

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 ПЖ № 221 Жарлыгы менен бекитилген 2018-2040-жылдарга Кыргыз Республикасын өнүктүрүүнүн улуттук стратегиясына жана 2021-жылдын 12-октябрындагы ПЖ № 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 аспектилеринин бири болуп саналат. Бул маселени чечүү калктын жашоо-турмушунун деңгээлине оң таасирин тийгизет, тышкы жана ички миграцияны азайтууга өбөлгө болот, жер-жерлерде жогорку квалификациялуу кадрларды бекемдөө үчүн шарттарды түзөт, коомдогу социалдык чыңалуунун деңгээлин төмөндөтөт, жана ошондой эле жалпысынан жарандардын жашоо сапатына таасирин тийгизет. Ошондуктан, калктын турак жайга болгон суроо-талабын канааттандырууга мүмкүндүк берген 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 ашырышат, алардын негизгилери: 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 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 мүмкүндүк 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 аймактык өнүктүрүүнүн 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 азыркы убакытка чейин аралыкта МИК коммерциялык банктар аркылуу 16 млрд сомдон ашык суммага 9,5 миңге жакын мамлекеттик ипотекалык кредиттерди берүүнү каржылаган, анан ичинен 9,4 млрд сомго 4 миң кредит “Менин үйүм 2021–2026” программасынын алкагында берилди (203,5 миң чарчы метр турак жай сатып алынды). МИКтин ишмердүүлүгүнүн башында 2016-2020-жылдар аралыгында 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 баштап мамлекеттик турак жай программасын республикалык бюджеттен каржылоо жагынан мамлекеттик колдоо кыйла көбөйдү. Бир жарым жылда (2021-жылдын августунан 2022-жылдын аягына чейин) толугу менен коммерциялык банктар аркылуу мамлекеттик ипотекалык кредиттөөгө багытталган республикалык бюджеттен 4,5 млрд сом бөлүндү. Ушул эле учурда мамлекеттик ипотеканын шарттары максималдуу түрдө жеңилдетилди, пайыздык чен жылдык 4% га деңгээлине төмөндөтүлдү, 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 жогорулатуунун өбөлгөсү болуп калды.

Салыштыруу үчүн, 2016-2020-жылдар аралыгында 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 кредиттин эсебинен сатып алынган турак жайдын аянты ошол эле бир деңгээлде калган.

9. Турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу республиканын турак жай фондунун көбөйүшү менен ажырагыс байланышта, жылына орто эсеп менен 1 млн чарчы метр турак жай колдонууга берилет, ушул эле учурда мамлекет тарабынан курулган турак жайдын үлүшү бир нече ондогон миң чарчы метрди түзөт. Ушундан улам, мамлекеттин ири шаарлардагы биринчилик турак жайдын наркын көзөмөлдөөгө рычагдары жок, анткени турак жайлар пайда табууну көздөгөн жеке компаниялар тарабынан курулат. Ошол эле учурда, курулуштун сапатына эч кандай зыян келтирбестен, заманбап материалдарды жана курулуш нормаларын колдонуунун шарттарында ири шаарларда да, айыл жерлеринде да курулуп жаткан турак жайдын өздүк наркын бир кыйла 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 өзгөртүлдү. Бишкек, Жалал-Абад, Нарын жана Каракол шаарларында аянты 700 миң чарчы метр, баасы 36 млрд сом болгон 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 жайды 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 объекттерди, стратегиялык объекттерди, ошондой эле турак жай фондунун объекттерин куруу боюнча кечиктирилгис чаралар жөнүндө” токтому кабыл алынган. Ошондой эле, 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. Өзгөчө республикалык маанидеги шаарларда жана облустук борборлордо, ири турак жай комплекстерин куруу үчүн жер тилкелеринин жоктугу, жарандар үчүн масштабдуу турак жай куруунун мамлекеттик механизмдерин киргизүү шартында, тоскоолдуктардын бири болуп табылган. Башка калктуу конуштарда жер тилкелери бир категориядан башкасыны трансформациялоону талап кылат.

Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2024-жылдын 5-апрелиндеги № 126-т “Менин үйүм 2024–2026” программасынын алкагында турак жай куруу үчүн бөлүнгөн жер тилкелерин МИКке өткөрүп берүү жөнүндө” тескемесине ылайык, Бишкек шаарында МИКке жалпы аянты 20 га 23 жер тилкеси берилүүдө, салыштыруу үчүн, Бишкек шаары, Маликов көчөсү, 91 дарегинде: 5 миң батирлик “Мурас” турак жай комплекси 8,9 га аянтта курулуп жатат.

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

12. МИКтин ишмердүүлүгү башталгандан бери мамлекеттик турак жай программаларын ишке ашырууга республикалык бюджеттен жана Кыргыз Республикасынын Турукташтыруу фондунун эсебинен 18,7 млрд сом бөлүнгөн (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2015-жылдын 5-августундагы № 560 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн “Арзан турак жай 2015–2020” программасына 5 млрд сом, “Менин үйүм 2021–2026” программасына 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 пландаштырылууда. 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 доллар суммасында кредиттик макулдашууга кол коюлган, аны өздөштүрүүнүн башталышы 2024-жылдын экинчи кварталында пландаштырылууда.

2021-жылдан бери “Менин үйүм 2021–2026” программасын ишке ашырууга багытталган республикалык бюджеттин каражаттарынын жана инвестициялардын жалпы көлөмү 23 млрд сомду түздү. Ошол эле учурда, турак жай курулушун облустук борборлордо гана толук камтуу үчүн 100 млрд сом талап кылынат. Мындан улам, мамлекеттик турак

жай саясатынын эң маанилүү көйгөйү финансылык ресурстардын жетишсиздиги болуп саналат.

13. Программаны каржылоо үчүн, мамлекеттик бюджетке жүктү азайтуу максатында ички инвесторлордон (банк тутумунун, 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 максатга 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-бөлүм. 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 аркылуу жылдык 4 % пайыздык чен коюлат;

3) “Арзан ипотека” багыты боюнча Программанын турак жай каржылоо механизмдери аркылуу жылдык 8 % пайыздык чен коюлат;

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

5) МИКтин инвестициялык жагымдуулугун жогорулатуу үчүн “жашыл” ипотека, республиканын банк тутуму аркылуу ипотекалык кредитөө, 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 топтоо бөлүгүн пайдалануу механизми кеңири колдонулат;

7) республиканын региондорунда квалификациялуу кадрларды калтыруу 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 жанаша жаткан райондорунда жана айыл жергесинде жашаган жана иштеген билим берүү жана саламаттыкты сактоо чөйрөсүнүн кызматкерлерине мамлекеттик турак жай программаларынын алкагында кошумча жеңилдиктер берилет;

8) мурда банк тутуму 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 жайдын капиталдык ремонту” жана “Болгон турак жайды кеңейтүү” механизмдери ишке киргизилет.

17. Турак жай курулушунун көлөмүн көбөйтүү:

1) Кыргыз Республикасынын Президентинин 2024-жылдын 30-январындагы ПЖ № 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 бийликтин мамлекеттик органдары, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары инженердик жана социалдык инфраструктураны камсыз кылуу менен комплекстүү турак жай курулушу үчүн селитебтик 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) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык турак жай курулушун камтууну көбөйтүү үчүн, МИКтин жеке өнөктөшү (инвестору) менен ачык инвестициялык келишим түзүү аркылуу жеке сектордун инвестициялары тартылат. Инвестициялык келишим ачык

конкурс өткөрүү жолу менен түзүлөт. Жеке секторду мамлекеттик турак жай саясатына тартуу максатында инвесторлорго Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген преференциялар берилет;

4) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык 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) атайын чечимдери менен МИКтин жеке өнөктөшү (инвестор) менен курулуш жөнүндө инвестициялык келишим ачык конкурс өткөрүүсүз түзүлөт;

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

б) 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;

7) архитектура-курулуш иш 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 колдонууга берүү маселелеринде толук жардам көрсөтөт;

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

9) ири шаарларда шаардын сырткы көрүнүшүн модернизациялоону камтыган 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) республиканын турак жай фондун көбөйтүүнүн өндүрүштүк механизмдерин киргизүүгө мүмкүндүк берүүчү, турак жай куруунун масштабын көбөйтүү үчүн мамлекеттик үй куруу комплекстери түзүлөт;

12) Кыргыз Республикасынын Президентинин 2024-жылдын 30-январындагы ПЖ № 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 фонду көбөйтүү үчүн үлүштүк турак жай куруунун механизми кеңири жайылтылат.

18. Каржылоо булактарын тартуунун көлөмүн көбөйтүү:

1) ушул Программаны ишке ашыруу 100 млрд сомдон кем эмес өлчөмдө жалпы 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 каражаттары жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында тыюу салынбаган башка булактар аркылуу тартылат;

3) 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;

4) Программаны каржылоонун кошумча булактарын тартуу үчүн МИКтин Директорлор кеңешинин чечими менен МИКтин турак жай фондунун бир бөлүгү тикелей сатуу методу менен жана үлүштүк курулуш механизми аркылуу сатылат. Биринчилик турак жайды тикелей сатууда турак жайды кайра сатууга 3 (үч) жылга чейинки мөөнөткө чектөө коюлат, экинчилик турак жайды тикелей сатууда кайра сатууга чектөөлөр коюлбайт. МИКтин Директорлор кеңешинин чечими менен белгиленүүчү тикелей сатууда жана үлүштүк турак жай курулуш механизм алкагында турак жайдын баасы МИКтин сайтына жайгаштырылат;

19. Программанын процесстерин санариптештирүү:

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 катышууга жеткиликтүүлүктүн жогорку деңгээлин камсыз кылуу, жарандардын кыйыр чыгымдарын кыскартуу жана турак жайды каржылоо процесстеринде “адам факторунун” таасирин азайтуу максатында МИКтин электрондук порталы санариптик технологиялар

чөйрөсүндөгү заманбап тенденцияларды эске алуу менен өркүндөтүлөт;

3) жарандардын чыгымдарын азайтуу 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 укуктарды 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 жөнгө салган ченемдик укуктук актыларды кайра карап чыгуу максатка ылайыктуу. Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарын кийин чөйрөлөрүндө оптималдаштыруу талап кылынат: баалуу кагаздар рыногу, мамлекеттик ипотекалык кредиттөө, инвестицияларды тартуу, курулуш сектору (эски турак жайды реконструкциялоо же алмаштыруу), ушул 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 тармагындагы 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 ичинен эл аралык донорлордун эсебинен;

2) 2 млн чарчы чарчы 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 жүзөгө ашыруудагы мүмкүн болуучу тобокелдиктер жана аларды азайтуу жолдору

26. 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.

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

28. 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.

**Кыргыз Республикасынын “Менин үйүм” мамлекеттик
турак жай программасынын катышуучуларын тандоо
ТАРТИБИ**

1-глава. Жалпы жоболор

1. Бул Кыргыз Республикасынын “Менин үйүм” мамлекеттик турак жай программасынын катышуучуларын тандоо Тартиби (мындан ары – Тартип) белгилейт:

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

Кыргыз Республикасынын “Менин үйүм” мамлекеттик турак жай программасын (мындан ары – Программа) ишке ашыруунун алкагында шарттарын аныктайт:

- кийин сатып алуу менен турак жайды ижарага берүүнүн;
- турак жай сатып алууга же курууга мамлекеттик ипотекалык кредиттердин берүүнүн;
- болгон турак жайын капиталдык оңдоого мамлекеттик ипотекалык кредиттердин берүүнүн;
- болгон турак жайын кеңейтүүнүн механизмин;
- үлүштүк турак жай курулуш механизмин.

2. Бул Тартипте төмөнкүдөй негизги түшүнүктөр колдонулат:

1) **Программанын катышуучусу** – Программага катышууга арыз берген, ушул Тартиптин тандоо критерийлерине ылайык келген жана Программага катышкан Кыргыз Республикасынын жараны, чет өлкөлүк 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)** – турак жай фондунун өзүнчө бирдиги (жеке турак үй, жеке турак үйдүн бир бөлүгү, көп батирлүү үйдөгү батир);

4) **“Мамлекеттик ипотекалык компания” ачык акционердик коому (мындан ары – МИК)** – ипотекалык турак жай кредиттөө 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 берүү тууралуу 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) **иш 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** – турак үйдү сатып алуу же куруу кийинки механизмдеринин жыйындысы:

- кийин сатып алуу менен ижаралык турак жай;
- үлүштүк турак жай курулуш;
- ислам каржылоо принциптери боюнча турак жай менен камсыздоо;
- финансылык лизинг;
- “жашыл” каржылоо принциптерин колдонуу менен турак жайды каржылоо;
- болгон турак жайын кеңейтүү;
- МИКтин өнөктөш-банктары аркылуу ипотекалык кредит;
- болгон турак жайын капиталдык оңдоо.

МИКтин өнөктөш банктары аркылуу ипотекалык кредит, кийин сатып алуу менен ижаралык турак жай, ислам каржылоо принциптери боюнча турак жай менен камсыздоо, каржылоонун жашыл принциптерин колдонуу менен лизинг жана турак жайга кредит берүү, турак үй курулушун үлүштүк каржылоо механизми сыяктуу турак үйдү сатып алуу же куруу механизмдеринин жыйындысы;

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 кепилдик фонддордун 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 бирдиктүү критерийлери:

– жаш курагы программага катышууга арыз берген учурда 18 (он сегиз) жаштан баштап;

– 2 (эки) жылдан кем эмес жалпы иш стажынын же ушул уюмда/ишкердик/экономикалык ишти жүргүзүү мезгилинде 1 (бир) жылдан кем эмес иш стажынын болушу;

– катышуучуда, катышуучунун жубайында жана катышуучунун жашы жете элек балдарында Кыргыз Республикасынын аймагында жеке турак үйүнүн жоктугу;

– катышуучуда, катышуучунун жубайында жана катышуучунун жашы жете элек балдарында Программага катышууга арыз берген күнгө чейин жана турак жайды каржылоону алган учурга карата акыркы 3 (үч) жыл ичинде Кыргыз Республикасынын бүткүл аймагында турак үйгө менчик укугун өткөрүп берүү менен байланышкан кандайдыр бир жарандык-укуктук бүтүмдөрдүн жоктугу;

1) “Жеңилдетилген ипотека” багыты боюнча турак жайды каржылоо төмөнкү уюмдарда иштеген жарандарга жеткиликтүү болот:

– аткаруу, сот, мыйзам чыгаруу бийликтеринин мамлекеттик органдары;

– мамлекеттик жана муниципалдык уюмдар;

– жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары;

– мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдардын ведомстволук уюмдары жана ишканалары;

– мамлекеттик жана муниципалдык билим берүү уюмдары;

– мамлекеттик жана муниципалдык саламаттык сактоо уюмдары;

– Кыргыз Республикасынын Куралдуу Күчтөрү жана мамлекеттик органдарынын аскердик түзүлүштөрү;

– мамлекеттик программаларын ишке ашыруу иш предметтеринин бири болгон ыйгарым укуктуу орган;

– мамлекеттик телерадио уюмдары.

2) “Арзан ипотека” багыты боюнча турак жайды каржылоо, ушул Тартиптин тандоо критерийлерине ылайык, эмгек ишмердүүлүгү болгон жарандарга жеткиликтүү болот.

3) “Социалдык ипотека” багыты боюнча турак жайды каржылоо жарандардын төмөнкү категорияларына жеткиликтүү болот:

– 5 (беш) кем эмес жашы жете элек балдары барлар;

– карабастан ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү адам;

– ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү балдарды багып жаткан адамдар же үй-бүлөсүнүн курамында ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү адамдар барлар;

– ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү адамдардын өмүр бойлук расмий 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 (никеде турбаган);

– иштеген чөйрөсүнө карабастан айыл жергесинде иштеген жана экономикалык/ишкердик ишти жүргүзгөн 35 (отуз беш) жашка чейинки жаш адистер.

4. Программаны тандоо критерийлерине карата эскертүүлөр:

1) Программага катышууга уруксат берилет:

– катышуучуда, жубайында жана катышуучунун жашы жете элек балдарында турак жайда 20 (жыйырма) чарчы метрден ашпаган жалпы үлүшү болгон учурда, эгерде аларда Программага катышууга арыз берген күнгө чейин жана турак жайды каржылоону алган учурда акыркы 3 (үч) жыл ичинде Кыргыз Республикасынын бүткүл аймагында турак жайга менчик укугун өткөрүп берүүгө байланышкан кандайдыр бир жарандык-укуктук бүтүмдөр жок болсо;

– катышуучунун, катышуучунун жубайынын жана катышуучунун жашы жете элек балдарынын мыйзам боюнча мураска калган турак жайда 20 чарчы метрден ашпаган үлүшү болсо;

– катышуучунун, катышуучунун жубайынын жана катышуучунун жашы жете элек балдарынын мыйзам боюнча мураска калган турак жайда 20 (жыйырма) чарчы метрден ашпаган үлүшүнө байланышкан жарандык-укуктук бүтүм болгон учурда.

2) Өлкөнүн айрым жарандарына, тандоо критерийлерин жана Программанын катышуучуларынын тизмесин түзүү жол-жобосун эске албастан Кыргыз Республикасынын Президентинин жана Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин Төрагасынын өзүнчө чечимдери менен турак жайды каржылоо берилет, ушул эле учурда чечимдерде төмөнкү маалымат көрсөтүлүш керек:

– турак жайды каржылоонун шарттары: пайыздык чен, 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 түзүүнүн жол-жобосун эске албастан турак жайды каржылоону биринчи кезекте алуу укугу берилет.

4) Эгерде ммгек ишмердүүлүгүнүн региону катышуучунун өзүнүн демилгеси боюнча өзгөргөн учурда, катышуучу Программанын катышуучуларынын кезектүүлүгүнүн тизмесинен чыгарылат жана эмгек ишмердүүлүгүнүн жаңы регионун көрсөтүү менен жаңы өтүнмө берет.

Эгерде эмгек ишмердүүлүгүнүн аймагы эмгек ишмердигинин алкагындагы ротациядан улам өзгөрсө, тизмелердеги баштапкы аймак өзгөрбөйт.

5) Болгон турак үйүн капиталдык оңдоо жана кеңейтүү механизмдеринин алкагында Программага жеке турак үйү бар Кыргыз Республикасынын жарандарына катышууга уруксат берилет. Механизмдер боюнча турак жайды каржылоону 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) % ашпаган өлчөмдө турак жай каржылоосун алууга биринчи кезектеги укукка квота берүү;

8) Катышуучу, анын ичинде катышуучунун күйөсү (аялы) программанын алкагында турак жайды каржылоо менен 1 (бир) жолудан ашык эмес камсыз кылынат.

9) Жарандардын өзүнчө категориясына жана турак жайды каржылоо механизмдин атайын тандоо критерийлери:

– ден соолугунун мүмкүнчүлүктөрү чектелүү адамдардын өмүр бойлук расмий камкорчулары үчүн бир критерий колдонулат: 2 (эки) жылдан кем эмес жалпы иш стажынын же ушул уюмда/ишкердик/экономикалык ишти жүргүзүү мезгилинде 1 (бир) жылдан кем эмес иш стажынын болушу;

– турак жайды үлүштүк куруу турак жайды үлүштүк куруу бир критерий колдонулат: катышуучуда, катышуучунун жубайында жана

катышуучунун жашы жете элек балдарында Программага катышууга арыз берген күнгө чейин 3 (үч) жыл ичинде Кыргыз Республикасынын бүткүл аймагында турак үйгө менчик укугун өткөрүп берүү менен байланышкан кандайдыр бир жарандык-укуктук бүтүмдөрдүн жана турак жайдын жоктугу.

3-глава. Катышуучулардын тизмесин түзүү жана аларды тандоо

5. Программанын катышуучуларынын тизмелерин түзүүнүн ачык айкындыгын камсыздоо максатында, МИК автоматташтырылган маалымат системасы аркылуу Программага катышуу үчүн өтүнмөлөрдү берүүнүн электрондук формасын киргизди.

1) Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2021-жылдын 13-июлундагы № 75 токтому менен бекитилген, Кыргыз Республикасынын “Менин үйүм 2021–2026” турак жай программасынын катышуучуларынын тизмеси Программанын негизги тизмесинин алдыңкы орундарына киргизилет.

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

7. Өтүнмөнү электрондук формада өз алдынча берүү мүмкүндүгү болбогон учурда жарандар МИКтин веб-сайтындагы автоматташтырылган маалымат системасы аркылуу өтүнмөнү электрондук формада берүү үчүн кайрыла алышат:

– шаарлардын мэрияларына (Бишкек шаарынын мэриясын кошпогондо);

– административдик райондор боюнча Бишкек шаарынын мэриясынын муниципалдык администрацияларына;

– райондук мамлекеттик администрациялар;

– МИКтин өнөктөш-банктарынын филиалдары.

8. Автоматташтырылган маалымат системасы менен МИКтин веб-сайтында иштөө үчүн ушул Тартиптин 7-пунктунда көрсөтүлгөн уюмдардын ыйгарым укуктуу кызмат адамдары МИКтин веб-сайтындагы автоматташтырылган маалымат системасында авторизациялоодон өтөт жана жарандар кайрылганда:

– жарандарды веб-сайтта каттайт;

– МИКтин веб-сайтында катталган жарандарды идентификациялоо жол-жобосун өткөрөт;

– ушул Тартиптин тиркемесине ылайык форма боюнча жеке маалыматтарды иштетүүгө жарандын жана анын жубайынын 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 толтурулган өтүнмөсү жок каттоо МЭКтин веб-сайтынан өчүрүлөт.

1) Электрондук өтүнмөнү ар бир өзгөртүүдө жана кароонун ар бир этабында Программанын катышуучусуна билдирүү телефондун уюлдук 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 аркылуу, ошондой эле Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2019-жылдын 31-декабрындагы № 748 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын бирдиктүү идентификациялоо системасы жөнүндө жобого ылайык Бирдиктүү идентификациялоо системасы - БИС менен аркылуу, ошондой эле электрондук мамлекеттик жана муниципалдык кызматтарды көрсөтүүчү платформалар аркылуу, 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 жазуу жүзүндөгү жеке маалыматтарды иштетүүгө 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 жазуу жүзүндөгү жеке маалыматтарды иштетүүгө 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 жана Ош шаарларынын мэриялары жана МИКтин өнөктөш-банктары жеке маалыматтарды иштетүүгө жарандардын жана жубайынын жазуу жүзүндөгү макулдугунун түп нускаларын МИКке ар бир айдын 30уна чейинки мөөнөттө жиберип турушат.

11. Программага катышууга электрондук өтүнмөнү жана жеке маалыматтарды иштетүүгө жарандардын макулдугунун түп нускаларын/электрондук формасын алгандан кийин МИК

ведомстволор аралык электрондук аракеттенүү системасы аркылуу ушул Тартиптин тандоо критерийлерине шайкештигин текшерүү үчүн Программанын катышуучусу жана алардын жубайы тууралуу керектүү маалыматты мамлекеттик органдардан суратып алат.

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

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

– өнөктөш-банктер МИКтин автоматташтырылган маалыматтык системасында Программанын катышуучуларынын электрондук тизмесин карап чыгат, катышуучунун төлөө жөндөмдүүлүгүн талдоодон кийин ипотекалык кредит берүү же ипотекалык кредит берүүдөн баш тартуу жөнүндө чечим кабыл алат;

– МИК автоматташтырылган маалыматтык системада Программанын катышуучуларынын электрондук тизмесин карайт жана кийин сатып алуу менен турак үйдү ижарага берүү (баш тартуу) жөнүндө чечим кабыл алат.

14. Турак жайды каржылоого кайрылбаган катышуучулардын электрондук өтүнмөлөрүнүн колдонулуу мөөнөтү 1 (бир) жылды түзөт.

4-глава. Кийин сатып алуу менен турак үйдү ижарага берүү шарттары

№	Параметрлер	Эскертүү
1	Программанын катышуучусу (максаттуу топ)	Турак жайды каржылоо багыттар 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 ижарага алуу. Турак жай эмгек ишмердүүлүгүн жүргүзгөн аймакта берилет, ушул эле учурда: – Бишкек шаарында иштеген катышуучуларга республиканын региондорунда турак жайды берүүгө жол берилет;

		– республиканын региондорунда иштеген жарандарга Бишкек шаарында турак жай берүүгө жол берилбейт
3	Ижара предмети	МИКтин турак жай фондунан даяр же курулуп жаткан турак үй
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	Турак жайдын толук наркын төлөө же эрте төлөө мөөнөтү аяктаганда. Ижара акысын төлөө графигине ылайык ижара төлөмдөрүн төлөгөндөн кийин 30 (отуз) жумушчу күндүн ичинде ижарачынын менчигине ижара объектисин тариздөө мөөнөтү
7	Турак жайдын 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 (өздүк салым)	Баштапкы төлөмдүн өлчөмү каржылоо булактарын, курулуштун наркын же даяр турак жайды сатып алууну эске алуу менен МИКтин өзүнчө 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 үчүн; – турак жайды камсыздандыруу; – кредиттик тарых жөнүндө маалымат алуу үчүн сурам

11	Ижара акысы	Пайыздык ставкалардын эквивалентиндеги ижара наркы, ошондой эле багыттарга ылайык каржылоонун ислам принциптери боюнча турак жай менен камсыз кылуу механизмдери боюнча кошумча баа боюнча жылдык кирешелүүлүк: – “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 аялынын (күйөсүнүн) 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 мөөнөткө акы төлөө суммасын төлөгөн шартта, учурдагы график боюнча келечектеги төлөөлөрдүн эсебине ижара турак жайды сатып алуу мөөнөтүн кыскартууну эске алуу менен (ижарачынын каалоосу боюнча) ижара акысын төлөө мүмкүнчүлүгүнө жол берилет

5-глава. Турак үйүн үлүштүк куруу аркылуу каржылоонун шарттары

№	Ипотекалык кредит берүүнүн параметрлери	Эскертүү
1	Программанын катышуучусу (максаттуу топ)	Турак жайды үлүштүк куруу механизми боюнча тандоо критерийлерине туура келген бардык жарандар

2	Максаттуу багыты	Андан ары үлүштүк турак үйүнүн курулушун каржылоо үчүн баштапкы төгүмдү берүү. Курулуш аяктагандан кийин МИК катышуучу менен турак жайды кийин сатып алуу менен ижара келишимин түзөт
3	Баштапкы төгүм (өздүк салым)	Баштапкы төлөм турак жай наркынан 50 (элүү) %дан кем эмес
4	Турак жайдын наркы	МИКтин акционеринин (директорлор кеңешинин) өзүнчө чечими менен төмөнкү көрсөткүчтөрдү колдонуу менен белгиленет: – каржылоо булактарынын наркы; – курулуш чыгымдары; – инфляциянын орточо жылдык денгээли; – кыймылсыз мүлк рыногунун конъюнктурасы
5	Ижара акысы	Пайыздык ставкалардын эквивалентиндеги ижара наркы жылдык 8 (сегиз) %
6	Валютасы	Кыргыз сому
7	Ижаранын 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 каржылоонун багыттары боюнча тандоо критерийлерине жооп берген жарандар: – “Социалдык ипотека”; – “Жеңилдетилген ипотека”; – “Арзан ипотека”
2	Ипотекалык кредиттин максаттуу багыты	Турак үйдү сатып алуу, жер тилкеси бар болсо, этабы менен каржылоо

		<p>механизмин пайдалануу менен турак үй (жеке турак жай) куруу.</p> <p>Турак жай сатып алууга кредит эмгек ишмердүүлүгүн жүргүзгөн аймакта берилет, ушул эле учурда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Бишкек шаарында иштеген катышуучуларга республиканын региондорунда турак жайды сатып алууга кредит берүүгө жол берилет; – республиканын региондорунда иштеген жарандарга Бишкек шаарында турак жай сатып алууга кредит берүүгө жол берилбейт
3	Ипотекалык кредитти берүү формасы	Катышуучунун өнөктөш банктагы банктык 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	<p>Турак жайды каржылоо багыты боюнча:</p> <ul style="list-style-type: none"> – “Социалдык ипотека” 4 000 000 (төрт миллион) сомго чейин; – “Жеңилдетилген ипотека” 4 000 000 (төрт миллион) сомго чейин; – “Арзан” ипотека” 5 000 000 (беш миллион) сомго чейин
7	Ипотекалык кредиттин мөөнөтү	Максималдуу мөөнөтү, каржылоо булактарына жараша 25 (жыйырма беш) жылдан ашык эмес
8	Ипотекалык кредиттин суммасын аныктоо критерийлери жана катышуучунун төлөө жөндөмдүүлүгү	Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын ченемдик укуктук актыларынын жана өнөктөш банктын ички документтеринин талаптарына ылайык аныкталат
9	Комиссиянын түрлөрү жана өлчөмү	Кепилдик фонддорунун ипотекалык кепилдигин баштапкы төлөм катары пайдалангандыгы үчүн комиссиядан тышкары, ипотекалык кредитти

		башкаруу үчүн эч кандай комиссия жана башка кошумча төлөмдөр жок
10	Катышуучунун чыгымдары	Ипотекалык кредит 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	Ипотекалык кредит боюнча баштапкы төгүм (жеке салымы)	Багыттары боюнча, анын ичинде каржылоонун ислам принциптери боюнча турак жай менен камсыз кылуу механизмдери боюнча баштапкы салымдын 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 өздүк салымы болбогон учурда өнөктөш банктын ыктыяры боюнча кошумча күрөөнү берүүгө, ошондой эле кепилдик фонддордун финансылык инструменттерин колдонууга жол берилет
16	Ипотека боюнча пайыздык чендер	Ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык чендер, ошондой эле каржылоонун ислам принциптери боюнча турак жай менен камсыз кылуу механизмдери боюнча кошумча баа боюнча жылдык кирешелүүлүк, багыттарга ылайык: – “Социалдык ипотека” жылдык 4 (төрт) %; – “Жеңилдетилген ипотека” жылдык 4 (төрт) %; – “Арзан ипотека” жылдык 8 (сегиз) %
17	Ипотекалык кредитти камсыз кылуу (күрөө)	Ипотекалык кредитти камсыз кылуу үчүн төмөнкүлөр колдонулушу мүмкүн: – сатып алынган турак жай; – жеке турак үй 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 жай аянтын көбөйтүү шарты менен ипотекалык кредиттин предметин (күрөөсүн) алмаштырууга жол берилет

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

Форма

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

Мен,

(аты-жөнү)

Кыргыз Республикасында берилген ИЖН

Ким экендигин ырастаган 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 маалыматтарым жана жашы жете элек үй-бүлө мүчөлөрүмдүн жеке маалыматтарын сурап алууга;

– менин жана жашы жете элек үй-бүлө мүчөлөрүмдүн жеке маалыматтарын иштетүүгө (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 жеке маалыматтарды 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 иштетүү 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 иштетүүгө 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 иштетүүгө макулдук эркин формадагы жазуу жүзүндөгү арыздын негизинде чакыртып алынышы мүмкүн экендиги менен тааныштым;

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

5) берилген документтердин жана көрсөтүлгөн маалыматтардын аныктыгы, турак үйгө кредит берүү программасынын катышуучуларын тандоо критерийлери, ошондой эле ипотекалык кредит берүү шарттары жана турак жайга карата талаптар менен тааныштым;

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

Жеке маалыматтарды коргоо чөйрөсүндө 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)