



ҚР, 050001, Алматы қаласы,
Республика алаңы 4, каб. 361
Тел.: 8 (727) 262 13 73
e-mail: info@almatykenes.kz
Сайт: www.almatykenes.kz

РК, 050001, город Алматы,
площадь Республики 4, каб. 361
тел.: 8 (727) 262 13 73
e-mail: info@almatykenes.kz
Сайт: www.almatykenes.kz

« 16 » Ноябрь 20 21 г.

№ 335-0С

Президенту Республики Казахстан

К.К.Токаеву

Уважаемый Касым-Жомарт Кемелевич!

Трагические события, произошедшие 20 сентября 2021 года в микрорайоне «Акбулак» города Алматы, когда при выселении заемщика по кредиту погибли люди, вызвали большой общественный резонанс.

По данным Национального Банка, на город Алматы с долей в 10% населения страны приходится 23,3% ипотечных кредитов, 30,1% потребительских кредитов, 35% просроченных потребительских кредитов, 58,4% кредитов субъектам малого предпринимательства. Это объем несопоставимый количеству населения, поэтому риски различных инцидентов гораздо больше, чем в других городах Казахстана.

Кредитование банками населения и малого бизнеса

Вид банковского кредитования	Общий объем кредитования на сентябрь 2021 года	Просроченная задолженность на сентябрь 2021 года
Ипотечное кредитование	2 909 771	46 893
<i>Из них в Алматы</i>	677 041	
Потребительское кредитование	5 637 971	202 288
<i>Из них в Алматы</i>	1 695 193	70 845
Кредиты банков субъектам малого предпринимательства	3 197 092	
<i>Из них в Алматы</i>	1 866 424	

Агентство по регулированию и развитию финансового рынка вносит в Мажилис законопроект по совершенствованию отношений в рамках исполнительного производства, работы частных судoisполнителей, регулированию оценочной деятельности и залоговой политики банков второго уровня.

Члены и эксперты ОС Алматы рекомендуют при рассмотрении законопроекта учесть:

Закон «О банкротстве физических лиц»

Ключевой рекомендацией является разработка закона «О банкротстве физических лиц». Ранее предпринимались попытки разработать и принять его, однако часть стейкхолдеров была против него, и он не был принят. Чтобы избежать повтора такой ситуации предлагаем лучше проработать обоснование закона. Предлагаем следующие шаги:

1. Изучить общественное мнение, с этой целью КИСИ провести социологическое исследование.
2. Провести три анализа регуляторного воздействия Агентству по регулированию и развитию финансового рынка, Ассоциации финансистов, партии «Нур Отан», чтобы в полной мере отразить мнения регулятора, финансовых организаций и граждан-заемщиков.
3. Провести парламентские слушания с обсуждением полученных результатов и для выработки основных положений концепции законопроекта.

На стадии рекламы займов

1. Запрет на позитивную подачу информации о кредитной продукции для населения: по аналогии с табачными изделиями – любая информация о займах должна быть нейтральной и содержать четкое описание всех рисков.
2. Информирование в рекламе не только о нижнем, но и о всем диапазоне процентных ставок, то есть в рекламе должно звучать не «Кредит от 10% годовых», а «Кредит от 10 и до 19% годовых» т.е.реальные проценты.
3. Кредитные учреждения должны сообщать заемщику в договоре на отдельной странице крупным шрифтом все основные детали займа – объем общей выплаты, объем переплаты, штрафы и пени.
4. Информировать в договоре о процедурах в случае невыплаты долга и какие права у заемщика могут быть.
5. Указывать в договоре контакты банковского омбудсмена и подразделения по правам потребителей АРРФР, чтобы заемщики могли у них проконсультироваться при необходимости.

На стадии оценки залогового имущества

1. Запрет приема в виде залога единственного жилья.
2. Целесообразен пересмотр применяемых методик оценивания в пользу использования объективной средней рыночной стоимости залога на момент проведения оценки.
3. Запретить банкам привлекать аффилированных оценщиков.

На стадии одобрения и получения займов

1. Рассмотреть возможность оформления займа по принципу: «1 залог - 1 займ». Если заемщику, например, требуется сумма в 100.000 у.е., но имеется залог оценочной стоимостью 50.000 у.е., то ему потребуются поставить ещё один залог, но при этом заключить второй договор займа на сумму стоимости второго залога. В случае неплатежеспособности клиента, у него потенциально будет возможность сохранить хотя бы один из залогов, если выровняет график погашения хотя бы по одному из кредитных договоров.
2. Сумму ежемесячных платежей банк второго уровня должен рассчитывать таким образом, чтобы ежемесячно погашалось примерно в пропорции не менее 75%

основного долга и 25% проценты. При этом будет лучше если пропорция с каждым платежом будет меняться: сумма доли уплачиваемого общего долга будет возрастать (в рамках неменяющейся общей суммы ежемесячного платежа), а сумма процентов, напротив, понижаться.

3. Запретить банкам второго уровня осуществлять реализацию залогового имущества, если не решен вопрос о выселении проблемного заёмщика. Само выселение заёмщика следует рассматривать как крайнюю меру, отдавая приоритет достижению соглашений банком с заёмщиком о пролонгации, реструктуризации, каникул и пр., в том числе использование механизмов досудебного урегулирования и сохранение практики ареста и списания поступлений со счетов заёмщика в пользу погашения основного долга.
4. Расширить портфель страхуемых рисков банков второго уровня.
5. Приостанавливать начисление процентов и пени заёмщику после 90 дней просрочки.

На стадии реализации залогового имущества

1. Если заемщик не может сам реализовать свое имущество в течение 3 месяцев, как предусматривает законопроект, то лучше передать реализацию на специализированную площадку реализации залогового имущества. Такую площадку лучше создать под эгидой АРРФР, чтобы избежать сговора сотрудников банков, частных судебных исполнителей и перекупщиков.

На стадии выселения

1. МВД необходимо разработать методику правоприминительной практики определение признаков угрозы жизни и здоровью частным судебным исполнителей, что дает им право привлекать для содействия полицию (статья 26 закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»).
2. Приказом министра внутренних дел определить в каждом регионе подразделения, которые могут оказывать поддержку частным судебным исполнителям. Остальным надо эту поддержку оказывать запретить. Кроме того, в составе полицейской группы должен быть один сотрудник, обученный проводить переговоры, а все члены группы должны быть снабжены видеожетонами, ведущими всю съемку операции по выселению.
3. Вопросами выселения несостоятельных должников должны заниматься непосредственно СБ заинтересованного банка с ЧСИ. Сотрудники полиции должны привлекаться только в случае угрозы жизни участников спора, в иных случаях могут привлекаться частные охранные структуры.

Председатель



Р.А. Алшанов