

Программа АО "Жилстройсбербанк Казахстана" "Свой дом"

Глава 1. Термины и определения

1. В настоящей Программе используются следующие основные понятия.

1) **Банк** – АО "Жилстройсбербанк Казахстана";

2) **БВУ** – банк второго уровня Республики Казахстан;

2-1) **Бронирование жилья** – процедура документального закрепления строящегося Жилья за Вкладчиком посредством оформления взаимных обязательств Продавца и Вкладчика в предварительном договоре купли-продажи, а также подписания иных сопутствующих документов в порядке, предусмотренном внутренними документами Банка и законодательством Республики Казахстан;

Вкладчик – физическое лицо, заключившее с Банком договор о жилищных строительных сбережениях;

3) **Договор долевого участия в жилищном строительстве (Договор о долевом участии)** – договор, заключаемый между Уполномоченной компанией и Дольщиком в рамках Закона о долевом участии в жилищном строительстве, регулирующий правоотношения сторон, связанные с долевым участием в жилищном строительстве, при которых одна сторона обязуется обеспечить строительство жилого Объекта и передать по завершении строительства второй стороне долю в жилом Объекте, а вторая – произвести оплату и принять долю в жилом Объекте;

4) **Дольщик** – Вкладчик, заключивший Договор о долевом участии в жилищном строительстве с целью получения Жилья в Объекте;

5) **Жилье** – отдельное помещение (квартира или индивидуальный жилой дом), предназначенное и используемое для постоянного проживания, отвечающее установленным технически, санитарным и другим обязательным требованиям;

6) **ЖСС** – жилищные строительные сбережения;

7) **Закон о долевом участии в жилищном строительстве** – Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года №486-V "О долевом участии в жилищном строительстве";

8) **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации строительства Объекта;

9) **Инициатор строительства** – Оператор строительства, Застройщик, БВУ, иные юридические лица, которые подают Заявку в Банк на согласование Объекта;

11-1) **К/З (кредит/залог)** – отношение суммы займа за вычетом обеспечения в виде ЖСС, к рыночной стоимости недвижимого залогового обеспечения, при этом сумма ЖСС учитывается с премией государства при накоплении вклада сроком более трех лет;

11-2) **Конкурс** – комплекс мероприятий, регламентированный внутренними документами Банка, осуществляемых с целью реализации жилья в Объекте;

10) **МИО** – местный исполнительный орган;

11) **Обусловленный депозит** – совокупность целевых срочных банковских вкладов, размещенных Банком в БВУ на условиях срочности, платности, возвратности, целевого использования;

12) **Объект** – построенное жилое сооружение или здание (часть сооружения или здания – не менее 50% от общего количества построенных квартир), введенное в эксплуатацию, вместе с земельным участком, на котором оно находится; построенное жилое сооружение или здание (часть сооружения или здания – не менее 50% от общего количества построенных квартир), не введенное в эксплуатацию, вместе с земельным участком, на котором оно находится; строящееся жилое сооружение или здание (часть сооружения или здания – не менее 50% от общего количества строящихся квартир), не введенное в эксплуатацию, вместе с земельным участком, на котором оно находится; планируемое к возведению жилое сооружение или здание (часть

сооружения или здания – не менее 50% от общего количества планируемых к возведению квартир), вместе с земельным участком, на котором оно планируется к возведению;

13) **Оператор строительства** – МИО, АО "Байтерек девелопмент";

15-1) **Организация** – юридическое лицо, осуществляющее и/или организующее, и/или иницирующее строительство Объекта для определенного круга лиц, в том числе работодатель;

14) **Покупатель** – Вкладчик, имеющий намерение приобрести Жилье;

15) **Предварительный договор** – предварительный договор купли-продажи, заключаемый между Вкладчиком и Продавцом, согласно которому стороны указанного договора обязуются заключить в будущем в определенный срок Договор купли-продажи Жилья;

16) **Договор купли-продажи** – основной договор купли-продажи, заключаемый между Вкладчиком и Продавцом, согласно которого Продавец обязуется передать готовое Жилье в собственность Вкладчику (Покупателю), который обязуется принять это Жилье и уплатить за него определенную цену;

17) **Продавец** – юридическое лицо, физическое лицо или МИО, которому на праве индивидуальной (раздельной) собственности принадлежит недвижимое имущество, и которое он обязуется передать в собственность Покупателю;

18) **Проект** – проект строительства Объекта;

19) **Реализация жилья** – осуществление сделки, заключенной между Вкладчиком и Продавцом Жилья, и совершенной в письменной форме в виде Предварительного договора/ Договора долевого участия в жилищном строительстве/ Договора купли-продажи;

21-1) **Согласование Объекта** – процесс выбора Объекта, реализуемого через систему жилищных строительных сбережений, состоящий из последовательных этапов, описанных в настоящей Программе и внутренних документах Банка;

20) **Уполномоченная компания** – юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежат Застройщику, осуществляющее деятельность по обеспечению долевого строительства жилого дома и реализации долей в жилом доме, которое не вправе заниматься какой-либо иной коммерческой деятельностью, за исключением деятельности в специальных экономических зонах;

21) **Цена реализации** – цена реализации одного квадратного метра общей площади Жилья полной готовности. Полная готовность жилья определяется в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Требование о полной готовности жилья не относится к направлению финансирования, указанному в подпункте 4) пункта 10 настоящей Программы;

22) **Ценовой диапазон** – интервал Цен реализации в соответствии с настоящей Программой.

Глава 2. Описание Программы

2. Настоящая Программа разработана в соответствии с законодательством Республики Казахстан, Основными подходами реализации Программы АО "Жилстройсбербанк Казахстана" "Свой дом", утвержденными решением Совета директоров Банка (протокол заседания от 26 апреля 2017 года № 7) и иными внутренними документами Банка.

Глава 3. Цели и задачи

3. Создание условий для стимулирования жилищного строительства, обеспечивающих доступность Жилья, а также повышение возможностей для широких слоев населения по улучшению своих жилищных условий посредством Реализации жилья Вкладчикам Банка:

– увеличение объемов жилищного строительства и Реализация жилья по доступной цене для широких слоев населения;

– повышение привлекательности системы жилищных строительных сбережений для населения.

Глава 4. Основные условия Программы

4. Основным условием реализации Программы является соответствие Проекта требованиям Программы по Цене реализации.

5. В случае соответствия Цены реализации по Проекту Ценовым диапазонам, Инициатору строительства становятся доступны различные источники финансирования строительства и условия Реализации жилья, указанные в настоящей Программе.

Глава 5. Ценовые диапазоны Программы

6. Ценовые диапазоны устанавливаются в зависимости от региона расположения Объекта и указаны в Таблице 1.

7. Банк в рамках данной Программы не рассматривает Объекты, Цена реализации в которых превышает установленные Ценовые диапазоны.

Таблица 1. Ценовые диапазоны (тыс. тенге за 1 кв.м.)

Регион	Ценовой диапазон 1	Ценовой диапазон 2
Астана, Алматы	до 240	от 240 до 290
Атырау, Актау, Шымкент, пригородные зоны г.Астана и г.Алматы ¹	до 180	от 180 до 230
Актобе, Караганда, Кокшетау, Костанай, Павлодар, Петропавловск, Семей, Талдыкорган, Уральск, Усть-Каменогорск	до 160	от 160 до 200
В городах Кызылорда, Тараз	до 120	от 120 до 140

Глава 6. Основные направления Программы

8. Основными направлениями Программы являются:

1) Реализация жилья, построенного за счет средств Застройщика/ Оператора строительства;

2) фондирование строительства Жилья посредством приобретения Банком ценных бумаг, выпущенных Оператором строительства под строительство жилого Объекта;

3) фондирование БВУ для последующего кредитования Застройщика путем размещения Обусловленного депозита в БВУ;

4) кредитование Дольщиков.

9. Определение направления реализации Программы (см. Таблица 3) осуществляется в зависимости от соответствия Проекта Ценовым диапазонам, указанных в Главе 5.

Таблица 3. Основные направления реализации Программы

Направления реализации Программы	Ценовой диапазон 1	Ценовой диапазон 2
Реализация жилья, построенного за счет средств Застройщика/ Оператора строительства	да	да
Приобретение ценных бумаг, выпущенных Оператором строительства	да	нет
Размещение Обусловленного депозита в БВУ	да	нет
Кредитование Дольщиков	да	да

Фондирование строительства и Реализация жилья осуществляются после Согласования Объекта в соответствии с внутренними документами Банка.

¹ Границы пригородных зон определяются в соответствии с постановлениями Правительства Республики Казахстан от 22 октября 2010 года №1097 "О Генеральном плане пригородной зоны города Алматы" и от 16 января 2012 года №71 "Об установлении границ пригородной зоны и зоны особого градостроительного регулирования города Астаны".

10. Согласование Объектов производится как в период их строительства, так и после ввода их в эксплуатацию.

11. Фондирование строительства осуществляется Банком при наличии свободных денежных средств в рамках установленных лимитов в соответствии с внутренними документами Банка.

12. Фондирование строительства одного Объекта может осуществляться как по одному, так и по нескольким направлениям Программы при условии соответствия Цены реализации Ценовым диапазоном.

15-1. Реализация жилья осуществляется путем проведения конкурса в соответствии с внутренним документом Банка, регламентирующим порядок реализации жилья через систему жилищных строительных сбережений. По Проектам с участием Организации Реализация жилья осуществляется по списку, предоставленному Организацией, и регламентируется в соответствии с внутренними документами Банка.

13. Реализация жилья по основным направлениям Программы, предусмотренными подпунктами 1) – 3) пункта 10 настоящей Программы, осуществляется после ввода в эксплуатацию Объекта. Реализация жилья по основному направлению Программы, предусмотренному подпунктом 4) пункта 10 настоящей Программы, осуществляется в период строительства. Условия реализации жилья указаны в Таблице 4.

Таблица 4. Условия реализации жилья

	Ценовой диапазон 1	Ценовой диапазон 2
Прямой выкуп за счет накопленных ЖСС	Да	Да
За счет жилищных займов	Да	Да
За счет предварительных жилищных займов	Да	Нет
За счет промежуточных жилищных займов	Да	Да

17-1. Реализация жилья по направлениям, предусмотренным подпунктами 1) и 3) пункта 10 настоящей Программы, по Ценовому диапазону 1 может осуществляться с Бронированием жилья под залог ЖСС в обеспечение исполнения Вкладчиком обязательств по выкупу в будущем построенного Жилья. Порядок и условия Бронирования жилья, а также размер залога ЖСС регламентируются внутренними документами Банка.

Глава 7. Реализация жилья, построенного за счет средств Застройщика/ Оператора строительства

14. Строительство Жилья по данному направлению осуществляется за счет средств Застройщика/ Оператора строительства.

18-1. Для целей настоящей главы под средствами Застройщика понимаются собственные средства Застройщика, а также привлеченные им средства для строительства Объекта, за исключением средств, полученных по основным направлениям Программы, предусмотренных подпунктами 3) – 4) пункта 10 настоящей Программы.

Глава 8. Фондирование Операторов строительства посредством приобретения Банком выпущенных ими долговых ценных бумаг

15. Банк может приобретать долговые ценные бумаги, выпущенные Оператором строительства под определенный Объект строительства в городах Алматы и Астаны в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, по ставке вознаграждения определяемой Банком с учетом базовой ставки Национального Банка Республики Казахстана.

16. Порядок и условия приобретения долговых ценных бумаг в рамках Программы определяются внутренними документами Банка.

17. Оператор строительства осуществляет строительство Объекта на средства, заимствованные от выпуска долговых ценных бумаг.

18. Погашение долга по выпущенным долговым ценным бумагам Оператора строительства осуществляется в установленный обязательствами срок, не превышающий сроки окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию.

Глава 9. Фондирование БВУ посредством размещения Обусловленных депозитов

19. Финансирование Застройщика для осуществления строительства Объектов осуществляется БВУ за счет размещения Банком Обусловленного депозита в БВУ в соответствии с порядком и требованиями, установленными законодательством Республики Казахстан и внутренними документами Банка.

Глава 10. Кредитование Дольщиков

20. Кредитование Дольщиков по данному направлению Программы осуществляется при наличии у Дольщика заключенного Договора о долевом участии, а также при наличии у Застройщика и Уполномоченной компании гарантии АО "Фонд гарантирования жилищного строительства" в соответствии с условиями и требованиями Закона о долевом участии в жилищном строительстве.

21. Передача Жилья Дольщику после завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию осуществляется в соответствии с Законом о долевом участии в жилищном строительстве, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и внутренними документами Банка.

22. Временным обеспечением займа в период строительства Объекта, помимо вклада ЖСС, являются права требования по Договору о долевом участии с учетом требований внутренних документов Банка, предъявляемых к предмету залога (временному обеспечению).

23. Основным обеспечением выданного займа, помимо вклада ЖСС, после завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию будет являться полученное Дольщиком и предоставленное в Банк Жилье в Объекте и иное возможное обеспечение в соответствии с Законом Республики Казахстан от 07 декабря 2000 года №110-ІІ "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан" и внутренними документами Банка.