

ПРОГРАММА
Правительства Кыргызской Республики "Доступное жилье
2015-2020"

*(В редакции постановлений Правительства КР от 21 сентября
2016 года № 501, 24 августа 2017 года № 537)*

1. Предпосылки для разработки и актуальность

1. Целью настоящей Программы является создание условий для повышения доступности жилья в Кыргызской Республике через реализацию мер по:

- строительству доступного жилья в необходимых объемах во всех регионах страны;
- обеспечению доступными ипотечными механизмами приобретения жилья;
- вовлечению банковской системы страны в программы доступного ипотечного кредитования с механизмом ее рефинансирования.

2. В целях расширения возможностей населения в приобретении жилья Правительством Кыргызской Республики (далее - Правительство) с 2000 года принимались отдельные меры. Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 25 апреля 2001 года № 188 утверждена Государственная программа жилищного строительства до 2010 года, предусматривающая за десять лет (2001-2010 гг.) построить 17,6 млн. кв.м жилья, в том числе 6,1 млн. кв.м в 2001-2005 годы. На реализацию Государственной программы требовалось 197,9 млрд. сомов, в том числе 11,8 млрд. сомов бюджетных средств. Фактически в 2001-2005 годы было введено 2,3 млн. кв.м жилья, что в три раза меньше запланированного. За счет государственных средств было построено 9,2 тыс. кв.м жилья. В итоге объем ввода жилья за счет государственных средств, вместо 6 процентов от общего объема ввода жилья, фактически составил всего 0,8 процента от общего объема ввода жилья.

3. Национальной программой жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Кыргызской Республики от 26 ноября 2007 года № 562, предусматривалось строительство почти 5,1 млн. кв.м жилья. В связи с тем, что указанная Программа была разработана без учета возможностей бюджетного финансирования, проведение работ в регионах было приостановлено. В результате вместо запланированного 4,1 млн. кв.м социального жилья в 2008-2010 годах было построено около 65 тыс. кв.м (диаграмма 1).

Диаграмма 1. Ввод жилья по формам собственности, тыс. кв.м

4. В целях развития социального жилищного строительства Правительством успешно реализован ряд проектов, ориентированных на социально незащищенные слои населения.

5. Министерством финансов Кыргызской Республики (далее - Министерство финансов) в 2007-2010 годах реализован проект строительства доступного жилья и было построено 3 многоквартирных жилых дома в микрорайоне "Джал" города Бишкек на 198 квартир, с привлечением финансовых ресурсов коммерческого банка закрытого

акционерного общества "Кыргызский инвестиционно-кредитный банк" (далее - "КІСВ"). По данному проекту был реализован механизм субсидирования процентных ставок коммерческих банков, где Министерство финансов субсидировало 6 процентов из 14 процентов процентных ставок по ипотечным кредитам.

6. В соответствии с постановлением Правительства Кыргызской Республики "О мерах по завершению строительства трех многоквартирных жилых домов в микрорайоне "Джал" города Бишкек" от 17 сентября 2007 года № 413 в реализации проекта участвовали Правительство Кыргызской Республики, мэрия города Бишкек, члены ЖСК "Алтын Казык Плюс", работники учреждений бюджетной сферы города Бишкек, "КІСВ" на условиях, приведенных в таблице 1.

Государственным агентством архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве Кыргызской Республики принимались меры по привлечению иностранных инвестиций в строительство доступного жилья. В соответствии с постановлением Правительства Кыргызской Республики "Об экспериментальном проектировании и строительстве микрорайона - 15 "Джал-Артис" в городе Бишкек" от 19 декабря 2006 года № 862 началось проектирование и строительство микрорайона 15 "Джал-Артис", где из запланированных 1392 квартир 400 квартир были определены как социальное жилье, для распределения на условиях долгосрочного ипотечного кредитования под 10 процентов годовых, со сроком погашения 15 лет, работникам учреждений бюджетной сферы, которым предполагается оказание государственной поддержки в виде субсидирования первоначального взноса по ипотеке в размере 30 процентов от стоимости жилья.

Таблица 1. Условия участия сторон в строительстве жилых домов в мкрн. "Джал"

Стороны	Взнос, млн. сом	Назначение
Правительство КР	22,0	Субсидии по 6%
Мэрия города Бишкек	5,1	Субсидии по 6%
Члены ЖСК "Алтын Казык Плюс"	20,0	Взносы за квартиры
Работники учреждений бюджетной сферы города Бишкек	6,2	Взносы за квартиры
Банк "КІСВ"	53,6	Кредитование
Расчетная стоимость жилья	106,9	

7. Мэрией города Бишкек в целях решения жилищных проблем горожан и работников бюджетных организаций, в рамках Программы "Социальное жилье", в 2011 году введен в эксплуатацию 90-квартирный жилой дом для ветеранов Великой Отечественной войны и работников бюджетных организаций в микрорайоне "Восток-5", сметная стоимость которого составила 65987,9 тыс. сомов. В 2009 году введены в эксплуатацию 45-квартирный жилой дом в микрорайоне "Джал-29" сметной стоимостью 31545,9 сомов и 90-квартирный жилой дом сметной стоимостью 129680,9 тыс. сомов.

Предоставление доступного жилья осуществляется на льготных условиях в первую очередь для работников бюджетной сферы мэрии города Бишкек. Списки лиц,

претендующих на данное жилье, устанавливаются уполномоченным структурным подразделением мэрии города Бишкек (таблица 2).

Таблица 2. Показатели программы "Социальное жилье" мэрии города Бишкек

Показатели программы	Программа "Социальное жилье" мэрии города Бишкек	
Первоначальный взнос	30% + 30% (*)	вне зависимости от платежеспособности и сбережений
Сумма займа	до 2,0 млн. сомов	из расчета приобретаемого жилья и уровня доходов
Период займа	от 3 до 5 лет	в зависимости от суммы займа и уровня доходов
Досрочное погашение	1-1,5 года	по мере ввода в эксплуатацию жилья
Стоимость жилья	21070 сомов за 1 кв. метр(**)	стоимость рассчитана с рентабельностью для строительной компании в пределах 20-30%

(*) - 30% вносятся при заключении соглашения и 30% после ввода жилья в эксплуатацию;

(**) - средний официальный курс НБКР в 2009 году составлял 1 доллар США = 43,99 сома (21070 сомов) = 478,9 долларов США.

Стоимость 1 кв.м жилья с завершенностью "под ключ", приобретаемого работниками, составляла 21070 сомов. Рентабельность установленной цены строительной компании составляло около 20-30 процентов, без учета стоимости выделяемых земельных участков, собственником которых оставалась мэрия города Бишкек, до полного погашения стоимости жилья и создания Товарищества собственников жилья (ТСЖ). Под строительство выделялись участки с подведенными коммуникациями.

8. Вышеприведенные примеры являлись разовыми проектами, свидетельствующие, что при государственной поддержке проекты, связанные со строительством доступного жилья в Кыргызской Республике, могут быть успешными.

2. Оценка текущей ситуации

9. Обеспеченность социальным жильем населения страны является одной из основных задач, стоящих перед государством. Согласно принятой в Кыргызской Республике санитарной норме, размер жилой площади на одного человека составляет не менее 12,0 кв.м. К примеру, в государствах-участниках СНГ эта норма составляет - 18,0 кв.м на человека.

10. По официальным данным, в 1991 году обеспеченность жильем в республике составляла 12,2 кв.м на одного человека и в настоящее время этот показатель остается на том же уровне. Максимальный показатель обеспеченности граждан жильем в Кыргызской Республике за последние 25 лет составлял 15,7 кв.м в 2010 году (диаграмма 2).

Диаграмма 2. Показатель обеспеченности жильем в Кыргызской Республике и в других странах, кв.м площади на 1 чел.

Для сравнения: в 2012 году в Республике Беларусь на одного человека приходилось 25,4 кв.м жилья, в России - 23,4 кв.м, в Казахстане - 19,6 кв.м, в Китае - 27 кв.м. В других странах эти показатели еще выше: в Норвегии - 74 кв.м (2006 г.), США - 69,7 кв.м (2010 г.), Дании - 50,6 кв.м (2003 г.).

11. Для достижения показателей обеспеченности жильем в Кыргызской Республике до уровня соседних республик (18 кв.м на человека) требуется построить жилье общей площадью 30,25 млн. кв.м (около 7446 крупнопанельных многоквартирных домов).

12. По показателям индекса доступности жилья ООН, рассчитываемому как отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год, Кыргызская Республика заметно отстает от соседних стран (диаграмма 3).

Диаграмма 3. Индекс доступности жилья (квартир) без учета потребительского бюджета
Индекс доступности жилья (квартир) с учетом минимального потребительского бюджета

13. По итогам 2013 года в Кыргызстане семье с минимальным потребительским бюджетом 13797,6 сома (60,4% от совокупного дохода семьи) потребуется 21 год, чтобы накопить средства для приобретения жилья (с учетом нерегистрируемых доходов - 11,2 года), тогда как в Казахстане (без учета нерегистрируемых доходов по состоянию на 2013 год) - 4 года и в России (без учета нерегистрируемых доходов по состоянию на 2013 год) - 6,8 лет.

14. Несмотря на создание в Кыргызской Республике основ функционирования рынка жилой недвижимости, приобрести жилье с использованием рыночных механизмов в настоящее время способен только ограниченный контингент граждан с относительно высоким уровнем доходов.

15. Применение современных материалов и строительных норм без какого-либо ущерба для качества строительства позволяет существенно снизить себестоимость возводимого в Кыргызстане жилья, как в городах, так и в сельской местности.

16. В условиях, когда для частных строительных компаний на первый план выходит норма прибыльности реализуемых ими проектов, государство будет выступать в роли заказчика по строительству жилья из доступного ценового сегмента. Данный подход позволит государству начать решение жилищного вопроса в целом, и в первую очередь для целевых групп, указанных в настоящей Программе.

17. Несмотря на наличие системы ипотечного кредитования в Кыргызстане и увеличение количества банков, предлагающих ипотеку, условия ипотеки остаются неприемлемыми для большинства граждан страны.

Диаграмма 4. Динамика выданных ипотечных кредитов банками Кыргызстана

Диаграмма 5. Динамика процентных ставок банков по ипотеке

Показатели динамики показывают, что в банковской системе превалирует выдача ипотечных кредитов в иностранной валюте, что объясняется стремлением банков переложить валютные риски на заемщиков.

18. Отмечается также положительная динамика роста портфеля ипотечных кредитов в целом, обусловленных прежде всего сохраняющимися высокими темпами роста вновь выданных ипотечных кредитов в иностранной валюте.

Результаты исследования условий предоставления банками ипотечных кредитов приведены в таблице 3.

Таблица 3. Условия ипотечного кредитования коммерческих банков в октябре 2014 года

	Банк 1		Банк 2	Банк 3
Сумма кредита	В сомах	Временно выдача приостановлена		
	в долл. США	от 5000 до 150000	неограниченно	от 10000-100000 долларов США
Собственные средства	Не менее 40%		Не менее 30%	Не менее 40%
Срок кредита	от 3 до 10 лет		до 10 лет	до 10 лет
Процентная ставка	от 17% до 20% долларов США		25%-27% годовых (в сомах) - от 21%-23% годовых (в долларах США)	20% годовых (в сомах) от 17% годовых в долларах США
Залоговое обеспечение	Недвижимость, имеются территориальные ограничения по объектам недвижимости		Недвижимость	Недвижимость, имеются территориальные ограничения по объектам недвижимости
Страхование залогового обеспечения	Обязательно		Нет	За счет Банка
Требования к уровню дохода	Ежемесячный взнос по кредиту не должен превышать 60% от чистого дохода семьи		Индивидуально	Индивидуально
Погашение	Ежемесячно, равными взносами		Ежемесячно, равными взносами	Ежемесячно, равными взносами

19. Анализ условий ипотеки, выдаваемых банками, свидетельствует о доступности лишь для ограниченного контингента людей с относительно высоким уровнем заработных плат (таблица 4).

Таблица 4. Условия ипотечного кредитования коммерческих банков в октябре 2014 года

Условия ипотечного займа	
Срок займа	10 лет
% ставка по займу	20 процентов
Тип погашения	Аннуитет
Предельное соотношение платежа к	60 процентов от дохода

доходу заемщика				
Размер первоначального взноса		30 процентов от стоимости квартиры		
Курс доллар США/сом		60 сомов		
Показатели ипотечного кредита				
	Стоимость 1 кв.м, в долларах США	Стоимость 1-к. кв. 32 кв.м, в сомах	Стоимость 2-к. кв. 46 кв.м, в сомах	Стоимость 3-к. кв. 60 кв.м, в сомах
Стоимость (сом)	1000	1920000	2760000	3600000
Сумма первоначального взноса (сом)		576000	828000	1080000
Ежемесячный платеж (сом)		25974	37337	48700
Требуемый уровень дохода семьи (сом)		43289	62228	81167
Суммарные выплаты по кредиту (сом)		3116827	4480440	5844052

20. Факторами, влияющими на недоступность ипотеки для подавляющего большинства граждан, являются:

- высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, обусловленные высокими рисками заемщиков и высокой стоимостью ресурсов, используемых банками;
- более высокий уровень необходимых официальных доходов для заемщиков, который приводит к снижению доступности к кредитам для большинства граждан Кыргызской Республики;
- высокая стоимость жилья недвижимости на первичном и вторичном рынках вследствие ориентированности строительных компаний на получение максимальной прибыли за счет строительства жилья "элитного класса" либо строительство на условиях "под самоотделку".

21. По данным Департамента кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве Кыргызской Республики, по состоянию на апрель 2016 года, наиболее высокий уровень цен на жилую недвижимость наблюдался в городах Бишкек, Ош и Джалал-Абад. Средняя стоимость за 1 кв.м. жилого помещения в многоквартирном доме составляла в городах Бишкек - 46258 сомов, Джалал-Абад - 38650 сомов, Ош - 38634 сома. Расчеты произведены на основании фактических договорных цен купли-продажи между покупателем и продавцом. При этом среднерыночная стоимость 1 кв.м вторичного жилья в городе Бишкек (типовые многоквартирные дома 104, 105, 106 серий) составляла 60000 сомов, а среднерыночная стоимость 1 кв.м первичного жилья под самоотделку (индивидуальные и типовые проекты эконом-класса) составляет 40000 сомов.

22. Указанные факторы воздействуют комплексно, усиливая друг друга: финансовых возможностей граждан недостаточно для исполнения обязательств по ипотечному кредиту, а для банков этот сегмент кредитного рынка содержит повышенные риски, что влияет на ужесточение условий ипотечного кредитования.

3. Повышение доступности жилья: цели, приоритетные направления, задачи

23. Настоящей Программой установлены следующие критерии доступности жилья для граждан в зависимости от местонахождения, с учетом размера заработной платы в регионе, платежеспособности населения и других факторов:

- для квартир в многоквартирном доме общей площадью до 80 квадратных метров;
- для индивидуальных жилых домов общей площадью до 150 квадратных метров.

Стоимость одного квадратного метра жилья не должна превышать 60000 сомов.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

24. Приоритетными направлениями являются:

- 1) формирование финансовых механизмов, обеспечивающих повышение доступности жилья;
- 2) создание фонда доступного жилья;
- 3) государственная поддержка граждан в улучшении жилищных условий.

25. Одним из приоритетных направлений формирования финансовых механизмов для повышения доступности жилья является обеспечение функционирования уполномоченного органа в сфере ипотечного жилищного кредитования - открытого акционерного общества "Государственная ипотечная компания" (далее - ОАО "ГИК").

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

26. Для решения задачи обеспечения функционирования ОАО "ГИК" будут приняты следующие меры:

- 1) привлечение для долгосрочного ипотечного жилищного кредитования средств международных фондов, а также средств, полученных от реализации ипотечных ценных бумаг;

1-1) обеспечение государственного финансирования ОАО "ГИК" в целях ипотечного жилищного кредитования и инвестирования в строительство жилья, с последующей его реализацией гражданам Кыргызской Республики;

2) *(утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)*

3) разработка и внедрение механизмов ипотечного жилищного кредитования через финансово-кредитные учреждения, в том числе через банки-партнеры;

4) совершенствование механизмов ипотечного жилищного кредитования с учетом международного опыта ипотечного жилищного кредитования.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

27. Приоритетное направление по созданию фонда доступного жилья будет сфокусировано на решении следующих задач:

- 1) строительство доступного жилья;
- 2) разработка механизмов по реализации настоящей Программы;
- 3) выделение земельных участков под строительство доступного жилья при содействии органов местного самоуправления;
- 3-1) создание собственного жилищного фонда ОАО "ГИК" путем строительства и выкупа жилья.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

28. Решение задачи строительства доступного жилья будет осуществляться путем реализации следующих мер:

- 1) формирование и поддержка базы данных о ценах и сделках на рынке жилья;
- 2) разработка механизма взаимодействия государственных органов, органов местного самоуправления и ОАО "ГИК" для строительства жилья;
- 2-1) выделение земельных участков под строительство доступного жилья и обеспечение инфраструктуры и коммуникаций органами местного самоуправления;
- 3) строительство доступного жилья, в том числе пилотные проекты по строительству многоквартирного жилья;
- 4) *(утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)*

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

29. Для решения задачи разработки механизмов по реализации настоящей Программы будут приняты следующие меры:

- 1) разработка и реализация механизма рефинансирования через коммерческие банки-партнеры кредитования по приобретению готового жилья, индивидуальному строительству жилья, расширению имеющегося жилья и его капитальному ремонту;
- 2) разработка и реализация механизма контрактных жилищных сбережений;
- 3) разработка и реализация механизма арендного жилья с последующим выкупом;
- 4) *(утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)*

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

30. Для решения задачи выделения земельных участков под строительство доступного жилья при содействии органов местного самоуправления будет принята мера по поиску земельных участков с подведенными коммуникациями под строительство многоквартирного жилья.

31. Приоритетное направление государственной поддержки в улучшении жилищных условий граждан будет сфокусировано на решении задачи разработки направлений государственной поддержки в улучшении жилищных условий граждан.

32. Для решения задачи разработки направлений государственной поддержки в улучшении жилищных условий граждан будут реализованы следующие меры:

- 1) разработка и запуск направления "Доступная ипотека";
- 2) разработка и запуск направления "Льготная ипотека".

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

4. Благоприятные предпосылки и риски

33. Благоприятными предпосылками для реализации настоящей Программы являются:

- 1) принятие постановления Жогорку Кенешем Кыргызской Республики "Об утверждении "Программы по переходу Кыргызской Республики к устойчивому развитию на 2013-2017 годы";
- 2) наличие постоянно возрастающего спроса населения на приобретение и расширения жилья;
- 3) интерес со стороны коммерческих банков к ипотечному кредитованию;
- 4) конкуренция среди строительных компаний, заинтересованных в строительстве доступного жилья, регулирующая ценообразование;
- 5) наличие земли под строительство доступного жилья в регионах;
- 6) стабильная макроэкономическая ситуация в стране.

34. При реализации любого стратегического документа существуют следующие риски и угрозы, которые могут привести к серьезным осложнениям процесса реализации Программы:

- 1) спад в развитии экономики;
- 2) низкий уровень доходов населения, что осложнит внедрение эффективных механизмов ипотечного кредитования;
- 3) стихийные бедствия, техногенные катастрофы;
- 4) снижение государственного финансирования или недополучение достаточных бюджетных средств для функционирования системы ипотечного кредитования;
- 5) волатильность курса сома к иностранным валютам;
- 6) отсутствие единой базы строящихся объектов, другие негативные влияния со стороны строительной отрасли (резкое увеличение цен на строительные материалы, и т.п.);
- 7) несовершенство законодательной базы, регулирующей вопросы строительства, ипотеки, банковской системы, инвестиций;
- 8) возможные проблемы в других смежных отраслях (страхование, банковский сектор и др.).

35. В целях предотвращения или смягчения последствий возможных кризисных явлений необходимо:

- сформировать и поддерживать информационную базу о ценах и сделках на рынке жилья, а также характеристиках выдаваемых ипотечных кредитов и залоговой базы банковской системы в объеме и формате, необходимых для эффективного контроля накопления, рисков на рынках жилья и ипотечного кредитования;

- обеспечить применение единых стандартов ипотечного жилищного кредитования, функционирования инфраструктуры ипотечного рынка и сервисного обслуживания ипотечных кредитов;

разработка и реализация ОАО "ГИК" системы таргетирования (установление целевых ориентиров условий финансирования и параметров приобретаемого жилья) и

скоринга (система оценки клиентов, в основе которой заложены статистические методы), которые позволят обеспечить гибкий подход к процессу отбора и финансирования с учетом индивидуальных особенностей по ипотечному жилищному кредитованию.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

5. Реализация настоящей Программы

§ 5.1. Управление процессом и контроль

36. Общее руководство и мониторинг реализации настоящей Программы осуществляется Межведомственной комиссией по координации вопросов государственной жилищной программы (далее - Межведомственная комиссия), образованной распоряжением Правительства Кыргызской Республики от 14 января 2016 года № 9-р. В состав Межведомственной комиссии входят депутаты Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, руководители государственных органов, органов местного самоуправления, представители профессиональных сообществ и гражданского сектора. В задачи Межведомственной комиссии наряду с мониторингом будет входить координация усилий всех государственных органов, системы исполнительной власти по реализации настоящей Программы в сфере жилищного строительства и ипотечного кредитования.

37. Министерство экономики Кыргызской Республики является государственным органом, оказывающим содействие в реализации настоящей Программы посредством решения следующих задач:

- координация деятельности государственных органов по разработке нормативных правовых актов;
- содействие ОАО "ГИК" по взаимодействию с государственными органами Кыргызской Республики;
- содействие ОАО "ГИК" по привлечению ресурсов для ипотечного жилищного кредитования и инвестиций в строительство жилья эконом-класса;
- инициирование и сопровождение проектов строительства доступного жилья с использованием механизма государственно-частного партнерства.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

38. Непосредственное управление реализацией ключевых программных мероприятий будет осуществляться ОАО "ГИК".

К реализации настоящей Программы будут привлечены государственные органы системы исполнительной власти, органы местного самоуправления (по согласованию), ОАО "ГИК" и банки-партнеры, заключившие соглашение о сотрудничестве с ОАО "ГИК" в рамках настоящей Программы.

Контроль деятельности ОАО "ГИК" будет осуществляться акционером ОАО "ГИК" в лице Фонда по управлению государственным имуществом при Правительстве Кыргызской Республики.

§ 5.2. Источники финансирования настоящей Программы

39. Источниками финансирования реализации настоящей Программы являются:

- прибыль, полученная от финансово-хозяйственной деятельности ОАО "ГИК";

- средства, привлеченные Правительством Кыргызской Республики и ОАО "ГИК";
- средства внутренних и внешних инвесторов через механизм ипотечных ценных бумаг;
- республиканский бюджет.

Для осуществления деятельности ОАО "ГИК" в рамках настоящей Программы Правительством Кыргызской Республики выделяется 3,3 млрд. сомов.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

40. В рамках своей деятельности ОАО "ГИК" будет осуществлять рефинансирование кредитов, выданных банками, отобранных для участия в настоящей Программе. Рефинансирование позволит создать условия для обеспечения быстрой оборачиваемости кредитных ресурсов и решения проблемы ликвидности финансовых институтов, задействованных в ипотечном кредитовании, а также обеспечения доступности ипотечных займов гражданам страны.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

41. ОАО "ГИК" будет аккумулировать пулы ипотечных закладных и привлекать деньги с рынка капиталов через облигации с государственными гарантиями и (или) ипотечные ценные бумаги. Эффективность привлечения средств с рынка капитала ОАО "ГИК" и предельно допустимый уровень концентрации рисков будут определяться уполномоченным государственным органом в сфере надзора и регулирования финансового рынка.

ОАО "ГИК" будет привлекать долгосрочные ресурсы путем взаимодействия с внутренними и внешними институциональными инвесторами.

42. Дополнительное развитие получит софинансирование проектов строительства со стороны физических и юридических лиц. Реализация данного инструмента возможна в случае равноценного участия со стороны государства и партнеров по строительству доступного жилья.

§ 5.3. Мониторинг и оценка

43. В целях эффективной реализации настоящей Программы Межведомственная комиссия будет осуществлять мониторинг. Мониторинг, как процесс систематического сбора и обработки информации, позволит своевременно корректировать меры настоящей Программы в соответствии с изменяющейся ситуацией. Мониторинг позволит улучшить процесс принятия решения, а также применение его результатов для информирования общественности как инструмента обратной связи в целях эффективности проводимой политики.

44. В целях обеспечения объективности результатов мониторинга данный процесс будет базироваться на следующих компонентах:

- регулярный сбор информации о строительстве и вводе жилья;
- исследование строительного сектора с целью оценки факторов, влияющих на процесс реализации настоящей Программы;
- регулярное получение Межведомственной комиссией информации от ОАО "ГИК" относительно объема выдачи ипотечных кредитов и жилья.

6. Функционирование ОАО "Государственная ипотечная компания"

45. ОАО "ГИК" - организация, которая станет центральным звеном реализации Программы "Доступное жилье 2015-2020". ОАО "ГИК" является акционерным обществом, в котором единственным учредителем выступает Правительство Кыргызской Республики.

Деятельность ОАО "ГИК" направлена на обеспечение полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике, с привлечением финансирования, которое будет способствовать развитию доступного жилья.

ОАО "ГИК" является оператором настоящей Программы, которая будет совместно с Государственным агентством архитектуры, строительства и жилищно-коммунального строительства при Правительстве Кыргызской Республики выступать созаказчиком строительства жилья путем структурного финансирования, а также рефинансировать ипотечные кредиты, выдаваемые банками Кыргызстана по специальным стандартам, выработанным ОАО "ГИК".

46. Для достижения указанных целей ОАО "ГИК" будет решать следующие задачи:

- 1) обеспечение стабильного функционирования;
- 2) установление и внедрение прозрачных механизмов финансирования;
- 3) разработка и внедрение стандартов, моделей и механизмов ипотечного жилищного кредитования в сферах, указанных в настоящей Программе;
- 3-1) обеспечение механизмов и критериев отбора в рамках настоящей Программы;
- 4) установление корпоративного управления с четкими стратегическими целями развития;
- 5) разработка внутренних нормативных документов для управления внутренними операционными и финансовыми процессами;
- 6) привлечение высококвалифицированных специалистов.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

47. За исключением капитализации бюджетными средствами, необходимо привлечение в ОАО "ГИК" заемных ресурсов в необходимом объеме, стоимость которых обеспечит финансирование доступного жилья в национальной валюте.

48. Для эффективного функционирования ОАО "ГИК" должна иметь отвечающее лучшей практике в этой области корпоративное управление. Поскольку ключевым вопросом функционирования ОАО ГИК станет его финансовая устойчивость, необходимо обеспечить эффективное регулирование этой структуры со стороны акционера.

7. Направление "Доступная ипотека"

49. Условия предоставления ипотечного кредита по направлению "Доступная ипотека", устанавливаются ОАО "ГИК" и будут направлены на платежеспособных граждан, которые в течение срока действия ипотечного кредита могут выплатить основной долг и процентные платежи с учетом изменения макроэкономической ситуации в стране.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

50. Реализация направления "Доступная ипотека" будет осуществляться при помощи разрабатываемых ОАО "ГИК" механизмов. Ипотечные кредиты по данному направлению будут доступны всем гражданам Кыргызской Республики, на условиях, соответствующих основным требованиям и механизмам отбора, определяемым Правительством Кыргызской Республики, и дополнительным требованиям ОАО "ГИК".

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

51. *(Утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)*

8. Направление "Льготная ипотека"

52. Условия обеспечения жильем и предоставления ипотечного кредита по направлению "Льготная ипотека" будут направлены на отдельные категории граждан Кыргызской Республики, определяемые Комиссией, которые соответствуют установленным Правительством Кыргызской Республики требованиям отбора.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

53. В целях реализации направления "Льготная ипотека" предусматривается государственная поддержка с использованием бюджетных и иных, не противоречащих законодательству Кыргызской Республики, источников денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий или льготного кредитования для приобретения или строительства жилых помещений.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

54. Субсидирование осуществляется с использованием механизмов частичного или полного субсидирования по обеспечению жильем участников Программы:

1) *(утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)*

2) *(утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)*

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

9. Механизмы направлений "Доступная ипотека" и "Льготная ипотека"

55. Доступность ипотеки предполагается обеспечить за счет реализации различных механизмов с учетом международного опыта. На первоначальном этапе будут реализованы следующие механизмы:

- механизм контрактных жилищных сбережений;
- механизм арендного жилья с последующим выкупом;
- механизм рефинансирования через коммерческие банки-партнеры:
- на приобретение готового жилья;
- на индивидуальное строительство жилья;
- на капитальный ремонт жилья;

- на расширение имеющегося жилья.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

55-1. В рамках настоящей Программы ОАО "ГИК" осуществляет строительство или выкуп жилья, с последующей реализацией участникам, стоимость которого составит не более 40000 сомов за 1 кв.м.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

56. На последующих этапах развития ОАО "ГИК", с учетом международного опыта в сфере обеспечения жильем и ипотечного кредитования, законодательства Кыргызской Республики, а также экономической ситуации, будет разрабатывать и внедрять другие механизмы обеспечения жильем.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

§ 9.1. Механизм контрактных жилищных сбережений

57. *(Утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)*

58. В основе механизма лежит принцип, при котором часть стоимости жилья целенаправленно формируются за счет привлечения целевых долгосрочных сбережений будущих заемщиков доступного жилья. Накопления должны формироваться вкладчиками исключительно за счет собственных доходов.

59. Механизм контрактных жилищных сбережений основан на заключении договоров, содержащих обязательства небанковского финансово-кредитного учреждения как организации по предоставлению кредита на покупку жилья на заранее определенных условиях, при выполнении будущим заемщиком отлагательного условия по накоплению согласованной суммы за установленный период времени.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

60. Участники заключают с небанковским финансово-кредитным учреждением договор, в котором отражаются сумма жилищного финансирования, размеры процентных ставок по взносу и кредиту, на которые вправе претендовать участник, накопивший определенную часть оговоренной суммы согласно договору. Эти параметры предлагаются в различных комбинациях для того, чтобы участник мог выбрать оптимальный для себя вариант.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

61. Деятельность небанковского финансово-кредитного учреждения лицензируется и регулируется Национальным банком Кыргызской Республики в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

§ 9.2. Механизм арендного жилья с последующим выкупом

62. Механизм арендного жилья с последующим выкупом регулируется Гражданским кодексом Кыргызской Республики. В договоре аренды с последующим выкупом будет предусмотрено, что арендное жилье переходит в собственность участнику по истечении срока договора аренды с последующим выкупом или до его истечения при условии

внесения участником всей обусловленной договором аренды с последующим выкупом выкупной цены.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

63. Механизм арендного жилья с последующим выкупом предусматривает наличие собственного жилищного фонда ОАО "ГИК", который может формироваться за счет строительства и/или выкупа жилья эконом-класса.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

64. *(Утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)*

65. Ключевым преимуществом механизма арендного жилья с последующим выкупом является отсутствие необходимости накапливать средства на первоначальный взнос и возможность получения долгосрочной аренды жилья с последующим выкупом.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

§ 9.3. Механизм рефинансирования ипотечных кредитов через банки-партнеры

66. Механизм рефинансирования ипотечных кредитов через банки-партнеры заключается в следующем:

1) ОАО "ГИК" заключает соглашения о сотрудничестве с коммерческими банками, через которые участнику Программы выдается ипотечный кредит на приобретение жилья, соответствующий требованиям, например, по стоимости, размеру общей полезной площади и другим параметрам;

2) ипотечный кредит, выданный банком-партнером, будет рефинансирован или выкуплен ОАО "ГИК" через механизм ипотечной закладной.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

66-1. Механизм рефинансирования ипотечных кредитов реализуется через ипотечное кредитование граждан на:

1) приобретение готового жилья. Кредит выдается на приобретение готового жилья участникам Программы в соответствии с установленными условиями и требованиями. При этом, жилье выбирается участниками Программы по своему усмотрению самостоятельно, в соответствии с установленными требованиями к жилью;

2) индивидуальное строительство жилья. Кредит выдается на строительство индивидуального жилья участникам Программы, имеющим собственный земельный участок под строительство, либо на завершение строительства. Строительство индивидуального жилья осуществляется на основе проектно-сметной документации, утвержденной (согласованной) местным территориальным государственным органом по надзору за архитектурой. Строительство жилья разделяется на несколько этапов, с определением его стоимости на каждом из этапов. Финансирование осуществляется траншами перед началом каждого этапа, в сумме, равной стоимости текущего этапа строительства;

3) расширение имеющегося жилья. Предполагается выдача ипотечного кредита гражданам, нуждающимся в расширении собственного жилья, при соответствии

установленным требованиям. Механизм расширения имеющегося жилья предусматривает приобретение большего по площади жилья через строительство или куплю-продажу;

4) капитальный ремонт жилья. Для участников Программы, которые желают произвести капитальный ремонт собственного жилья, ОАО "ГИК" заключает соглашение о сотрудничестве с финансово-кредитными учреждениями, через которые участнику Программы выдается кредит на проведение капитального ремонта жилья.

(В редакции постановления Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

67. (Утратил силу в соответствии с постановлением Правительства КР от 24 августа 2017 года № 537)

§ 9.4. Механизм развития индивидуального строительства жилья

*(Глава утратила силу
в соответствии с постановлением Правительства КР от 24
августа 2017 года № 537)*

§ 10. Конечные результаты реализации Программы

71. В процессе реализации Программы и ввода нового жилья в ипотеку ожидается мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения выпуска продукции строительных материалов, электротехнической, химической продукции, а также предметов обустройства нового жилья.

72. Прогнозируется ввод более 130 тыс. квадратных метров жилья в рамках настоящей Программы для стимулирования жилищного строительства.