

1-тиркеме

*(Кыргыз Республикасынын
Президентинин
2024-жылдын 17-июлундагы
ПЖ № 191 Жарлыгына)*

Кыргыз Республикасынын "Менин үйүм" МАМЛЕКЕТТИК ТУРАК ЖАЙ ПРОГРАММАСЫ

1-глава. Киришүү

1. 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-жылдарга Кыргыз Республикасын туруктуу өнүктүрүүнүн улуттук стратегиясына жана 2021-жылдын 12-октябрындагы № 435 Жарлыгы менен бекитилген 2026-жылга чейин Кыргыз Республикасын өнүктүрүүнүн Улуттук программасына ылайык иштелип чыкты.

2. Өлкөнүн жарандарын турак жай менен камсыз кылуу республиканын социалдык-экономикалык өнүгүүсүнүн маанилүү аспектеринин бири болуп саналат. Бул милдетти чечүү калктын бакубаттуулугунун деңгээлине оң таасирин тийгизет, тышкы жана ички миграцияны азайтууга өбөлгө түзөт, жер-жерлерде жогорку квалификациялуу кадрларды бекемдөө үчүн шарттарды түзөт, коомдогу социалдык чыңалуунун деңгээлин төмөндөтөт, ошондой эле жалпысынан жарандардын жашоо сапатын жакшыртууга таасирин тийгизет. Ушуга байланыштуу калктын турак жайга болгон суроо-талабын канааттандырууга мүмкүндүк берүүчү турак жай менен камсыз кылуу механизмдерин колдонуу бөлүгүндө мамлекеттин бирдиктүү стратегиясын түзүү зарыл.

3. Эл аралык тажрыйбага ылайык турак жай тармагын өнүктүрүүнү мамлекеттик жана жеке институттар биргелешип ишке ашырат, алардын негизгилери болуп төмөнкүлөр саналат: аткаруу бийлигинин мамлекеттик органдары, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары, ипотекалык компаниялар, коммерциялык банктар, курулуш жана девелопер компаниялары, эл аралык донордук уюмдар.

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

5. Программа мамлекеттик турак жай программаларын ишке ашыруу тажрыйбасын эске алуу менен тармактык саясаттын багыттарын аныктоочу мамлекеттик турак жай саясатын андан ары өнүктүрүүнүн жаңы көз карашы болуп саналат. Программанын жоболору жана принциптери Кыргыз Республикасында өнүктүрүүнүн аймактык документтеринин негизине салынат.

2-глава. Учурдагы кырдаалды талдоо

6. Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2021-жылдын 13-июлундагы № 75 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын "Менин үйүм 2021-2026" турак жай программасынын (мындан ары - "Менин үйүм 2021-2026" программасы) ишке ашыруу практикасы мамлекеттик турак жай каржылоо механизмдерине суроо-талаптын жогорулашын көрсөттү. Үч жылга жетпеген убакытта турак жайды каржылоого кезектүүлүк 21 миңден ашык жаранды түздү, ушул эле учурда "Мамлекеттик ипотекалык компания" ачык акционердик коомунун (мындан ары - МИК) электрондук порталында 100 миңден ашуун жаран электрондук өтүнмөнү каттоо процессинде турат.

7. 2016-жылдан тартып азыркы убакытка чейинки мезгилде МИК коммерциялык банктар аркылуу 16 млрд. сомдон ашык суммага 9,5 миңге жакын мамлекеттик ипотекалык кредиттерди берүүнү каржылаган, анын ичинен 9,4 млрд. сомго 4 миң кредит "Менин үйүм 2021-2026" программасынын алкагында берилди (203,5 миң квадрат метр турак жай сатып алынды). МИКтин ишинин башында 2016-2020-жылдар мезгилинде мамлекеттик ипотекалык кредиттерди берүү республикадагы турак жай рыногуна олуттуу таасирин тийгизген эмес. Анткени көрсөтүлгөн мезгилде мамлекеттик ипотекалык кредиттөөгө республикалык бюджеттен жыл сайын орточо 760 млн. сом бөлүнгөн же 690 ипотекалык кредит (МИК ипотекалык кредитинин орточо суммасы 1,1 млн. сом).

8. 2021-жылдан тартып мамлекеттик турак жай программасын республикалык бюджеттен каржылоо бөлүгүндө мамлекеттик колдоо кыйла көбөйдү. Бир жарым жылда (2021-жылдын августунан 2022-жылдын аягына чейин) республикалык бюджеттен 4,5 млрд. сом бөлүндү, алар коммерциялык банктар аркылуу толугу менен мамлекеттик ипотекалык кредиттөөгө багытталган. Ошол эле учурда мамлекеттик ипотеканын шарттары максималдуу жеңилдетилди, пайыздык ставка жылдык 4% деңгээлге чейин төмөндөдү, кредиттин мөөнөтү 25 жылга чейин узартылды. Кредит берүүнүн бул шарттары мамлекеттик ипотекалык кредиттерге суроо-талаптын жогорулашынан жана алардын жарандар үчүн жеткиликтүүлүгүнөн улам өлкөнүн рыногунда турак жайдын наркын көбөйтүүгө өбөлгө болуп калды.

Салыштыруу үчүн 2016-2020-жылдар мезгилинде кредиттин орточо суммасы 1,1 млн. сомду түзсө, 2021-2023-жылдары кредиттин орточо суммасы 3,2 млн. сомду түзгөн. Бирок кредиттин орточо суммасынын көбөйгөнүнө карабастан мамлекеттик ипотекалык кредит аркылуу сатып алынган турак жайдын аянты бир деңгээлде калган.

9. Турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу республиканын турак жай фондунун көбөйүшү менен ажырагыс байланышта, жылына орточо эсеп менен 1 млн квадрат метр турак жай колдонууга берилет, ошол эле учурда мамлекет тарабынан курулган турак жайдын үлүшү бир нече ондогон миң чарчы метрди түзөт. Ушундан улам мамлекеттин ири шаарлардагы биринчилик турак жайдын наркын контролдоо рычагдары жок, анткени турак жайлар пайда табууну көздөгөн жеке компаниялар тарабынан курулат. Ошол эле учурда курулуштун сапатына эч кандайдыр бир зыян келтирбестен, заманбап материалдарды жана курулуш ченемдерин колдонуунун шарттарында ири шаарларда да, айыл жерлеринде да курулуп жаткан турак жайдын өздүк наркын олуттуу төмөндөтүүгө болот.

Ушуга байланыштуу 2023-жылдын башынан тартып мамлекеттик турак жай саясатынын негизги багыты мамлекеттик ипотекалык кредиттерди берүүдөн турак жай фондун көбөйтүү максатында мамлекеттик турак жай программаларынын алкагында турак жай курулушун каржылоого түп-тамырынан алмаштырылды. Бишкек, Жалал-Абад, Нарын жана Каракол шаарларында аянты 700 миң квадрат метр, наркы 36 млрд. сом 11,3 миң батир курула баштады. Курулган турак жай ушул Программанын катышуучуларына турак жайды каржылоо механизмдери аркылуу берилет.

3-глава. Негизги көйгөйлөр жана аларды чечүү жолдору

10. Мамлекеттик ипотекалык кредиттөө механизмдери аркылуу сатып алынуучу турак жайга болгон жогорку суроо-талапты жабууга жөндөмдүү республиканын турак жай фондунун жетишсиздиги негизги көйгөйлөрдүн бири болуп калды. Бул жарандар үчүн турак жайды масштабдуу куруунун, анын ичинде турак жай курууну каржылоодо үлүштүк катышуунун мамлекеттик механизмдеринин жоктугу менен шартталган.

Турак жай фондун көбөйтүү боюнча чараларды натыйжалуу ишке ашыруу максатында Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2022-жылдын 9-декабрындагы № 672 "Социалдык-маданий багыттагы объектерди, стратегиялык объектерди, ошондой эле турак жай фондунун объектерин куруу боюнча кечиктирилгис чаралар жөнүндө" токтому кабыл алынган. Ошондой эле Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2024-жылдын 1-апрелиндеги № 147 "Мамлекеттик турак жай саясаты маселелери боюнча Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин айрым токтомдоруна өзгөртүүлөрдү киргизүү жөнүндө" токтому менен үлүштүк курулуштун механизми киргизилген.

11. Жарандар үчүн масштабдуу турак жай куруунун мамлекеттик механизмдерин киргизүү шартында, өзгөчө республикалык маанидеги шаарларда жана облустук борборлордо ири турак жай комплекстерин куруу үчүн жер зарыл болгон участокторунун жоктугу тоскоолдуктардын бири болуп аныкталган. Башка калктуу конуштарда жер участоктору бир категориядан башкасына трансформациялоону талап кылат.

Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2024-жылдын 5-апрелиндеги № 126-т "Менин үйүм 2021-2026" программасынын алкагында турак жай куруу үчүн бөлүнгөн жер участокторун МИКке өткөрүп берүү жөнүндө" тескемесине ылайык Бишкек шаарында МИКке жалпы аянты 20 га 23 жер участогу берилүүдө, салыштыруу үчүн Бишкек шаары, Маликов көчөсү, 91 дарегинде курулуп жаткан 5 миң батир "Мурас" турак жай комплексинде 8,9 га аянтта курулуп жатат.

Ушуга байланыштуу аткаруу бийлигинин мамлекеттик органдарынын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын мамлекеттик турак жай программаларынын муктаждыктары үчүн жер участокторун табуу боюнча ишин күчөтүү зарыл.

12. МИКтин иши башталгандан тартып мамлекеттик турак жай программаларын ишке ашырууга республикалык бюджеттен жана Турукташтыруу фондунан 18,7 млрд. сом бөлүнгөн (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2015-жылдын 5-августундагы № 560 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн "Арзан турак жай 2015-2020" программасы - 5 млрд. сом, "Менин үйүм 2021-2026" программасы - 13,7 млрд. сом). Мындан тышкары Германия Федеративдүү Республикасы менен Кыргыз Республикасынын ортосундагы өкмөттөр аралык макулдашуулардын алкагында МИКке жалпы суммасы 34,9 млн. евро гранттык каражаттар берилген, анын акыркы траншын өздөштүрүү 2024-жылдын экинчи кварталында пландалууда. 2023-жылдын апрелинде Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети менен Сауд өнүктүрүү фондунун ортосунда "Кыргыз Республикасынын жарандары үчүн турак жай куруу программасы" долбоорун ишке ашыруу үчүн 100 млн. АКШ доллары суммасында кредиттик макулдашууга кол коюлган, аны өздөштүрүүнү баштоо 2024-жылдын экинчи кварталында пландалууда.

2021-жылдан бери "Менин үйүм 2021-2026" программасын ишке ашырууга багытталган инвестициялардын жана республикалык бюджеттин каражаттарынын жалпы көлөмү 23 млрд. сомду түздү. Ошол эле учурда турак жай курулушун облустук борборлордо гана толук камтуу үчүн 100 млрд. сомго жакын талап кылынат. Мындан улам мамлекеттик турак жай саясатынын кыйла маанилүү көйгөйү финансылык ресурстардын жетишсиздиги болуп саналат.

13. Программаны каржылоо үчүн, мамлекеттик бюджетке жүктү азайтуу максатында ички инвесторлордон (банк системасынын, фондулук биржанын, курулуш бизнес секторунун, жеке бизнестин катышуучуларынан), эл аралык донорлордон инвестицияларды тартууну күчөтүү жана каржылоо көлөмүн көбөйтүү максатында өлкөнүн бюджеттик саясатын кайра карап чыгуу зарыл.

4-глава. Максаты жана артыкчылыктуу милдеттери

14. Бул Программанын негизги максаты өлкөнүн жарандарын жеткиликтүү турак жай менен камсыз кылуу болуп саналат.

15. Негизги стратегиялык максатка жетишүү төмөнкү артыкчылыктуу милдеттерди аткаруу жолу менен камсыз кылынат:

- 1) турак жайды каржылоо системасын өнүктүрүү;
- 2) турак жай курулушунун көлөмүн көбөйтүү;
- 3) каржылоо булактарын тартуунун көлөмүн көбөйтүү;
- 4) Программанын процесстерин санариптештирүү.

5-глава. Артыкчылыктуу милдеттерди ишке ашыруу

16. Турак жайды каржылоо системасын өнүктүрүү:

1) калкты толук камтууну камсыз кылуу максатында, социалдык абалды эске алуу менен турак жай каржылоонун үч багыты киргизилет: "Социалдык ипотека", "Жеңилдетилген ипотека" жана "Арзан ипотека".

2) "Социалдык ипотека" жана "Жеңилдетилген ипотека" багыттары боюнча Программанын турак жай каржылоо механизмдери боюнча жылдык 4% пайыздык ставка коюлат;

3) "Арзан ипотека" багыты боюнча Программанын турак жай каржылоо механизмдери аркылуу жылдык 8% пайыздык ставка белгиленет;

4) турак жайдын наркынан 50%дан кем эмес баштапкы төгүмдү берүүнү болжолдогон "Үлүштүк турак жай курулуш" механизми бардык жарандар, анын ичинде өлкөнүн чегинен тышкары иштеген жарандар үчүн жылдык 8% пайыздык ставка менен жеткиликтүү болот;

5) МИКтин инвестициялык жагымдуулугун жогорулатуу үчүн "жашыл" ипотека, республиканын банк системасы аркылуу ипотекалык кредиттөө, ошондой эле ислам каржылоо принциптери боюнча турак жай менен камсыздоо жана финансылык лизинг механизмдери киргизилет. Инвесторлордун каражаттарынын эсебинен (эл аралык донорлор, кредиторлор жана башкалар), ошондой эле инвесторлордун катышуусу менен иштелип чыккан турак жай программаларынын алкагында Кыргыз Республикасынын жарандарына берилүүчү ипотекалык кредиттердин шарттары жана параметрлери өзүнчө макулдашуулар менен жөнгө салынат;

6) турак жайды каржылоонун жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу үчүн баштапкы төгүмдү төлөө жана учурдагы ипотеканы жабуу үчүн жеке камсыздандыруу эсебинин топтомо бөлүгүн пайдалануу механизми кеңири колдонулат;

7) республиканын региондорунда квалификациялуу кадрларды чыңдоо үчүн Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын өзүнчө чечимдери менен оор, бийик тоолуу жагымсыз жаратылыштык-климаттык шарттарда, алыскы жетүүгө кыйын зоналарда жана республиканын чек арага жакын райондорунда жана айыл жергесинде жашаган жана иштеген саламаттык сактоо жана билим берүү чөйрөсүнүн кызматкерлерине мамлекеттик турак жай программаларынын алкагында кошумча жеңилдиктер берилет;

8) мурда банк системасы аркылуу берилген мамлекеттик ипотекалык кредиттер "Кийин сатып алуу менен ижаралык турак жай" механизминде трансформацияланат;

9) мамлекеттик органдардын карамагында турган кызматтык турак жай ушул Программанын шарттары боюнча МИК аркылуу берилет;

10) "Турак жайды капиталдык оңдоо" жана "Жашап жаткан турак жайды кеңейтүү" механизмдери ишке киргизилет.

17. Турак жай курулушунун көлөмүн көбөйтүү:

1) Кыргыз Республикасынын Президентинин 2024-жылдын 30-январындагы № 10 "Мамлекеттик турак жай саясаты чөйрөсүндө Кыргыз Республикасынын жарандары үчүн турак жай менен камсыз кылуу жана турак жай куруу механизмдерин андан ары өркүндөтүү боюнча чаралар жөнүндө" Жарлыгынын алкагында аткаруу бийлигинин мамлекеттик органдары жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары инженердик жана социалдык инфраструктураны камсыз кылуу менен комплекстүү турак жай куруу үчүн селитебдик зоналарды МИКке өткөрүп берет;

2) курулуштун негизги бөлүгү Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2022-жылдын 9-декабрындагы № 672 "Социалдык-маданий багыттагы объекттерди, стратегиялык объекттерди, ошондой эле турак жай фондунун объекттерин куруу боюнча кечиктирилгис чаралар жөнүндө" токтомунун ченемдерине ылайык жүргүзүлөт;

3) турак жай курулушун камтууну көбөйтүү үчүн Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык МИКтин жеке өнөктөшү (инвестору) менен курулуш жөнүндө ачык инвестициялык макулдашуу түзүү аркылуу жеке сектордун инвестициялары тартылат. Инвестициялык макулдашуу ачык конкурс өткөрүү жолу менен түзүлөт. Жеке секторду мамлекеттик турак жай саясатына тартуу максатында инвесторлорго Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген преференциялар берилет;

4) Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2020-жылдын 17-августундагы № 276-б буйругу менен түзүлгөн мамлекеттик турак жай саясатын ишке ашырууга мониторинг жүргүзүү боюнча координациялык кеңештин (мындан ары - Координациялык кеңеш) өзүнчө чечимдери менен Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына

ылайык МИКтин жеке өнөктөшү (инвестор) менен курулуш жөнүндө инвестициялык макулдашуу ачык конкурс өткөрбөстөн түзүлөт;

5) ушул Программанын катышуучуларын турак жай менен ыкчам камсыз кылуу максатында МИК өлкөнүн рыногунда, анын ичинде курулуш этабында турак жайды сатып алууну жүргүзөт. "Жашап жаткан турак жайды кеңейтүү" механизмдин алкагында МИК ушул Программанын катышуучуларына андан ары сатуу үчүн жарандардын турак жайларын алмашууну жүргүзөт;

6) каражаттарды үзгүлтүксүз кайтарып берүү үчүн шарттарды түзүү жана жарандардын кыйла кеңири катмарын камтууну камсыз кылуу максатында курулушту каржылоонун ар түрдүү этаптарында фондулук рыноктун ар түрдүү финансы инструменттерин колдонуу болжолдонууда;

7) архитектура-курулуш иши чөйрөсүндөгү саясатты иштеп чыгуу жана ишке ашыруу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган заманбап талаптарга жана "жашыл" курулуш стандарттарына жооп берген жеткиликтүү турак жайлардын долбоорлорун даярдайт, ошондой эле ушул Программанын алкагында турак жайларды куруу жана эксплуатациялоо маселелеринде толук көмөк көрсөтөт;

8) турак жайды курууда, анын ичинде мамлекеттик жеке өнөктөштүк (МЖӨ) механизмдери колдонулат;

9) ири шаарларда шаардын сырткы көрүнүшүн модернизациялоону болжолдогон эски турак жайды реконструкциялоо жана алмаштыруу программасы ишке киргизилет;

10) турак жайды куруу этап-этабы менен жүргүзүлөт:

- биринчи этап - республикалык маанидеги шаарлар жана облустук борборлор;

- экинчи этап - облустук маанидеги шаарлар;

- үчүнчү этап - райондук маанидеги шаарлар жана райондук борборлор;

11) турак жай куруунун масштабын көбөйтүү үчүн республиканын турак жай фондун көбөйтүүнүн өндүрүштүк механизмдерин киргизүүгө мүмкүндүк берүүчү мамлекеттик үй куруу комплекстери түзүлөт;

12) Кыргыз Республикасынын Президентинин 2024-жылдын 30-январындагы № 10 "Мамлекеттик турак жай саясаты чөйрөсүндө Кыргыз Республикасынын жарандары үчүн турак жай менен камсыз кылуу жана турак жай куруу механизмдерин андан ары өркүндөтүү боюнча чаралар жөнүндө" Жарлыгынын алкагында каражаттарды топтоо жана турак жай фондун көбөйтүү максатында үлүштүк турак жай куруунун механизми кеңири жайылтылат.

18. Каржылоо булактарын тартуунун көлөмүн көбөйтүү:

1) ушул Программаны ишке ашыруу 100 млрд. сомдон кем эмес өлчөмдө жыйынды каржылоону болжолдойт;

2) ушул Программанын милдеттерин каржылоо үчүн республикалык бюджеттин, эл аралык донорлордун, жеке инвесторлордун (ички жана чет өлкөлүк) каражаттары, финансылык инструменттердин ар кандай түрлөрү (акциялар, облигациялар, ислам жана "жашыл" баалуу кагаздар жана башкалар) аркылуу фондулук рыноктун жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында тыюу салынбаган башка каражаттар тартылат;

3) инвестициялар жана экспорт, мамлекеттик финансыны башкаруу жаатындагы мамлекеттик саясатты ишке ашыруу, ошондой эле тышкы иштер жана тышкы саясий чөйрөдө мамлекеттик саясатты жана башкарууну ишке ашыруу боюнча ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдар МИК менен биргеликте үзгүлтүксүз негизде Программаны ишке ашырууга бюджеттен тышкаркы каражаттарды тартуу боюнча иш-чараларды өткөрөт;

4) Программаны каржылоонун кошумча булактарын тартуу үчүн МИКтин Директорлор кеңешинин чечими менен МИКтин турак жай фондунун бир бөлүгү түз сатуу методу менен жана үлүштүк турак жай курулуш механизми аркылуу сатылат. МИКтин Директорлор кеңешинин чечими менен белгиленүүчү түз сатууда жана үлүштүк турак жай курулуш механизмдин алкагында турак жайдын наркы МИКтин сайтына жайгаштырылат;

19. Программанын процесстерин санариптештирүү:

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

2) ушул Программаны ишке ашыруунун алкагында Программага катышууга жеткиликтүүлүктүн жогорку деңгээлин камсыз кылуу, жарандардын кыйыр чыгымдарын кыскартуу жана турак жайды каржылоо процесстеринде "адам факторунун" таасирин минималдаштыруу максатында МИКтин электрондук порталы санариптик технологиялар чөйрөсүндөгү заманбап тенденцияларды эске алуу менен өркүндөтүлөт;

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

4) бул Программаны ишке ашыруу үчүн зарыл болгон турак жай фондун системалаштыруу максатында ушул Программанын катышуучуларынын турак жай куруу жана кыймылсыз мүлккө укуктарын каттоо чөйрөсүндөгү мамлекеттик органдар, МИК, банктар жана турак жай чөйрөсүнүн башка катышуучулары менен өз ара аракеттенүүсүн камсыз кылуучу электрондук сервис иштелип чыгат жана ишке киргизилет.

6-глава. Мыйзамдык аспектер

20. Ушул Программанын жоболорунан алганда турак жай менен камсыз кылуу секторун өнүктүрүүнү регламенттеген ченемдик укуктук актыларды кайра карап чыгуу максатка ылайыктуу. Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарын төмөнкү чөйрөлөрүндө оптималдаштыруу талап кылынат: баалуу кагаздар рыногу, мамлекеттик ипотекалык кредиттөө, инвестицияларды тартуу, курулуш сектору (эски турак жайды реконструкциялоо же алмаштыруу), учурдагы Программанын алкагында турак жайды каржылоону өнүктүрүү жана турак жайды куруу үчүн салыктык жана башка жеңилдиктерди берүү.

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

7-глава. Ишке ашыруунун натыйжалуулугу

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

23. Кыргыз Республикасынын Президентинин Иш башкармасы Программанын ишке ашырылышына мониторинг жүргүзөт.

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

8-глава. Күтүлүүчү натыйжалар

25. 2030-жылдын аягында төмөнкү максаттуу көрсөткүчтөргө жетүү камсыздалат:

1) жалпы суммасы 100 млрд. сомдон кем эмес каржылоо тартылган, анын ичинде эл аралык донорлордун эсебинен;

2) 2 млн. квадрат метрден кем эмес көлөмдөгү турак жайды сатып алуу жана курулуш каржыланды;

3) 40 миңден кем эмес үй-бүлө турак жай менен камсыз кылынды.

9-бөлүм. Программаны ишке ашыруудагы мүмкүн болуучу тобокелдиктер жана аларды минималдаштыруу жолдору

26. Программаны ишке ашырууга ар кандай тобокелдиктер коркунуч жаратышы мүмкүн, алардын негизгилери төмөндө берилди.

Ал жеткис күчтүн жагдайлары, тактап айтканда өзгөчө жана алдын алууга мүмкүн болбогон жагдайлардын (форс-мажор) келип чыгышы. 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.

27. Өлкөдөгү саясий жана экономикалык кырдаалдын начарлашы турак жайды каржылоо системасына эл аралык инвестицияларды тартуу мүмкүнчүлүгүнө терс таасирин тийгизиши мүмкүн.

28. Программанын алкагында турак жай курулушунун тобокелдиктеринин бири болуп жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарында турак жай куруу үчүн бош жер участкаларын жоктугу саналат. Тобокелдиктерди минималдаштыруу максатында турак жай куруу үчүн жер участкаларына инвентаризация жүргүзүү зарыл.

Кыргыз Республикасынын "Менин үйүм" мамлекеттик турак жай программасынын катышуучуларын тандоо ТАРТИБИ

(КР Президентинин 2024-жылдын 14-ноябрындагы ПЖ N 323
Жарлыгынын редакциясына ылайык)

1-глава. Жалпы жоболор

1. Бул Кыргыз Республикасынын "Менин үйүм" мамлекеттик турак жай программасынын катышуучуларын тандоо тартиби (мындан ары - Тартип) төмөнкүлөрдү белгилейт:

- тандоо критерийлерин;
- катышуучулардын тандоону түзүү тартибин;
- катышуучулардын тизмесин түзүү тартибин.

Кыргыз Республикасынын "Менин үйүм" мамлекеттик турак жай программасын (мындан ары - Программа) ишке ашыруунун алкагында ушул Тартип төмөнкүлөрдүн шарттарын аныктайт:

- кийин сатып алуу менен турак жайды ижарага берүүнүн;
- турак үй сатып алууга же курууга мамлекеттик ипотекалык кредиттерди берүүнүн;
- болгон турак үйдү капиталдык оңдоого мамлекеттик ипотекалык кредиттерди берүүнүн;
- болгон турак үйдү кеңейтүүнүн механизмдин;
- турак үйдү үлүштүк куруунун механизмдин.

2. Бул Тартипте төмөнкүдөй негизги түшүнүктөр колдонулат:

1) **Программанын катышуучусу** - Программага катышууга өтүмө берген, ушул Тартиптин тандоо критерийлерине ылайык келген жана Программага катышкан Кыргыз Республикасынын жараны, чет өлкөнүн жарандыгы бар мекендеш статусун алган чет өлкөлүк жаран;

2) **тандоо критерийлери** - ушул Тартипте белгиленген Программага катышуу үчүн жарандарга карата талаптар;

3) **турак жай (мындан ары - турак үй)** - ушул Тартиптин критерийлерине жооп берген турак жай фондунун өзүнчө бирдиги (жеке турак үй, жеке турак үйдүн бир бөлүгү, көп батирлүү үйдөгү батир, анын ичинен курулуш баскычындагы);

4) **"Мамлекеттик ипотекалык компания" ачык акционердик коому (мындан ары - МИК)** - турак жайга ипотекалык кредит берүү чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу орган, ачык акционердик коом формасында түзүлгөн юридикалык жак, анын ишинин предметтеринин бири Программаны ишке ашыруу болуп саналат;

5) **Кызматташуу жөнүндө макулдашуу** - Программаны ишке ашыруунун алкагында Программанын катышуучуларына турак үйдү сатып алууга, курууга жана болгон турак үйүн капиталдык оңдоого ипотекалык кредиттерди кайра каржылоого же каржылоого өнөктөш банктарга инвестициялык акча каражаттарын берүүгө карата өнөктөш банк менен МИКтин ортосунда түзүлгөн Кызматташуу жөнүндө башкы макулдашуу. Ошондой эле Кызматташуу жөнүндө макулдашууда ипотекалык кредиттер боюнча талаптарды МИКтин пайдасына өткөрүп берүү укугу каралган;

6) **өнөктөш банк** - Программанын катышуучуларына ипотекалык кредиттерди каржылоого жана кайра каржылоого жана ипотекалык кредиттер боюнча талаптарды МИКтин пайдасына

өткөрүп берүүгө инвестициялык акча каражаттарын берүү боюнча МИК менен Кызматташуу жөнүндө башкы макулдашууну түзгөн финансы-кредиттик мекеме;

7) **эмгек стажы** - уюмдагы ишинин узактыгы же болбосо ишкердикти/экономикалык ишти жүргүзгөн мезгил;

8) **айыл жергеси** - шаарларды (республикалык, облустук жана райондук маанидеги) кошпогондо, калктуу конуштар;

9) **турак жайды каржылоо** - жеке турак үйдү сатып алуунун же куруунун кийинки механизмдеринин жыйындысы:

- кийин сатып алуу менен турак үйдү ижаралоо;
- турак үйдү үлүштүк куруу;
- ислам каржылоо принциптери боюнча турак жай менен камсыздоо;
- финансылык лизинг;
- "жашыл" каржылоо принциптерин колдонуу менен турак жайды каржылоо;
- болгон турак үйдү кеңейтүү;
- МИКтин өнөктөш банктары аркылуу ипотекалык кредит;
- болгон турак үйдү капиталдык оңдоо;

10) **Координациялык кеңеш** - Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2020-жылдын 17-августундагы № 276-Б буйругу менен түзүлгөн Мамлекеттик турак жай саясатынын ишке ашырылышына мониторинг жүргүзүү боюнча координациялык кеңеш;

11) **ипотекалык кепилдик** - кепилдик фонддорунун МИКтин өнөктөш банкынын алдындагы берилген ипотекалык кепилдиктин суммасынын чегинде Программанын катышуучусунун негизги карызы боюнча милдеттенмелеринин бөлүгүнүн аткарылышы үчүн жоопкерчилик тартуу милдеттенмеси.

2-глава. Турак жайды каржылоо багыттары боюнча Программанын катышуучуларын тандоо критерийлери

3. Турак жайды каржылоонун "Социалдык ипотека", "Жеңилдетилген ипотека" жана "Арзан ипотека" багыттары боюнча жарандар үчүн тандоонун жалпы критерийлери:

- жаш курагы Программага катышууга арыз берген учурда 18 (он сегиз) жашка толгон;
- 2 (эки) жылдан кем эмес жалпы эмгек стажынын/ошол уюмда ишкердик/экономикалык ишти жүргүзүү мезгилинин же 1 (бир) жылдан кем эмес стажынын/ишкердик же экономикалык ишти жүргүзүү мезгилинин болушу;
- катышуучунун, катышуучунун жубайынын жана катышуучунун жашы жете элек балдарынын Кыргыз Республикасынын аймагында менчик турак үйүнүн жоктугу;
- катышуучунун, катышуучунун жубайынын жана катышуучунун жашы жете элек балдарынын Программага катышууга арыз берген датага чейин жана турак жайды каржылоону алган учурга карата акыркы 3 (үч) жылдын ичинде Кыргыз Республикасынын бүткүл аймагында турак үйгө менчик укугун өткөрүп берүү менен байланышкан кандайдыр бир жарандык-укуктук бүтүмдөрүнүн жоктугу;

1) "Жеңилдетилген ипотека" багыты боюнча турак жайды каржылоо төмөнкү уюмдарда иштеген жарандарга жеткиликтүү болот;

- аткаруу, сот, мыйзам чыгаруу бийлигинин мамлекеттик органдары;
- мамлекеттик жана муниципалдык уюмдар;
- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары;
- мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын ведомстволук уюмдары жана ишканалары;
- мамлекеттик жана муниципалдык билим берүү уюмдары;
- мамлекеттик жана муниципалдык саламаттык сактоо уюмдары;

- Кыргыз Республикасынын Куралдуу Күчтөрү жана мамлекеттик органдардын аскердик түзүлүштөрү;
 - мамлекеттик программаларды ишке ашыруу ишинин предметтеринин бири болгон ыйгарым укуктуу орган;
 - мамлекеттик телерадио уюмдары;
- 2) "Арзан ипотека" багыты боюнча турак жайды каржылоо ушул Тартиптин тандоо критерийлерине ылайык иши бар жарандарга жеткиликтүү болот;
- 3) "Социалдык ипотека" багыты боюнча турак жайды каржылоо жарандардын төмөнкү категорияларына жеткиликтүү болот:
- 5тен (беш) кем эмес жашы жете элек балдары бар;
 - "Баатыр эне" ордени менен сыйланган;
 - ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү адамдар;
 - ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү балдарды баккан адамдар же үй-бүлөсүнүн курамында ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү адамдар бар;
 - ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү адамдардын расмий өмүр бою камкорчулары;
 - туулгандыгы тууралуу күбөлүктө ата-энесинин бири тууралуу жазуу жок жашы жете элек баласы/балдары бар жарандар (никеде турбаган);
 - жашы жете элек баласы/балдары бар жесирлер жана жесилдер (никеде турбаган);
 - айыл жергесинде иштеген жана экономикалык/ишкердик ишти жүргүзгөн, арыз берген учурга карата 35 (отуз беш) жашка чейинки жаш адистер.
4. Программаны тандоо критерийлерине карата эскертүүлөр:
- 1) Программага катышууга төмөнкү учурда жол берилет:
- Программага катышууга арыз берген датага чейин жана турак жайды каржылоону алуу учуруна карата акыркы 3 (үч) жылдын ичинде Кыргыз Республикасынын бүткүл аймагында турак үйгө менчик укугун өткөрүп берүүгө байланышкан кандайдыр бир жарандык-укуктук бүтүмдөр жок болгон шартта, катышуучунун, жубайынын жана катышуучунун жашы жете элек балдарынын турак үйдө 20 (жыйырма) кв. м ашпаган жалпы үлүшү болгон учурда;
 - катышуучунун, катышуучунун жубайынын жана катышуучунун жашы жете элек балдарынын мыйзам боюнча мураска калган турак үйдө 20 кв.м ашпаган үлүшү болгон учурда;
 - катышуучунун, катышуучунун жубайынын жана катышуучунун жашы жете элек балдарынын мыйзам боюнча мураска калган турак үйдө 20 кв.м ашпаган үлүшүнө байланышкан жарандык-укуктук бүтүм болгон учурда;
- 2) республиканын айрым жарандарына Кыргыз Республикасынын Президентинин жана Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин Төрагасынын чечимдери менен тандоо критерийлерин жана Программанын катышуучуларынын тизмелерин түзүү жол-жобосун эске албастан турак жайды каржылоо берилет, мында чечимдерде төмөнкү маалымат көрсөтүлүүгө тийиш:
- турак жайды каржылоону берүү шарттары: пайыздык ставка, мөөнөт;
 - МИКтин турак жай фонду жок болгон учурда, турак үйдү сатып алуу шарттары;
- 3) МИКтин турак жай фондун түзүүгө катышкан министрликтерге жана ведомстволорго (курулушка, финансылык ресурстарды тартууга катышуу, курулушту каржылоо же МИКтин балансына кыймылсыз мүлк объекттерин акысыз/акы төлөнүүчү негизде өткөрүп берүү) Программанын катышуучуларынын тизмелерин түзүү жол-жобосун эске албастан турак жайды каржылоону биринчи кезекте алуу укугу берилет;
- 4) катышуучунун өзүнүн демилгеси боюнча иштеген региону өзгөргөн учурда - катышуучу Программанын кезектүүлүк тизмелеринен алынат жана жаңы иштеген регионун көрсөтүү менен жаңы өтүнмө берет.
- Ишинин алкагында ротациялоо боюнча иштеген региону өзгөргөн учурда тизмелердеги баштапкы регион өзгөрбөйт;

5) болгон турак үйдү капиталдык оңдоо жана кеңейтүү механизмдеринин алкагында Программага менчик турак үйү бар Кыргыз Республикасынын жарандарынын катышуусуна жол берилет. Механизмдер боюнча турак жайды каржылоонун тандоо критерийлери жана шарттары Координациялык кеңеш менен макулдашуу боюнча МИКтин өзүнчө чечимдери менен иштелип чыгат жана бекитилет;

6) инвесторлордун каражаттарынын эсебинен (эл аралык донорлор, кредиторлор жана башкалар), ошондой эле инвесторлордун катышуусу менен иштелип чыккан турак жай программаларынын алкагында Кыргыз Республикасынын жарандарына берилүүчү ипотекалык кредиттердин шарттары жана параметрлери өзүнчө макулдашуулар менен жөнгө салынат;

7) Программаны ишке ашыруунун алкагында мамлекеттик органдардан түшкөн сунуштардын негизинде Координациялык кеңеш тарабынан төмөнкүдөй чечимдер кабыл алынышы мүмкүн:

- турак жайды каржылоонун механизмдери боюнча кошумча тандоо критерийлерин жана шарттарын белгилөө;

- "Социалдык ипотека" жана "Жеңилдетилген ипотека" багыттарына жарандардын кошумча категорияларын киргизүү;

- МИКтин турак жай фондундагы турак жай бирдиктеринин санынын 20 (жыйырма) %ынан ашпаган өлчөмдө турак жайды каржылоону биринчи кезекте алуу укугуна квота берүү;

8) катышуучу, анын ичинде катышуучунун жубайы Программанын алкагында турак жайды каржылоо менен 1 (бир) жолудан ашык эмес камсыз кылынат;

9) жарандардын айрым категориясы жана турак жайды каржылоо механизми үчүн атайын тандоо критерийлери:

- ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү адамдардын расмий өмүр бою камкорчулары үчүн бир критерий колдонулат: 2 (эки) жылдан кем эмес жалпы эмгек стажынын/ошол уюмда ишкердик/экономикалык ишти жүргүзүү мезгилинин же 1 (бир) жылдан кем эмес стажынын/ишкердик/экономикалык ишти жүргүзүү мезгилинин болушу;

- турак үйдү үлүштүк курууну турак жайды каржылоо механизмдин алкагында, анын ичинде "Топтомо ипотека" продуктунун алкагында бир критерий колдонулат - катышуучунун, катышуучунун жубайынын жана катышуучунун жашы жете элек балдарынын турак үйү жана Программага катышууга арыз берген датага чейин акыркы 3 (үч) жылда Кыргыз Республикасынын бүткүл аймагында турак үйгө менчик укугун өткөрүп берүүгө байланышкан кандайдыр бир жарандык-укуктук бүтүмдөрүнүн жоктугу.

(КР Президентинин 2024-жылдын 14-ноябрындагы ПЖ N 323 Жарлыгынын редакциясына ылайык)

3-глава. Катышуучулардын тизмесин түзүү жана аларды тандоо

5. Программанын катышуучуларынын тизмелерин түзүүнүн ачык-айкындуулугун камсыздоо максатында, МИК автоматташтырылган маалыматтык система аркылуу Программага катышуу үчүн өтүнмөлөрдү берүүнүн электрондук формасын киргизди.

Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2021-жылдын 13-июлундагы № 75 "Кыргыз Республикасынын "Менин үйүм 2021-2026" турак жай программасын бекитүү жөнүндө" токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын "Менин үйүм 2021-2026" турак жай программасынын катышуучуларынын тизмеси Программанын катышуучуларынын тизмесинин алдынкы орундарына киргизилет.

6. Жарандар Программага катышууга өтүнмөлөрдүн электрондук формасын МИКтин расмий веб-сайтында катталуу жолу менен, ошондой эле электрондук мамлекеттик жана муниципалдык кызматтарды көрсөтүүчү платформалар, анын ичинде уюлдук операторлордун мобилдик тиркемелери аркылуу берет.

7. МИКтин веб-сайтындагы автоматташтырылган маалыматтык система аркылуу өтүнмөнү электрондук формада өз алдынча берүү мүмкүнчүлүгү жок учурда жарандар төмөнкүлөргө кайрыла алат:

- шаарлардын мэрияларына (Бишкек шаарынын мэриясын кошпогондо);
- Бишкек шаарынын мэриясынын административдик райондор боюнча муниципалдык администрацияларына;
- райондук мамлекеттик администрацияларга;
- МИКтин өнөктөш банктарынын филиалдарына.

8. МИКтин веб-сайтындагы автоматташтырылган маалыматтык система менен иштөө үчүн ушул Тартиптин 7-пунктунда көрсөтүлгөн уюмдардын ыйгарым укуктуу кызмат адамдары МИКтин веб-сайтындагы автоматташтырылган маалыматтык системада авторизациялоодон өтөт жана жарандар кайрылганда:

- жарандарды веб-сайте каттайт;
- МИКтин веб-сайтында катталган жарандарды идентификациялоо жол-жобосун өткөрөт;
- ушул Тартиптин тиркемесине ылайык форма боюнча жарандын жана анын жубайынын жеке маалыматтарды иштеп чыгууга жазуу жүзүндөгү макулдугун алат. Жеке маалыматтарды иштеп чыгууга жазуу жүзүндөгү макулдук мобилдик тиркемелерди колдонуу мүмкүнчүлүгү болбогон өзгөчө учурда кабыл алынат;
- Программага катышууга акыркы электрондук өтүнмөнү түзөт.

9. Программага катышууга акыркы электрондук өтүнмө катталган күндөн тартып 3 (үч) айдын ичинде түзүлүүгө тийиш, андай болбогон учурда түзүлгөн өтүнмөсү жок каттоо МИКтин веб-сайтынан өчүрүлөт;

1) электрондук өтүнмөнү ар бир өзгөртүүдө жана кароонун ар бир этабында Программанын катышуучусуна кабарлоо уюлдук телефон номерине, электрондук почтасына жөнөтүлөт, ошондой эле Программанын катышуучусунун электрондук порталдагы жеке кабинетинде тиешелүү маалымат жайгаштырылат;

2) МИКтин веб-сайтында катталган жарандар электрондук мамлекеттик жана муниципалдык кызматтарды көрсөтүүчү ар кандай платформалар аркылуу, анын ичинде уюлдук операторлордун мобилдик тиркемелери, ошондой эле Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2019-жылдын 31-декабрындагы № 748 "Кыргыз Республикасында электрондук башкарууну ишке ашыруунун айрым маселелери жөнүндө" токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын бирдиктүү идентификациялоо системасы жөнүндө жобого ылайык Бирдиктүү идентификациялоо системасы - БИС аркылуу, ошондой эле электрондук мамлекеттик жана муниципалдык кызматтарды көрсөтүүчү платформалар аркылуу аралыктан онлайн идентификациялоо жол-жобосунан өтө алат, аларды пайдалануу менен жеке маалыматтарды иштеп чыгууга макулдук берүүгө болот.

10. Шаарлардын мэриялары (Бишкек жана Ош шаарларынын мэрияларын кошпогондо), жергиликтүү мамлекеттик администрациялар жарандын жана жубайынын жеке маалыматтарды иштеп чыгууга жазуу жүзүндөгү макулдугунун түп нускаларын жалпылайт жана Кыргыз Республикасынын Президентинин облустардагы ыйгарым укуктуу өкүлдөрүнүн аппараттарына жиберет.

Бишкек шаарынын мэриясынын административдик райондор боюнча муниципалдык администрациялары жарандын жана жубайынын жеке маалыматтарды иштеп чыгууга жазуу жүзүндөгү макулдугунун түп нускаларын жалпылайт жана Бишкек шаарынын мэриясына, ал эми МИКтин өнөктөш банктарынын филиалдары -банктын башкы офисине жиберет.

Кыргыз Республикасынын Президентинин облустардагы ыйгарым укуктуу өкүлдөрү, Бишкек, Ош шаарларынын мэриялары жана МИКтин өнөктөш банктары жарандын жана анын жубайынын жеке маалыматтарды иштеп чыгууга жазуу жүзүндөгү макулдугунун түп нускаларын ар бир айдын 30уна чейинки мөөнөттө МЖке жиберет.

11. Программага катышууга электрондук өтүнмөнү жана жарандардын жеке маалыматтарды иштеп чыгууга макулдугунун түп нускаларын/электрондук формасын алгандан кийин МИК электрондук ведомстволор аралык өз ара аракеттенүү системасы аркылуу ушул Тартиптин тандоо критерийлерине шайкештигин текшерүү үчүн Программанын катышуучусу жана жубайы жана Программанын катышуучусунун жашы жете элек балдары жөнүндө зарыл болгон маалыматты мамлекеттик органдардан сурайт.

12. МИК тарабынан Программанын тандоо критерийлерине шайкештигин текшерүүнүн жыйынтыгы боюнча МИКтин автоматташтырылган маалыматтык системасында Программанын катышуучуларынын электрондук тизмеси түзүлөт.

13. МИКтин автоматташтырылган маалыматтык системасындагы Программанын катышуучуларынын электрондук тизмелери турак жайды каржылоо механизминде жараша каралат:

- өнөктөш банктар МИКтин автоматташтырылган маалыматтык системасындагы Программанын катышуучуларынын электрондук тизмесин карайт, "Топтомо ипотека" продуктун кошпогондо, катышуучунун төлөө жөндөмдүүлүгүн талдоодон кийин ипотекалык кредитти берүү же ипотекалык кредитти берүүдөн баш тартуу жөнүндө чечим кабыл алат;

- МИК автоматташтырылган маалыматтык системадагы Программанын катышуучуларынын электрондук тизмесин карайт жана кароонун жыйынтыгы боюнча кийин сатып алуу менен турак үйдү ижарага берүү (баш тартуу) жөнүндө чечим кабыл алат.

(КР Президентинин 2024-жылдын 14-ноябрындагы ПЖ N 323 Жарлыгынын редакциясына ылайык)

14. Турак жайды каржылоого кайрылбаган катышуучулардын электрондук өтүнмөсүнүн жарактуу мөөнөтү 1 (бир) жылды түзөт.

4-глава. Кийин сатып алуу менен турак үйдү ижаралоо шарттары

№	Параметрлер	Эскертүү
1	Программанын катышуучусу (максаттуу топ)	Турак жайды каржылоо багыттары боюнча тандоо критерийлерине туура келген жарандар: - "Социалдык ипотека"; - "Жеңилдетилген ипотека"; - "Арзан ипотека"
2	Максаттуу багыты	МИКтин турак жай фондунан кийин сатып алуу менен турак үйдү ижаралоо
3	Ижара предмети	МИКтин турак жай фондунан даяр же курулуп жаткан турак үй. Турак үй иштеген региондо берилет, ушул эле учурда: - Бишкек шаарында иштеген катышуучуларга республиканын региондорунда турак үй берүүгө жол берилет; - республиканын региондорунда иштеген катышуучуларга Бишкек шаарында турак үй берүүгө жол берилбейт
4	Ижара мөөнөтү	Ижаранын максималдуу мөөнөтү - 25 (жыйырма беш) жылдан ашык эмес (каржылоо булактарына жараша)
5	Валюта	Кыргыз сому
6	Менчик укугунун ижарачыга өтүү мөөнөтү	Төлөө мөөнөтү бүткөндө же турак үйдүн толук наркы мөөнөтүнөн мурда төлөнгөн учурда. Пландуу төлөө графигине ылайык ижара төлөмдөрү төлөнгөндөн кийин 30 (отуз) жумуш күндүн ичинде ижара объекттин ижарачынын менчигине тариздөө мөөнөтү
7	Турак үйдүн наркы	МИКтин акционеринин (директорлор кеңешинин) өзүнчө чечими менен төмөнкү көрсөткүчтөрдү колдонуу менен белгиленет: - каржылоо булактарынын наркы; - курулуш чыгымдары; -инфляциянын орточо жылдык деңгээли; -кыймылсыз мүлк рыногунун конъюнктурасы
8	Баштапкы төгүм	Баштапкы төгүмдүн өлчөмү каржылоо булактарын, курулуштун же даяр турак үйдү сатып алуунун наркын эске алуу менен МИКтин өзүнчө

	(жеке салым)	чечими менен белгиленет
9	Комиссиялардын түрлөрү жана өлчөмү	Башкаруу үчүн кандайдыр бир комиссиялык жыйымдар жок. Ай сайын ижара төлөмдөрүн кабыл алуу үчүн комиссия - өнөктөш банктын тарифтерине ылайык
10	Катышуучунун чыгымдары	- мамлекеттик каттоо органынын тарифтерине ылайык кийин сатып алуу менен ижара келишимин тариздөө жана каттоо; - турак үйдү камсыздандыруу; - кредиттик таржымалы жөнүндө маалымат алуу үчүн суроо-талап
11	Ижара акысы	Пайыздык ставкалардын эквивалентиндеги ижара наркы, ошондой эле ислам каржылоо принциптери боюнча турак жай менен камсыздоо механизмдери боюнча үстөк баа боюнча жылдык кирешелүүлүк, төмөнкүдөй багыттарга ылайык: - "Социалдык ипотека" жылдык 4 (төрт) %; - "Жеңилдетилген ипотека" жылдык 4 (төрт) %; - "Арзан ипотека" жылдык 8 (сегиз) %
12	Камсыздандыруу	"Турак жайды өрттөн жана табигый кырсыктардан милдеттүү камсыздандыруу жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамына ылайык ижарадагы объекттерди милдеттүү түрдө жыл сайын камсыздандыруу
13	Катышуучунун, катышуучунун жубайынын кредиттик таржымалы	- учурдагы мөөнөтү өтүп кеткен милдеттенмелердин жоктугу; - карыздын суммасын өндүрүү, ошондой эле кредиторлордун пайдасына мүлккө камак салуу жөнүндө соттордун чечим чыгарган учурларынын жоктугу
14	Турак үйдү ижарага берүү боюнча шарттарды өзгөртүү	Үч айдан кем эмес өлчөмдөгү сумма төлөнгөн шартта ижара турак үйүн сатып алуу мөөнөтүн азайтууну эске алуу менен (ижарачынын каалоосу боюнча) учурдагы график боюнча келечектеги төлөөнүн эсебине ижара акысын төлөө мүмкүнчүлүгүнө жол берилет

5-глава. Турак үйдү үлүштүк куруу аркылуу каржылоонун шарттары

№	Ипотекалык кредиттин параметрлери	Эскертүү
1	Программанын катышуучусу (максаттуу топ)	Турак үйдү үлүштүк куруу механизми боюнча тандоо критерийлерине туура келген бардык жарандар
2	Максаттуу багыты	Турак үйдүн үлүштүк курулушун андан ары каржылоо үчүн баштапкы төгүмдү берүү. Турак үйдүн курулушу аяктагандан кийин, МИК катышуучу менен турак үйдү кийин сатып алуу менен ижара келишимин түзөт
3	Баштапкы төгүм (жеке салым)	Баштапкы төгүм турак үйдүн наркынан 50 (элүү) %дан кем эмес
4	Турак үйдүн наркы	МИКтин акционеринин (директорлор кеңешинин) өзүнчө чечими менен төмөнкү көрсөткүчтөрдү колдонуу менен белгиленет: - каржылоо булактарынын наркы; - курулуш чыгымдары; - инфляциянын орточо жылдык деңгээли; - кыймылсыз мүлк рыногунун конъюнктурасы

5	Ижара акысы	Пайыздык ставкалардын эквивалентиндеги ижара наркы жылдык 8 (сегиз) %
6	Валютасы	Кыргыз сому
7	Ижара мөөнөтү	Ижаранын максималдуу мөөнөтү - 15 (он беш) жылдан ашык эмес (каржылоо булактарына жараша)

6-глава. МИКтин өнөктөш банктары аркылуу ипотекалык кредит берүүнүн шарттары

№	Ипотекалык кредиттин параметрлери	Эскертүү
1	Программанын катышуучусу (максаттуу топ)	Турак жайды каржылоо багыттары боюнча тандоо критерийлерине туура келген жарандар: - "Социалдык ипотека"; - "Жеңилдетилген ипотека"; - "Арзан ипотека". "Топтомо ипотека" продуктунун алкагында - турак үйдү үлүштүк куруу механизми боюнча тандоо критерийлерине
2	Ипотекалык кредиттин максаттуу багыты	Турак үйдү сатып алуу, жер участи бар болсо, этабы менен каржылоо механизм пайдалануу менен турак үйдү (жеке турак үй) куруу. Катышуучу иштеген региондо турак үйдү сатып алуу үчүн кредит берилет, ошол эле учурда: - Бишкек шаарында иштеген катышуучуларга республиканын региондорунда турак үйдү сатып алуу үчүн кредит берүүгө жол берилет; - республиканын региондорунда иштеген катышуучуларга Бишкек шаарында турак үйдү сатып алуу үчүн кредит берүүгө жол берилбейт. "Топтомо ипотека" продуктунун алкагында - турак үйдү үлүштүк куруу механизм пайдалануу менен турак үйдү сатып алуу
3	Ипотекалык кредитти берүү формасы	Катышуучунун өнөктөш банктагы бантык эсебине акча каражаттарын чегерүү аркылуу накталай эмес форма
4	Ипотекалык кредитти берүү мөөнөттөрү	Өнөктөш банк тарабынан катышуучуга ипотекалык кредит берүү жөнүндө чечим кабыл алынган учурдан тартып 15 күнгө чейинки мөөнөттө
5	Ипотекалык кредиттин валютасы	Кыргыз сому
6	Ипотекалык кредиттин суммасы	Турак жайды каржылоо багыттары боюнча: - "Социалдык ипотека" 4000000 (төрт миллион) сомго чейин; - "Жеңилдетилген ипотека" 4000000 (төрт миллион) сомго чейин; - "Арзан ипотека" 5000000 (беш миллион) сомго чейин. "Топтомо ипотека" продуктунун алкагында - сатып алынган турак үйдүн наркынан 20 (жыйырма) %дан ашык эмес
7	Ипотекалык кредиттин мөөнөтү	Максималдуу мөөнөтү каржылоо булактарына жараша 25 (жыйырма беш) жылдан ашык эмес; - "Топтомо ипотека" продуктунун алкагында - 5 (беш) жылга чейин
8	Ипотекалык кредиттин	Ипотекалык кредитти берүүнүн суммасы Кыргыз

	суммасын аныктоо критерийлери	Республикасынын Улуттук банкынын ченемдик укуктук актыларынын жана өнөктөш банктын ички документтеринин талаптарына ылайык төлөө жөндөмдүүлүгүн талдоонун негизинде аныкталат. "Топтомо ипотека" продуктунун алкагында - МИКтин өнөктөш банкында ачылган депозиттик эсепте катышуучунун баштапкы төгүмү турак үйдүн наркынан 30 (отуз) %дан кем эмес болгон шартта төлөө жөндөмдүүлүгүн талдоосуз
9	Комиссиянын түрлөрү жана өлчөмү	Кепилдик фонддордун ипотекалык кепилдигин баштапкы төгүм катары пайдалангандыгы үчүн комиссиядан тышкары, ипотекалык кредитти башкаруу үчүн эч кандай комиссия жана башка кошумча жыйымдар жок
10	Катышуучунун чыгымдары	Ипотекалык кредитти алуу үчүн күрөө келишимин тариздөө жана каттоо, ошондой эле турак үйдү камсыздандыруу жана кредиттик таржымалы жөнүндө маалымат алуу үчүн суроо-талаптар үчүн чыгымдар
11	Турак үйдү камсыздандыруу	Ипотекалык кредиттин предмети болгон турак үй "Турак жайды өрттөн жана табигый кырсыктардан милдеттүү камсыздандыруу жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамына ылайык "Мамлекеттик камсыздандыруу уюму" ачык акционердик коомунда жыл сайын милдеттүү камсыздандырылууга тийиш
12	Ипотекалык кредитти төлөө тартиби	Ипотекалык кредитти жана пайыздарды төлөө кол коюлган кредиттик келишимге ылайык ай сайын жүргүзүлөт
13	Ипотекалык кредитти толугу менен же жарым-жартылай мөөнөтүнөн эрте төлөөнүн шарттары	Ипотекалык кредит толугу менен же жарым-жартылай мөөнөтүнөн эрте төлөнгөн учурда комиссия алынбайт
14	Ипотекалык кредитти реструктуризациялоо шарттары	Өнөктөш банктын ички талаптарына ылайык жол-жоболор
15	Баштапкы төгүм (жеке салым)	Багыттары, анын ичинде ислам каржылоо принциптери боюнча турак жай менен камсыздоо механизмдери боюнча баштапкы төгүмдүн минималдуу суммасы: - "Социалдык ипотека" турак үйдүн наркынан 10 (он) %дан кем эмес; - "Жеңилдетилген ипотека" турак үйдүн наркынан 20 (жыйырма) %дан кем эмес; - "Арзан ипотека" турак үйдүн наркынан 20 (жыйырма) %дан кем эмес. Катышуучунун жеке салымы болбогон учурда өнөктөш банктын ыктыяры боюнча кошумча күрөөнү берүүгө, ошондой эле кепилдик фонддорунун финансылык инструменттерин колдонууга жол берилет. "Топтомо ипотека" продуктунун алкагында - МИКтин өнөктөш банкында 6 айдан кем эмес мөөнөткө ачылган депозиттик эсепте турак үйдүн наркынан 30 (отуз) %
16	Ипотекалык кредит боюнча пайыздык ставкалар	Ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык ставкалар, ошондой эле ислам каржылоо принциптери боюнча турак жай менен камсыздоо механизмдери боюнча үстөк баа боюнча жылдык кирешелүүлүк, төмөнкүдөй багыттарга ылайык:

		- "Социалдык ипотека" жылдык 4 (төрт) %; - "Жеңилдетилген ипотека" жылдык 4 (төрт) %; - "Арзан ипотека" жылдык 8 (сегиз) %. "Топтомо ипотека" продуктунун алкагында - жылдык 10 (он) %
17	Ипотекалык кредитти камсыз кылуу (күрөө)	Ипотекалык кредитти камсыз кылуу үчүн төмөнкүлөр колдонулушу мүмкүн: - сатып алынган турак үй; - жеке турак үйдү куруу мезгилиндеги жер участогу; - ипотекалык кредиттин эсебинен курулган жеке турак үй; - курулуш мезгилинде үлүштүк курулуш келишиминин шарттарында курулуп жаткан турак жайга мүлктүк укук; - ипотекалык кепилдик. МИК тарабынан кошумча каржылоосуз, турак үйдүн аянтын көбөйтүү шарты менен ипотекалык кредиттин предметин (күрөөнү) алмаштырууга жол берилет. "Топтомо ипотека" продуктунун алкагында - МИК менен өнөктөш банктын ортосунда түзүлгөн кызматташуу жөнүндө макулдашууга жана гарантия/кепилдик келишимине ылайык МИКтин гарантиясы/кепилдиги

(КР Президентинин 2024-жылдын 14-ноябрындагы ПЖ N 323 Жарлыгынын редакциясына ылайык)

Кыргыз Республикасынын
"Менин үйүм" мамлекеттик турак
жай программасынын
катышуучуларын тандоо
тартибине
тиркеме

Форма

**Жеке маалыматтар субъектинин өзүнүн жеке
маалыматтарын чогултууга, иштеп чыгууга жана берүүгө
МАКУЛДУГУ**

Мен, _____
(аты-жөнү)

Кыргыз Республикасында берилген ИЖН

Ким экендигин күбөлөндүргөн документ (документтин түрү)

Сериясы, номери, берилген (берилген күнү, берген органдын аталышы)

Иш жүзүндө жашаган дареги

Катталган жеринин дареги

Байланыш телефону

Электрондук почтасы

Кыргыз Республикасы, Бишкек шаары, Чынгыз Айтматов проспекти, № 1 дареги боюнча жайгашкан "Мамлекеттик ипотекалык компания" ачык акционердик коомуна операциялардын төмөнкүдөй түрлөрүн жасоого эркин, аң-сезимдүү түрдө, өз эрким менен макулдук берем:

- Кыргыз Республикасынын Санариптик өнүктүрүү министрлигинен, Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Социалдык фондунан, Кыргыз Республикасынын Финансы министрлигине караштуу Мамлекеттик салык кызматынан, кредиттик бюролордон менин жеке маалыматтарымды жана жашы жете элек үй-бүлө мүчөлөрүмдүн жеке маалыматтарын сурап алууга;

- менин жана жашы жете элек үй-бүлө мүчөлөрүмдүн жеке маалыматтарын иштеп чыгууга (аткаруу ыкмасына карабастан, жеке маалыматтардын кармоочусу (ээси) тарабынан же болбосо анын тапшырмасы менен жеке маалыматтарды топтоо, жазуу, сактоо, актуалдаштыруу, топтоштуруу, бөгөт коюу, өчүрүү жана бузуу максатында автоматтык каражаттар менен же аларсыз аткарылуучу ар кандай операция же операциялардын топтому);

- жеке маалыматтарды "Жеке мүнөздөгү маалымат жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамына жана эл аралык келишимдерге ылайык үчүнчү жактарга (жеке маалыматтардын кармоочусу (ээси) тарабынан) берүүгө;

- жеке маалыматтарды трансчек аралык берүүгө (жеке маалыматтардын кармоочусу (ээси) тарабынан башка мамлекеттердин юрисдикциясында турган жеке маалыматтардын кармоочуларына берүүсү).

Менин үй-бүлөмдүн жашы жете элек мүчөлөрү (аты-жөнү):

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Жогоруда көрсөтүлгөн жеке маалыматтарды турак жай программасына катышуу үчүн иштеп чыгуу максатында берем.

Адамды идентификациялоо жана кыймылсыз мүлк жөнүндө маалыматтарды текшерүү боюнча автоматташтырылган электрондук система аркылуу суроо-талаптар боюнча чыгымдарды төлөөгө милдеттенем жана система каттоодон баш тарткан учурда, жүргүзүлгөн суроо-талаптарга акы төлөө боюнча чыгымдардын ордун толтурууга милдеттенем.

Ошондой эле төмөнкүлөрдү ырастайм:

1) "Жеке мүнөздөгү маалымат жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын жоболору жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2017-жылдын 21-ноябрындагы № 759 токтому менен бекитилген Жеке маалыматтар субъектисинин жеке маалыматтарын чогултууга жана иштетүүгө анын макулдугун алуу тартибин, алардын жеке маалыматтарын үчүнчү тарапка берүү жөнүндө жеке маалыматтар субъектилерине билдирүү тартиби жана формасы менен тааныштым;

2) жеке маалыматтарды иштеп чыгууга макулдук бул макулдашууга кол коюлган күндөн тартып турак жай программасына катышууга менин арызымды/кайрылуумду кароонун бардык мөөнөтүнүн ичинде колдонула тургандыгы менен тааныштым;

3) жеке маалыматтарды иштеп чыгууга макулдук эркин формадагы жазуу жүзүндөгү арыздын негизинде чакыртып алынышы мүмкүн экендиги менен тааныштым;

4) макулдук кайтарылып алынган учурда менин жеке маалыматтарымды иштеп чыгуу "Жеке мүнөздөгү маалымат жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 5 жана 15-беренелерине ылайык толук же жарым-жартылай улантылышы мүмкүн экендиги менен тааныштым;

5) берилген документтер жана көрсөтүлгөн маалыматтар анык, турак үйгө кредит берүү программасынын катышуучуларын тандоо критерийлери, ошондой эле ипотекалык кредит берүү шарттары жана турак үйгө карата талаптар менен тааныштым;

6) төмөнкү себептер боюнча мобилдик тиркемелер аркылуу жеке маалыматтарды издөөгө макулдук берүү мүмкүнчүлүгү жок:

Жеке маалыматтарды коргоо жаатындагы укуктар жана милдеттер тууралуу мага түшүндүрүлдү.

20__-жылдын

"__"

(аты-жөнү)

(колу)

Тапшырылган документтердин аныктыгын ырастайм жана туура толтурулгандыгын текшердим.

20__-жылдын

"__"

(ыйгарым укуктуу жактын аты-жөнү)

(колу)