



Студенттер мен жас ғалымдардың  
**«ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ БІЛІМ - 2018»**  
XIII Халықаралық ғылыми конференциясы

**СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ**

XIII Международная научная конференция  
студентов и молодых ученых  
**«НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ - 2018»**

The XIII International Scientific Conference  
for Students and Young Scientists  
**«SCIENCE AND EDUCATION - 2018»**



12<sup>th</sup> April 2018, Astana

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

**Студенттер мен жас ғалымдардың  
«Ғылым және білім - 2018»  
атты XIII Халықаралық ғылыми конференциясының  
БАЯНДАМАЛАР ЖИНАҒЫ**

**СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ  
XIII Международной научной конференции  
студентов и молодых ученых  
«Наука и образование - 2018»**

**PROCEEDINGS  
of the XIII International Scientific Conference  
for students and young scholars  
«Science and education - 2018»**

**2018 жыл 12 сәуір**

**Астана**

**УДК 378**

**ББК 74.58**

**Ғ 96**

Ғ 96

«Ғылым және білім – 2018» атты студенттер мен жас ғалымдардың XIII Халықаралық ғылыми конференциясы = XIII Международная научная конференция студентов и молодых ученых «Наука и образование - 2018» = The XIII International Scientific Conference for students and young scholars «Science and education - 2018». – Астана: <http://www.enu.kz/ru/nauka/nauka-i-obrazovanie/>, 2018. – 7513 стр. (қазақша, орысша, ағылшынша).

**ISBN 978-9965-31-997-6**

Жинаққа студенттердің, магистранттардың, докторанттардың және жас ғалымдардың жаратылыстану-техникалық және гуманитарлық ғылымдардың өзекті мәселелері бойынша баяндамалары енгізілген.

The proceedings are the papers of students, undergraduates, doctoral students and young researchers on topical issues of natural and technical sciences and humanities.

В сборник вошли доклады студентов, магистрантов, докторантов и молодых ученых по актуальным вопросам естественно-технических и гуманитарных наук.

УДК 378

ББК 74.58

ISBN 978-9965-31-997-6

©Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия  
ұлттық университеті, 2018

4. Закон Республики Казахстан «Об административном надзоре за лицами, освобожденными из мест лишения свободы» от 15 июля 1996 г. N 28-1

5. Приказ №1095 от 29.12.2015 года «Об утверждении Правил организации деятельности участковых инспекторов полиции, ответственных за организацию работы участкового пункта полиции, участковых инспекторов полиции и их помощников»

6. Приказ Генерального Прокурора Республики Казахстан от 6 января 2015 года № 706 об утверждении Инструкции по организации прокурорского надзора за соблюдением законности при исполнении наказаний, содержании лиц в специальных учреждениях и осуществлении контроля за освобожденными из мест лишения свободы

7. Исмагамбетов М.А. Административно-юрисдикционная деятельность органов внутренних дел Республики Казахстан: учебное пособие. - Астана, 2009.

УДК 347.7(075.8)

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

**Кожухметова Даяна**

Кадырбаева Жанылсын [dayana\\_kozhahmetova@mail.ru](mailto:dayana_kozhahmetova@mail.ru) студентки 3 курса юридического факультета ЕНУ им. Л.Н.Гумилева, Астана, Казахстан

Научный руководитель: к.ю.н., доцент Капсалямова С.С.

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. [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). [2, с.15]

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. [3, с.51]

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;
3. Рассмотреть основные проблемы и кризисные явления кредитования.

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.

Однако в ходе реализации госпрограммы «Нурлыжол» были выявлены проблемы низкого процента освоения средств. Первое - низкое освоение отмечается в областях: Акмолинской - 57 процентов, Павлодарской - 66 процентов, Костанайской - 40 процентов и городах Алматы - 43 процента, и Астана - 13 процентов.

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. Низкое освоение средства также связано с неэффективным планированием. Также было выявлено, что проекты реализуются, в ряде случаев, с низким качеством строительно-монтажных работ.

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 «Об ипотеке недвижимого имущества»: «Ипотечный договор подлежит государственной регистрации. Право ипотеки возникает с момента регистрации ипотечного договора».[5]

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 залогодатели заблуждаются 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 «Об ипотеке недвижимого имущества» [5] 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».[6] 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 «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.

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.[7]

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.[7]

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».

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. Капсалямова 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. /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. Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года №2723 «Об ипотеке недвижимого имущества»// <https://online.zakon.kz>.
6. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2018 г.) // <https://online.zakon.kz>.
7. Эксперты назвали причину дороговизны ипотеки в Казахстане // TengriNews. – 2013. – 9 сент.