

**Тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің тұрғын үй заемдарын (аралық тұрғын үй заемдарын) беру ережесін бекіту туралы**

*Күшін жойған*

Қазақстан Республикасының қаржы рыногын және қаржылық ұйымдарды реттеу мен қадағалау жөніндегі агенттігі басқармасының 2004 жылғы 15 наурыздағы N 81 қаулысы. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде 2004 жылғы 27 сәуірде тіркелді. Тіркеу N 2825. Күші жойылды - ҚР Қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу мен қадағалау жөніндегі агенттігі басқармасының 2005 жылғы 19 сәуірдегі N 130 қаулысымен.

-----Қаулыдан үзінді-----

*Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерін Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес келтіру мақсатында, Қазақстан Республикасы Қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу және қадағалау агенттігінің (бұдан әрі - Агенттік) басқармасы ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:*

*1. Қазақстан Республикасының мынадай нормативтік құқықтық актілерінің күші жойылды деп танылсын:*

*2) Қазақстан Республикасы Қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу және қадағалау жөніндегі агенттігі басқармасының "Тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің тұрғын үй заемдарын (аралық тұрғын үй заемдарын) беру ережесін бекіту туралы" 2004 жылғы 15 наурыздағы N 81 қаулысының (Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерін мемлекеттік тіркеу Тізілімінде 2004 жылғы 27 сәуірде N 2825 тіркелген, "Қаржы хабаршысы" N6(6) журналында 2004 жылы жарияланған).*

*2. Осы қаулы қабылданған күнінен бастап жеті күнтізбелік күн өткеннен кейін қолданысқа енеді.*

*Т ө р а ғ а*

-----

*"Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңын іске асыру мақсатында Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу мен қадағалау жөніндегі агенттігінің Басқармасы (бұдан әрі - Агенттік) қаулы етеді:*

*1. Тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің тұрғын үй заемдарын (аралық тұрғын үй заемдарын) беру ережесі бекітілсін.*

*2. Осы қаулы Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуден өткен күннен бастап он төрт күн өткеннен кейін күшіне*

е н е д і .

3. Стратегия және талдау департаменті (Еденбаев Е.С.):

1) Заң департаментімен (Байсынов М.Б.) бірлесіп осы қаулыны Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуден өткізу шараларын қолға алсын;

2) Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуден өткен күннен бастап он күндік мерзімде осы қаулыны Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу мен қадағалау жөніндегі агенттігінің мүдделі бөлімшелеріне және тұрғын үй құрылыс жинақ банктеріне жіберсін.

4. Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу мен қадағалау жөніндегі агенттігінің қызметін қамтамасыз ету департаменті (Несіпбаев Р.Р.) осы қаулыны ресми бұқаралық ақпарат құралдарында жариялау шараларын қолға алсын.

5. Осы қаулының орындалуын бақылау Агенттік Төрағасының орынбасары Е.Л.Бахмутоваға жүктелсін.

*Төраға*

Қазақстан Республикасының  
Қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын  
реттеу мен қадағалау жөніндегі  
агенттігі Басқармасының 2004 жылғы  
15 наурыздағы N 81 қаулысымен  
бекітілген

**Тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің тұрғын үй заемдарын  
(аралық тұрғын үй заемдарын) беру  
ережесі**

Тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің тұрғын үй заемдарын (аралық тұрғын үй заемдарын) беру ережесі (бұдан әрі - Ереже) "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңының талаптарына сәйкес әзірленген және тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің (бұдан әрі - банк) тұрғын үй заемдарын және аралық тұрғын үй заемдарын беру тәртібін реттейді.

#### **1-тарау. Жалпы ережелер**

1. Осы Ережеде мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) заем бойынша сыйақы - банкке тиесілі ақшаның жылдық мөлшері есебінен берілген тұрғын үй заемы (аралық тұрғын үй заемы) үшін негізгі борышқа (заем сомасына) процентпен алғанда айқындалған ақы;

2) негізгі борыш (заем сомасы) - банктің банктік заем шартының талаптарына сәйкес кредитке берген ақша сомасы;

3) заемды өтеу - негізгі борышты (заем сомасын) және оған есептелген сыйақыны қайтару.

2. Банк тұрғын үй заемдарын (аралық тұрғын үй заемдарын) өзінің ішкі кредит саясатына және операцияларды жүргізудің жалпы шарттарына сәйкес береді.

3. Банк тұрғын үй заемдарын тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы және банктік заем шарттарының талаптарына сәйкес береді.

4. Аралық тұрғын үй заемдары салымшы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта айқындалған ең аз қажетті ақша сомасын жинақтаған жағдайда беріледі.

5. Тұрғын үй заемы (аралық тұрғын үй заемы) тек тұрғын үй жағдайын жақсарту мақсатында ғана беріледі. Тұрғын үй заемын (аралық тұрғын үй заемын) алған адам банкке тиісті құжаттарды (сатып алу-сату, айырбастау шарты, құрылыс жұмыстарының ақысын төлеу туралы түбіртек, өзге де растайтын құжаттар) ұсына отырып, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта және банктік заем шартында көзделген мерзімде оның мақсатқа сай пайдаланылатындығын растауға міндетті. Құжаттардың түпнұсқалары мен олардың көшірмелері ұсынылады. Түпнұсқалар олардың көшірмелерімен сәйкестігі салыстырылғаннан кейін қайтарылады.

Банктің ішкі кредит саясаты тұрғын үй заемдарын (аралық тұрғын үй заемдарын) мақсатты пайдалану туралы құжаттардың тізбесіне қосымша талаптарды көздеуі мүмкін.

6. Тұрғын үй заемдары (аралық тұрғын үй заемдары) теңгемен ғана беріліп, өтеледі.

7. Аралық тұрғын үй заемы тұрғын үй заемының мерзімінен аспайтын мерзімге беріледі.

8. Тұрғын үй заемы бойынша сыйақы ставкасын банк пен тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасының салымшысы операцияларды жүргізудің бекітілген жалпы шарттарының шегінде тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасау сәтінде айқындайды, ол тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасын жинақтау және тұрғын үй заемын пайдалану мерзімі ішінде өзгеріссіз қалады және әрбір заем алушы бойынша ол салымдар бойынша сыйақы ставкасынан жылдық үш проценттен артық болмауы тиіс.

9. Аралық тұрғын үй заемы бойынша сыйақы ставкасын банк өз бетінше есептейді және ол операцияларды жүргізудің тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасау сәтіндегі жалпы шарттарына сәйкес айқындалады және аралық тұрғын үй заемын пайдалану мерзімі ішінде ішкі кредит саясаты мен операцияларды жүргізудің жалпы шарттарына сәйкес өзгеруі мүмкін.

10. Тұрғын үй заемен (аралық тұрғын үй заемен) алу үшін салымшы банкке заемның мақсатты пайдаланылуы, заем сомасы, өтеу мерзімі және заем бойынша қамтамасыз ету көрсетілген жазбаша өтініш береді.

11. Аралық тұрғын үй заемен жинақталған ең төменгі қажетті ақша сомасы, заемшының төлем қабілетін (кірісін) бағалау, сондай-ақ ол бойынша ұсынылған қамтамасыз ету негізінде айқындалады.

12. Банк заем алушының төлем қабілетінің есебіне, оның негізгі жұмыс орнынан алатын кірісіне қосымша мынадай кірістердің бірін қабылдайды:

1) заем алушының Қазақстан Республикасының заңдары рұқсат еткен өзге қызметінен алатын кірістері;

2) заем алушының зайыбының (жұбайының) бір жұмыс орнынан алатын кірісі.

13. Тұрғын үй заемен беру кезінде банктік заем шартын ресімдегені үшін комиссия алынбайды, ал аралық тұрғын үй заемен беру кезінде банктік заем шартын ресімдегені үшін комиссия алу тәртібін банктің ішкі кредит саясаты және операцияларды жүргізудің жалпы шарттары айқындайды.

14. Кепілді ресімдеумен байланысты барлық шығыстарды, егер тараптардың келісімімен өзгелей көзделмеген жағдайда, заем алушы төлейді.

15. Тұрғын үй заемен (аралық тұрғын үй заемен) заемды пайдаланғаны үшін сыйақы бір мезгілде төлене отырып, төлемдер кестесі бойынша өтеледі.

16. Тұрғын үй заемен алынған кезде аралық тұрғын үй заемен бойынша берешегі болған жағдайда тұрғын үй заемен тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасының салымшысы бұл берешекті өтейді. Аралық тұрғын үй заемен бойынша берешекті өтеу үшін тұрғын үй заемен пайдаланылуы мүмкін.

## **2-тарау. Тұрғын үй заемдарын беру тәртібі**

17. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы салымшыларына тұрғын үй заемен тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы және банктік заем шарттарының талаптарымен, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес шарттық сома мен жинақталған тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы сомасының айырмасы мөлшерінде беріледі. Мұндайда, төлем жинақталған тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасының салымшысына толық көлемде төленеді.

18. Тұрғын үй заемдары тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасының салымшыларына осы Ереженің 5-тарауында көрсетілген құжаттардың толық пакетін ұсынған және мынадай шарттарды сақтаған жағдайда беріледі:

1) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта айқындалған қажетті соманы жинақтаған жағдайда;

2) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта айқындалған жинақтау мерзімі аяқталған жағдайда;

3) қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу мен қадағалау жөніндегі

уәкілетті мемлекеттік органның және Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің бағалау көрсеткішін айқындау жөніндегі нормативтік құқықтық актісінің талаптарына сәйкес есептелетін бағалау көрсеткішінің негізінде айқындалатын төлем кезегі келген жағдайда;

4) салымшы қажетті қамтамасыз етуді ұсынған жағдайда.

### **3-тарау. Аралық тұрғын үй заемдарын беру тәртібі**

19. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы салымшыларына аралық тұрғын үй заемы банктік заем шарттарының талаптарымен, Қазақстан Республикасының заңдарына және осы Ережеге сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша шарттық сома шегінде беріледі. Мұндайда, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта айқындалған жинақ ақшаны жинақтау мерзімі аяқталғанға дейін төленбейді.

### **4-тарау. Тұрғын үй заемын (аралық тұрғын үй заемын) қамтамасыз ету**

20. Тұрғын үй заемы (аралық тұрғын үй заемы) Қазақстан Республикасының заңдарына және банктің ішкі кредит саясатына сәйкес қамтамасыз етіледі.

21. Тұрғын үй заемын (аралық тұрғын үй заемын) алу үшін берілген жылжымайтын мүлікті заем алушы сақтандыру компанияларында сақтандыруы тиіс.

22. Тұрғын үй заемы (аралық тұрғын үй заемы) жарғылық және меншік капиталдарының ең аз мөлшерін қоса алғанда, пруденциалдық нормативтерді және қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу мен қадағалау жөніндегі уәкілетті мемлекеттік орган белгілеген өзге де сақталуға міндетті нормалар мен лимиттерді орындайтын сақтандыру ұйымымен жасалған сақтандыру шартымен қамтамасыз етілуі мүмкін.

23. Тұрғын үй заемының (аралық тұрғын үй заемының) ұсынылған қамтамасыз етуінің құны сыйақыны, банктің кепіл затты сатумен байланысты шығыстарын және банктің заем алушыдан берешекті өтеп алумен байланысты басқа да шығыстарын есепке алғанда заем алушының берешек сомасын толық көлемде өтеуі тиіс және банктің ішкі кредит саясатына сәйкес айқындалады.

### **5-тарау. Заем алушы тұрғын үй заемын (аралық тұрғын үй заемын) алу үшін банктік заем шартын ресімдеу кезінде ұсынатын құжаттардың тізбесі**

24. Банктік заем шартын ресімдеу үшін заем алушы банкке мынадай құжаттар ұсынады :

- 1) заем алушының өтініші;
- 2) заем алушының жеке басын куәландыратын құжаттар;
- 3) заем алушыны салық төлеуші ретінде есепке алу туралы куәлік (салық төлеушінің тіркеу номері);
- 4) заем алушының отбасының құрамы туралы анықтама;

5) заем алушымен бірге тұратын барлық отбасы мүшелерінің жеке басын куәландыратын құжаттар, отбасының барлық кәмелеттік жасқа толмаған мүшелерінің туу туралы куәліктері;

6) неке қию туралы куәлік, неке келісім-шарты (болған жағдайда);

7) банктік заем шарты бойынша қамтамасыз етуді растайтын құжаттар;

8) кепілге және кепіл затының сотпен (соттан тыс) сатылуына зайыбының (жұбайының) және отбасының басқа да кәмелеттік жасқа толмаған мүшелерінің, сондай-ақ отбасының кәмелеттік жасқа толмаған мүшелерінің атынан асырап алу және қамқорға алу органдарының (Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жағдайларда) нотариат куәландырған келісімі;

9) заем алушының төлем қабілетін растайтын құжаттар (тұрғын үй заемын (аралық тұрғын үй заемын) алуға өтініш беру сәтіне дейінгі кірістері туралы анықтама, тұрғын үй заемын (аралық тұрғын үй заемын) алуға өтініш беру сәтіне дейінгі зейнетақы қорынан жинақ ақшасы туралы көшірме, жұмыс орнынан анықтама, басқа да құжаттар).

25. Заем алушы банктің ішкі кредит саясатына сәйкес айқындалған құндағы, бірақ сыйақыны және банктік заем шартын ресімдеумен және кепіл затының сотпен (соттан тыс) сатылуымен байланысты басқа да шығыстарын қосқанда тұрғын үй заемы бойынша берешектің екі есе мөлшерден кем емес кепілдік қамтамасыз етуді ұсынған жағдайда осы Ереженің 27-тармағының 9)-тармақшасында көрсетілген құжаттар тұрғын үй заемын беру кезінде ұ с ы н ы л м а й д ы .

Бұл нысан аралық тұрғын үй заемын беруде қолданылмайды.

26. Банктің ішкі кредит саясаты банктік заем шартын ресімдеуге қажетті құжаттардың пакетіне қосымша талаптар белгілеуі мүмкін.

### **6-тарау. Қорытынды ережелер**

27. Осы Ережеде реттелмеген мәселелер Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес шешіледі.