщиком заявления на рефинансирование займа до 15 декабря 2020 года включительно.

10. Подлежит ли рефинансированию заем в случае, если на дату обращения заемщика по займу отсутствует задолженность по основному долгу, при этом имеется задолженность по вознаграждению, неустойке (пене, штрафам), комиссиям?

Согласно условиям Программы, рефинансированию подлежит остаток основного долга ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) на дату рефинансирования.

В соответствии с требованиями Программы в целях облегчения долговой нагрузки заемщика по рефинансируемому займу банком, КИК, Организацией осуществляется прощение, в том числе задолженности по вознаграждению, комиссии, неустойке (пени, штрафу).

Таким образом, при отсутствии у заемщика задолженности по основному долгу, заем не рефинансируется. При этом в случае соответствия займа всем иным критериям Программы банку, КИК, Организации рекомендуется произвести прощение задолженности заемщика по _____ данным _____ суммам.

11. Коснулись ли внесенные 23 декабря 2019 года в Программу изменения и дополнения заемщиков, получивших займы в период с 2004 по 2009 годы?

Постановлением Правления Национального Банка от 23 декабря 2019 года № 250 в Программу внесены изменения и дополнения, в том числе направленные на увеличение охвата Программой заемщиков, получивших займы в период с 2004 по 2009 годы. Основные поправки связаны с:

- 1) увеличением подлежащего к рефинансированию остатка основного долга с 36,5 млн. тенге до 50,0 млн. тенге;
- 2) рефинансированием займов в тенге, находившихся на льготном периоде в 2014 г.;
- 3) рефинансированием займов заемщиков, в собственности которых по состоянию на 1 января 2015 г. имеется более одного земельного участка с сельскохозяйственным и иным назначением (за исключением участков с целевым назначением для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства). Жилище при этом должно быть единственным на заемщика и его супругу (супруга) по состоянию на 1 января 2015 года;
- 4) продлением рассрочки платежа по уплате госпошлины с 3-х до 5 лет для заемщиков, не относящихся к СУСН и т.д.

12. Какой категории заемщиков в рамках Программы может быть оказана дополнительная помощь?

На дополнительную поддержку могут рассчитывать ипотечные заемщики, испытывающие трудности с обслуживанием ипотечных займов, ранее рефинансированные в рамках Программы по категории СУСН.

Также поддержка направлена на граждан, чье единственное жилище перешло на баланс банков в счет исполнения обязательств по займам. С целью возврата в собственность заемщика жилья, числящегося на балансе банка, КИК, Организации, финансовым институтам предоставляется право осуществить финансирование заемщика либо передать ему жилище в аренду с возможностью последующего выкупа.

Решение о применении в отношении заемщика мер дополнительной помощи банк, КИК, Организация будет принимать с учетом своей внутренней политики.

13. Куда нужно обратиться заемщику с целью получения дополнительной помощи, и какие документы необходимо предоставить для этого?

Заемщикам нужно обратиться в свой банк-кредитор. Перечень документов, которые требуются для рассмотрения вопроса оказания мер реабилитации, каждый банк определяет самостоятельно.

Дополнительные вопросы по программе рефинансирования займов

14. Возможно ли продление срока кредитования тем заемщикам, которые на сегодняшний день рефинансированы в рамках Программы, в том числе находящихся на льготном периоде?

Согласно изменениям и дополнениям в Программу, внесенными постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 23.12.2019г. № 250, сроки вкладов в рамках Раздела 1 и 2 Программы продлены до 30 лет (составляют 360 месяцев), соответственно, Банк, КИК, Организация при наличии заявления заемщика в целях снижения ежемесячных платежей по займу может продлить сроки ранее рефинансированных займов до вышеуказанного срока.

15. В случае проведения повторного рефинансирования займов в рамках Раздела 1 и 2 Программы, возможно ли прощение госпошлины заемщикам, относящимся к СУСН?

Согласно изменениям и дополнениям в Программу, внесенными постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 23.12.2019г. № 250, в рамках раздела 1 и 2 Программы возможно повторное рефинансирование займов, по которым вынесены судебные акты (подпункт 12) пункта 8 и подпункт 8) пункта 17 Программы).

Требования к заемщику по сумме государственных пошлин, указанных во вступивших в законную силу судебных актах о взыскании в пользу Банка, КИК, Организации задолженности по рефинансируемому займу заемщиков, относящихся к СУСН, подлежат прощению и погашению КФУ в пределах начисленного вознаграждения по Вкладу/облигациям КИК, подлежащего к выплате КФУ (подпункт 5) пункта 4, подпункт 9) пункта 7), подпункт 4-1) пункта 13, подпункт 4-1) пункта 16 Программы) .

Учитывая вышеизложенное, в случае проведения повторного рефинансирования займов в рамках Раздела 1 и 2 Программы займов заемщиков, относящихся к СУСН, и по которым вынесены судебные акты, требования к заемщику по сумме государственных пошлин подлежат прощению и погашению КФУ в пределах начисленного вознаграждения по Вкладу/облигациям КИК.

16. Возможно ли применение только одного из предусмотренного Разделом 2-1 Программы механизма дополнительной помощи для заемщика, заем которого был ранее рефинансирован в рамках Раздела 1 и 2 Программы по категории СУСН?

Согласно пункту 17-7 Программы по займам заемщиков, рефинансированным в рамках Раздела 1 и 2 Программы по категории СУСН, Банком, КИК, Организацией по соглашению сторон после всестороннего анализа финансового и социального положения заемщиков в рамках процедур реструктуризации/рефинансирования займов предоставляются следующие улучшающие условия:

уменьшение задолженности заемщика по основному долгу;

установление графиков погашения с ежемесячным платежом от 20 000 (двадцати тысяч) тенге со ставкой вознаграждения не более 3 % (трех процентов) годовых, с сохранением у заемщика части дохода в размере не менее прожиточного минимума, установленного на соответствующий финансовый год Законом о республиканском бюджете.

В целях облегчения долговой нагрузки заемщика Банк, КИК, Организация прощает задолженность заемщика по вознаграждению, комиссии, неустойке (пени, штрафу) и вправе применить иные улучшающие условия, направленные на снижение долговой нагрузки заемщика.

Таким образом, Банк, КИК, Организация вправе применить одно либо оба из вышеуказанных улучшающих условий, при этом ежемесячный платеж по займу с учетом платежеспособности заемщика должен составлять от 20 000 тенге с сохранением у заемщика части дохода в размере не менее прожиточного минимума.

17. В отношении каких займов СУСН могут применяться дополнительные меры реабилитации в рамках Раздела 2-1 Программы?

Дополнительные меры реабилитации согласно пункту 17-7 Программы могут применяться в отношении займов заемщиков, рефинансированных в рамках Раздела 1 и 2 Программы по категории СУСН, в том числе если по ранее рефинансированному в рамках Программы по категории СУСН займу вынесен судебный акт.

18. После какого промежутка времени при рефинансировании займа заемщика по категории СУСН в рамках Раздела 1 или 2 Программы, возможно оказать дополнительную помощь по условиям Раздела 2-1 Программы?

Возможно ли одновременно осуществить рефинансирование займа (не рефинансированного ранее) по Разделу 1 или 2 Программы с уменьшением остатка основного долга согласно Разделу 2-1 Программы?

Оказание дополнительной помощи по условиям Раздела 2-1 Программы возможно после рефинансирования займа заемщика по категории СУСН в рамках Раздела 1 или 2 Программы. При этом данная помощь может быть оказана в любой срок только после рефинансирования займа до 1 июля 2021 года.

19. За чей счет будет производиться независимая оценка при рассмотрении вопроса оказания дополнительной помощи в рамках Раздела 2-1 Программы? Возможно ли оценку заказать у аккредитованных НОК?

Согласно пункту 11 статьи 34 Закона о банках в случае, если условиями о предоставлении займа предусмотрено требование на проведение оценки в целях определения рыночной стоимости имущества, являющегося обеспечением, банк, организация, осуществляющая

отдельные виды банковских операций, не вправе ограничивать заемщика, залогодателя в выборе оценщика.

Учитывая вышеизложенное, Банк, КИК, организация вправе предоставить залогодателю перечень аккредитованных НОК для проведения оценки, при этом вопрос оплаты услуг оценщика должен быть определен во внутренних правилах.

20. Будет ли заем при переводе долга на третье лицо, являющегося СУСН, рассматриваться как заем, рефинансированный по категории СУСН, в случае, если первоначальный заемщик, заем которого был рефинансирован в рамках Раздела 1 или 2 Программы, не является СУСН, и наоборот?

Согласно условиям Программы, рефинансирование займа осуществляется на основании заявления заемщика (одного из созаемщиков).

При соответствии займа/заемщика условиям Программы, по заявлению заемщика/созаемщика/залогодателя/гаранта уполномоченный орган Банка, КИК, Организации вправе рефинансировать заем на третьих лиц при наличии соглашения о переводе долга, заключенного в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Таким образом, если первоначальный заемщик не является СУСН, то при переводе долга на третье лицо - СУСН, заем не может классифицироваться как «рефинансированный по категории СУСН».

21. Сколько раз возможно производить в рамках Программы повторное рефинансирование займов, по которым вынесены судебные акты? Это касается только займов заёмщиков, относящихся к категории СУСН или всех ипотечных займов? В случае выхода рефинансированного займа на просрочку, может Банк, КИК, Организация сразу подать в суд для дальнейшего повторного рефинансирования?

Повторное рефинансирование допускается один раз. При этом ограничения по категории займа заемщика, Программой не установлены. Меры, применяемые в отношении неплатежеспособного заемщика, определены в статье 36 Закона о банках, согласно которому банк вправе обратиться с иском в суд о взыскании суммы долга по договору банковского займа при неудовлетворении заемщиком требований, вытекающих из уведомлений, указанных в пункте 1 статьи 36 и пункте 7 статьи 34-1 Закона о банках.

22. За счет каких денег будет осуществляться рефинансирование займов в рамках Раздела 1 Программы, с остатком основного долга, которого по состоянию на 1 января 2015 года составляет в национальной валюте - не более 50 000 000,00 (пятидесяти миллионов) тенге, находившийся на льготном периоде с 1 января по 31 декабря 2014 года.

Рефинансирование займов с остатком основного долга более 36 470 000,00 (тридцать шесть миллионов четыреста семьдесят тысяч) тенге, но не более 50 000 000,00 (пятидесяти

миллионов) тенге, должно производиться за счет денег, поступающих от погашения рефинансированных займов в Период освоения.

23. В какой срок КИК по Разделу 2 Программы предоставляет КФУ Акт сверки о рефинансированных в пределах Сумм компенсации ипотечных жилищных займах (ипотечных займах)?

КИК после подписания Рамочного соглашения, в срок до 31 декабря 2020 года осуществляет рефинансирование ипотечного жилищного займа (ипотечного займа) заемщика, выданного в иностранной валюте, в том числе права требования по которому переданы из ликвидируемого банка, на условиях, предусмотренных Главой 8 Программы.

КИК не позднее 15 января 2021 года предоставляет в КФУ Акт сверки о рефинансированных в пределах Сумм компенсации ипотечных жилищных займах (ипотечных займах), в том числе права требования по которым переданы из ликвидируемого банка, по форме определенной Рамочным соглашением.

24. Возвращается ли вклад КФУ в размере Суммы возмещения в рамках Раздела 2-1 Программы при расторжении/прекращении договора аренды, заключенного с арендатором?

В случае расторжения/прекращения договора аренды, заключенного с арендатором, Банк, КИК должен вернуть вклад КФУ в размере Суммы возмещения по договору аренды на дату подписания договора аренды, с отражением данного факта в Акте сверки в текущем отчетном периоде, в котором был расторгнут договор аренды.

25. В отчет о суммах государственных пошлин за IV квартал 2019 года могут ли быть включены суммы государственных пошлин по всем займам за период освоения в рамках Раздела 2 Программы?

Отчет о суммах государственных пошлин, указанных во вступивших в законную силу судебных актах о взыскании в пользу Банка, Организации задолженности по рефинансируемому займу заемщиков, относящихся к категории СУСН предоставляется в течение первых 10 (десяти) рабочих дней февраля 2020 года (за IV квартал 2019 года).

В данный отчет могут быть включены все не погашенные заемщиком/созаемщиком/залогодателем суммы государственных пошлин по займам, рефинансированным за период освоения в рамках Раздела 2 Программы.

При этом, заемщикам, погашающим задолженность по суммам государственных пошлин в рассрочку, КФУ погашает только не погашенный остаток задолженности за счет вознаграждения по вкладу суммы компенсации.

26. В случае нецелевого использования Суммы возмещения в рамках Раздела 2-1 Программы необходимо ли возвращать вклад досрочно по требованию КФУ?

В случае нецелевого использования Суммы возмещения КФУ может досрочно истребовать сумму возмещения, использованную не по целевому назначению без потери вознаграждения, начисленного за фактический срок пользования Суммой возмещения. При этом Банку необходимо предоставить письменные разъяснения причин использования не по целевому назначению Суммы возмещения (при необходимости с приложением копий подтверждающих документов).