

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
Л.Н. ГУМИЛЕВ АТЫНДАҒЫ ЕУРАЗИЯ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
ЕВРАЗИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Л.Н. ГУМИЛЕВА

MINISTRY OF EDUCATION AND SCIENCE OF REPUBLIC OF KAZAKHSTAN
L.N. GUMILYOV EURASIAN NATIONAL UNIVERSITY

Қазақстан Республикасы Конституциясы күніне арналған
«КОНСТИТУЦИЯ: ҚҰҚЫҚ ҮСТЕМДІЛІГІНІҢ, АЗАМАТТЫҚ ҚОҒАМ МЕН
ҚАЗІРГІ ЗАМАНҒЫ МЕМЛЕКЕТТІҢ ҚҰНДЫЛЫҚТАРЫН ІСКЕ АСЫРУ»
атты халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференция
МАТЕРИАЛДАРЫ
29 тамыз 2018 жыл, Астана қ.

МАТЕРИАЛЫ
Международной научно-практической конференции
«КОНСТИТУЦИЯ: ВОПЛОЩЕНИЕ ЦЕННОСТЕЙ ВЕРХОВЕНСТВА ПРАВА,
ГРАЖДАНСКОГО ОБЩЕСТВА И СОВРЕМЕННОГО ГОСУДАРСТВА»
посвященная Дню Конституции Республики Казахстан
29 августа 2018 года, г. Астана

MATERIALS
International scientific-practical conference
«THE CONSTITUTION: THE EMBODIMENT OF THE VALUES OF THE RULE
OF LAW, CIVIL SOCIETY, AND THE MODERN STATE»
Devoted to Constitution Day of the Republic of Kazakhstan
August 29, 2018, Astana

**ӘОЖ 342(063)
КБЖ 67. 4000.1
К18**

Редакциялық алқа:

**Амандықова С.К., Өмірзақов П.К., Хайрмуханмедов Н.И., Тлепина Ш.В.,
Мукашева А.А., Сембекова Б.Р., Жуманова М.Х.**

Қазақстан Республикасының Конституциясы күніне арналған «Конституция және қоғам мен мемлекеттің жаңғыруы» атты халықаралық ғылыми практикалық конференция материалдарының жинағы (29 тамыз 2018 жыл). Жалпы редакциясын басқарғандар: И.И. Рогов, А.О. Шәкіров, Е.Б.Сыздықов. – Астана: Л.Н.Гумилев атындағы ЕҰУ, 2018. – 394 б.

ISBN 978-9965-31-953-2

Қазақстан Республикасының Конституциясы күніне арналған «Конституция және қоғам мен мемлекеттің жаңғыруы» атты халықаралық ғылыми-практикалық конференция материалдарының жинағы қоғамды және мемлекетті жаңғыртудың теориялық және құқықтық аспектілері, азаматтық және қылмыстық-процессуалдық заңнаманы реформалау, сондай-ақ халықаралық стандарттарды енгізу, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасындағы құқықтар туралы ғылыми мақалаларды қамтиды. Жинақ заңгер-мамандарға және кең қауымға арналған. Барлық материалдар авторлардың баяндауында жарияланды.

В Сборник материалов международной научно-практической конференции «Конституция и модернизация общества и государства», посвященной Дню Конституции Республики Казахстан, включены научные статьи по вопросам теоретико-правовых аспектов модернизации общества и государства, реформирования гражданского и уголовно-процессуального законодательства, а также имплементации норм международного права в действующее право РК. Сборник рассчитан на специалистов-юристов и широкий круг общественности. Все материалы опубликованы в изложении авторов.

The collected materials of international scientific-practical conference: «Constitution-the basis of dynamic and stable development of the society and the state», devoted to the Day of Constitution of Republic Kazakhstan the greetings and reports of leadership of state bodies of Kazakhstan, bodies of the constitutional control, ombudsmen, judges of the constitutional courts and correspondent bodies of the number of foreign countries, eminent home and foreign scientists –lawyers are included. The collected materials are designed for experts –lawyers and broad sections of the public. All the materials are published in the exposition of the authors.

**ISBN 978-9965-31-953-2
ӘОЖ 342(063)
КБЖ 67.400.1**

©ЕНУ имени Л.Н.Гумилева, 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ

Marco Gregg	A Euro model for the tobin tax: the (tossible) impac to the new tax on the European Financial Market (and on the non eu investors)	9
Онгарбаев Е.А.	Об изменениях и дополнениях в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам религиозной деятельности и религиозных объединений	13
Тхабисимова Л.А.	О некоторых аспектах понимания конституционной ответственности в решениях конституционного суда Российской Федерации	17
Кванина В.В.	Конституционно-правовые основы отраслевых принципов предпринимательского права России и Казахстана	20
Букалерова Л.А. Остроушко А.В.	К вопросу о коррупции в системе образования в России	23

СЕКЦИЯ 1

ВОПЛОЩЕНИЕ ВЕРХОВЕНСТВА ПРАВА И РАЗВИТИЕ ГРАЖДАНСКОГО ОБЩЕСТВА В ЦЕННОСТЯХ СОВРЕМЕННОГО ГОСУДАРСТВА

Амандыкова С.К. Есентемирова А.М. Аничкин Е.С.	Некоторые проблемы и перспективы высшего образования в Казахстане	27
Абдрасулов Е.Б.	Конституционное право Российской Федерации и стран Центральной Азии: факторы общности	36
Нурпеисов Е.К.	Судебная власть и ее роль в обеспечении конституционной законности.	40
Капсалямова С.С. Абуов А.А.	Конституция и развитие гражданского общества в Казахстане	43
Амандыкова С.К. Калмаганбетова Д.Б.	Некоторые вопросы повышения правовой культуры государственных служащих Республики Казахстан	47
Кусаинова Л.И. Айтбай Ж. А.	Правовые основы положения политических партий в Республике Казахстан	51
Громова Е.А.	Правовое регулирование защиты прав потребителей финансовых услуг в Казахстан	54
Ибрагимов.Ж.И.	Государственно-частное партнерство в условиях цифровой реальности: сравнительно-правовой анализ законодательства России и Казахстана	60
Кусаинова Л.И. Смагулова А.С.	Конституция құқық үстемдігінің кепілі	63
Сарсенова С.Н.	Вопросы возрождения обычных правовых норм в современной системе гражданского права	68
Гезердава С.И.	Актуальные вопросы институциональных реформ области высшего образования Казахстана	72
	Конституционное измерение характеристик гражданского общества (сравнительно-правовой анализ)	76

Иванова Ж.Б.	Конституционно-правовая охрана объектов культурного наследия как воплощение традиционных духовно-нравственных ценностей народа	82
Спиридонова А.В.	Конституционный принцип свободы предпринимательской деятельности и его ограничение антимонопольным законодательством	84
Калмаганбетова Д.Б.	Правовое регулирование участия политических партий в выборном процессе Республики Казахстан	87
Хайрмуханмедов Н.И.	Егемендік ұғымының теориялық-құқықтық негіздері	90
Смағұлова А.С. Кусайнова Л.И. Смағұлов А.А. Османова Д.Б. Абдикаликов К.Б. Әлмұхамбетов Ж.Н.	Дәстүрлі құқықтағы ар-намысты қорғаудың өзіне тән ерекшеліктері	94
Жамбаев Е.С. Сапарбекова Б. Е.	Оценка современной системы высшего образования Республики Казахстан	98
Ибрагимов Ж.И. Бұлақбаев М.Б. Сәулен Нұржан	Казакстан Республикасындағы кәсіптік одақтар қызметінің конституциялық-құқықтық жағдайы	102
Жамбаев Е.С. Сапарбекова Б. Е.	Қоғамдық келісім және саяси тұрақтылық – конституциялық құндылықтың мазмұны және оны қамтамасыз ету құралдары.	105
Ибрагимов Ж.И. Бұлақбаев М.Б. Сәулен Нұржан	Есеп беруші мемлекетті қалыптастырудағы мемлекеттік қызметшілердің құқықтық санасының ролі ролі	108
Хайрмуханмедов Н.И.	Қазақстан Республикасында жоғарғы білім беру барысындағы өзекті мәселелер	114
Алимпиева Т.Г.	Еуропалық жоғары оқу орнынан кейінгі білім және ғылыми зерттеулер кеңістігінің ерекшелігі	116
Капсалямова С.С. Зейдин К.Б.	Конституционные основы общественного согласия и политической стабильности Республики Казахстан	123
Женисов С.К. Мысыр Олжас Сеилханов Ж.Д.	Омбудсмен институтының конституциялық-құқықтық негіздері	125
Мырзатаев Н.Д.	Ата заңымыз тарихи-мәдени мұра нысандарын қорғау, сақтау және пайдаланудағы негізгі қайнар көзі ретінде	129
Weisbekova G.K.	Экономикалық контрабанда: қоғамдық қауіптілігі және жауаптылық мәселелері	131
Нурутдинова А.Ж.	Цифрлы технологияларды енгізу процесіндегі жоғары білім беру жүйесін жетілдірудің кейбір мәселелері	134
Kussainov A.A.	The concretization of legal norms in court holding (theory and practice)	136
Наурызбаев Е.А. Глеубердина У.Т. Женисов С.К. Мысыр Олжас Смағұлова А.С. Кусайнова Л.И. Роза Өміртай	Проблемы совершенствования правовой охраны окружающей среды на военных и оборонных объектах Республики Казахстан	138
	Bologna process as a basis of transformation of higher education institutions in non-commercial joint stock companies (experience of the baltic states)	141
	Мемлекеттік басқару жүйесіндегі конституцияның маңыздылығы	144
	Конституциялық реформалар аясындағы мемлекеттік билік тармақтарының өкілеттіктері	148
	Договор личного найма в обычном праве	150
	Конституция – елдігіміздің айнасы	153

Бердыбаев Е.М.	Қоғамдағы құқықтық сананың қалыптасу бағыттары.	155
Махов А.Р	К вопросу о совершенствовании конституционной ответственности глав субъектов зарубежных федераций	157
Саулен Нуржан	Местные исполнительные органы власти Казахстана: организация, деятельность и полномочия	164
Бабаян Р.А.	Информационная безопасность как неотъемлемая часть системы национальной безопасности Российской Федерации на современном этапе	168
Мырзатаева Р.Д.	Бастауыш сынып оқушыларының тілдік сауаттылығы: әдістемедегі инновациялар	171
Ораз Рсай	Қазақстандағы әйел құқықтарының құқықтық теориялық аспектілері	174
Рябова Т. В	Правовые позиции органа судебного конституционного контроля Республики Армения	177
Нугыманов Е.	Конституция қоғамдық тұрақтылықты сақтау мен нығайтуының кепілі	179
Сапарбекова Б.	Сыбайлас жемқорлыққа қарсы күресудің әлімдік тәжірибесі	181
Мырзатаев Н.Д.	Сыбайлас жемқорлыққа қарсы іс-қимылдың шетелдік тәжірибесі	187
Гастаев Н.Б.	Сыбайлас жемқорлыққа қарсы іс-қимылдың шетелдік тәжірибесі	187
Цой К.Р.	Анализ законодательства в сфере образования для детей с особыми образовательными потребностями	189
Макоев Т.В.	Конституционные основы многопартийности в современной России	194
Садуақасов А.А	Мемлекеттік билік бөлінісінің принциптері және қр-ның конституциясына бектілуі	197
Зейнелгаби Адиль Омарова Э.Б.	Правовое регулирование вопросов социального обеспечения в Республике Казахстан	199

СЕКЦИЯ 2 КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ В УСЛОВИЯХ ЧЕТВЕРТОЙ ПРОМЫШЛЕННОЙ РЕВОЛЮЦИИ

Өмірзақов П.Қ	Корпоративтік құқықтың дамуының конституциялық негіздері	203
Абдирайымова А. докторант	К вопросу о государственном регулировании продовольственной безопасности в Республике Казахстан	205
Бексултанова Р.Т., Калтаева А.Т.	Доступ к правосудию как принцип правового государства	209
Жаркенова С.Б.	Некоторые актуальные вопросы совершенствования трудового законодательства Республики Казахстан	212
Жусипова Б.А., Омарова Э.Б.	Еуразиялық Экономикалық Одақ мүше елдердің жер қатынастары субъектілерінің құқықтық жағдайы	218
Нурғалиева Е.Н.	Правовая защита социально-уязвимых слоев населения	221
Нурмагамбетов А.М.	Некоторые вопросы становления конституционализма в Республике Казахстан	225
Нурмагамбетов А.М.	О некоторых новеллах современного трудового законодательства Республики Казахстан	228
Нурмагамбетов А.М.	О предмете международного трудового права	231
Нурмагамбетов А.А.	Добросовестность, разумность и справедливость	235

докторант Омарова Э.Б., Бердиярова Ж.С. Омарова Э.Б., Жусипова Б.А. Палымбетов Н.Ш. докторант Хасенов М.Х.	как оценочные понятия гражданского права Охрана труда по действующему трудовому законодательству Конституционно правовые основы Жұмыспен қамтудың типтік емес нысандарының заңды мәні Влияние новых технологий на развитие гражданского права: вызовы XXI века	239 242 246
Марат Н.М.	Қазақстан Республикасында концессиялық қатынастардың құқықтық реттелуі	252
Карибаева А.К.	Основные направления определения гражданско-правовой ответственности за коррупционные правонарушения в Республике Казахстан	258
Кожаметова С.Г.	Особенности правового статуса различных видов субъектов предпринимательства	262
Сақтағанова И.С., Аябековам.Н.	Мүмкіндігі шектеулі адамдардың қол жетімді ортадағы құқықтары: тәжірибелері, мәселелер және оны шешу жолдары	266
Абдраимов Е. Палымбетова М.	Апелляциялық сатыдағы соттың өкілеттігі Жерге меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқығын шектеудің құқықтық мәселелері	275 277
Сактаганова А.	Қазақстан Республикасының халықты әлеуметтік қорғау саясаты	280
Тоғжанова Ж.	Ювеналды әділет – кәмелетке толмағандар құқықтарын қорғау кепілі	283
Жүмекен Н.	Қазақстан Республикасындағы инвестициялық саясатты жүзеге асыру және қр заңнамасына сәйкес реттеу	285
Сактаганова А.	Медициналық сақтандыруды дамытудың шетелдік тәжірибесі - азаматтардың мүдделерін қорғаудың нысаны	288
Абдраимов Е. Сактаганова А.	Сот билігінің конституциялық негіздері Қазақстандағы арбитраж (аралық) соттың қалыптасуы және дамуы	291 294
Сақтағанова И.С., Аябекова М.Н. Темиржанова А., Жолимова А., Болатбекова И. Қожахметова Д.С.	Мүгедектердің құқықтарын қорғаудың халықаралық- құқықтық негіздері Правовой механизм защиты прав человека (на примере построения финансовых пирамид)	298 305
Сақтағанова И.С., Жанжігітова Ж.А. Марленқызы А.	Совершенствование правовых механизмов ипотечного кредитования в Республике Казахстан Жаңа заманғы экономикалық қоғамдағы отбасылық бизнесті дамытудың кейбір мәселелері Атқарушылық іс жүргізу құқықтық институтының дамуы және келешегі	308 314 318
Айбасов А. Аманғалиева А.	Сақтандырудың даму тарихы Шет мемлекеттердегі баламалы немесе аналогиялық құқықтық институттар	325 331
Калтаева А.Т.	Конституция-қоғам мен мемлекет дамуының динамикалық және тұрақты негізі	338

СЕКЦИЯ 3 ВОПЛОЩЕНИЕ ВЕРХОВЕНСТВА ПРАВА В УГОЛОВНОЙ ПОЛИТИКЕ

РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Ахпанов А.Н., Келигова Х.Ю.	Ошибки в свидетельских показаниях	341
Ахпанов А.Н., Турсын А.М.	Вопросы обеспечения электронного перевода В современном уголовном процессе	345
Скаков А.Б.	Обеспечение прав испытуемых в условиях пробации	349
Сембекова Б.Р.	Антикриминальная безопасность личности в системе противодействия терроризму и экстремизму	355
Канаев А. С Амиргалиев А.А.	О некоторых вопросах контрразведывательной деятельности в Республике Казахстан	358
Дук Ю.И.	Соблюдение принципов верховенства права в борьбе с региональной преступностью.	362
Кабакова О.В.	Конституционные обязанности молодежи Российской Федерации как воплощение верховенства права в условиях построения гражданского общества	364
Баймолдина С. М.	Уголовная ответственность за преступления, совершаемые в информационных системах в Республике Казахстан	369
Муратханова М.Б., Мұқаметқазинов А.С.	Халықаралық деңгейде және шетелдерде	372
Ашимова Э. А.	Жасөспірімдерді өзін - өзі өлтіруге дейін жеткізуге итермелейтін себептер	376
Ашимова Э. А., Абулкаирова А. М. Даурембеков Е.К.	Пайдакүнемдік қылмыстарының алдын алу шаралары Правовые аспекты избрания меры пресечения в виде содержания под стражей в отношении женщин подозреваемых и обвиняемых в акте терроризма	382 385
Балгынтаев А.О., Енсебаева А.Р. Досанов М.У.	Вопросы социального обеспечения судей О вопросах совершенствования Казахстанского уголовного законодательства по борьбе с мошенничеством	389 391
Салпеков А. С.	Правовые гарантии и проблемы обеспечения независимости судей в Республике Казахстан	394
Сеилханов Ж.Д.	Экономикалық контрабанда: қоғамдық қауіптілігі және жауаптылық мәселелері	398
Тулепенов Ж. К. Кубенова Ш.А.	Қылмыстық жауаптылықтан босатудың кейбір негіздері Уголовная ответственность за вовлечение совершеннолетних в совершение уголовных правонарушений в Республике Казахстан	400 404
Бегеев Т. Б.	Особенности проявления экстремизма и терроризма в обществе	407
Аширбекова К. Б. Дуисова А.М.	Систематизация судебного приговора Права и свободы человека в Казахстане, как система ценностей правового государства	411 413
Кулбаева М. М.	Понятие и эффективность уголовно-правового воздействия на врачебную ошибку	418

СЕКЦИЯ 4

МЕЖДУНАРОДНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ВЕРХОВЕНСТВА ПРАВА И ГРАЖДАНСКОГО ОБЩЕСТВА

Сарсембаев М.А.	Казахстанские и международные суды в решении международно-правовых проблем (на примере проблем международного транспорта и транзита)	422
------------------------	--	-----

Тлепина Ш.В.	Периодизация истории международного права	425
Акпарова Р. Н.	Международные стандарты и законодательство Республики Казахстан о правовом значении актов органов уголовного преследования и судов иностранных государств	431
Алпысбаева Ю. А.	Актуальные проблемы обеспечения свободы передвижения товаров в рамках евразийского экономического союза	441
Алшинбаев И. Ф.	Международно-правовое регулирование биологической безопасности на космических объектах	443
Есенбаева Г. С.	Международно-правовые проблемы режима контроля за ракетными технологиями	446
Жаксыгельдинов Л. Д.	Определение правосубъектности транснациональных корпораций в теории международного права	449
Жунусбекова А. Ж.	Халықаралық құқықтағы халықаралық шарттардың маңыздылығы	452
Искакова Ж. Т.	Еаэс и вто: взаимодействие двух правопорядков	456
Кабакова О.В	Конституционные обязанности молодежи Российской Федерации как воплощение верховенства права в условиях построения гражданского общества	458
Қаражан Б. С.	Международно-правовое сотрудничество стран центральной азии в условиях региональной интеграции	463
Костяная Ю. С.	Конституционное право человека и гражданина на информацию в Республике Казахстан.	466
Сатова А. С	Энергетическое сотрудничество в рамках еаэс как инструмент глобализации.	468
Сарсембаев М.А.	Проблемы транзита В Казахстанском законодательстве и международном праве	470
Сейдеш Б. Б.	Конституция – мемлекеттің тұрақтылығы мен ұлттық құндылықтарды сақтау кепілі ретінде	475
Сулейманова И. И.	Халықаралық құқық принциптері мен нормаларына сәйкес қылмыстық заңнаманы дамыту жолдары	483
Панов С.К.	Универсальный периодический обзор как уникальный механизм универсальной правозащитной системы	485
Хамидулина М. Б.	Вопросы международно-правовой защиты авторских и смежных прав	487
Шналина А. А.	Техническое регулирование как механизм защиты потребителей. Безопасность игрушек.	491
Sartayev A.K.	“Kazakhstan in the age of independence (some problems of international treaties realization)”	493

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Қожахметова Даяна Серікқызы

ЕНУ им. Л.Н.Гумилева, Астана, Казахстан

Научный руководитель: к.ю.н., доцент Сактаганова И.С.

dayana_kozhahmetova@mail.ru

Ипотечное кредитование - один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения - в улучшении жилищных условий, банков - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Ипотека – это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости. [1, с. 94]

Актуальность темы обусловлено тем, что развитие ипотечного кредитования оказывает существенное влияние на экономику и социальную сферу страны, так как ипотека для государства - это удобный и простой способ обеспечить народ жилплощадью, для финансовых институтов это выгодная эксплуатация средств, для строительных компаний - способ обогащения, как и для множества сопутствующих мелких организаций (риэлторов, нотариусов, оценщиков, подрядчиков).

Отсутствие долгосрочных заимствований, «дороговизна» денег заставила банки взвинтить ставки вознаграждения. По некоторым данным, средний диапазон ипотечных ставок на рынке составляет от 16 до 20% годовых. При этом платежеспособность населения резко снизилась в связи с переходом на плавающий курс и кризисных явлений в экономике. Но без ипотеки не будет развития рынка жилья. В ней нуждаются как банки, так и население. Задача сделать ипотеку доступной поставлена перед Казахстанской ипотечной компанией в рамках программы «Нурлыжер».

2017-й год стал пилотным в рамках реализации жилищного проекта «Нурлыжер». Правительство предлагает более широкому кругу граждан Казахстана приобрести квартиру на льготных условиях. Под категорию соискателей попадают жители, не имеющие в собственности жилья и те, кто хочет улучшить имеющиеся неудовлетворительные условия проживания. Министерство национальной экономики Республики Казахстан заявляет, что программа создана с целью найти новые подходы в стимулировании строительства жилья для населения, чтобы жилплощадь стала доступна большему количеству населения. До старта проекта «Нурлыжер» по Программе развития регионов было доступно жилье по программе «Нурлыжол», которая также была разработана для обеспечения население более доступными квадратными метрами. [2, с.15]

Цель нашего исследования - оценка современного состояния и развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан. Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

1. Изучить зарождение и развития ипотеки;
2. Рассмотреть возможные модели развития системы ипотечного кредитования в Казахстане на основе опыта зарубежных стран;
3. Рассмотреть основные проблемы и кризисные явления кредитования.

Ипотека - не современное слово, пришедшее к нам из стран развитого капитализма, как думают многие. Само понятие «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из древней Греции. Данное понятие ввел архонт Солон в VI веке до н. э., предшественник солоня – Драконт – ввел порядок (в 621 г. До н. э.), согласно которому любые посягательства на частную собственность и ее движимую часть сурово карались. В 594 г. до н. э. Солон осуществляет свои знаменитые реформы, в том числе отменяет поземельные долги, вводит свободу завещания, по которой вымороченное имущество уже не обязательно переходит к наследникам рода. Теперь каждый получил право расставаться и

завещать «собственность» по своему усмотрению. Первоначально в Афинах залогом с подобного рода обязательств была личность должника, которому в случае невозможности заплатить долг грозило рабство. Для перевода личной собственности в имущественную Солон и предложил ставить на имени должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб и назвали ипотекой. [3, с.51]

Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности.

Институт ипотеки (залога недвижимости) в течение относительно небольшого времени прошел эволюцию от фидуции (*fiducia*, от лат. - сделки на доверии или доверительной сделки, первой формы вещного обеспечения), к более прогрессивной стадии - пигнусу и далее к ипотеке. Здесь необходимо пояснить, что первая стадия «фидуция» возникла и развивалась в древнеримском праве. В начале развития классического римского права появился «пигнус» (*pignus*, от лат., неформальный залог), и лишь затем собственно «ипотека». При этом сами договоры о залоге первоначально были лишь дополнительными при первичных кредитных соглашениях (договорах). Основная суть «фидуции» заключалась в том, что сразу по заключению договора официально устанавливались права кредитора на закладываемую недвижимость, сам предмет передавался в «*fiducia*» и кредитор обязан был возвратить недвижимость после исправного и своевременного исполнения договора.

Древние римляне переняли институт ипотечного кредитования у греческих колоний, и затем свое новое развитие институт ипотеки получает в Римской империи. В I веке н.э. создавались ипотечные институты, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. В правление императора Антония Пия (II в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков. Уже тогда существовало около 50 банков и действовало более 800 ростовщических и меняльных контор. Постепенно ипотека входит и в средневековое европейское законодательство. В Германии она появляется не ранее XIV, во Франции - с конца XVI века. Это был второй всплеск развития ипотеки. Тогда на кредитовании сделали свои состояния итальянские банкиры Медичи и немецкие Вейзеры. Подобная форма кредитных отношений, при которой степень риска для обеих сторон сведена к минимуму, действовала и на территории дореволюционной России. [3, с.64]

Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования. Уже в XIII-XIV вв. одновременно с правом частной собственности на землю в России возник заклад, но долгое время он существовал фактически без законодательного оформления. Банки кредитовали дворянство и купечество под залог имений. Ипотечное кредитование становилось очень распространённым. Рост кредитных институтов привёл к жёсткой конкуренции. В связи с этим Правительство в 1872 г. приняло меры, ограничивающие образование новых государственных залоговых институтов в течение 20 лет. [3, с.77]

По российскому законодательству того времени на одной территории не могли действовать одновременно более двух земельных банков, чтобы не создавать друг другу ненужной конкуренции. К 1917 году в России существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая имела хорошее законодательное обеспечение и была блестяще организована.

По программе «Нурлыжер» ипотека стала еще доступнее.

Теперь по этой линии могут участвовать банки, относящиеся ко второму уровню. Жилищная программа предполагает субсидирование займов по ипотеке для этих банковских учреждений в случае, если ставка по процентам превышает 17. В республиканском бюджете РК предусмотрено субсидирование до 7% от ставки вознаграждения.

Жилстройсбербанк подтверждает, что после субсидирования займа ставка будет составлять 10% в год. В случае снижения базовой ставки Национального банка Казахстана субсидии по новым займам будут сокращаться. В новой жилищной программе Казахстанская ипотечная компания выполняет уже другие функции. КИК обязана закончить начатые

объекты по стране, после чего по новому направлению она выступит как финансовый агент. В госбюджете уже заложена сумма, из которой будут выделяться средства на субсидии, что позволит снизить ставку вознаграждения за ипотеку до 7% в год. [4]

Государственная жилищная программа в Казахстане действует по таким условиям:

- период кредитования – до 15 лет;
- назначение – приобретение жилья на первичном рынке;
- первоначальный взнос должен составлять 30% от общей стоимости объекта недвижимости;
- максимальный размер ипотечного займа под субсидирование для Алматы/Астаны составляет до 20 млн тг., для других районов и регионов – до 15 млн тг.;
- период субсидирования должен составлять не более 10 лет и не должен превышать срока ипотечного кредитования.[4]

В отличие от «Нурлыжол» жилье по новой программе кредитруется банковскими учреждениями второго уровня без комиссий, сборов и других платежей, которые могут возникать при заключении договора. Однако отсутствие дополнительных платежей не относится к случаям, когда эти банки выдают ипотечные займы населению. Субсидирование не предоставляется по займам, которые выданы на рефинансирование займов, приобретение земли, покупку объекта нежилого фонда, на потребительские цели.

По информации пресс-службы КИК, на сегодняшний день свое участие в программе подтвердили 7 банков: ДБ АО «Сбербанк», АО «Банк ЦентрКредит», АО «АТФ Банк», АО «Жилстройсбербанк Казахстана», АО «TengriBank», АО «Цеснабанк». Кроме того, ипотеку по госпрограмме будут выдавать не только банки, но еще и ипотечные организации. Таких организаций не так много, но в КИК планируют сотрудничество с ними.[4]

Однако в ходе реализации госпрограммы «Нурлыжол» были выявлены проблемы низкого процента освоения средств. Об этом сообщил министр национальной экономики РК Ерболат Досаев на заседании Правительства РК.

«В ходе реализации Программы выявлен ряд проблем. Первое - низкое освоение отмечается в областях: Акмолинской - 57 процентов, Павлодарской - 66 процентов, Костанайской - 40 процентов и городах Алматы - 43 процента, и Астана - 13 процентов», - сказал Е. Досаев.[5]

Низкое освоение средств связано с поздними сроками проведения конкурсных процедур несвоевременным подписанием актов выполненных работ. Например, в Акмолинской области неоднократно отменялись конкурсные процедуры по проекту «Строительство центральной котельной с тепловыми сетями в г. Есиль». В Павлодарской области не был определен конечный заемщик, в связи с чем было вынесено представление областной прокуратуры об отмене конкурса по проектам города Экибастуз. Акимом Костанайской области из перечисленных 1,3 миллиарда тенге освоено только 40 процентов из-за несвоевременного проведения конкурсных процедур. Низкое освоение средства также связано с неэффективным планированием. Также было выявлено, что проекты реализуются, в ряде случаев, с низким качеством строительно-монтажных работ.

В.В. Путин, на заседании координационного совета по разработке национальной стратегии действий государства в интересах детей, заявил, что с 2018 года, помимо прочих вариантов помощи семьями с детьми, будет разработана специальная ипотечная программа «Ипотека 6%». Она позволит получить семьям с двумя, тремя и более детьми займ по льготной ставке, не превышающей 6% годовых.[6]

Льготная ипотека предполагает, что государство субсидирует ставку банкам до 6% процентов. Механизм будет примерно такой же, как и с государственной ипотекой в 2015-2017 году. Государство определит круг банков, которые будут участвовать в программе. Все они должны подать в течение 30 дней с даты опубликования указа специальный пакет документов в Министерство Финансов РФ и заявку на участие в программе. Срок действия программы с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года. На цели реализации программы выделено 600 млрд. рублей.[6]

Далее они будут продавать ипотечные продукты по ставке 6 процентов годовых или даже меньше, а Минфин будет компенсировать банкам недополученный доход. Этот доход будет составлять разницу между рыночной ставкой (сейчас это порядка 10%) и 6%. Оператором всего механизма выступает АИЖК. После завершения периода субсидирования ставка будет установлена в размере ставки рефинансирования ЦБ на дату оформления ипотеки + 2%. Может быть и меньше по решению банка.

Важный момент. Ипотечный кредит под 6% будет выдаваться только на новостройку, а также на рефинансирование действующего ипотечного кредита, выданного на подобные цели. Также данный объект должен быть приобретен только у юридического лица. По переуступке от физического лица взять ипотеку под 6% не получится.

Стоит понимать, что льготная ипотека под 6% направлена на дальнейшее увеличение рождаемости, поэтому претендовать на субсидию могут только те семьи, которые планируют рождения малыша в 2018 году и позднее.

По прогнозу Минфина, данной ипотекой смогут воспользоваться более 500 тысяч семей. Субсидией могут воспользоваться только граждане РФ.

Самый первый банк, который уже начал принимать заявки стал банк ВТБ 24 и ВТБ Банк Москвы. Сбербанк пока еще не принял решение об участии и присматривается к инициативе президента. Сотрудники получили уведомления, что сейчас прорабатывается весь механизм реализации и программа будет работать в Сбербанке со второй половине февраля.[6]

Для того чтобы совершенствовать механизм жилищного ипотечного кредитования в Республике Казахстан необходимо рассмотреть проблемы, которые существуют на современном этапе развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан.

Говоря о государственном жилищном строительстве, то право выбора жилья в этом случае будет ограничено. Предстоит пройти несколько этапов «бюрократических процедур», которые могут охватить во многих казахстанских городах длительный период времени. Это длительная очередь по оформлению документов, ожидание решения комиссии городского отдела жилья, ожидание решения банковской комиссии. В конечном итоге - далеко не всегда хороший результат. Результат, к сожалению, может оказаться плачевным. Вначале департамент жилья должен одобрить кандидатуру заявителя и направить его в банк. Банк проводит андеррайтинг потенциального заемщика и принимает решение о возможности выдать ему заем. Если претендент на ипотеку не сможет доказать свою платежеспособность за счет подтверждения доходов, то ему будет отказано в выдаче ипотечного займа.

Итак, следующий этап - внесение суммы первоначального взноса. Для молодой семьи, нуждающейся в жилье, именно данный этап может оказаться проблемным. (В случае приобретения жилья у частного лица, то есть на рынке вторичного жилья, вопрос решается продажей имеющейся старой недвижимости).

А в случае приобретения жилья по Государственной программе жилищного строительства этот метод неприемлем. Ведь в данном случае жилье в первую очередь предоставляется лицам, у которых оно полностью отсутствует. Причем отсутствие недвижимости необходимо подтвердить через Центр обслуживания населения.

Следующий этап: регистрация ипотечного договора. В соответствии со статьей 6 п. 2 Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества»: «Ипотечный договор подлежит государственной регистрации. Право ипотеки возникает с момента регистрации ипотечного договора».[7]

Даже справка об отсутствии обременения на имущество также оформляется за счет средств залогодателя. Отказ в государственной регистрации договора об ипотеке либо уклонение от регистрации могут быть обжалованы заинтересованными лицами в суд. По решению суда данному лицу, своевременно не зарегистрировавшему ипотечный договор, в выдаче кредита обычно отказывают. Анализ подобных ситуаций с практической точки зрения показывает, что зачастую залогодатели не всегда имеют возможность зарегистрировать на должном уровне ипотечный договор в силу недостатка материальных

средств. Отсутствие точной обоснованности условий государственной регистрации договора об ипотеке в законодательном порядке влечет за собой правовые последствия, которые используются залогодержателем не в пользу клиента. Принцип таков: кто заинтересован в приобретении квартиры, тот и должен оформлять документы.

Зачастую залогодатель заблуждается относительно правовой значимости оценки предмета залога, указываемой в договоре залога, принимая стоимость заложенного имущества по договору залога за существенную и объективную стоимость предмета залога. Между тем данная финансовая процедура лишь возлагает на залогодателя обязанность представить банку в залог иное, но в то же время равноценное по стоимости имущество, в случае если заложенное имущество будет утрачено не по вине банка как залогодержателя. Залогодатель должен быть в курсе, что залогодержатель не связан какой-либо ответственностью и за правовые последствия публичных торгов. В случае если заложенное имущество в конечном итоге будет продано на торгах по цене ниже, чем та, которая указана в договоре залога, то залогодержатель вправе в судебном порядке обратиться с иском на любое иное имущество должника и залогодателя (если это разные лица), и так до полного удовлетворения своих требований, вплоть до возбуждения процедуры банкротства в отношении должника и залогодателя. Данный метод опять-таки неприемлем в условиях ипотечного кредитования по госпрограмме. Сама формулировка «иное имущество должника и залогодателя» противоречит, например, такому понятию, как «молодая семья».

Избежать такой неприятной процедуры залогодателю и должнику можно лишь в том случае, если с самого начала в договор залога включено условие, прямо указывающее на отказ банка от права обращать взыскание на иное имущество должника и залогодателя. К сожалению, во многих случаях именно банк имеет возможность «диктовать» условия, так как он имеет преимущества в финансово-правовом аспекте. Если учитывать тот фактор, что у клиента не остается права выбора в силу отсутствия сильной конкуренции в межбанковской деятельности по ипотечному кредитованию.

Следующий этап - выплата клиентом банковской комиссии в определенных процентах от суммы, перечисляемой в городской отдел жилья для покупки квартиры, а также страховка. Заемщик обязан заключить и предоставить банку в течение 5 рабочих дней после государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости договор личного страхования и страхования недвижимости, являющийся обеспечением по договору займа на срок действия настоящего договора. За неисполнение этой «обязанности» заемщику грозит штраф.

Согласно статье 20 Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» [7] в случае «неисполнения должником основного обязательства залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем:

- 1) реализации ипотеки в судебном порядке;
- 2) реализации ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законодательными актами либо в ипотечном договоре, или последующем соглашении сторон;
- 3) обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися.

Аналогичное имеется в виду и в статье 318 п. 1 Гражданского кодекса РК: «...удовлетворение требования залогодержателя из стоимости заложенного имущества производится, если иное не установлено настоящим Кодексом и иными законодательными актами или договором, в судебном порядке».[8] В свою очередь в п. 3 статьи 319 Гражданского кодекса РК предусмотрено: «По просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года».

То же самое предусмотрено в п. 4 статьи 21 Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества»: «По просьбе залогодателя суд при

наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

1) залогодателем является гражданин, независимо от того, какое недвижимое имущество заложено им по ипотечному договору, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;

2) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Отсрочка реализации заложенного недвижимого имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по основному обязательству и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся ему вознаграждения и неустойки».

В данном случае получается противоречие: даже наличие уважительной причины не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся ему вознаграждения и неустойки. Государство выделяет немалые средства на Государственную программу жилищного строительства. Программа рассчитана на помощь молодым семьям, государственным служащим и работникам социальной сферы, которые в конечном итоге по ипотечному законодательству и являются залогодателями. А ведь залогодатели - это прежде всего живые люди. Они не застрахованы от болезни, от увольнения с работы и т.д. Приоритет имеют только при получении ипотечного займа, а дальнейшая судьба зависит от обстоятельств.[9]

Одним из серьезных препятствий, ограничивающих возможности населения пользоваться банковскими ипотечными кредитами, являются их высокие процентные ставки. Существующая в Республике Казахстан проблема неплатежей, сложившаяся атмосфера всеобщего взаимного недоверия хозяйствующих субъектов, большое количество банкротств предпринимательских структур, повальная задолженность юридических и физических лиц бюджетам различных уровней, а также задолженность самих бюджетов по оплате труда и другим выплатам, зависимость платежеспособности коммерческих организаций от перемен политического климата – все это обуславливает необходимость существенного ужесточения контроля при совершении крупных коммерческих сделок. Такая ситуация приводит к тому, что происходит разрыв сложившихся связей, существуют трудности с формированием каналов сбыта, возникают проблемы финансирования крупных сделок.

Практика показывает, что приемлемые для населения ставки, позволяющие сделать процесс ипотечного кредитования достаточно массовым, составляют примерно 8 - 10% годовых в валюте. Однако ресурсы, привлекаемые на банковском рынке, обычно дороже.[9]

К числу таких условий относятся, в частности, изменение критериев оценки обеспеченности ипотечных кредитов, изменение их классификации по группам риска, снижение размеров резервирования под ипотечные ссуды, уменьшение норм отчислений в фонд обязательных резервов по накопительным ипотечным депозитам и т.п.

Учрежденное Правительством РК Агентство по ипотечному жилищному кредитованию должно сыграть важную роль в создании и запуске вторичного рынка ипотечных кредитов, в привлечении долгосрочных ресурсов для рефинансирования банков-кредиторов.[9]

Еще одной проблемой ипотечного жилищного кредитования является цена ипотеки. На 1 апреля 2015 года стабильный рост цен на жилье наблюдался во всех сегментах жилищного рынка, составив в среднем 20–25%.

Причиной дороговизны недвижимости в Казахстане является отсутствие финансирования и высокие проценты кредитования. Казахстанцы активно вкладывают деньги в недвижимость за границей, это происходит по причине того, что недвижимость в Казахстане намного дороже, чем в Европе. После кризиса на казахстанском рынке остались очень высокие цены на недвижимость, также неприемлемые условия банковского финансирования, в частности, очень высокие проценты кредитования с жесткими требованиями.

Правительство Казахстана намерено снизить цены на квартиры, строящиеся по программе «Доступное жилье – 2020».[10]

Учитывая вышеизложенное, анализируя правовые механизмы ипотечного кредитования в Казахстане, предлагаем:

- в перспективе совершенствовать законодательную базу в области банковского права не только с точки зрения проблем ипотечного кредитования, но и всех имеющихся проблем финансового кризиса с учетом общественного мнения. А именно, устранить противоречия в Законе «Об ипотеке недвижимого имущества» и гражданского кодекса Республики Казахстан.

- совершенствовать существующие альтернативные формы решения жилищного вопроса. Кредитовать в тенге без привязки к иностранной валюте.

- поддерживать молодые семьи, предоставляя минимальные цены на жилье под низкие процентные ставки.

- снизить стоимость ипотеки, то есть уменьшить процентные ставки финансовым учреждениям не позволяет высокая стоимость привлечения ресурсов — проценты по депозитам должны быть не меньше уровня инфляции, чтобы вкладчикам было выгодно хранить денежные средства в банке.

- создать новые условия и возможности для реализации программы «Нурлыжол».

Таким образом, на основании вышеизложенного мы пришли к следующему выводу. Ипотечное кредитование в Республике Казахстан хотя и получило свое достойное развитие, но все равно необходимо совершенствовать механизм кредитования населения и улучшать условия получения ипотечного кредитования.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:

1. Капсалимова С.С.. Финансовое право Республики Казахстан: - Алматы: Эверо.Т. 2: Особенная часть. - 2017. - 325 с.
2. В Казахстане банки перестали выдавать ипотечные кредиты // Новости – 2013. – № 37. – 10 окт. – С. 23.
3. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер; М., 2011. 2. Статистический бюллетень Национального Банка Республики Казахстан. – 2008. – № 1; 2009. – № 1; 2010. – № 1; 2011. – № 1; 2012. – № 1; 2013. – № 1
4. Кенжеболат Ж. «В поисках истины, или как решить проблему ипотеки» // Литер: Ежедневная республиканская общественно-политическая газета. – 2014. – 2 мая.
5. В ходе реализации «Нурлы жол» наблюдается низкий процент освоения средств / Под.ред. М. Байгарин // http://www.inform.kz/ru/v-hode-realizacii-nurly-zhol-nablyudaetsya-nizkiy-procent-osvoeniya-sredstv-edosaev_a2842029
6. Об ипотечном кредитовании / Под.ред. Д. Иващенко // <https://erzrf.ru/news/vvedeniye-yegrz-otlozhili-napolgoda-mneniya-ekspertov>
7. Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года №2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» // <https://online.zakon.kz>.
8. Гражданский кодекс Республики Казахстан, принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2018 г.) // <https://online.zakon.kz>.
9. Эксперты назвали причину дороговизны ипотеки в Казахстане // TengriNews. – 2013. – 9 сент.
10. Закон Республики Казахстан от 31 августа 1995 г. № 2444 «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан» (с изм. и доп. по состоянию на 09.01.2018 г) // <https://online.zakon.kz>.

ЖАҢА ЗАМАНҒЫ ЭКОНОМИКАЛЫҚ ҚОҒАМДАҒЫ ОТБАСЫЛЫҚ БИЗНЕСТІ ДАМУДЫҢ КЕЙБІР МӘСЕЛЕЛЕРІ

Сақтағанова И.С.

Заң ғылымдарының кандидаты, доцент

Л.Н. Гумилев атындағы ЕҰУ Азаматтық және экологиялық құқық кафедрасы,

Жанжігітова Ж.А.

Л.Н.Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті

Заң факультеті, «Құқықтану» мамандығының 4-курс студенті,

Шағын кәсіпкерлікті дамыту мен мемлекеттік қолдау тікелей халықтың әл-ауқатының деңгейін, сондай-ақ жалпы ұлттық экономиканың даму дәрежесін анықтайды. Елбасы