

Кыргыз Республикасынын "Менин үйүм 2021-2026" ТУРАК ЖАЙ ПРОГРАММАСЫ

(КР Министрлер Кабинетинин 2022-жылдын 14-апрелиндеги № 217,
2023-жылдын 14-мартындагы № 140 токтомдорунун редакцияларына
ылайык)

1-глава. Киришүү

1. 2021-2026-жылдар мезгилине Кыргыз Республикасынын жарандарын турак жай менен камсыз кылуунун "Менин үйүм" программасы (мындан ары - Программа) Кыргыз Республикасынын Президентинин 2018-жылдын 31-октябрындагы № 221 Жарлыгы менен бекитилген 2018-2040-жылдары Кыргыз Республикасын өнүктүрүүнүн улуттук стратегиясына ылайык иштелип чыкты.

2. Кыргыз Республикасы, мамлекет катары, учурда дүйнө жүзүндө басымдуулук кылган рыноктук экономиканын принциптерин өзүнүн өнүгүүсүнүн негизи катары кабыл алган. Өлкөнүн мындай өнүгүү стратегиясында калктын турак жайга болгон суроо-талабын канааттандырууга мүмкүндүк берген турак жайды каржылоонун рыноктук системасын түзүү зарыл.

Курулушту жана калкты турак жай менен камсыз кылууда бюджеттик каржылоо кыскарган шарттарда дүйнөнүн экономикалык жактан өнүккөн өлкөлөрүндө болуп жаткан сыяктуу эле жарандардын кирешеси, финансы-кредиттик мекемелердин каражаттары, ошондой эле фондулук рыноктун инструменттери турак жай сатып алуу үчүн каражаттардын негизги булагы болот.

3. Эл аралык тажрыйбага ылайык, турак жай тармагын өнүктүрүү көптөгөн институттар менен бирге ишке ашырылат, алардын негизгилери: ипотекалык компаниялар, коммерциялык банктар, курулуш жана девелопер компаниялары, турак жай-аманаттык кредиттик компаниялары болуп саналат.

4. Программаны ишке ашыруунун алкагында турак жай менен камсыз кылууга комплекстүү мамилени колдонуу пландалууда. Аталган мамиле турак жай курулушунун көлөмүн арттырууга, анын наркын төмөндөтүүгө, турак жайды каржылоо, ипотекалык кредит берүү шарттарын жакшыртууга жана жеке турак жай шарттарын өз алдынча жакшыртууга мүмкүнчүлүгү бар жарандардын санын көбөйтүүгө көмөк түзөт.

5. Программа мамлекеттик колдоонун негизги долбоордук багыттарын өнүктүрүү жолу менен калк үчүн турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатууга багытталган иш-чаралардын өз ара байланыштагы комплексин камтыйт.

2-глава. Учурдагы кырдаалды талдоо

6. Өткөн 10 жылда республикада калкты турак жай менен камсыз кылуу көрсөткүчү дээрлик өзгөргөн жок жана 1 адамга 15,7 кв.м ашкан эмес. 2010-жылдан тартып калкты турак жай менен камсыз кылуунун төмөндөө тенденциясы байкалууда жана 2020-жылы республика боюнча калкты турак жай менен камсыз кылуу 1 адамга 12,5 кв.м түздү: шаар жеринде 13,5 кв.м жана айыл жеринде 12,8 кв.м (1-сүрөт). Ал эми Бириккен Улуттар Уюмунун (мындан ары - БУУ) социалдык стандарты боюнча ар бир жаранга 30 кв.м турак жай туура келиши керек.

1-сүрөт. Турак жай менен камсыз болушу, 1 кишиге чарчы м

7. Өлкөдө турак жай фондунун жетишсиздиги байкалууда 1 адамдын 18 кв.м турак жай менен орточо камсыздалышына жетүү үчүн, Кыргыз Республикасында бардык калкка 117 млн. кв.м турак жай болууга тийиш (6,523 млн. адам x 18 кв.м - 117 млн. кв.м). Бирок, 2020-жылдын аягына карата турак жай фонду 86,463 млн. кв.м түзгөн. 2020-жылга турак жай фондунун жетишсиздиги 30,960 млн. кв.м түзгөн.

8. Эгер республикада турак жайды колдонууга берүү темпи өткөн 10 жылдын деңгээлинде жылына орточо 1060 миң кв.м болсо, турак жай фондунун жетишпеген санын куруп бүтүүгө 29 жылдан кийин мүмкүн болот (30,960 млн. кв.м /1060 млн. кв.м). Ошол эле учурда, 127 миң адамды түзгөн, калктын ар жылдык орточо табигый өсүшүн эске алуу менен 1 адамга турак жайдын 18 кв.м кем болбогон ар жылдык ченемин кармап туруу үчүн жылына 2,214 млн. кв.м көлөмүндө турак жай курулушун ишке ашыруу зарыл.

9. Калктуу конуштар боюнча Бириккен Улуттар Уюмунун программасынын (БУУ - Хабитат) методикасына ылайык калк үчүн турак жайдын жеткиликтүүлүк коэффициенти 3 адамдан турган орточо статистикалык үй-бүлөгө орточо статистикалык турак жайды (54 кв.м) сатып алууга үй-бүлөнүн бардык кирешелери ушул максатка багытталган шарттарда, акча каражаттарын топтоо үчүн зарыл болгон жылдардын саны менен аныкталат. Ушул методикага ылайык турак жайдын жеткиликтүүлүгүнүн төмөнкүдөй эсептик көрсөткүчтөрү берилди:

2-сүрөт. 2020-жылы турак жайдын жеткиликтүүлүгү, жыл

10. Жарандардын турак жай маселесин чечүү ыкмаларынын бири турак жайды каржылоо механизмдерин колдонуу болуп саналат. Жарандарды жеке турак жай менен камсыз кылуу үчүн Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2015-жылдын 5-августундагы № 560 токтому менен бекитилген "Арзан турак жай 2015-2020" программасы кабыл алынган.

11. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн "Арзан турак жай 2015-2020" Программасын ишке ашыруунун алкагында Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2015-жылдын 15-июлундагы № 499 токтомуна ылайык "Мамлекеттик ипотекалык компания" ачык акционердик коому (мындан ары - МИК) түзүлгөн, ал өзүнүн ишин төмөнкүдөй багыттар боюнча ишке ашырат:

1) ипотекалык кредиттерди берүү. 2020-жылдын аягына карата абал боюнча МИК тарабынан берилген ипотекалык кредиттердин жалпы суммасы 6 млрд. сомдон ашып, Кыргыз Республикасынын бардык аймактарын камтыды, анын ичинде алыскы жана бийик тоолуу региондор да бар. Ошону менен 4,9 миң үй-бүлө жеке менчик турак жайы менен камсыз болду, бул 18000 жаранды же 290 миң кв.м ашык турак жайды түзөт. Бул каражаттардын ичинен бюджеттик кредит 4,6 млрд. сомду, МИКтин жеке капиталы - 339,4 млн. сомду жана МИКтин жүгүртүүдөгү каражаттарын түзөт. 2020-жылдын аягына карата Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн "Арзан турак жай 2015-2020" программасын ишке ашыруунун бүткүл мезгилинде 19000ден ашык жаран катышты, алардын ичинен 5000 адам Программанын учурдагы катышуучулары болуп саналат;

2) ипотекалык баалуу кагаздар рыногун өнүктүрүү. 2018-жылдын июлунда МИК 200 млн. сом суммасында ипотекалык облигациялардын биринчи эмиссиясын ишке ашырган. Бул облигацияларды жайгаштыруу ипотекалык кредит берүү рыногу үчүн бюджеттен тышкары каржылоо булактарын тартууга жана аталган Программага катышкан жарандардын категориясын кеңейтүү мүмкүнчүлүгүн түздү;

3) жеке турак жай фондун түзүү. 2019-жылы Бишкек (135 батир) жана Нарын (60 батир) шаарларында көп батирлүү үйлөрдүн курулушу аяктаган. Мэриялар даярдаган жарандардын тизмесинин негизинде курулган батирлер "Кийин сатып алуу менен ижаралык турак жай" механизминде ылайык берилген, анын айырмалоочу өзгөчөлүгү - баштапкы төгүм талабынын жана өнөктөш банктын катышуусунун жоктугу;

4) контракттык турак жай аманаттары системасын өнүктүрүү. Контракттык турак жай аманаттары системасын өнүктүрүү үчүн ченемдик укуктук негизди түзүү максатында "Кыргыз Республикасынын айрым мыйзам актыларына ("Күрөө жөнүндө", "Кыргыз Республикасындагы лицензиялык-уруксат берүү тутуму жөнүндө" Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына) өзгөртүүлөрдү киргизүү тууралуу" Кыргыз Республикасынын 2019-жылдын 18-июлундагы № 89 Мыйзамы кабыл алынган. Мындан тышкары, Турак жай-сактык кредиттик компаниялардын ишин лицензиялоо жөнүндө жобо жана Ишин жөнгө салуу эрежелери бекитилди (Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын 2019-жылдын 1-ноябрындагы № 2019-П-33/55-1-(НФКУ) жана № 2019-П-33/55-2-(НФКУ) токтомдору);

5) турак жай менен камсыздоо секторуна бюджеттен тышкаркы каржылоо булактарын тартуу. Мындай булактардын бири Немец Өнүктүрүү Банку (KfW) аркылуу берилген Германия Федеративдүү Республикасынын Өкмөтүнүн финансылык ресурстары болуп саналат. 2019-

жылдын ноябрь айынан баштап 10,5 млн. евро өлчөмүндөгү финансылык ресурстар I фаза алкагында кабыл алынган өлкөнүн 2019 жана 2020-жылдары региондорду өнүктүрүү курсуна ылайык өлкөнүн аймактарында кирешеси төмөн жана орто болгон үй-бүлөлөргө турак жай кредиттерин берүүгө активдүү багытталууда. Ошондой эле II фазанын алкагында 9 млн. евро суммасындагы Германия Федеративдүү Республикасынын Өкмөтүнүн финансылык ресурстарын өздөштүрүү боюнча иштер жүрүп жатат. 14,9 млн. евро суммасында Кыргыз Республикасынын тышкы карызын конверсиялоо жөнүндө макулдашуу жетишилди, ал МИК аркылуу ипотекалык кредит берүүгө багытталат.

3-глава. Негизги көйгөйлөр жана аларды чечүү жолдору

12. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2015-жылдын 5-августундагы № 560 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн "Арзан турак жай 2015-2020" программасын ишке ашыруунун алкагында төмөнкүдөй кемчиликтер жана көйгөйлөр белгиленди:

1) программаны ишке ашыруу негизинен мамлекеттик бюджеттин каражаттарынын эсебинен каржыланган. Бул ресурстар чектелүү болгондугун эске алып, жогоруда белгиленген Программага катышуу мүмкүнчүлүгүнө негизинен бюджеттик уюмдардын жумушчулары ээ болушкан;

2) калктын жогору суроо-талабын канааттандырууга финансылык каражаттардын жетишсиздиги байкалган, анткени негизинен карызга алынган бюджеттик ресурстар колдонулган жана фондулук рыногунун заманбап инструменттерин колдонуу жана инвестицияларды тартуу механизмдери болгон эмес;

3) Программаны ишке ашыруунун алкагында Бишкек жана Нарын шаарларында 2 көп батирлүү үйдүн курулушу ишке ашырылды. Бирок, МИК тарабынан түздөн-түз жүргүзүлгөн курулуш кеңири камтылган жок жана натыйжалуу болгон жок. Ушуну менен катар эле Программанын катышуучулары ипотекалык кредиттерден алган каражаттардын эсебинен жеке турак жайлардын курулушун жүргүзүшкөн. Бирок бул чаралар өлкөнүн турак жай фондун көбөйтүүгө олуттуу натыйжа бере алган жок;

4) жогоруда аталган Программага катышуу үчүн арыз берүү жана аны карап чыгуу жол-жобосу МИКте скорингдин натыйжалуу механизминин жоктугунан улам коомдо социалдык чыңалууну пайда кылды;

5) мамлекеттик ипотекалык кредит берүү системасын өнүктүрүүдөгү тоскоолдуктардын бири МИКтин жеке капиталынын жетишсиздиги болду, бул бюджеттик эмес булактарды тартууга жана жогоруда аталган Программаны каржылоону кеңейтүүгө олуттуу таасирин тийгизди;

6) жогоруда аталган Программанын иш-чараларын ишке ашыруу мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын активдүү катышуусуз, көбүнчө МИК тарабынан ишке ашырылган. Комплекстүү мамиленин жоктугу жүргүзүлгөн иш-чаралардын натыйжалуулугунун жетишсиздигин көрсөттү.

13. Ипотекалык баалуу кагаздарды чыгарууда жана жайгаштырууда төмөнкүдөй тоскоол болуучу чектөөлөр аныкталды:

1) Кыргыз Республикасында ипотекалык баалуу кагаздар рыногунун өнүкпөгөндүгү;

2) продукттун жаңылыгына байланыштуу өлкөнүн рыногунда инвесторлордун арасында ипотекалык баалуу кагаздарга суроо-талаптын жоктугу;

3) өлкөдө фондулук биржанын жетишсиз өнүгүшү жана анын катышуучуларынын төмөн жигердүүлүгү;

4) чет өлкөнүн фондулук рынокторуна чыгуу боюнча жумуштардын жоктугу.

14. Жогоруда баяндалгандарга байланыштуу төмөнкүлөр зарыл:

1) турак жай каржылоонун жаңы механизмдерин киргизүү, анын ичинде ар түрдүү рыноктук инструменттерди колдонуу менен арзан турак жай курулушун каржылоо;

2) каржылоонун бюджеттен тышкары булактарын тартуу боюнча ишти, анын ичинде фондулук рынокто баалуу кагаздарды чыгаруунун жана сатуунун эсебинен күчөтүү;

3) ар кандай механизмдер аркылуу жарандардын социалдык жактан корголбогон категориялары үчүн турак жайды каржылоонун атайын шарттарын камсыз кылуу;

- 4) турак жай программасына катышкан жарандардын категориясын кеңейтүү;
- 5) катышуу үчүн арыздарды берүү жана карап чыгуу процесстерин санариптештирүү аркылуу жарандардын турак жай программасына катышуу мүмкүнчүлүктөрүн жеңилдетүү;
- 6) турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатууга тиешелүү мамлекеттик органдарды активдүү тартуу жолу менен турак жай программасын ишке ашырууга комплекстүү мамилени камсыз кылуу;
- 7) жаңы турак жайларды куруу көлөмүн жана анын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу бөлүгүндө МИКтин курулуш сектор менен түз өз ара аракеттенүүсүн камсыз кылуу;
- 8) долбоордук чечимдер менен бирге эконом-класстагы турак жайлар үчүн атайын курулуш ченемдерин жана эрежелерин иштеп чыгуу жана бекитүү;
- 9) ата мекендик өнөр жай курулуш материалдарын өнүктүрүү боюнча чараларды иштеп чыгуу;
- 10) маркетинг өнөктүгүн жүргүзүү, ченемдик базаны талдоо жана өркүндөтүү бөлүгүндө МИКтин баалуу кагаздарынын жагымдуулугун жогорулатуу боюнча чараларды иштеп чыгуу.

4-глава. Максаты жана артыкчылыктуу милдеттери

15. Ушул Программанын негизги максаты өлкөнүн жарандарын арзан турак жай менен камсыз кылуу.
16. Негизги стратегиялык максатка жетишүү төмөнкүдөй артыкчылыктуу милдеттерди аткаруу жолу менен камсыздалат:
 - 1) турак жайды каржылоо системасын өнүктүрүү;
 - 2) контракттык турак жай аманат системасын өнүктүрүү, бул калктын аманаттарын топтоого алып келет;
 - 3) турак жай курулушунун көлөмүн, анын ичинде МЖӨ механизмдери, турак жай сертификаттары жана башка механизмдер аркылуу көбөйтүү;
 - 4) орто мөөнөттүү келечекте каржылоонун бюджеттен тышкаркы булактарын тартууга басым кылуу;
 - 5) баалуу кагаздар, анын ичинде ислам баалуу кагаздар рыногун өнүктүрүү.

5-глава. Ишке ашыруу үчүн долбоорлор

17. Коюлган максаттарга жетүү жана белгиленген артыкчылыктуу милдеттерди ишке ашыруу үчүн төмөнкүдөй долбоорлор, ошондой эле ушул Программаны ишке ашыруу боюнча Иш-чаралар планы каралган.
18. "Каржылоону кеңейтүү" долбоору:
 - 1) Программаны үзгүлтүксүз каржылоону камсыз кылуу үчүн бюджеттик саясаттын алкагында республикалык бюджеттен, баалуу кагаздарды чыгаруу жана жайгаштыруу каражаттарынан, анын ичинде акциялардан жана зайымдык баалуу кагаздардан, эл аралык өнөктөштөрдөн гранттарды жана кредиттерди тартуудан каржылоо, ошондой эле фондулук рыноктордун инструменттери аркылуу жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында тыюу салынбаган башка булактардын эсебинен каржыланат;
 - 2) мамлекеттик бюджетке жүктү азайтуу жана Программага катышкан калктын көбүрөөк камтылышын камсыздоо максатында бюджеттен тышкаркы каражаттарды пайдалуу шарттарда тартуу камсыздалат;
 - 3) турак жай сатып алуунун жеткиликтүүлүгүн камсыз кылуу үчүн Программаны ишке ашырууга катышкан финансылык-кредиттик уюмдардын маржасын кайра карап чыгуу жана оптималдаштыруу керек;
 - 4) инвесторлордун финансылык ресурстарын тартуу шарттарынын жагымдуулугун жогорулатуу үчүн жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан жер участкаларын даярдоо боюнча иштер жүргүзүлүшү керек, аларда кийин ар кандай механизмдерди, анын ичинде

мамлекеттик-жеке өнөктөштүк (мындан ары - МЖӨ) инструменттерин колдонуп, турак жай курулушу жүргүзүлөт;

5) долбоорлорду жүзөгө ашыруу мүмкүнчүлүктөрүн кеңейтүү үчүн МЖӨ, турак жай сертификаттары механизмдери колдонулат. Турак жай үйлөрүнүн курулушунда аталган механизмдерди колдонуу Программаны ишке ашыруунун алкагында турак жай фондусунун көлөмүн олуттуу жогорулатат;

6) МЖӨ механизмдерин колдонуу менен жаңы имараттарды курууга же эски имараттарды реконструкциялоого, анын ичинде турак жай курууга жеке сектордун инвестицияларын тартуу каралган. Механизмдин маңызы МЖӨ жөнүндө макулдашуунун колдонуу мөөнөтү аяктагандан кийин жеке өнөктөш (инвестор) тарабынан МЖӨ объектисин курууда, эксплуатациялоодо жана мамлекеттик шериктешке өткөрүп берүүдө турат;

19. "Жаңы финансылык инструменттер" долбоору:

1) баалуу кагаздарды, акцияларды, карыздык баалуу кагаздарды чыгарууга жана аларды экинчи рынокто жүгүртүү көлөмүн жогорулатууга, ошондой эле фондулук рыноктун инструменттерин өнүктүрүүгө көңүл бурулат;

2) баалуу кагаздар, анын ичинде ипотекалык жана исламдык баалуу кагаздар рыногун өнүктүрүү үчүн баалуу кагаздардын бул түрүнүн шарттарынын жагымдуулугун жогорулатуу (кирешелүүлүк деңгээли, төлөө мөөнөтү ж.б.), институционалдык инвесторлор арасында тышкы чет өлкөлүк фондулук рынокторго чыгуу боюнча жигердүү маалыматтык-түшүндүрүү өнөктүгүн жүргүзүү боюнча тиешелүү иштер өткөрүлөт;

3) Климаттын өзгөрүшү жөнүндө БУУнун Рамкалык конвенциясынын алкагында Париж макулдашуусуна ылайык алынган милдеттенмелерди жетекчиликке алуу менен, турак жай кредиттери "жашыл" каржылоо принциптерин колдонуу менен берилет жана "жашыл" ипотека киргизилет. Бул өз кезегинде эл аралык "жашыл" жана климаттык фонддордон кошумча ресурстарды тартууга шарт түзөт.

20. "Турак жайды каржылоонун жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу" долбоору:

1) турак жайды каржылоонун жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу МИК тарабынан каржылана турган узак мөөнөттүү жана кымбат эмес ипотекалык кредиттин, кийин сатып алуу менен ижарага алынган турак жайдын эсебинен камсыздалат;

2) турак жайды каржылоо шарттарынын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу төмөнкүлөрдүн эсебинен камсыздалат:

- коммерциялык өнөктөш банктардан талап кылуу укугун МИКке/башка өнөктөш банктарга кайра каржылоо/каторуу/өткөрүп берүү же башка мүмкүн болгон методдорду колдонуу менен жеңилдетилген ипотекалык кредиттер боюнча акыркы пайыздык ставканы этабы менен жылдык 4 пайызга чейин төмөндөтүү;

- финансылык ресурстарды тартуунун шарттарына жараша ипотекалык кредит берүү же кийин сатып алуу менен ижарага берүү мөөнөттөрүн узартуу;

- жеке камсыздандыруу эсебинин топтолуучу бөлүгүн пайдалануу механизмдин кеңири колдонуу;

3) ушуну менен бирге дүйнөлүк коомчулукта кеңири колдонууга ээ болгон ислам каржылоо принциптери боюнча турак жай менен камсыздоонун альтернативдүү механизмдери киргизилет;

4) МИК калкка турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу максатында турак жай курулушун, анын ичинде турак жайды сатып алуу жолу менен каржылайт, алар андан кийин "Кийин сатып алуу менен ижаралык турак жай" механизми аркылуу берилет;

5) баштапкы турак жайды өнүктүрүүгө дем берүү максатында МИК курулуш компаниясы жана Программанын катышуучусу менен үч тараптуу келишим түзүшү мүмкүн;

6) инвестициялык каражаттарды берүүдө эл аралык донорлордун өзгөчөлүгүн жана шарттарын эске алып, ошондой эле республикалык бюджеттин каражаттарынын чектелүү экендигин көңүлгө алуу менен ушул Программанын алкагында турак жайды каржылоонун үч негизги багыты аныкталат: "Социалдык ипотека", "Жеңилдетилген ипотека" жана "Арзан ипотека". "Социалдык ипотека" багыты боюнча негизинен "Кийин сатып алуу менен ижаралык турак жай"

механизмин ишке ашыруу пландалууда. "Жеңилдетилген ипотека" багыты артыкчылыктуу түрдө контракттык турак жай-аманат системасы аркылуу ишке ашырылат. "Арзан ипотека" багыты боюнча турак жайды каржылоо иштеген чөйрөсүнө карабастан өлкөнүн бардык жарандары үчүн жеткиликтүү болот.

(КР Министрлер Кабинетинин 2022-жылдын 14-апрелиндеги № 217, 2023-жылдын 14-мартындагы № 140 токтомдорунун редакцияларына ылайык)

21. "Контракттык турак жай-аманат системасын өнүктүрүү" долбоору:

1) мамлекеттик бюджетке жүктөмдү азайтуу жана өзүн-өзү каржылоо механизмдин ишке киргизүү, кеңири масштабдуу камтууну камсыздоо жана калктын аманат топтоосуна дем берүү максатында контракттык аманат системасы ишке кирет. Бул долбоор ушул Программанын алкагында артыкчылыктуу ишке ашырылат;

2) эл аралык тажрыйбаны эске алып, контракттык турак жай аманат системасынын "жабыктыгы" камсыздалышы керек. Ошентип, системаны ишке ашыруу операциялардын чектелген тизмеги менен банктык эмес финансы-кредиттик мекемелердин, Кыргыз Республикасынын Улуттук банкы тарабынан иши лицензиялануучу жана жөнгө салынуучу турак жай аманат кредиттик компаниянын түзүлүшү менен камсыздалышы керек;

3) контракттык турак жай аманат системасынын механизмдеринин негизинде Программада катышуу үчүн Кыргыз Республикасынын жарандары, анын ичинде өлкөнүн чектеринен сырткары иштеген жарандар турак жай-аманат кредиттик компаниясына арыз беришет,

22. "Турак жай фондун көбөйтүү" долбоору:

1) жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары бош жер тилкелери болгондо, ошондой эле калктын ушул аймакта турак жайга болгон суроо-талабы болгон учурда комплекстүү турак жай курууга селитебдик аймактарды даярдайт жана социалдык инфратүзүмдү камсыздайт;

2) архитектуралык-курулуш иш чөйрөсүндө саясатты иштеп чыгуу жана жүзөгө ашыруу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган заманбап талаптарга, ченемдерге жооп берген жана энергия үнөмдөөчү материалдарды колдонуу менен, арзан баада турак жайдын долбоорлорун даярдайт;

3) Программанын алкагында комплекстүү курулуш үчүн жер тилкелери жана турак жай долбоорлору, жеткиликтүү турак жайдын курулушун андан ары каржылоо үчүн МИКке өткөрүлүп берилет;

4) курулуш эл аралык донорлордун, республикалык бюджеттин, МИКтин каражаттарынын, фондулук рыноктон тартылган каражаттардын, жеке капиталдын эсебинен, финансылык инструменттердин, анын ичинде турак жай сертификаттары, мыйзам менен тыюу салынбаган башка булактар аркылуу каржыланат;

5) аймактарда жана чек ара аймактарында турак жай фондун көбөйтүүгө өзгөчө көңүл бурулат;

6) курулган турак жай ипотекалык кредиттөө жана кийин сатып алуу менен ижарага берүү механизмдери аркылуу ушул Программанын катышуучуларына сатылат;

7) каражаттарды үзгүлтүксүз кайтарып берүү үчүн шарттарды түзүү жана жарандардын кыйла кеңири катмарынын камтылышын камсыз кылуу максатында курулушту каржылоонун ар кайсы этаптарында фондулук рыноктун ар кандай каржы инструменттерин колдонуу болжолдонууда;

8) кошумча потенциалдуу турак жай сатып алуучулардын тизмесин түзүү үчүн курулуп жаткан турак жай контракттык турак жай аманат системасынын катышуучуларына сунушталат;

9) Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2020-жылдын 17-августундагы № 276-б буйругу менен түзүлгөн Мамлекеттик турак жай саясатынын ишке ашырылышына мониторинг жүргүзүү боюнча координациялык кеңеш (мындан ары - Координациялык кеңеш) Программаны ишке ашыруунун алкагында сатып алынган жана тургузулган турак жай курулушунун критерийлерин жана стандарттарын аныктайт.

23. "Тиешелүү мамлекеттик түзүмдөрдү жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарын Программаны ишке ашырууга тартуу" долбоору:

1) жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары турак жай фондун көбөйтүү максатында арзан комплекстүү турак жай куруу үчүн жер бөлүп берүүгө жооптуу болушат;

2) Кыргыз Республикасынын Саламаттык сактоо жана социалдык өнүктүрүү министрлигине караштуу Социалдык фонд МИК менен биргеликте ипотекалык кредит боюнча баштапкы төгүм төлөө үчүн Кыргыз Республикасынын жаранынын жеке камсыздандыруу эсебинин топтолуучу бөлүгүн пайдалануу боюнча электрондук өз ара аракеттенүү механизмдин ишке киргизет;

3) архитектура-курулуш иш чөйрөсүндөгү саясатты иштеп чыгуу жана ишке ашыруу, экологиялык жана техникалык коопсуздук маселелери боюнча мамлекеттик көзөмөлдөө жана контролдоо жүргүзүүчү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган ушул Программанын алкагында курулуш маселелерине жана турак жайды колдонууга киргизүүгө толук көмөк көрсөтөт;

4) финансылык рынокту көзөмөлдөө жана жөнгө салуу тармагындагы ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган фондулук рыноктун финансылык инструменттерин (акциялар, облигациялар, исламдык баалуу кагаздар, турак жай сертификаттары ж.б.) өнүктүрүүгө жардам берет;

5) инвестиция жана экспорт, мамлекеттик финансыны башкаруу чөйрөсүндөгү мамлекеттик саясатты ишке ашыруу, ошондой эле тышкы иштер жана тышкы саясий чөйрөдө мамлекеттик саясатты ишке ашыруу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар МИК менен биргеликте үзгүлтүксүз негизде Программаны ишке ашырууга бюджеттен тышкаркы каражаттарды тартуу боюнча иш-чараларды өткөрөт.

24. "Кызмат көрсөтүүлөрдү санариптештирүү" долбоору:

1) Кыргыз Республикасындагы өткөрүлүп жаткан санариптештирүүнүн негизи жарандардын мамлекеттик жана муниципалдык кызмат көрсөтүүлөргө болгон муктаждыктарын канааттандырууга багытталгандык болуп саналат;

2) ушул Программаны ишке ашыруунун алкагында Программага катышуу мүмкүнчүлүгүнүн жогорку деңгээлин камсыздоо, жарандардын кыйыр чыгымдарын азайтуу жана МИК процесстеринде "адамдык фактордун" таасирин азайтуу максатында төмөнкүлөр камсыздалышы керек:

- Программага катышуу жана андан ары ипотекалык кредит же кийин сатып алуу менен ижара аркылуу турак жай алуу үчүн жарандар арызын МИКтин электрондук порталына берүүсү;

- ведомстволор аралык электрондук өз ара аракеттенүү системасы аркылуу маалыматтык-коммуникациялык технологияларды колдонуу менен Программага катышуу үчүн керектүү документтерди/маалымдамаларды алуу.

3) жарандардын чыгымдарын азайтуу максатында, Программаны ишке ашыруунун алкагында жарандар тарабынан сатып алынган кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоонун электрондук формасы киргизилет.

(КР Министрлер Кабинетинин 2022-жылдын 14-апрелиндеги № 217 токтомунун редакциясына ылайык)

6-глава. Мыйзамдык аспектер

25. Ушул Программанын жоболорунан алганда турак жай менен камсыз кылуу секторун өнүктүрүүнү жөнгө салган мыйзамдарды кайра карап чыгуу максатка ылайыктуу. Баалуу кагаздар рыногу, мамлекеттик ипотекалык кредит берүү, учурдагы Программанын алкагында турак жайды каржылоону жана турак жай курулушун өнүктүрүүгө салыктык жана башка жеңилдиктерди берүү чөйрөсүндөгү Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарын оптималдаштыруу талап кылынат.

26. Ушул Программаны ишке ашыруунун алкагында турак жайга жетүүнү жогорулатуу максатында "Мамлекеттик ипотекалык турак жай насыясы жөнүндө" жана "Ипотекалык баалуу кагаздар жөнүндө" Кыргыз Республикасынын ипотекалык кредит берүүнү өнүктүрүү чөйрөсүндөгү мыйзамдарына пайыздык ставканын өлчөмүн белгилөө, кредиттин мөөнөтүн оптималдаштыруу, ипотекалык жабуу курамын белгилөө бөлүктөрүнө өзгөртүүлөр киргизилет.

27. Аталган мыйзамдар менен бирге өлкөдөгү контракттык турак жай-аманат системасын өнүктүрүүгө өбөлгө болгон башка ченемдик укуктук актылар демилгелениши керек. Тактап

айтканда, контракттык турак жай-аманат системасын жөнгө салуучу профилдик мыйзам долбоорун жана ага мыйзам алдындагы актыларды иштеп чыгуу керек.

28. Турак жай курулуштарына жеткиликтүүлүктү жогорулатуу үчүн куруучулардын жана үлүштүк катышуучулардын өз ара мамилесин, анын ичинде финансылык инструменттерин колдонууну белгилеген үлүштүк курулуш тармагындагы профилдик мыйзамдарды иштеп чыгуу жана кабыл алуу зарыл.

7-глава. Каржылоо

29. Ушул Программаны ишке ашыруу 30 млрд. сомдон кем эмес өлчөмдө жалпы каржылоону болжолдойт. Эл аралык өнөктөштөрдүн гранттары жана кредиттери (Немец Өнүктүрүү Банки (KfW), Евразия турукташтыруу жана өнүктүрүү фонду жана башка эл аралык донорлор), баалуу кагаздарды чыгаруудан жана жайгаштыруудан түшкөн каражаттар, МИКтин каражаттары, республикалык бюджеттин каражаттары жана мыйзам тарабынан тыюу салынбаган булактар каржылоонун негизги булактары болуп саналат. Мындан тышкары турак жай курууга жеке инвесторлордун финансылык каражаттары МЖӨ механизмдери, турак жай сертификаттары, фондулук инструменттер аркылуу тартылат.

30. Финансылык ресурстар ипотекалык кредиттөө, кийин сатып алуу менен ижаралык турак жай аркылуу турак жайларды каржылоого, турак жай курууга жана турак жай-сактык кредиттик компаниянын ипотекалык кредиттерди берүүсүн каржылоого багытталат.

8-глава. Ишке ашыруунун натыйжалуулугу

31. Калктын турак жай менен камсыздалуусун аныктоо үчүн Кыргыз Республикасынын Улуттук статистика комитети ар жылдык негизде өлкөнүн турак жай фондуна талдоо жүргүзөт.

32. Кыргыз Республикасынын Экономика жана финансы министрлиги Программанын ишке ашырылышына мониторинг жүргүзөт.

33. Программаны ишке ашырууну жалпы координациялоо Координациялык кеңеш тарабынан жүзөгө ашырылат. Программаны ишке ашыруу боюнча милдеттердин аткарылышын контролдоо функциялары Координациялык кеңешке жүктөлгөн.

9-глава. Күтүлүүчү натыйжалар

34. 2026-жылдын аягына чейин төмөнкү максаттуу көрсөткүчтөргө жетүү камсыздалат:

1) жалпы суммасы 30 млрд. сомдон кем эмес, анын ичинде эл аралык донорлордун жана баалуу кагаздарды чыгаруунун эсебинен каржылоо тартылды;

2) 740000 чарчы метрден кем эмес көлөмдөгү турак жайды сатып алуу жана курулуш каржыланды;

3) 15000 кем эмес үй-бүлө турак жай менен камсыз кылынды.

10-глава. Программаны жүзөгө ашыруудагы мүмкүн болуучу тобокелдиктер жана аларды азайтуу жолдору

35. Программаны ишке ашырууга ар кандай тобокелдиктер коркунуч туудурушу мүмкүн, алардын негизгилери төмөндө келтирилет.

Ал жеткис күчтүн жагдайлары, тактап айтканда өзгөчө жана алдын алууга мүмкүн болбогон жагдайлардын келип чыгышы (форс-мажор). Ал жеткис күч болуп жер титирөө, суу ташкыны, өрт, бороон сыяктуу табигый кырсыктардын натыйжасында өзгөчө жана болтурбай коюуга мүмкүн болбогон жагдайлардын пайда болушу, башка табигый кырсыктар, өзгөчө абалды киргизүү, аскердик аракеттер, террористтик актылар, эмбарго, жалпы республикалык иш таштоолор, массалык баш аламандыктар, мамлекеттик бийлик органдарынын же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын актылары, же алдын-ала болжолдоого же болтурбай коюуга мүмкүн болбогон же алдын-ала көрүүгө мүмкүн болгон, бирок алдын алууга мүмкүн болбогон башка жагдайлар саналат.

36. Өлкөдөгү саясий жана экономикалык кырдаалдын начарлашы, мамлекеттик турак жайды каржылоо секторуна эл аралык инвестицияларды тартуу мүмкүнчүлүгүнө терс таасирин тийгизиши мүмкүн.

37. Программанын алкагында турак жай курулушунун тобокелдиктеринин бири жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарында турак жай куруу үчүн бош жер тилкелеринин жоктугу болуп саналат. Тобокелдиктерди азайтуу үчүн турак жай куруу үчүн жер тилкелерин инвентаризациялоо керек.

38. МИКке бөлүнгөн бюджеттик кредиттин мөөнөттөрүнүн жана мамлекеттик ипотекалык кредиттин/ижаранын мөөнөттөрүнүн дал келбеши турак жайды каржылоонун көлөмүнүн кыскарышына/азайышына алып келиши мүмкүн. Ликвиддүүлүк тобокелдиктерин азайтуу максатында мурда бөлүнгөн бюджеттик кредиттерди МИКтин капиталына айландыруу керек.