



Almaty Management University  
бакалавриат студенттері,  
магистранттары  
мен докторанттарының  
Бірінші Коллоквиумының  
материалдар жинағы

**29 мамыр 2018 жыл**

*Undergraduate and Graduate Colloquium*

Proceedings  
of the 1<sup>st</sup> Colloquium  
of undergraduate  
and graduate students  
of Almaty Management  
University

**May 29, 2018**

Almaty Management University  
бакалавриат студенттері,  
магистранттары  
мен докторанттарының  
Бірінші Коллоквиумының  
материалдар жинағы

29 мамыр 2018 жыл

---

Proceedings  
of the 1<sup>st</sup> Colloquium  
of undergraduate  
and graduate students  
of Almaty Management  
University

May 29, 2018

Алматы, 2018

**УДК 378**  
**ББК 74.58**  
**А39**

**Редакционная коллегия**

**Председатель:**

*Курганбаева Гульмира Аманжоловна* — Ректор

**Члены:**

*Абешев Куаныш Шурабатырович*

Декан Школы инженерного менеджмента, PhD;

*Аукен Вильмур Муратбекұлы*

Директор управления по магистерским и докторским программам, доктор экономических наук, PhD;

*Бакибаев Тимур Ибрайханович*

Доцент-исследователь школы инженерного менеджмента, PhD;

*Гуревич Леонид Яковлевич*

профессор кафедры «Деловое администрирование», доктор исторических наук;

*Ердаuletova Фарида Казизовна*

Заведующая кафедрой «Финансы, учет и аудит», кандидат экономических наук, доцент;

*Ибжарова Шолпан Айдаралиевна*

Доцент-исследователь кафедры «Общеобразовательные дисциплины», кандидат философских наук;

*Каль Кристиан*

Проректор по исследованиям и международному развитию, PhD;

*Колушпаева Анар Тойганбаевна*

Профессор-исследователь кафедры «Общеобразовательные дисциплины», доктор технических наук;

*Курмангужин Рустем Салимович*

Доцент-исследователь кафедры «Государственная и общественная политика и право», кандидат исторических наук;

*Леонтьева Ирина Анатольевна*

Преподаватель кафедры «Деловое администрирование», Mphil;

*Маралбаева Шолпан Мадиевна*

Старший преподаватель кафедры: «Менеджмент и маркетинг»;

*Мархаева Баянсулу Ахилбековна*

Профессор-исследователь кафедры «Финансы, учет и аудит», доктор экономических наук;

*Саари Даниал Борисович*

Старший преподаватель кафедры «Государственная и общественная политика и право»;

*Сапаргалиев Данияр Булатович*

Директор Центра научных исследований, PhD;

*Тайкулакова Гульнұра Сериковна*

Заведующая кафедрой «Экономика и сервис», кандидат экономических наук, доцент;

*Тютюнникова Марина Владимировна*

доцент кафедры «Экономика и сервис», кандидат экономических наук;

*Шалбаева Шолпан Есламбековна*

доцент кафедры «Менеджмент и маркетинг», кандидат экономических наук.

**А39** **Almaty Management University бакалавриат студенттері, магистранттары мен докторанттарының Бірінші Коллоквиумының материалдар жинағы. 29 мамыр 2018 жыл. — Алматы: Алматы Менеджмент Университет, 2018. — 126 с.**

**ISBN 978-601-7053-71-0**

Настоящий сборник предназначен для студентов, магистрантов, докторантов, руководителей среднего и высшего звена, а также исследователей. Все статьи прошли проверку в системе StrikePlagiarism.com (с высокой уникальностью текста).

**УДК 378**  
**ББК 74.58**

**ISBN 978-601-7053-71-0**

© Алматы Менеджмент Университет, 2018

Современные подходы к управлению прямыми продажами в сфере услуг .....	197
<i>Козлова А.С., Смыкова М.Р.</i>	
Стратегия развития образовательных услуг (на примере ТОО «Международный центр образования «EDTECH») .....	203
<i>Курмангалиев С.С.</i>	
Мейрамхана бизнесін жоспарлау және ұйымдастыру: Әзірлеу және енгізу .....	209
<i>Қуаныш Ә., Асхат А., Нұрғазы Г., Исаков С., Сабиров Д.</i>	
Влияние факторов на цену Bitcoin .....	218
<i>Лес М.Б.</i>	
Сегментация и выбор целевого рынка на примере жилого комплекса «Коктобе Сити» .....	222
<i>Махиева С.Б.</i>	
Проектирование ресторана класса люкс на 100 посадочных мест, расположенного в г. Астана .....	233
<i>Мухамеджанова Ж., Сихимбаева А., Рамазанова А., Дауренбекова К.</i>	
Модель интеграции проектных этапов от инициирования до логического завершения .....	239
<i>Нарегеев М.Б.</i>	
Анализ инвестиционного климата города Алматы, тренды и мировой опыт .....	245
<i>Насырханов А.Д.</i>	
Бизнес-план как основной инструмент стратегического планирования .....	250
<i>Нурпеисова Б.М.</i>	
Разработка стратегии маркетинга предприятия .....	254
<i>Омаров Д.Е.</i>	
К вопросу критериев принятия решений в инвестиционном проекте .....	262
<i>Пак В.И.</i>	
Состояние страхового рынка в Республике Казахстан .....	268
<i>Паржанов А.Н.</i>	
Управление конкурентоспособностью компании .....	274
<i>Пясунов Е.П.</i>	
Инвалиды и пенсионеры как проблемные заемщики .....	281
<i>Рахимжанов А.Т.</i>	
Реорганизация малого предприятия (на примере существующей компании «Polmarket») .....	286
<i>Садырбай А.У.</i>	
Практика внедрения Скрам в Казахстане в коммерческом банке .....	290
<i>Смагулов Ч.А.</i>	
Себестоимость как основа ценообразования и формирования финансовых результатов .....	294
<i>Снимщиков О.А.</i>	
Разработка стратегического плана развития компании на примере АО «Кедентранссервис» .....	301
<i>Сыдыков Д.Е.</i>	

# Инвалиды и пенсионеры как проблемные заемщики

Абылай Тенизбайулы Рахимжанов

Алматы Менеджмент Университет, г. Алматы, Республика Казахстан

**Резюме.** Основной целью статьи является обоснование того, что отдельная категория инвалидов и пенсионеров, выступающая в качестве арендаторов государственного жилья в Казахстане, попадают в группу проблемных заемщиков казахстанской ипотечной компании. Были поставлены следующие задачи: констатировать факт того, что государство утвердило инвалидов первой и второй группы и пенсионеров по возрасту в качестве возможных арендаторов строящегося арендного государственного жилья; доказать, что данное решение государства может в дальнейшем иметь неблагоприятные последствия как для самих инвалидов и пенсионеров, так и для государственной казахстанской ипотечной компании; пояснить, что инвалиды и пенсионеры в Казахстане попадают в группу высокого риска оказаться в категории проблемных заемщиков; исследовать проблемы, связанные с указанными здесь задачами, на практике деятельности компании; выявить момент, когда арендатор жилья становится проблемным заемщиком; прояснить насколько эффективны методы и способы, предпринимаемые компанией для сокращения количества проблемных заемщиков в лице арендаторов жилья, в том числе инвалидов и пенсионеров.

Выявлены следующие результаты исследования: 1) инвалиды, страдающие шизофренией, пенсионеры престарелого возраста в Казахстане попадают в группу высокого риска оказаться проблемными заемщиками в силу отсутствия каких-либо дополнительных источников доходов, кроме пенсий и пособий по инвалидности; 2) методы и способы, применяемые казахстанской ипотечной компанией в отношении гарантии возврата арендного жилья и арендных платежей, борьбы с неплатежами, сокращения количества проблемных заемщиков в лице инвалидов и пенсионеров, неэффективны, т. к. не имеют под собой четкой защитной почвы от будущей потенциальной угрозы возникновения нерешаемой проблемы в целом; 3) арендатор государственного жилья становится проблемным заемщиком с момента принятия компанией решения о расторжении договора аренды в судебном порядке.

**Ключевые слова:** инвалиды, пенсионеры престарелого возраста, проблемные заемщики в Казахстане.

## 1 Введение

### 1.1 Арендаторы государственного жилья

Данная статья посвящена отдельной категории проблемных заемщиков в Казахстане — арендаторам государственного жилья, которые берут жилье в аренду у государственной ипотечной компании, используют эту недвижимость в своих целях, но не оплачивают или не в состоянии оплачивать арендованное ими жилье. Впоследствии, по истечении какого-то времени неплатежей, к данным арендаторам применяются меры, которые обычно применимы кредиторами в отношении злостных неплательщиков, проблемных заемщиков. Мы хотим отразить всю суть происхождения проблемы арендных неплатежей, с какого момента арендатор становится проблемным плательщиком, практические ситуации, которые возникают с отдельной группой арендаторов как проблемными заемщиками.

В Казахстане с 2012 года правительством принимаются две программы — «Доступное жилье — 2020» и «Программа развития регионов до 2020 года», по которым применяется направление «Арендное жилье с выкупом» [1]. С 2017 года правительством страны утверждается масштабная государственная «Программа жилищного строительства “Нурлы Жер”», согласно которой арендаторами государственного жилья могут быть все социально уязвимые слои населения [2]. Попытаемся выяснить, насколько могут быть эффективны применяемые государственной ипотечной компанией классические методы и способы сокращения количества проблемных заемщиков в лице арендаторов государственного жилья.

В исследовании использованы методы и способы сбора информации путем проведения практических работ сотрудников ипотечной компании. Ежедневно автору статьи необходимо было принимать участие в работе компании в качестве подписанта досудебных претензий и уведомлений об обязательстве погашения задолженности, при этом в качестве председателя комитета по проблемным долгам автор принимал участие в решениях комитета относительно финансовой судьбы проблемных заемщиков. Каждую пятницу на еженедельной основе автор проводил совещания с основными исполнителями работ с арендаторами, начальниками управления по работе с проблемными заемщиками и юридическим управлением для проведения анализа проводимых работ на предмет эффективности работ компании. Также были использованы рабочие письменные исходящие материалы и нормативные акты компании, используемые в ежедневной работе.

«Деятельность ипотечного рынка активизируется и начинает интенсивно развиваться после внедрения в него некоего связующего звена — оператора, объединяющего в одно целое банки второго уровня и организации, занимающиеся выдачей кредитов, а также инвесторов, способных вкладывать временно свободные средства в ипотечный рынок. Такой оператор становится не посредником, получающим долю прибыли за свое посредничество, а своеобразным катализатором, активизирующим жилищный рынок» [3]. Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года № 1290 одобрена Концепция долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования, в которой определялась схема организации ипотечного рынка Казахстана, включающего банки второго уровня и оператора, осуществляющего их рефинансирование [3]. И такой организацией в Казахстане является АО «Ипотечное общество “Казахстанская ипотечная компания”» (далее — КИК, Компания, государственная ипотечная компания). В данной статье работа КИК рассматривается в рамках действовавших государственных программ обеспечения жилья.

Арендное жилье — это жилье, построенное в рамках государственной программы предоставления жилья для того, чтобы дать возможность разным группам населения приобрести недвижимость через аренду с последующим правом выкупа. Реализация квартир доступна двумя способами — прямая продажа (за полную стоимость) и аренда с последующим выкупом.

Арендному жилью с выкупом КИК посвящена целая глава в Программе жилищного строительства «Нурлы Жер» (далее — Программа). В соответствии с главой 5.6.2 программы «Арендное жилье с выкупом АО “ИО “КИК”» арендаторами жилья являются все социально уязвимые слои населения (далее — СУСН) Казахстана:

- многодетные семьи;
- неполные семьи;
- семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;
- дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;
- оралманы;
- инвалиды 1 и 2 группы [2].

Отдельной категорией здесь выступают государственные служащие, военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций.

Как видим, Правительством РК к категории арендаторов отнесены инвалиды первой и второй группы и пенсионеры по возрасту. Однако данное решение может иметь негативные последствия для этой категории арендаторов и КИК в силу действующих условий аренды. Согласно этой программе, аренда с выкупом предусматривает: срок аренды до 20 лет; условие о передаче жилья в собственность при условии полного и надлежащего выполнения арендатором обязательств по договору аренды; порядок выселения арендатора и членов его семьи из арендного жилья в случаях невнесения арендных платежей, а также неисполнения обязательств по договору аренды; условие о ремонте арендатором арендного жилья [2].

К инвалидам, например, второй группы относятся не только лица, ограниченные в способности к передвижению и трудовой деятельности, но и страдающие болезнью шизофренией, а это дает основания полагать, что при невыполнении обязательств такого арендатора как проблемного заемщика неизвестно, каким образом будет проводиться выселение такого лица из арендного жилья, ведь шизофрения является одной из причин недееспособности инвалида второй категории. Эти инвалиды состоят на учете в центрах психического здоровья, из-за чего они могут быть безработными. Сейчас при трудоу-

ройстве любой работодатель вправе требовать справку о том, что соискатель не состоит на учете в психиатрическом диспансере. Если он состоит на учете, ему отказывают в предоставлении работы, даже если есть медицинское заключение врачебной комиссии указанного диспансера о том, что такой инвалид может выполнять отдельные виды работ. Инвалиды второй категории с заболеванием шизофрения получают пособия по инвалидности; максимальный размер этого пособия может не достигать даже суммы минимальной заработной платы. То есть по факту инвалиды по указанному заболеванию уже со второго месяца после заключения договора аренды с КИК могут прекратить оплачивать аренду и выйти на тридцатидневную просрочку по оплате аренды из-за отсутствия иного дохода помимо пособия по инвалидности. Таким образом, у данных инвалидов имеется высокий риск подведения к разряду проблемных заемщиков.

Пенсионеры по возрасту также проблематичны для получения жилья в аренду с последующим выкупом. Был случай, когда приходил пенсионер 1927 года рождения. Учитывая, что жилье дается в аренду на 20 лет, сложно представить, каким образом данный престарелый пенсионер будет оплачивать сумму аренды до 2037 года. Конечно, Компания идет на то, что по условиям аренды у такого пенсионера должны быть гаранты, которые являются трудоспособными людьми, но риск неплатежей здесь очевиден ввиду единственного источника дохода в виде пенсии. Пенсионер, достигший пенсионного возраста и не имеющий до сих пор жилья, также может попасть в группу проблемных заемщиков государственной ипотечной компании по причине отсутствия дополнительного дохода помимо пенсии. Конечно, не все пенсионеры неработоспособны и престарелые, но определять получение арендного жилья по критериям работоспособности, неработоспособности и года рождения не имеет под собой правовой основы. Пенсионеры равны в своих правах, как и инвалиды по всем заболеваниям. Делить инвалидов по разновидности заболевания при получении арендного жилья тоже нельзя в силу нелегитимности такого дискриминационного деления.

Какой выход нашла Государственная ипотечная компания? Принцип возвратности жилья и суммы неплатежей никто не отменял. Ипотечная компания несет финансовую ответственность перед Национальным банком РК как финансовый институт. По всем инвалидам и пенсионерам Компания требует наличия гарантов. На то, чтобы провести глубокий анализ платежеспособности гарантов, времени физически не хватает, т. к. сроки распределения жилья ограничены, квартир и очередников немало, КИК вынуждена быстро распределять жилье среди арендаторов согласно плану развития КИК, который утверждается каждый год акционером. Поэтому на практике гарантами таких арендаторов, как инвалиды и пенсионеры, выступают их знакомые, среди них, как правило, бывшие коллеги, близкие и дальние родственники. Поэтому особой надежды на гарантов нет, скорее это формальный признак кредитоспособности арендатора.

В 2017–2018 годах КИК за счет ранее выделенных из Национального фонда Республики Казахстан и республиканского бюджета средств будет завершать строительство ранее начатых и предусмотренных проектов в рамках Программы развития регионов до 2020 года и приобретает готовое жилье [2]. Арендное жилье с выкупом реализуется указанным выше очередникам (СУСН), состоящим на учете в местных исполнительных органах (далее — МИО, акиматы), в порядке очередности, определяемой в соответствии с действующим жилищным законодательством. КИК вправе провести проверку платежеспособности участников Программы в соответствии со своим внутренним документом, однако социальную ответственность государственной компании никто не отменял, ведь инвалид или пенсионер уже состоит в списке очередников, который утверждает МИО.

С какого момента арендатор становится проблемным должником? Давайте разберемся в этом вопросе. В 2015 году Компания утвердила «Правила акционерного общества «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» по взысканию задолженности по договорам аренды» [4]. При образовании просроченной задолженности по аренде жилья свыше 15 дней Компанией в лице работников Управления по работе с проблемными заемщиками (далее — Управление) проводятся телефонные и иные переговоры с арендаторами/гарантами, в ходе которых устанавливаются причины образования задолженности. В случае просрочки платежей свыше 30 дней Управлением подготавливается и вручается уведомление о погашении задолженности и предоставляется тридцатидневный срок для погашения задолженности. В случае непогашения в установленный срок на Комитет

по аренде и субсидированию КИК выносится вопрос о расторжении договора аренды. В случае одобрения Управление направляет уведомление о расторжении договора аренды и освобождении недвижимости в тридцатидневный срок.

В случае же погашения просроченной задолженности в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления о расторжении договора и освобождении недвижимости на рассмотрение Комитета по аренде и субсидированию выносится вопрос об отмене ранее принятого решения о расторжении договора аренды. В случае отказа от добровольного расторжения договора и освобождения недвижимости в установленный срок на Комитет по аренде и субсидированию выносится вопрос о расторжении договора аренды в судебном порядке. В случае погашения просроченной задолженности и прочих расходов Компании на стадии судебного разбирательства на рассмотрение Комитета по аренде и субсидированию выносится вопрос об отмене ранее принятого решения о расторжении договора аренды в судебном порядке.

**Таким образом, арендатор становится проблемным заемщиком с момента принятого решения о расторжении договора аренды в судебном порядке.**

Можно ли назвать в контексте работы КИК такие методы и способы эффективными? Эти методы в финансовом контексте неэффективны, потому как арендные платежи замораживаются, КИК теряет свою прибыль, ведь эти арендные платежи можно было бы разместить на депозитных счетах в банках и получать по ним проценты в качестве вознаграждения Компании. Проблеме улучшения методов работы с проблемными заемщиками будет посвящено наше дальнейшее исследование.

Выводы исследования:

1. Правительство страны, утвердив в качестве возможных арендаторов строящегося арендного государственного жилья инвалидов первой и второй группы и пенсионеров по возрасту согласно государственной программе «Нурлы Жер», видимо, не провело детального аналитического исследования в отношении инвалидов, страдающих заболеванием шизофрения, пенсионеров престарелого возраста, которые теперь попадают в группу высокого риска оказаться проблемными заемщиками в силу состояния здоровья и социального (бедственного) положения.
2. Любой арендатор государственного жилья является потенциальным проблемным заемщиком, однако статус как такового проблемного заемщика арендатор приобретает только с момента принятого решения КИК о расторжении договора аренды жилого помещения в судебном порядке, что усугубляет финансовое положение Компании в силу хронических арендных неплательщиков до судебного расторжения.
3. Все методы и способы по возврату арендного жилья и арендных платежей, предусмотренные действующим законодательством, которые будут применяться в отношении инвалидов первой и второй группы и пенсионеров по возрасту, не так эффективны, т. к. может возникнуть нерешаемая проблема неплательщиков и выселения из арендного жилья.

В заключение можно сказать, что необходимо пересмотреть отдельные положения Программы «Нурлы Жер» в отношении категории социально уязвимых слоев населения, в которую подпадают казахстанские инвалиды и пенсионеры, в сторону осмысления и анализа последствий вышеуказанного решения.

## Список литературы

1. Baiterek.gov.kz, <https://www.baiterek.gov.kz/ru/programs/housing-program-2020>, adilet.zan.kz, <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1400000728>, последний доступ 2018/04/10.
2. Baiterek.gov.kz, [http://digital.baiterek.gov.kz/files/ПЖС\\_Нурлы\\_жер.pdf](http://digital.baiterek.gov.kz/files/ПЖС_Нурлы_жер.pdf), стр. 32-33, ИС BestProfit©, последний доступ 2018/04/10.
3. Специализированный ежемесячный журнал «ЮРИСТ». Статья «Ипотека: плюсы и минусы» (ноябрь, № 11, 2005 г.). Доступно по ссылке: <https://journal.zakon.kz/203770-ipoteka-pljusy-i-minusy.html> (последний доступ 2018/04/10).



4. АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания»». Внутренний нормативный акт «Правила акционерного общества «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» по взысканию задолженности по договорам аренды», принят советом директоров АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания»» от 10.06.2015 (неопубликованный документ).
5. Программа жилищного строительства «Нурлы жер», утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года № 922.
6. Концепция долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан, утвержденная постановлением Правительства РК от 21 августа 2000 года № 1290.
7. Государственная программа развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005–2007 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 11 июня 2004 года № 1388.
8. Государственная программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008–2010 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383.
9. Программа жилищного строительства в г. Алматы на 2011–2014 годы «Строительство городского ипотечного жилья», утвержденная решением маслихата г. Алматы в октябре 2010 года.
10. Программа «Доступное жилье — 2020», утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821.
11. Программа развития регионов до 2020 года, утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728.
12. Государственная программа инфраструктурного развития «Нурлы жол» на 2015–2019 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 6 апреля 2015 года № 1130.
13. Стратегия развития АО «НУХ «Байтерек»» на 2014–2023 годы.
14. Стратегии развития АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания»» на 2014–2023 годы.