Eurasian Fund
for Innovations Development

60-Ainakol str.,
Nur-Sultan, Kazakhstan

+7(7172) 30 69 11/12/13
info@efid.kz

Исх №010 от 26.09.2019.

Қазақстан Республикасы Президентінің жанындағы Ұлттық қоғамдық сенім кеңесіне

Қазақстан Мұсылмандары діни басқармасына

«Атамекен» Қазақстанның Ұлттық Кәсіпкерлер палатасына

В Национальный совет общественного доверия при Президенте Республики Казахстан

В Духовное управление мусульман Казахстана

В национальную палату предпринимателей Казахстана «Атамекен»

Ашық хат!

Мемлекеттің ең маңызды әлеуметтік міндеттерінің бірі мұқтаж азаматтарды, әсіресе, жас отбасыларды тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі болып табылады, әдетте олардың жоғары біліктілігі жоқ, демек еңбекақысы да төмен. Сондай-ақ ақшалай жинақтары жоқ. Осылайша, жас отбасылар онсыз да төмен еңбекақысының едәуір бөлігін жалдау ақысының есебіне бере отырып, жалға алынған пәтерлерде жылдар бойы өмір сүруге мәжбүр, және тиісінше, қазіргі уақыттағы жоғары пайыздық мөлшерлемесі бар ипотекалық несиені алуға және оларды төлеуге мүмкіндіктері жоқ. Сонымен қатар, дүниеге бала әкелген жас отбасылар одан да қиын жағдайға тап болады, өйткені жас аналар үйде балалармен отыруға мәжбүр, жұмыс істей алмайды және еңбеақы да алмайды, бұл тұрғын үй мәселесін шешу мүмкіндігін одан әрі қиындатады.

Бұл мәселе ішінара жас отбасыларды жеңілдетілген ипотекалық несиелендіруге бағытталған түрлі мемлекеттік бағдарламалармен шешіледі. Алайда, діни сенімдегі жас мұсылмандардың отбасылары көбінесе діни нанымдарға байланысты тіпті осындай жеңілдетілген ипотекалық несиелерді де пайдалана алмайды, өйткені ислам пайыздарға, соның ішінде жеңілдікті несие алуға да тыйым салады. Осылайша, бүгінгі күні тұрғын үй мәселесін шешу өте қиын халықтың ең қорғалмаған топтары - жоғары табысы жоқ, жалға алынған пәтерлерде

Открытое письмо!

Одной из самых важных социальных задач государства является вопрос обеспечения жильем нуждающихся граждан, особенно молодых семей, которые еще не имеют, как правило, высокой квалификации (а значит и высокой зарплаты). А также не имеют денежных накоплений. И поэтому вынуждены годами жить по арендованным квартирам, отдавая существенную часть и так небольшого заработка в счет арендной платы, и соответственно, не имеют возможности получать и обслуживать ипотечные кредиты по существующим достаточно высоким процентным ставкам. Более того, молодые семьи, в которых рождаются дети, попадают в еще более сложную ситуацию, так как молодые мамы вынуждены сидеть дома с детьми и не могут работать и получать зарплату, что еще более затрудняет возможность решить жилищную проблему.

Частично эта проблема решается различными государственными программами, нацеленными на льготное ипотечное кредитование молодых семей. Однако семьи молодых верующих мусульман зачастую не могут в силу религиозных убеждений воспользоваться такими льготными ипотечными кредитами, так как ислам запрещает брать кредиты под проценты, в том числе и под льготные. Таким образом, самыми незащищенными слоями населения, которым очень сложно решить сегодня жилищную проблему, являются молодые семьи верующих

60-Ainakol str., Nur-Sultan, Kazakhstan
+7(7172) 30 69 11/12/13
info@efid.kz

тұратын, балалары бар діни сенімдегі мұсылмандардың жас отбасылары болып табылады.

Бұл ретте, соңғы уақытта ішінара жарна салып, тұрғын үйдің қалған сомасын пайызсыз қарызға беретін әр түрлі схемалардың өсуі байқалуда. Әсіресе, әр түрлі тұтыну (тұрғын үй) кооперативтер дами бастады, олар пәтер құнының 10-30-50% мөлшерінде ақы төлеген жағдайда, кейіннен 10-20 және одан да көп жыл бойы пайызсыз төлеп тұру үшін пәтер сатып алуға және беруге уәде береді, бұл соның ішінде мұсылмандар үшін де өте қызығарлық ұсыныс.

Мысалы, төмендегі тұтыну кооперативтері өздерін белсенді жарнамалайды:

http://happy-dom.kz/ - «HAPPY-DOM» Атырау қ.

https://www.ndom2017.com/ - «Новый дом 2017» Қостанай қ.

https://bestway1.kz/ - «Best Way Недвижимость» Алматы қ., Нұр-Сұлтан қ.

http://free-dom.kz/ - «FREE DOM» Нұр-Сұлтан қ.

https://vk.com/kpkshanyrak - «КПК Шанырак» Алматы қ.

Бұл ретте баспасөз беттерінде және интернет-ресурстарда осындай тұтыну кооперативтерін белсенді талқылау жүріп жатыр, онда біреулері осы схемаларды қолдамайды және оларды кезекті қаржы пирамидалары деп атайды, олар сенім білдірген адамдарды пәтер бағасының үштен бір бөлігін немесе жартысын берсе, жылдам пәтер алып береміз деп қызықтырып, алдап ақша жинайды да, содан кейін жиналған ақшаны алып жоқ болып кетеді десе, басқалары осы схемаларды белсенді қолдайды, көптеген адамдар өздерінің тұрғын үй мәселелерін осындай кооперативтер арқылы шешті және, барлық теріс пікірді кооперативтердің дамуына қарсы болып отырған банк өкілдері таратып отыр, өйткені бұл жағдай банктерді ипотекалық кредиттер арқылы табыс табу мүмкіндігінен айырады деп есептейді.

Бұл ретте арнайы заң және экономикалық білімі жоқ қарапайым адамдар, әдетте, осы кооперативтердің барлық Жарғыларын, Ережелері мен өзге де құжаттарын өз бетінше түсіне алмайды және кооперативтің адалдығы мен

мусульман с детьми, которые живут в арендованных квартирах и не имеют высоких доходов.

При этом в последнее время наблюдается рост различных схем по получению жилья с частичным взносом и последующей беспроцентной оплатой жилья в рассрочку. Особенно сильно стали развиваться различные потребительские (жилищные) кооперативы, которые обещают за оплату в размере 10-30-50% от стоимости квартиры, покупку и предоставление квартиры для проживания с последующей выплатой в течении 10-20 и более лет без процентов, что выглядит очень заманчиво, в том числе и для мусульман.

Например, активно рекламируют себя такие потребительские кооперативы как:

http://happy-dom.kz/ - «HAPPY-DOM» г.Атырау

https://www.ndom2017.com/ - «Новый дом 2017» г.Костанай

https://bestway1.kz/ - «Best Way Недвижимость» г.Алматы, Нур-Султан.

http://free-dom.kz/ - «FREE DOM» г. Нур-Султан

https://vk.com/kpkshanyrak - «КПК Шанырак» г.Алматы

При этом в прессе и на интернет-ресурсах идет активное обсуждение подобных потребительских кооперативов, где одни активно ругают эти схемы и называют их очередными финансовыми пирамидами, которые соберут с доверчивых людей деньги под заманчивые обещания быстро предоставить квартиру за треть или половину цены, а потом исчезнут с собранными деньгами, а другие также активно поддерживают эти схемы, утверждая, что уже много людей решило свои жилищные вопросы через такие кооперативы, и что весь негатив идет от представителей банковской сферы, которым невыгодно развитие кооперативов, так как это якобы лишает их возможности зарабатывать на ипотечных кредитах.

При этом обычные люди без специального юридического и экономического образования, как правило, не могут самостоятельно разобраться во всех Уставах, Положениях и прочих документах этих кооперативов и сделать выводы о степени добросовестности и законности кооператива и риска передачи

заңдылық дәрежесі және өз ақшаларын сол жерге беру тәуекелі туралы қорытынды жасай алмайды. Көбіне адамдар ол ақшаларды қарызға алады немесе тұрғын үй жағдайын жақсартуға үміттеніп, өзінің ескі пәтерлерін сатудан алады. Нәтижесінде пәтерсіз және ақшасыз далада қалуы мүмкін. Бұл өз кезегінде қоғамда әлеуметтік шиеленісті күшейтеді.

Баспасөз беттерінде осыған дейін мұндай тұтыну кооперативтері адамдардан ақша жинап, өз уәделерін орындамаған жағдайлар туралы ақпарат бірнеше рет пайда болды. Мысалы, жақында Ақтөбеде адамдар ақшаларынан айырылып, уәде етілген тұрғын үйді алмаған оқиға орын алды, және қазіргі уақытта құқық қорғау органдары осы іспен айналысып жатыр - https://www.ktk.kz/ru/news/video/2019/09/23/130337/

Жосықсыз тұрғын үй кооперативтерінің мәселесі өткір сипатқа ие болғаны соншалық, баспасөзде Инвестициялар және даму министрлігі азаматтарды тұрғын үй кооперативтері нысанында біріктіруге тыйым салуды жоспарлағаны туралы хабарламалар пайда болды - https://inbusiness.kz/ru/news/zhilishnye-kooperativy-uprazdnyat

Алайда, тұтынушылық тұрғын үй кооперативтеріне жалпы тыйым салу қазіргі өркениетті әлемнің даму үрдістеріне сәйкес келмейді, онда нақты тұрғын үй кооперативтері адамдарға тұрғын үй мәселелерін банктік ипотекалық кредиттермен салыстырғанда әлдеқайда тиімді жағдайларда шешуге шын мәнінде көмектеседі. Бұдан басқа, тұтынушылық тұрғын үй кооперативтері түріндегі азаматтарды біріктірудің осы түріне тыйым салу халықтың ең қорғалмаған тобына, әсіресе өз тұрғын үйін қажет ететін балалары бар діни сенімдегі мұсылман жас отбасыларына өте қатты соққы беруі мүмкін. Олар тек діни пайымдаулар бойынша ғана емес, сондай-ақ отбасылық табысы төмен болғандықтан, қарапайым банктерде ипотекалық несиелер алу мүмкіндігінен айырылған адамдар болып табылады.

Осылайша, осы мәселені шешу үшін тұрғын үй мәселелерін шешу үшін азаматтарды біріктіру нысаны ретінде тұрғын үй кооперативтеріне тыйым салу керек емес, керісінше түрлі саладағы

туда своих денег. Зачастую заемных или полученных от продажи своих старых квартир в надежде на обещанное улучшение жилищных условий. И в результате могут оказаться на улице и без квартир и без денег. Что усилит социальную напряженность в обществе.

В прессе уже неоднократно появлялась информация о случаях, когда подобные потребительские кооперативы собирали деньги с людей и не выполняли свои обещания. Например, недавний случай в Актобе, где люди лишились денег и не получили обещанного жилья и этим делом в настоящее время занимаются правоохранительные органы - https://www.ktk.kz/ru/news/video/2019/09/23/130337/

Проблема недобросовестных жилищных кооперативов приобрела настолько острый характер, что в прессе появлялись сообщения о том, что Министерство по инвестициям и развитию планировало запретить объединение граждан в форме жилищных кооперативов - https://inbusiness.kz/ru/news/zhilishnye-kooperativy-uprazdnyat

Однако всеобщий запрет на потребительские жилищные кооперативы не соответствует тенденциям развития современного цивилизованного мира, где именно жилищные кооперативы действительно помогают людям решать жилищные вопросы на условиях намного более выгодных по сравнению с банковскими ипотечными кредитами. Кроме того, запрет данной формы объединения граждан в форме потребительских жилищных кооперативов может очень сильно ударить по самым незащищенным слоям населения, особенно нуждающихся в своем жилье – молодым семьям верующих мусульман с маленькими детьми. Которые лишены возможности брать ипотечные кредиты в обычных банках под проценты не только по религиозным соображениям, но и в силу низкого семейного дохода.

Таким образом, для решения данного вопроса необходимо не запрещать потребительские жилищные кооперативы как форму объединения граждан для решения жилищных вопросов, а с привлечением широкого круга экспертов помочь простым людям разобраться в юридических и экономических тонкостях тех

көптеген сарапшыларды тарта отырып, қарапайым адамдарға тұтыну кооперативтері оларға кіруді және өз ақшасын салуды ұсынатын жағдайларды заңды және экономикалық қырларын түсінуге көмектесу қажет. Бұл үшін Қазақстанда жұмыс істейтін әр түрлі тұтыну (тұрғын үй) кооперативтерінің құрылтай құжаттарына, ережелеріне, жарғыларына, жарналарды енгізу шарттарына және тағы сол сияқты мәселелерге салыстырмалы сараптамалық баға беру үшін неғұрлым білікті тәуелсіз мамандарды тарту қажет, бұл қарапайым адамдарға қандай кооперативтердің шын мәнінде Қазақстан Республикасының заңнамасына толық сәйкестікте құрылғанын және жұмыс істейтінін және өз пайшыларының тұрғын үй мәселелерін шешуді өз мақсаты санайтынын, ал қандай кооперативтердің алданған пайшылардың есебінен өз құрылтайшыларын жеке байытуға бағытталған алаяқтық схемалар болып табылатынын түсінуге көмегін тигізетін еді.

Бұдан басқа, жарғылық құжаттардың ислам қағидаттарына сәйкестігіне қосымша талдау жасау қажет. Бұл көптеген кооперативтер олардың қызметі ислам қағидаттарына қайшы келмейтіндігін мәлімдейтіндігіне байланысты, өйткені олар тұрғын үйге мұқтаж, бірақ әдеттегі пайыздық ипотекалық несиелерді пайдалана алмайтынын көптеген діни сенімдегі мұсылмандарды қосымша тарта алатынын түсінеді. Исламдық қаржы жөніндегі мамандар жасаған мұндай талдау діни сенімдегі мұсылмандарға қандай тұтыну (тұрғын үй) кооперативтері өз қызметінде ислам қағидаларын шын мәнінде сақтайтынын, ал қандайлары тек декларациялайтынын, бірақ іс жүзінде сақтамайтынын білуге мүмкіндік береді.

Жоғарыда айтылғандарға байланысты, Еуразиялық инновацияларды дамыту қоры (ЕИДҚ) Қазақстанда жұмыс істейтін тұтыну (тұрғын үй) кооперативтерінің жұмыс схемаларын үздік салыстырмалы талдауға ашық конкурс жариялайды және тұтыну (тұрғын үй) кооперативтері қызметінің Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына және ислам қағидаттарына сәйкестігіне (немесе сәйкес еместігін) неғұрлым толық және негізделген талдау жасаған осы конкурстың жеңімпазына өз

условий, на которых потребительские кооперативы предлагают им вступить в них и вложить туда свои деньги. Для этого необходимо привлечь наиболее квалифицированных независимых специалистов, чтобы они могли дать сравнительную экспертную оценку учредительных документов, положений, уставов, условий внесения взносов, и так далее, различных действующих в Казахстане потребительских (жилищных) кооперативов, чтобы помочь обычным людям понять, какие кооперативы созданы и действуют действительно в полном соответствии с законодательством Республики Казахстан и имеют своей целью решение жилищных проблем своих пайщиков, а какие кооперативы являются мошенническими схемами, созданными для личного обогащения своих учредителей за счет обманутых пайщиков.

Кроме того, необходимо сделать дополнительный анализ на соответствие уставных документов исламским принципам. Это связано с тем, что многие кооперативы утверждают, что их деятельность не противоречит исламским принципам, так как понимают, что это может дополнительно привлечь к ним многих верующих мусульман, которые нуждаются в жилье, но при этом не могут воспользоваться обычными процентными ипотечными кредитами. И такой анализ, сделанный специалистами по исламским финансам, даст возможность верующим мусульманам знать, какие именно потребительские (жилищные) кооперативы действительно соблюдают исламские принципы в своей деятельности, а какие только декларируют, но на деле не соблюдают.

В связи с вышеизложенным, Евразийский Фонд Развития Инноваций (ЕФРИ) объявляет открытый конкурс на лучший сравнительный анализ схем работы действующих в Казахстане потребительских (жилищных) кооперативов, и готов представить со своей стороны премиальных фонд в размере одного миллиона тенге победителю данного конкурса, который даст наиболее полный и обоснованный анализ соответствия (или несоответствия) деятельности существующих потребительских (жилищных) кооперативов действующему законодательству Республики Казахстан и исламским

60-Ainakol str.,
Nur-Sultan, Kazakhstan
+7(7172) 30 69 11/12/13
info@efid.kz

тарапынан бір миллион теңге мөлшерінде сыйақы қорын ұсынуға дайын, ол ды береді.

Осы конкурсты қаржыландыруға өз тарапынан қатысуға ниет білдірген кез келген ұйымдар мен қорлар сондай-ақ осы конкурстың сыйақы қорына өз салымдарын енгізе алады.

Осы ашық конкурсқа қатысуға әртүрлі бейіндегі барлық ниет білдірген сарапшылар (заңгерлер, экономистер, риэлторлар, банк секторының, соның ішінде ислам қаржысы бойынша мамандары, мемлекеттік және құқық қорғау органдарының қызметкерлері, оқу орындарының оқытушылары, студенттер,...) шақырылады.

Сараптамалық талдау үшін Қазақстанда жұмыс істеп тұрған тұтыну (тұрғын үй) кооперативтерінің қызметі туралы, ашық дереккөздерде орналастырылған және өздерінің жарғылық құжаттарын және қызметі туралы ережелерін қарауға және тәуелсіз талдауға беруге тілек білдірген кооперативтерден сұрау салу бойынша алынған ақпарат пайдаланылатын болады. Және де олар басқа кооперативтердің қызметін бағалауды талдауға және өздерінің жарғылық құжаттарын бағалау кезінде ашық талқылауға қатыса алады. Сондай-ақ конкурс қорытындысы бойынша тәуелсіз сараптамалық талдауға өз құжаттарын беруден бас тартқан кооперативтер туралы ақпарат «ашық тәуелсіз талдау үшін өз қызметі туралы құжаттаманы беруден бас тартқандар» бөлімінде жарияланады.

Конкурсқа ұсынылған жұмыстарды қарау және объективті бағалау үшін ЕИДҚ Қазақстан Республикасы Президентінің жанындағы Ұлттық қоғамдық сенім кеңесі, Қазақстан мұсылмандары діни басқармасы, «Атамекен» Ұлттық Кәсіпкерлер палатасы және Қазақстан Республикасының қарапайым азаматтарына қолданыстағы тұтыну (тұрғын үй) кооперативтерін түсінуге, және олардың қайсысы шын мәнінде тұрғын үй мәселелерін шешуге көмектесетінін, ал қайсысы сенгіш пайшыларды алдау үшін алаяқтық схемалар екенін түсіну үшін мүдделі басқа да қоғамдық ұйымдар өкілдерінен тәуелсіз қоғамдық комиссия құруды ұсынады.

Осы конкурсты өткізу шарттары мен берілген жұмыстарды бағалау ережелері тәуелсіз қоғамдық комиссия мүшелерімен

принципам.

Любые организации и фонды, желающие принять участие со своей стороны в финансировании данного конкурса, могут также вносить свои вклады в премиальный фонд данного конкурса.

Для участия в данном открытом конкурсе будут приглашены все желающие эксперты различного профиля (юристы, экономисты, риелторы, специалисты банковского сектора, в том числе по исламским финансам, сотрудники государственных и правоохранительных органов, преподаватели учебных заведений, студенты, …).

Для экспертного анализа будет использована информация о деятельности существующих в Казахстане потребительских (жилищных) кооперативов, размещенная в открытых источниках, и полученная по запросу от тех кооперативов, которые изъявят желание предоставить свои уставные документы и положения о деятельности на рассмотрение и независимый анализ. И тоже смогут принять участие в анализе оценки деятельности других кооперативов и в открытом обсуждении при оценке своих уставных документов. Информация о тех кооперативах, которые откажутся предоставить свои документы для независимого экспертного анализа, также будет опубликована по итогам конкурса в разделе – «отказавшихся предоставить документацию о своей деятельности для открытого независимого анализа».

Для рассмотрения и объективной оценки представленных на конкурс работ, ЕФРИ предлагает создать независимую общественную комиссию из представителей Национального совета общественного доверия при Президенте Республики Казахстан, Духовного управления мусульман Казахстана, Национальной палаты предпринимателей «Атамекен», и других общественных организаций, заинтересованных в том, чтобы помочь простым гражданам Республики Казахстан разобраться в существующих потребительских (жилищных) кооперативах и понять, какие из них действительно могут помочь решать жилищные проблемы, а какие из них мошеннические схемы для обмана доверчивых пайщиков.

Условия проведения данного

Eurasian Fund
for Innovations Development
60-Ainakol str.,
Nur-Sultan, Kazakhstan
+7(7172) 30 69 11/12/13
info@efid.kz

келісіледі және ЕИДҚ - http://efid.kz/ сайтында жарияланады, сондай-ақ 2019 жылғы қазан айында әлеуметтік желілер мен бұқаралық ақпарат құралдары арқылы таратылатын болады.

конкурса и правила оценки поданных работ будут согласованы с членами независимой общественной комиссии и опубликованы на сайте ЕФРИ - http://efid.kz/ , а также будут распространены по социальным сетям и средствам массовой информации в октябре 2019 г.

Құрметпен,
Директор **/Касымов Б.С./**