

УДК 336.77

БУХАРБАЕВ ШЫНЫБЕК МУСИРОВИЧ

к.э.н., доцент кафедры «Экономика и бизнес» ФГБОУ ВО
«Актюбинский университет имени С. Баишева»,
e-mail: Sh.bukharbayev@ausb.kz

КУРМАНКУЛОВА РОЗА ЖУМАГАЗИЕВНА

к.э.н., доцент кафедры «Экономика и бизнес»
ФГБОУ ВО «Актюбинский университет имени С. Баишева»,
e-mail: a_beket@mail.ru

МОЛДАШБАЕВА ЛУИЗА ПОЛАТХАНОВНА

к.э.н., доцент кафедры «Учет, аудит и анализ»
ФГБОУ ВО «Евразийский национальный университет имени Л.Н.Гумилева»,
e-mail: askar_96_96@mail.ru

DOI: 10.26726/1812-7096-2018-11-415-420

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ПО ПРОГРАММЕ «7-20-25» В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Аннотация. Цель данного исследования - рассмотреть и изучить новую ипотечную программу «7-20-25» для населения Республики Казахстан. **Методы проведения работы:** для проведения исследования были использованы методы экономического анализа, статистический метод, метод сравнения. **Результаты работы:** в данном исследовании проведена оценка распространения программы в стране. **Область применения результатов:** полученные результаты исследования могут быть применены аналитиками коммерческих банков, недвижимости. **Выводы:** рассматриваемые нюансы новой ипотечной программы характеризуют довольно активную динамику.

Ключевые слова: ипотека, жилье, условия, проблема, ставка, программа.

BUKHARBAEV SHYNYBEK MUSIROVICH

Ph. D. in Economics, associate Professor "Economy and business" of the
"Aktobe University named after S. Baishev",
e-mail: Sh.bukharbayev@ausb.kz

KURMANKULOVA ROSE ZHUMAGAZIEVNA

Ph. D., associate Professor of "Economics and business"
Of the "Aktobe University named after S. Baishev",
e-mail: a_beket@mail.ru

MOLDASHBAEVA LUIZA POLATHANOVNA

Ph. D., associate Professor of "Accounting, audit and analysis"
Of the "Eurasian national University named after L. N. Gumilev",
e-mail: askar_96_96@mail.ru

THE TYPICAL FEATURES OF MORTGAGE ON THE PROGRAM OF "7-20-25" IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Abstract. The goal of this study is discussing and researching a new mortgage program "7-20-25" for the population of the Republic of Kazakhstan. **The methods of completing the study:** in order to complete this study we have used the methods of economic analysis, statistical method, the method of comparison. **The results of the study:** In this study we have completed an evaluation of how common the program is used in the country. **The area of application of the results:** the results obtained in the study may be implemented by analysts of commercial banks, real estate. **The conclusions:** the nuances of the new mortgage program discussed show a significantly active dynamics.

Keywords: mortgage, housing, conditions, a problem, a rate, a program.

Особое место среди бытовых вопросов занимает собственное жилье. Правительство Республики Казахстан за многие годы разработало множество программ для решения жилищных вопросов молодым людям, государственным служащим, физическим лицам и мн. др.

Радостной новостью стала для многих ипотека по программе «7-20-25», где указано, что получить жилье может только гражданин Казахстана, у которого нет непогашенных кредитов, действительно нуждается в улучшении жилищных условий [1].

Президент Нурсултан Назарбаев 5 марта 2018 года объявил о принятии впервые в Казахстане жилищной программы, рассчитанной исключительно на первичный рынок от застройщика, которого участник программы выбирает сам. Снижена номинальная процентная ставка до 7 %, порог первоначального взноса определен в 20 %, срок погашения займа увеличен до 25 лет, займы выдаются только в KZT, комиссий нет. На первый взгляд условия привлекательные, по сравнению с ипотекой от коммерческих банков. Но при этом программа предполагает рыночный характер взаимоотношений между заемщиком и кредитором. Приобрести жилье в ипотеку смогут только финансово дисциплинированные, социально защищенные и платежеспособные граждане [2], [3].

В таблице 1 представлены условия и преимущества новой программы «7-20-25».

Таблица 1

Условия и преимущества новой программы «7-20-25»

№	Условия	Преимущества
1	Первоначальный взнос 20%, максимальный срок погашения до 25 лет	Запрещено взимать различные комиссии коммерческим банкам, которые есть в других кредитных программах
2	Подача заявки в банк заемщику только при готовой подходящей квартире	Запрещено применение штрафов за досрочное погашение
3	Фиксирована ставка - 7 %	Максимальный срок погашения кредита по программе 25 лет,
4	Обязательное условие внесение первоначального взноса в размере 20 % от стоимости жилья. Оплачивается единовременно до получения займа	Возможно при желании заемщика досрочное погашение
5	Жители регионов Алматы, Астаны, Атырау, Актобе имеют право оформить ипотеку на сумму до 25 млн KZT	Недостроенное жильё покупать по программе не разрешается
6	Регионы – до 15 млн KZT	Программа «7-20-25» не допускает рефинансирования
7	Официальное подтверждение предпринимательской деятельности или трудовой	При недостаточности уровня доходов заемщика допускается привлечение созаемщика. Требования, установленные программой к заемщикам, не распространяются на созаемщиков, для которых банк устанавливает требования самостоятельно
8	Приобретение квартиры по программе возможно гражданину РК, не имеющему собственного жилья (исключение - комната в общежитии с полезной площадью менее 15 кв. м на каждого члена семьи или аварийного жилья), наличие такой жилплощади должно подтверждаться документально	Минимальный доход заемщика программой не установлен. Заемщик без помощи коммерческого банка находит квартиру, связывается с застройщиком, выбирает понравившуюся квартиру и приносит в банк документы о введении в эксплуатацию, после этого можно сдать заявку на получение займа

Примечание: разработано авторами по материалам Интернет-ресурсов [1].

Для получения займа по программе необходимо обратиться в банк - партнер программы «7-20-25». Отметим, что партнёрами программы уже стали многие крупные коммерческие банки Казахстана (таблица 2).

Ограничений по возрасту заемщика программой не предусматривается. Срок займа будет определяться заемщиком по согласованию с банком.

Первоначальный взнос оплачивается собственными деньгами заемщика, поэтому использование пенсионных накоплений невозможно [4], [5].

Партнеры программы «7-20-25»

№	Наименование
1	АО «Банк Центркредит»
2	АО «Народный Банк Казахстана»
3	АО «Евразийский Банк»
4	АО «АТФБанк»
5	АО «Цеснабанк»
6	АО «Bank RBK»
7	АО «Жилстройсбербанк Казахстана»
8	АО «ForteBank»

Источник: разработано авторами по материалам Интернет ресурсов [1],[2]

То же относится и к накоплениям в АО «Жилстройсбербанк Казахстана». Эти накопления предназначены для граждан, которые желают приобрести жильё, однако не имеют возможности предоставить первоначальный взнос одномоментно. Участие в системе жилищных строительных сбережений путём накопления вклада даёт гражданам возможность получить заём по относительно низким ставкам (3 - 5 %) [6], [7].

Ограничения по местонахождению приобретаемого жилья, а также по фактическому месту прописки заёмщика не устанавливаются. То есть, гражданин, имеющий прописку в одном городе, сможет приобретать жильё в кредит в другом, равно как и жители сёл смогут приобретать жильё в городах [3].

Допускается только новое построенное жильё от застройщика, введённое в эксплуатацию. Годы постройки не ограничиваются. Это может быть и частный дом, если он относится к категории нового построенного и введённого в эксплуатацию жилья [1], [2].

Предварительные расчёты по примерному ежемесячному платежу по программе при сроке займа 25 лет (таблица 3).

Предварительные расчёты по примерному ежемесячному платежу по программе при сроке займа 25 лет

Стоимость жилья	Размер Первоначального взноса	Размер ежемесячного платежа
5 млн KZT	1 млн KZT	28 тыс KZT
10 млн KZT	2 млн KZT	57 тыс KZT
15 млн KZT	3 млн KZT	85 тыс KZT
25 млн KZT	5 млн KZT	141 тыс KZT

Примечание: разработано авторами по данным Интернет-ресурсов [3],[4]

Программой не предусмотрена очередность в получении займов, так как установлены абсолютно равные условия участия для всех граждан Республики Казахстан.

В рисунке 1 представлены 5 шагов для приобретения собственного жилья по программе «7-20-25».

По новой программе можно стать владельцем квартиры в столице, также частного дома в регионах (деревня, посёлок). Главное условие- объект должен быть новым и введен в эксплуатацию.

Можно продать или переписать недвижимость на другое лицо и на следующий день подать заявку на участие в «7-20-25». Требование по отсутствию жилья распространяется только на заемщика. Это значит, что у супруга или супруги может быть недвижимость. Также допускается иметь долю в общей долевой собственности, так как доля не является

отдельным объектом жилой недвижимости. Если участник программы проживает в арендном жилье с правом выкупа и имеет договор аренды жилья, то он все равно имеет право подать заявку по программе. В регуляторе поясняют, так как одним из критериев для участия в программе является отсутствие жилья на праве собственности, гражданин вправе обратиться в банк за получением займа при условии, что на момент обращения в банк арендное жилье не перешло в его собственность [20].



Рис. 1. Пять шагов для приобретения собственного жилья по программе «7-20-25»
Источник: Электронный ресурс. Режим доступа: <https://forte.bank/credits/home/> [5]

Требования к заемщикам не распространяются на созаемщиков, для которых банк устанавливает требования самостоятельно. Банк вправе установить дополнительные требования к заемщикам, а также к предмету и стоимости залога, не противоречащие программе. До выдачи ипотечного жилищного займа банк в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан и внутренними документами банка осуществляет оценку кредитоспособности заемщика и созаемщика (при наличии). Минимальный уровень дохода заемщика программой не устанавливается [7], [8].

При возникновении проблемы с погашением займа жилье могут забрать, законодательство не предусматривает прямых указаний на реализацию единственного жилья в случае неисполнения должником обязательств по ипотечному займу. Учитывая длительные сроки ипотечных займов, они будут представлять риск возникновения убытков для банков и их депозиторов. Базовым условием реализации программы является недопустимость введения каких-либо ограничений на реализацию единственного жилья и восстановление полноценного института залога в виде ипотеки, предоставляющего залогодержателю возможность получения соответствующего удовлетворения своих требований из залога как в судебном, так и во внесудебном порядке [12], [16]. Это позволит снизить стоимость ипотечного кредитования, расширит доступ к ней для большей части граждан, особенно социально-уязвимых слоев населения [4], [5]. Можно реструктурировать заем на раннем этапе задолженности Согласно программе, для исключения роста долгового бремени заемщика необходимо предусмотреть инструмент взаимодействия между банком и заемщиком, который создаст условия для урегулирования проблемной задолженности на ранней стадии. При наличии просрочки по договору ипотечного займа банк будет уведомлять заемщика о способе и сроке, предусмотренных договором ипотечного займа, о возникновении просрочки и необходимости внесения платежей по договору ипотечного займа с указанием размера просроченной задолженности и возможности урегулирования задолженности путем изменения условий договора ипотечного займа при наличии объективных причин [13], [19].

Таким образом, в государственной программе отмечено, что в этой связи требуется не признавать в качестве налогооблагаемого дохода заемщика размер его обязательств, спи-

санных (прощенных) по ипотечному займу. Отметим, что соответствующая льгота прописана в налоговом законодательстве, но она имеет временный характер, до 2021 года. Учитывая долгосрочный характер программы, необходимо продлить существующую льготу по индивидуальному подоходному налогу в связи с прощением долга [14], [17].

Литература

1. Как купить квартиру по новой программе «7-20-25». Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.diapazon.kz/aktobe/aktobe-economy/102130-kak-kupit-kvartiru-po-novoy-programme-7-20-25.html>
2. Ипотеку по программе 7-20-25 уже готовы выдавать семь банков Казахстана. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://informburo.kz/novosti/ipoteku-po-programme-7-20-25-uzhe-gotovy-vydavat-sem-bankov-kazahstana.html>
3. Ниязбекова Ш.У., Блохина Т.К., Греков И.Е. The influence of macroeconomic factors to the dynamic stock exchange of the Republic of Kazakhstan. Журнал «Экономика региона»- №4.-2016.-п.1269-1277
4. Программа «7-20-25»: условия, требования, расчеты Электронный ресурс. Режим доступа: <https://24.kz/ru/news/social/item/251750-programma-7-20-25-usloviya-trebovaniya-raschety> - (режим доступа - 19.11.2018)
5. Пять шагов для приобретения собственного жилья по программе «7-20-25» Электронный ресурс. Режим доступа: <https://forte.bank/credits/home/>
6. Niyazbekova Sh., Chernykh L.A., Kuznetsova T. Tendencies and prospects of development banking products in Russia and other countries. *Modern Economy Success*. 2017. -№ 1 - С.91-100
7. Ниязбекова Ш.У., Блохина Т.К., Назаренко О.В. Мировая финансовая архитектура: понятие, сущность, проблемы. Вестник РТСУ Душанбе ВАК РФ.-2017.- С.80-89
8. Современные тенденции развития мирового финансового рынка. Ниязбекова Ш.У., Буневиц К.Г., Бушуева Н.В., Бродунов А.Н., Назаренко О.В.-Москва, 2018.
9. Levitt, T. Globalisation of Markets // *Global Marketing Management : Cases and Readings ; ed. By R.D. Buzzel, Y.A. Quelch, C.A. Bartellet. – 3th ed. – N.Y.: Addison-Wesley Publishing Company, 1995.- P.15.*
10. Специфика финансового посредничества в банковской сфере и на рынке ценных бумаг. Назаренко О.В., Буневиц К.Г., Вадеев В.Е. В сборнике: Потенциал социально-экономического развития Российской Федерации в новых экономических условиях материалы II Международной научно-практической конференции: в 2-х частях. Под редакцией Ю.С. Руденко, Л.Г. Руденко. 2016. С. 300-306.
11. К вопросу о финансовых и денежно-кредитных методах регулирования, применяемых ЦБ РФ. Буневиц К.Г., Половинкина Е.С. Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2016. № 4 (19). С. 35-43.
12. Соболев Т.С. Теория организации. Принципы организации, основы формирования организационных структур, проектирование организационных систем: учебное пособие / Т. С. Соболев; МОН РФ, Электростальский политехнический ин-т (фил.) ФГОУВПО Нац. исслед. технологический ун-т МИСиС, Каф. менеджмента. Электросталь, 2011
13. Руденко Л.Г., Караулов В.М., Вандышева М.Н. Анализ динамики развития банковской системы // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. – 2017. – № 3 (22). – С. 38-43. doi: 10.21777/2307-6135-2017-3-38-43
14. Ниязбекова Ш.У., Назаренко О.В. Методы оптимизации налога на прибыль организаций. Научный вестник: банки, финансы, инвестиции Крым. Симферополь.- 2 (43), 2018.- С. 32-39
15. Мандражи З.Р., Абдиева Г.Т. Особенности методики анализа результативности деятельности предприятий малого бизнеса. URL:<https://elibrary.ru/item.asp?id=21492473> – (дата обращения: 27.10.2018)
16. Петросянц В.З., Дохолян С.В. Модель, особенности и стратегические приоритеты развития экономики Дагестана. Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.rppe.ru/wp-content/uploads/2008/12/petrosyanc-vz-doholyan-sv.pdf>
17. Дохолян, С. В. Управление устойчивым развитием территориальных социально-экономических систем мезорегиона // Экономика и предпринимательство. 2011. № 6. С. 14-22
18. Мировые финансовые рынки : учебник / Т.К. Блохина. – Москва: Проспект, 2016. – 160 с.
19. Зуева И.А. О развитии методики анализа и оценки социально-экономического развития регионов // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. – 2017. – № 4 (23). – С. 27-36. doi: 10.21777/2587-9472-2017-4-27-36
20. Денисова Н.И., Чиженко Л.М. К вопросу о современных подходах к управлению финансовыми рисками коммерческих банков // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. – 2017. – № 1 (20). – С. 80-83. doi: 10.21777/2307-6135-2017-1-80-83

References:

1. How to buy an apartment on the new program 7-20-25. Electronic resource. Access mode: <http://www.diapazon.kz/aktobe/aktobe-economy/102130-kak-kupit-kvartiru-po-novoy-programme-7-20-25.html>
2. Mortgage under the program 7-20-25 are ready to issue seven banks of Kazakhstan. Electronic resource. Access mode: <https://informburo.kz/novosti/ipoteku-po-programme-7-20-25-uzhe-gotovy-vydavat-sem-bankov-kazahstana.html>
3. Niyazbekova Sh.U., Blokhina TK, Grekov I.E. The influence of macroeconomic factors on the Republic of Kazakhstan. The magazine *Economy of the region* - №4.-2016.-p.1269-1277

4. Program 7-20-25" conditions, requirements, calculations
Electronic resource. Access mode:
<https://24.kz/ru/news/social/item/251750-programma-7-20-25-usloviya-trebovaniya-raschety> - (access mode - 11/19/2018)
5. Five steps to purchase your own home for the program 7-20-25"
Electronic resource. Access Mode :: <https://forte.bank/credits/home/>
6. Niyazbekova Sh., Chernykh L.A., Kuznetsova T. *Modern Economy Success*. 2017. -№ 1 - P.91-100
7. Niyazbekova S.U., Blokhina TK, Nazarenko O.V. *World financial architecture: concept, essence, problems*. Vestnik RTSU Dushanbe VAK RF.-2017.- P.80-89
8. Current trends in the development of the global financial market. Niyazbekova S.U., Bunevich K.G., Bushueva N.V., Brodunov A.N., Nazarenko O.V.-Moscow, 2018.
9. Levitt, T. *Globalization of Markets // Global Marketing Management: Cases and Readings*; ed. By R.D. Buzzel, Y.A. Quelch, C.A. Bartellet. - 3th ed. - N.Y.: Addison-Wesley Publishing Company, 1995.- P.15.
10. The specifics of financial intermediation in the banking sector and the securities market. Nazarenko O.V., Bunevich K.G., Vadeev V.E. In the collection: *The potential of the socio-economic development of the Russian Federation in the new economic conditions materials of the II International Scientific and Practical Conference: in 2 parts*. Edited by Yu.S. Rudenko, L.G. Rudenko. 2016. p. 300-306.
11. On the issue of financial and monetary methods of regulation applied by the Central Bank of the Russian Federation. Bunevich K.G., Polovinkina E.S. *Bulletin of Moscow University. S.Y. Witte. Series 1: Economics and Management*. 2016. № 4 (19). Pp. 35-43.
12. Sobol TS Organization Theory. Principles of organization, the basics of the formation of organizational structures, the design of organizational systems: a tutorial / T. S. Sobol; MES RF, Elektrostal Polytechnic Institute (fil.) FGOUVPO National. Research. Technological University "MISiS," Department of Management. Elektrostal, 2011
13. Rudenko L.G., Karaulov V.M., Vandysheva M.N. *Analysis of the dynamics of the banking system // Bulletin of Moscow University. S.Y. Witte. Series 1: Economics and Management*. - 2017. - № 3 (22). - p. 38-43. doi: 10.21777 / 2307-6135-2017-3-38-43
14. Niyazbekova S.U., Nazarenko O.V. *Methods of optimization of corporate income tax*. Scientific Herald: banks, finance, investments Crimea. Simferopol. - 2 (43), 2018.- p. 32-39
15. Mandraji Z.R., Abdiyeva G.T. *Features of the methodology for analyzing the performance of small businesses*. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?Id=21492473> - (appeal date: 10/27/2018)
16. Petrosyants V.Z., Dokholyan S.V. *Model, features and strategic priorities for the development of the economy of Dagestan*. Electronic resource. Access mode: <http://www.rppe.ru/wp-content/uploads/2008/12/petrosyanc-vz-doholyan-sv.pdf>
17. Dokholyan, S. V. *Managing the sustainable development of territorial socio-economic systems of the mezoregion // Economy and Entrepreneurship*. 2011. No. 6. P. 14-22
18. *World financial markets: a textbook / TK. Blokhin*. - Moscow: Prospectus, 2016. - 160 p.
19. Zueva I.A. *On the development of methods for analyzing and evaluating the socio-economic development of regions // Bulletin of Moscow University. S.Y. Witte. Series 1: Economics and Management*. - 2017. - № 4 (23). - p. 27-36. doi: 10.21777 / 2587-9472-2017-4-27-36
20. Denisova N.I., Chizhenko L.M. *On the issue of modern approaches to managing financial risks of commercial banks // Bulletin of Moscow University. S.Y. Witte. Series 1: Economics and Management*. - 2017. - № 1 (20). - p. 80-83. doi: 10.21777 / 2307-6135-2017-1-80-83