

**Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн "Арзан турак-жай 2015-
2020"
ПРОГРАММАСЫ**

(КР Өкмөтүнүн 2016-жылдын 21-сентябрындагы № 501, 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомдорунун редакцияларына ылайык)

1. Иштеп чыгуу үчүн өбөлгөлөр жана актуалдуулугу

1. Ушул Программанын максаты:

- өлкөнүн бардык региондорунда арзан турак жайларды керектүү көлөмдө куруу;
- турак жайды сатып алуу боюнча жеткиликтүү ипотекалык механизмдерди камсыз кылуу;
- өлкөнүн банк системасын кайра каржылоо механизми менен жеткиликтүү ипотекалык кредиттөө программаларына тартуу боюнча чараларды ишке ашыруу аркылуу Кыргыз Республикасында турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу үчүн шарттарды түзүү болуп саналат.

2. Калктын турак жайды сатып алуу мүмкүнчүлүгүн кеңейтүү максатында Кыргыз Республикасынын Өкмөтү (мындан ары - Өкмөт) тарабынан 2000-жылдан баштап айрым чаралар көрүлгөн. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2001-жылдын 25-апрелиндеги № 188 токтому менен 2010-жылга чейин турак жайды куруу боюнча мамлекеттик программа бекитилген, программада он жылдын ичинде (2001-2010-жж.) 17,6 млн. кв.м, анын ичинен 2001-2005-жылдары 6,1 млн. кв.м турак жайды куруу каралган. Мамлекеттик программаны ишке ашырууга 197,9 млрд. сом, анын ичинде 11,8 млрд. сом бюджеттик каражат талап кылынган. 2001-2005-жылдары иш жүзүндө 2,3 млн. кв.м колдонууга киргизилген, бул пландалгандан үч эсеге аз болгон. Мамлекеттик каражаттардын эсебинен 9,2 миң кв.м турак жай курулган. Натыйжада, мамлекеттик каражаттардын эсебинен турак жайды колдонууга киргизүүнүн жалпы көлөмүнүн 6 пайызы өлчөмүнүн ордуна, иш жүзүндө турак жайды пайдаланууга берүүнүн жалпы көлөмүнүн 0,8 пайызын гана түздү.

3. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2007-жылдын 26-ноябрындагы № 562 токтому менен бекитилген 2008-2010-жылдарга Кыргыз Республикасында турак жай куруунун улуттук программанын алкагында дээрлик 5,1 млн. кв.м турак жайды куруу пландалган. Бекитилген программа бюджеттик каржылоо мүмкүнчүлүгүн эске алуусуз иштелип чыккандыктан, региондордо иш жүргүзүү токтотулган. Натыйжада, пландалган 4,1 млн. кв.м социалдык турак жайдын ордуна 2008-2010-жылдары 65 миң кв.м жакын көлөмдө социалдык турак жай курулган. (1-диаграмма).

1-диаграмма. Менчиктин түрлөрү боюнча турак жайды пайдаланууга берүү, миң кв.м

4. Социалдык турак жайларды курууну өнүктүрүү максатында Өкмөт тарабынан калктын социалдык жактан корголбогон катмарына багытталган бир катар долбоорлор ийгиликтүү ишке ашырылган.

5. Кыргыз Республикасынын Финансы министрлиги (мындан ары - Финансы министрлиги) тарабынан 2007-2010-жылдары "Кыргыз инвестициялык-кредиттик банк" жабык акционердик коому (KICB) коммерциялык банкынын финансылык ресурстарын тартуу менен Бишкек шаарынын "Жал" кичирайонунда 198 батирге эсептелген көп батирлүү 3 арзан турак жайды куруунун долбоору ишке ашырылган. Бул долбоордо коммерциялык банктардын пайыздык ставкаларын субсидиялоонун механизми ишке ашырылган, мында Финансы министрлиги 14 пайыздан 6 пайыз өлчөмүндө ипотекалык кредиттин пайыздык ставкаларын субсидиялаган.

6. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2007-жылдын 17-сентябрындагы № 413 "Бишкек шаарынын "Жал" кичирайонунда көп квартиралуу үч турак үйдүн курулушун бүтүрүү боюнча чаралар жөнүндө" токтомуна ылайык, долбоорду ишке ашырууга 1-таблицада келтирилген шарттарда Кыргыз Республикасынын Өкмөтү, Бишкек шаарынын мэриясы, "Алтын Казык Плюс" ТКК мүчөлөрү, Бишкек шаарынын бюджеттик чөйрөсүнүн мекемелеринин жумушчулары, "KICB" катышкан.

Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура, курулуш жана турак жай-коммуналдык чарба боюнча мамлекеттик агенттиги тарабынан арзан турак жайды курууда чет өлкөлүк инвестицияларды тартуу боюнча чаралар көрүлгөн. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2006-жылдын 19-декабрындагы № 862 "Бишкек шаарында "Жал-Артис" 15-кичирайонун эксперименттик долбоорлоо жана куруу жөнүндө" токтомуна ылайык, "Жал-Артис" 15-кичирайонун долбоорлоо жана куруу башталган, мында пландалган 1392 батирден 400 батери бюджеттик чөйрөнүн кызматкерлерине бөлүштүрүү үчүн 15 жылдын ичинде төлөө, узак мөөнөттүү ипотекалык кредиттөө шартында жылдык 10 пайыз менен, турак жайдын наркынын 30 пайызы өлчөмүндө алгачкы төлөмдү субсидиялоо түрүндөгү мамлекеттик жардам көрсөтүүнү болжолдонгон социалдык батир катары аныкталган.

1-таблица. "Жал" кичирайонунда турак үйлөрдү курууда тараптардын катышуу шарттары

| Тараптар | Төгүм, млн. сом | Багыты |
|---|-----------------|------------------------|
| КР Өкмөтү | 22,0 | 6%дык субсидиялар |
| Бишкек шаарынын мэриясы | 5,1 | 6%дык субсидиялар |
| "Алтын Казык Плюс" ТКК мүчөлөрү | 20,0 | Батирлер үчүн төгүмдөр |
| Бишкек шаарынын бюджеттик мекемелеринин жумушчулары | 6,2 | Батирлер үчүн төгүмдөр |
| "KICB" банкы | 53,6 | Кредит берүү |
| Турак жайдын эсептик наркы | 106,9 | |

7. Шаардыктардын жана бюджеттик уюмдардын кызматкерлеринин турак жай көйгөйлөрүн чечүү максатында Бишкек шаардык мэриясы тарабынан Улуу Ата Мекендик

согуштун ардагерлери жана бюджеттик уюмдардын кызматкерлери үчүн 2011-жылы "Социалдык турак жай" программасынын алкагында "Чыгыш-5" кичирайонунда 90 батирлүү турак үй пайдаланууга берилген, анын сметалык наркы 65987,9 миң сомду түзгөн. 2009-жылы "Жал-29" кичирайонунда сметалык наркы 31545,9 сом болгон 45 батирлүү турак үй жана сметалык наркы 129680,9 миң сом болгон 90 батирлүү турак үй пайдаланууга берилген.

Арзан турак жай берүү, биринчи кезекте, Бишкек шаарынын мэриясынын бюджеттик чөйрөсүндө иштеген кызматкерлери үчүн жеңилдетилген шартта ишке ашырылат. Ушул турак жайга талапкер адамдардын тизмеги Бишкек шаардык мэриясынын ыйгарым укуктуу түзүмдүк бөлүнүшү тарабынан белгиленет (2-таблица).

2-таблица. Бишкек шаардык мэриясынын "Социалдык турак жай" программасынын көрсөткүчтөрү

| Программанын көрсөткүчтөрү | Бишкек шаардык мэриясынын "Социалдык турак жай" программасы | |
|----------------------------|---|---|
| Баштапкы төлөм | 30% + 30% (*) | Төлөп берүү мүмкүнчүлүгүнө жана чогулткан акчасына карабастан |
| Карыздын суммасы | 2,0 млн. сомго чейин | Сатып алынуучу турак жайдын жана кирешесинин деңгээлине жараша |
| Карыздын мөөнөтү | 3 жылдан 5 жылга чейин | Карыздын суммасына жана кирешенин деңгээлине жараша |
| Мөөнөтүнө чейин төлөө | 1-1,5 жыл | Турак жайды пайдаланууга берүүгө жараша |
| Турак жайдын наркы | 1 кв. метр үчүн 21070 сом (**) | Наркы курулуш компаниясы үчүн 20-30% чегинде рентабелдүүлүгү менен эсептелген |

(*) - 30% макулдашуу түзүлгөндө жана 30% турак жай пайдаланууга киргизилгенде төлөнөт.

(**) - 2009-жылы КРУБдун 1 АКШ долларынын орточо расмий курсу 43,99 сомго барабар болгон (21070 сом) = 478,9 АКШ доллары.

Кызматкерлер сатып алып жаткан толук бүткөрүлгөн турак үйлөрдүн наркы 1 кв.м үчүн 21070 сомду түзгөн. Бөлүнүп берилген жер тилкесинин наркын эске албаганда, курулуш компаниясы белгилеген баанын рентабелдүүлүгү 20-30 пайызга жакын болот, турак жайдын наркын толугу менен төлөп бүткөнгө чейин жана Турак жай ээлеринин шериктештигин (ТСЖ) түзгөнгө чейин Бишкек шаарынын мэриясы анын ээси болуп саналат. Курулушка туташтырылган коммуникациялары менен участктор бөлүнүп берилген.

8. Жогоруда келтирилген мисалдар Кыргыз Республикасында арзан турак жай куруу менен байланышкан долбоорлор мамлекеттик колдоого алынганда гана ийгиликке жетишээрин көрсөткөн бир жолку долбоорлор болуп саналат.

2. Учурдагы жагдайды баалоо

9. Өлкөнүн калкын турак жай менен камсыз кылуу мамлекеттин негизги милдеттеринин бири болуп саналат. Кыргыз Республикасында кабыл алынган санитардык

ченемге ылайык, бир адамга турак жай аянтынын өлчөмү 12,0 кв.м кем болбошу керек. Мисалы, КМШга катышуучу өлкөлөрдө бул ченем 1 адамга 18 кв.м түзөт.

10. Расмий маалыматтар боюнча, 1991-жылы турак жай менен камсыз кылуу республикада бир адамга 12,2 кв.м түзгөн, азыркы учурда бул көрсөткүч ошол эле деңгээлде калган. Кыргыз Республикасында жарандарды турак жай менен камсыз кылуунун максимумдук көрсөткүчү 2010-жылы 15,7 кв.м түзгөн (2-диаграмма).

2-диаграмма. Кыргыз Республикасында жана башка өлкөлөрдө турак жай менен камсыз болуу көрсөткүчү, 1 адамга бөлүнгөн кв.м аянт

Салыштыруу үчүн: 2012-жылы Беларусь Республикасында бир адамга 25,4 кв.м түзгөн, Россияда - 23,4 кв.м, Казакстанда - 19,6 кв.м, Кытайда - 27 кв.м. Өнүккөн өлкөлөрдө бул көрсөткүч мындан да жогору: Норвегияда - 74 кв.м (2006-ж.), АКШда - 69,7 кв.м (2010-ж.), Данияда - 50,6 кв.м (2003-ж.).

11. Кыргыз Республикасынын турак жай менен камсыз болуу көрсөткүчүн (бир адамга 18 кв.м) коңшу республикалар менен бирдей деңгээлге жеткизүү үчүн жалпы аянты 30,25 млн. кв.м (7446га жакын ири панелдүү көп батирлүү үйлөр) турак жайды куруу талап кылынат.

12. Турак жайдын медиандык наркынын үй чарбасынын бир жылдагы кирешесинин медиандык өлчөмүнө карата катышы катары эсептелген БУУнун арзан турак жайлар индексинин көрсөткүчтөрү боюнча Кыргыз Республикасы коңшу өлкөлөрдөн кыйла артта калган (3-диаграмма).

3-диаграмма. Турак жайдын (батирлердин) жеткиликтүүлүгүнүн индекси керектөө бюджетин эске албаганда
Минимумдук керектөөчү бюджетти эске алуу менен турак жайдын (батирлердин) жеткиликтүүлүгүнүн индекси

13. 2013-жылдын жыйынтыгы боюнча Кыргызстанда минимумдук керектөө бюджетинен 13797,6 сомго (үй-бүлөнүн жалпы кирешесинин 60,4%) үй-бүлөгө турак жайды сатып алуу үчүн 21 жыл (катталбаган кирешени эске алганда - 11,2 жыл), ал эми Казакстанда (2013-жылга карата катталбаган кирешени эске албаганда) - 4 жыл жана Россияда (2013-жылга карата катталбаган кирешени эске албаганда) - 6,8 жыл керек болот.

14. Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлк рыногунун негиздери түзүлгөндүгүнө карабастан, азыркы учурда кирешесинин деңгээли жогору болгон жарандардын чектелген гана тобу рыноктук механизмдерди колдонуу менен турак жай сатып алууга жөндөмдүү.

15. Курулуштун сапатына эч кандай зыян келтирбей, заманбап материалдарды жана курулуш ченемдерин колдонуу Кыргызстандын шаарларында, ошондой эле айыл жерлеринде курулуп жаткан турак жайлардын өздүк наркы олуттуу төмөндөшү мүмкүн.

16. Жеке менчик курулуш компаниялары үчүн алар тарабынан ишке ашырылып жаткан долбоорлордун кирешелүүлүгүнүн ченеми биринчи орунга чыгып жаткан шарттарда, мамлекет арзан баа сегментинен турак жайды куруу боюнча заказчынын ролунда болот. Мындай ыкма мамлекетке, биринчи кезекте ушул Программада көрсөтүлгөн максаттуу топтор үчүн турак жай маселелерин чечүүнү баштоого мүмкүндүк берет.

17. Кыргызстанда ипотекалык кредиттөө системасынын болушуна жана ипотеканы сунуштап жаткан банктардын санынын өсүшүнө карабастан, ипотеканын шарттары өлкөнүн жарандарынын көпчүлүгү үчүн алгылыксыз бойдон калууда.

4-диаграмма. Кыргызстандын банктары тарабынан берилген ипотекалык кредиттердин түзүмүнүн динамикасы

5-диаграмма. Ипотека боюнча банктардын пайыздык ставкаларынын динамикасы

Келтирилген графиктер көрсөткөндөй, банк системасында ипотекалык кредитти чет өлкөлүк валюта менен берүү басымдуулук кылат, бул банктардын валюталык тобокелдиктерди зайымчыларга оодара салуу ниети менен түшүндүрүлөт.

18. Жалпы ипотекалык кредиттик портфелдин өсүшү боюнча оң динамика белгиленүүдө, бирок бул өсүш баарынан мурда чет өлкөлүк валютада жаңыдан берилип жаткан кредиттердин жогорку өсүү темпинин сакталып калышы менен шартталууда.

Банктардын ипотекалык кредиттерди берүү шарттарын изилдөөнүн натыйжалары 3-таблицада келтирилди.

3-таблица. 2014-жылдын октябрына карата коммерциялык банктардын ипотекалык кредиттерди берүү шарттары

| | 1-банк | | 2-банк | 3-банк |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|--|--|
| Кредиттин суммасы | Сом менен | Берүү убактылуу токтотулган | | |
| | АКШ доллары менен | 5000ден 150000 чейин | Чексиз | 10000-100000 АКШ доллары |
| Өз каражаттары | 40%дан кем эмес | | 30%дан кем эмес | 40%дан кем эмес |
| Кредиттин мөөнөтү | 3 жылдан 10 жылга чейин | | 10 жылга чейин | 10 жылга чейин |
| Пайыздык ставка | АКШ долларынын 17%дан 20%га чейин | | жылдык 25% - 27% (сом менен) - жылдык 21% - 23% (АКШ доллары менен) | - жылдык 20% (сом менен) жылдык 17% АКШ доллары менен |
| Күрөөлүк камсыздоо | Кыймылсыз мүлк, кыймылсыз мүлктүн объекттери боюнча аймактык чектөөлөр бар | | Кыймылсыз мүлк | Кыймылсыз мүлк, кыймылсыз мүлктүн объекттери боюнча аймактык чектөөлөр бар |
| Күрөөлүк камсыздоону камсыздандыруу | Милдеттүү түрдө | | Жок | Банктын эсебинен |

| | | | |
|--------------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|
| Кирешенин деңгээлине карата талаптар | Кредит боюнча ай сайын төгүм үй-бүлөнүн таза кирешесинин 60%нан ашпоого тийиш | Жекече | Жекече |
| Төлөө | Ай сайын, бирдей төгүм менен | Ай сайын, бирдей төгүм менен | Ай сайын, бирдей төгүм менен |

19. Банктар тарабынан берилүүчү ипотекалардын шарттарын талдоо эмгек акысынын деңгээли жогору адамдардын чектелген контингенти үчүн гана жеткиликтүү экендигин көрсөтүп турат (4-таблица):

4-таблица. 2014-жылдын октябрына коммерциялык банктардын ипотекалык кредит берүүсүнүн шарттары

| Ипотекалык зайым алуунун шарттары | | | | |
|--|---------------------------------|--|--|--|
| Зайымдын мөөнөтү | | 10 жыл | | |
| Зайым боюнча пайыздык ставка | | 20 пайыз | | |
| Төлөөнүн түрү | | Аннуитет | | |
| Зайымчынын кирешесине карата төлөмдүн жогорку катышы | | Кирешенин 60 пайызы | | |
| Алгачкы төгүмдүн өлчөмү | | Батирдин наркынан 30 пайызы | | |
| АКШ доллары/сомго карата курсу | | 60 сом | | |
| Ипотекалык кредиттин көрсөткүчтөрү | | | | |
| | 1 кв.м наркы, АКШ доллары менен | 32 кв.м болгон 1 бөлмөлүү батирдин наркы сом менен | 46 кв.м болгон 2 бөлмөлүү батирдин наркы сом менен | 60 кв.м болгон 3 бөлмөлүү батирдин наркы сом менен |
| Наркы (сом) | 1000 | 1920000 | 2760000 | 3600000 |
| Алгачкы төгүмдүн суммасы (сом) | | 576000 | 828000 | 1080000 |
| Ай сайын төлөм (сом) | | 25974 | 37337 | 48700 |
| Үй-бүлөнүн талап кылынган кирешесинин деңгээли (сом) | | 43289 | 62228 | 81167 |
| Кредит боюнча суммалык төгүмдөр (сом) | | 3116827 | 4480440 | 5844052 |

20. Жарандардын басымдуу көпчүлүгү үчүн ипотеканын жеткиликтүүлүгүнө таасир этүүчү факторлор болуп төмөнкүлөр саналат:

- зайымчылардын жогорку деңгээлдеги тобокелдиктери жана банктар тарабынан колдонулуучу ресурстардын жогорку наркы менен шартталган ипотекалык кредиттер боюнча жогорку пайыздык ставкалар;

- зайымчылар үчүн зарыл болгон расмий кирешенин эң жогорку деңгээли, бул Кыргыз Республикасынын көпчүлүк жарандары үчүн кредитке жетишүүнүн төмөндөшүнө алып келет;

- куруучу компаниялар "элиталык класс" деп аталган же "өзү жасалгалап бүтүрүү" шарттарында турак үйлөрдү куруунун эсебинен максимумдук пайда алууга багытталгандыгынан улам, баштапкы жана экинчи рыноктордогу кыймылсыз мүлктүн турак жайларынын наркы жогору.

21. Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматынын Кадастр жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо департаментинин 2016-жылдын апрель айына карата маалыматына ылайык турак жайга болгон баанын айрыкча кымбаттыгы Бишкек, Ош жана Жалал-Абад шаарларында болгон. Көп батирлүү үйдө 1 чарчы метр турак жайга орточо баа Бишкек шаарында - 46258 сом, Жалал - Абад шаарында - 38650 сом, Ош шаарында - 38634 сом болгон. Бул эсептөө сатып алуучу менен сатуучунун ортосунда түзүлгөн иш жүзүндөгү келишим баалардын негизинде келип чыккан. Мында Бишкек шаарында экинчи сатуудагы турак жайдын (104, 105, 106-сериядагы көп батирлүү типтүү үйлөр) 1 чарчы метрине рыноктук орточо баа 60000 сом болгон, ал эми биринчи сатуудагы өзү бүтүрүп кирүүгө багытталган турак жайдын (эконом-класстагы жеке жана типтүү долбоордогу үйлөр) 1 чарчы метринин орточо рыноктук баасы - 40000 сомду түзөт.

22. Аталган факторлор бири-бирин күчөтүү менен, комплекстүү таасир берет: ипотекалык кредит боюнча милдеттенмелерин аткаруу үчүн жарандардын финансылык мүмкүнчүлүгү жетишсиз, ал эми банктар үчүн кредиттик рыноктун бул сегменти жогорку тобокелдүү, бул ипотекалык кредиттин шартын катуулатууга мажбурлайт.

3. Турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу: максаттар, артыкчылыктуу багыттар, милдеттер

23. Ушул Програмада жарандар үчүн жашаган жерине жараша, региондогу эмгек акынын өлчөмүн, калктын төлөө жөндөмдүүлүгүн жана башка факторлорду эске алуу менен турак жайдын жеткиликтүүлүгүнүн төмөнкүдөй критерийлери белгиленди:

- көп батирлүү үйдөгү жалпы аянты 80 квадрат метрге чейинки батирлер үчүн;
- жалпы аянты 150 чарчы метрге чейинки жеке турак үйлөр үчүн.

Турак жайдын бир чарчы метринин баасы 60000 сомдон ашпашы керек.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

24. Артыкчылыктуу багыттар болуп төмөнкүлөр саналат:

- 1) турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатууну камсыздоочу финансылык механизмдерди түзүү;

- 2) арзан турак жай фондун түзүү;

3) жарандардын турак жай шарттарын жакшыртууга мамлекеттик колдоо.

25. Турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу үчүн финансылык механизмдерди түзүү боюнча артыкчылыктуу багыттардын бири ипотекалык турак жайды кредиттөө чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу орган - "Мамлекеттик ипотекалык компания" ачык акционердик коомунун (мындан ары - "МИК" ААК) иштешин камсыз кылуу болуп эсептелет.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

26. "МИК" ААКынын иштешин камсыз кылуу маселесин чечүү үчүн төмөнкүдөй чаралар көрүлөт:

1) узак мөөнөттүү ипотекалык турак жайды кредиттөө үчүн эл аралык фонддордун каражаттарын, ошондой эле ипотекалык баалуу кагаздарды сатуудан алынган каражаттарды тартуу;

1-1) ипотекалык турак жайды кредиттөө жана кийин аны Кыргыз Республикасынын жарандарына сатуу менен турак жайды курууга инвестициялоо максатында "МИК" ААК мамлекеттик каржылоону камсыз кылуу;

2) *(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)*

3) финансылык-кредиттик мекемелер, анын ичинде өнөктөш банктар аркылуу ипотекалык турак жайды кредиттөөнүн механизмдерин иштеп чыгуу жана киргизүү;

4) ипотекалык турак жайды кредиттөө боюнча эл аралык тажрыйбаны эске алуу менен ипотекалык кредит берүү механизмдерин өркүндөтүү.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

27. Арзан турак жай фондун түзүү боюнча артыкчылыктуу багыт төмөнкүдөй маселелерди чечүүгө багытталат:

1) арзан турак жай куруу;

2) ушул Программаны ишке ашыруу боюнча механизмдерди иштеп чыгуу;

3) жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын колдоосу менен жеткиликтүү турак жай курууга жер участкакторун берүү;

3-1) турак жайды куруу жана сатып алуу жолу менен "МИК" ААК жеке турак жай фондун түзүү.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

28. Арзан турак жай куруу маселеси төмөнкүдөй чараларды ишке ашыруу жолу менен чечилет:

1) турак жай рыногундагы баалар жана бүтүмдөр жөнүндө маалыматтык базаны түзүү жана иштетүү;

2) турак жай куруу үчүн мамлекеттик органдардын, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын жана "МИК" ААКынын өз ара байланышта иштешүү механизмдин иштеп чыгуу;

2-1) жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан арзан турак жайды куруу үчүн жер участкаларын бөлүп берүү, инфратүзүм жана коммуникациялар менен камсыз кылуу;

3) арзан турак жай куруу, анын ичинде көп батирлүү үйлөрдү куруу боюнча пилоттук долбоорлор.

4) *(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)*

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

29. Ушул Программаны ишке ашыруу боюнча механизмдерди иштеп чыгуу маселесин чечүү үчүн төмөнкүдөй чаралар көрүлөт:

1) даяр турак жайды сатып алуу, турак жайды жеке куруу, болгон турак жайды кеңейтүү жана аны капиталдык оңдоо боюнча кредиттөөгө коммерциялык өнөктөш банктар аркылуу кайра каржылоо механизмдин иштеп чыгуу жана ишке ашыруу;

2) контракттык турак-жай аманаттарынын механизмдин иштеп чыгуу жана ишке ашыруу;

3) кийин сатып алуу менен ижаралык турак жай механизмдин иштеп чыгуу жана ишке ашыруу;

4) *(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)*

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

30. Жеткиликтүү турак жай куруу үчүн жер участкаларын берүү маселесин чечүүдө жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын көмөгү менен көп батирлүү турак жай куруу үчүн коммуникацияларга туташтырылган жер участкаларын издөө боюнча чаралар көрүлөт.

31. Жарандардын турак жай шарттарын жакшыртууга мамлекеттик колдоонун артыкчылыктуу багыты жарандардын турак жай шарттарын жакшыртууга мамлекеттик колдоонун багыттарын иштеп чыгуу маселесин чечүүгө багытталат.

32. Жарандардын турак жай шартын жакшыртууга мамлекеттик колдоонун багыттарын иштеп чыгуу маселесин чечүү үчүн төмөнкү чаралар көрүлөт:

1) "Арзан ипотека" багытын иштеп чыгуу жана ишке киргизүү;

2) "Жеңилдетилген ипотека" багытын иштеп чыгуу жана ишке киргизүү.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

4. Ылайыктуу шарттар жана тобокелдиктер

33. Ушул Программаны ишке ашыруу үчүн ылайыктуу шарттар болуп төмөнкүлөр эсептелет:

1) Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин "2013-2017-жылдарга Кыргыз Республикасын туруктуу өнүктүрүүгө өткөрүү боюнча Программаны" бекитүү жөнүндө" токтомун кабыл алуусу;

2) калктын турак жайды алууга жана кеңейтүүгө болгон суроо-талаптарынын туруктуу өсүшү;

3) коммерциялык банктардын ипотекалык кредиттөөгө болгон кызыгуусу;

4) арзан турак жай курууга кызыкдар курулуш компанияларынын ортосунда баанын түзүлүшүн жөнгө салуучу атаандаштык;

5) региондордо арзан турак жай куруу үчүн жерлердин болушу;

6) өлкөдөгү стабилдүү макроэкономикалык абал.

34. Ар кандай стратегиялык документтерди ишке ашырууда Программаны ишке ашыруу процессин олуттуу кыйынчылыктарга алып келиши мүмкүн болгон төмөнкүдөй тобокелдиктер жана коркунучтар бар:

1) экономиканын өнүгүүсүнүн төмөндөшү;

2) калктын кирешесинин төмөн деңгээли, бул ипотекалык кредиттөөнүн натыйжалуу механизмдерин киргизүүнү татаалдатат;

3) табигый кырсыктар, техногендик катастрофалар;

4) ипотекалык кредиттөө системасынын иштеши үчүн мамлекеттик каржылоонун азайышы же жетиштүү бюджеттик каражаттардын толук берилбеши;

5) чет өлкөлүк валюталарга карата сомдун курсунун өзгөрмөлүүлүгү;

6) курулуп жаткан объекттердин бирдиктүү базасынын жоктугу, курулуш тармагы тарабынан башка терс таасирлер (курулуш материалдарына баанын кескин көтөрүлүшү ж.б.у.с.);

7) курулуш, ипотека, банк системасы, инвестициялар маселелерин жөнгө салуучу мыйзамдык базанын жетик эместиги;

8) башка чектеш тармактардагы көйгөйлөр (камсыздандыруу, банк сектору ж.б.).

35. Мүмкүн болгон кризистик көрүнүштөрдү болтурбоо же алардын жеңилдетүү максатында төмөнкүлөр зарыл:

- турак жай рыногундагы баалар жана бүтүмдөр жөнүндө, ошондой эле берилүүчү ипотекалык кредиттердин жана банк системасынын күрөөлүк базасынын мүнөздөмөлөрү жөнүндө маалыматтык системаны түзүү жана колдоо, ал турак жай жана ипотекалык кредит берүү рынокторундагы тобокелдерди натыйжалуу контролдоо үчүн керектүү көлөмдө жана форматта болууга тийиш;

- ипотекалык турак жай кредит берүүсүнүн бирдиктүү стандарттарын колдонууну, ипотекалык рыноктун инфраструктураларынын иштешин жана ипотекалык кредиттерди сервистик тейлөөнү камсыз кылуу;

таргетирлөө (сатып алынуучу турак жайдын каржылоо шарттарынын максаттуу багыттарын жана параметрлерин белгилөө) жана скоринг (негизине статистикалык методдор түптөлгөн кардарларды баалоо системасы) системаларын иштеп чыгуу жана "МИК" ААК ишке ашыруу, алар ипотекалык турак жайды кредиттөө боюнча жеке өзгөчөлүктөрдү эске алуу менен тандоо жана каржылоо процессине ийкемдүү мамилени камсыз кылууга мүмкүндүк берет.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

5. Ушул Программанын ишке ашырылышы

§ 5.1. Процессти башкаруу жана контролдоо

36. Ушул Программаны ишке ашырууга жалпы жетекчиликти жана мониторинг жүргүзүүнү Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2016-жылдын 14-январындагы № 9-б буйругу менен түзүлгөн Мамлекеттик турак жай программасынын маселелерин координациялоо боюнча ведомстволор аралык комиссия (мындан ары - Ведомстволор аралык комиссия) ишке ашырат. Ведомстволор аралык комиссиянын курамына Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин депутаттары, мамлекеттик органдардын, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын жетекчилери, кесипкөй коомчулуктун жана жарандык сектордун өкүлдөрү кирет. Ведомстволор аралык комиссиянын милдеттерине мониторинг жүргүзүү менен катар эле турак жай курулушу жана ипотекалык кредиттөө чөйрөсүндө ушул Программаны ишке ашыруу боюнча бардык мамлекеттик органдардын, аткаруу бийлиги системасынын күч-аракеттерин координациялоо кирет.

37. Кыргыз Республикасынын Экономика министрлиги төмөнкүдөй маселелерди чечүү аркылуу ушул Программаны ишке ашырууга көмөк көрсөтүүчү мамлекеттик орган болуп саналат:

- ченемдик укуктук актыларды иштеп чыгуу боюнча мамлекеттик органдардын ишин координациялоо;
- Кыргыз Республикасынын мамлекеттик органдары менен өз ара аракеттенүү боюнча "МИК" ААК көмөк көрсөтүү;
- ипотекалык турак жайды кредиттөө үчүн ресурстарды жана эконом-класстагы турак жайдын курулушуна инвестицияларды тартуу боюнча "МИК" ААК көмөк көрсөтүү;
- мамлекеттик-жеке өнөктөштүк механизм пайдалануу менен арзан турак жайды куруу долбоорлорун демилгелөө жана коштоо.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

38. Негизги программалык иш-чараларды ишке ашырууну түздөн-түз башкаруу "МИК" ААК тарабынан ишке ашырылат.

Ушул Программаны ишке ашырууга аткаруу бийлиги системасынын мамлекеттик органдары, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары (макулдашуу боюнча), "МИК" ААК жана ушул Программанын алкагында "МИК" ААК менен кызматташуу жөнүндө макулдашууну түзгөн өнөктөш-банктар тартылат.

"МИК" ААКынын ишин контролдоо Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик мүлктү башкаруу боюнча фонддун атынан "МИК" ААКынын акционер и тарабынан жүргүзүлөт.

§ 5.2. Ушул Программаны каржылоо булактары

39. Ушул Программаны ишке ашырууну каржылоонун булактары болуп төмөнкүлөр саналат:

- "МИК" ААКнын финансылык-чарбалык ишинен алынган пайда;
- Кыргыз Республикасынын Өкмөтү жана "МИК" ААК тарткан каражаттар;

- ипотекалык баалуу кагаздардын механизми аркылуу ички жана тышкы инвесторлордун каражаттары;

- республикалык бюджет.

"МИК" ААКынын ишин ушул Программанын алкагында ишке ашыруу үчүн Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан 3,3 млрд. сом бөлүнүп берилүүдө.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

40. "МИК" ААК өз ишинин алкагында ушул Программага катышуу үчүн тандалып алынган банктар берген кредиттерди кайра каржылоону жүзөгө ашырат. Кайра каржылоо кредиттик ресурстардын тез айланышын камсыз кылуу жана ипотекалык кредиттөөгө кошо тартылган финансылык институттардын өтүмдүүлүк проблемаларын чечүү, ошондой эле өлкөнүн жарандарына ипотекалык зайымдардын жеткиликтүүлүгүн камсыз кылуу үчүн шарт түзүүгө мүмкүндүк берет.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

41. "МИК" ААК ипотекалык күрөөлөрдүн пулдарын топтойт жана мамлекеттик кепилдиктер жана (же) ипотекалык баалуу кагаздар менен облигациялар аркылуу капиталдар рыногунан акча тартат. "МИК" ААК капитал рыногунан тарткан каражаттардын натыйжалуулугу жана тобокелдиктердин топтолгон деңгээлинин жол берилген чеги финансы рыногун көзөмөлдөө жана жөнгө салуу чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан аныкталат.

"МИК" ААК ички жана тышкы институттук инвесторлор менен өз ара аракеттенүү аркылуу узак мөөнөттүү ресурстарды тартат.

42. Жеке жана юридикалык жактар тарабынан курулуш долбоорлорун кошо каржылоо кошумча өнүгүүгө ээ болот. Бул инструмент арзан турак жай куруу боюнча өнөктөштөр жана мамлекет тарабынан бирдей катышкан учурда ишке ашырылышы мүмкүн.

§ 5.3 Мониторинг жана баалоо

43. Ушул Программаны натыйжалуу ишке ашыруу максатында Ведомстволор аралык комиссия мониторинг жүргүзөт. Мониторинг маалыматты системалуу чогултуу жана иштеп чыгуу процесси катарында өзгөрүп турган кырдаалга жараша ушул Программанын чараларын өз убагында оңдоп-түзөтүүгө мүмкүндүк берет. Мониторинг чечим кабыл алуу процессин жакшыртууга, ошондой эле анын натыйжаларын жүргүзүлүп жаткан саясаттын майнаптуулугу максатында кайра байланышуу инструменти катары коомчулукка маалымдоо үчүн колдонууга мүмкүндүк берет.

44. Мониторингдин жыйынтыктарынын объективдүүлүгүн камсыз кылуу максатында ушул процесс төмөнкү компоненттерге негизделет:

- курулуш жана турак жайды ишке киргизүү жөнүндө маалыматты үзгүлтүксүз чогултуу;

- ушул Программаны ишке ашыруу процессине таасир эткен факторлорду баалоо максатында курулуш секторун изилдөө;

- ипотекалык кредиттерди жана турак жайды берүү көлөмүнө карата маалыматты "МИК" ААКынан Ведомстволор аралык комиссиянын дайыма алып турушу.

6. "Мамлекеттик Ипотекалык Компания" ААКынын иштеши

45. "МИК" ААК - "Арзан турак жай 2015-2020" программасын ишке ашыруунун борбордук звеносу боло турган уюм. "МИК" ААК акционердик коом болуп саналат, анын жалгыз уюштуруучусу болуп Кыргыз Республикасынын Өкмөтү эсептелет.

"МИК" ААКынын иши арзан турак жайды өнүктүрүүгө көмөк көрсөтө турган каржылоону тартуу менен Кыргыз Республикасында ипотекалык кредиттөө механизминин толук иштөөсүн камсыздоого багытталган.

"МИК" ААК ушул Программанын оператору болуп саналат, ал Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Архитектура, курулуш жана турак-жай коммуналдык курулуш мамлекеттик агенттиги менен бирдикте түзүмдүк каржылоо жолу менен турак жай курулушунун тең заказчысы катары чыгат, ошондой эле, "МИК" ААК тарабынан иштелип чыккан атайын стандарттар боюнча Кыргызстандын банктарына берилүүчү ипотекалык кредиттерди кайра каржылайт.

46. Аталган максаттарга жетишүү үчүн "МИК" ААКы төмөнкүдөй маселелерди чечет:

- 1) туруктуу иштөөсүн камсыздоо;
- 2) каржылоонун ачык-айкын механизмдерин белгилөө жана киргизүү;
- 3) ушул Программада аталган чөйрөлөрдө ипотекалык турак жайды кредиттөөнүн стандарттарын, моделдерин жана механизмдерин иштеп чыгуу жана киргизүү;
- 3-1) ушул Программанын алкагында тандоо механизмдерин жана критерийлерин камсыз кылуу;
- 4) өнүктүрүүнүн так стратегиялык максаттары менен корпоративдик башкарууну белгилөө;
- 5) ички операциялык жана финансылык процесстер менен башкаруу үчүн ички ченемдик документтерди иштеп чыгуу;
- 6) жогорку квалификациялуу адистерди тартуу.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

47. Бюджеттик каражаттарды капиталдаштыруудан сырткары, "МИК" ААКына керектүү өлчөмдө зайымдык ресурсту тартуу керек, алардын наркы арзан турак жайды улуттук валютада каржылоону камсыз кылышы керек.

48. "МИК" ААКынын натыйжалуу иштеши үчүн ушул жааттагы мыкты практикага жооп берген корпоративдик башкаруу болушу керек. "МИК" ААКынын иштешинин негизги маселеси анын финансылык туруктуулугу болуп эсептелгенин эске алсак, бул түзүмдү акционер тарабынан натыйжалуу жөнгө салууну камсыз кылуу зарыл.

7. "Арзан ипотека" багыты

49. "Арзан ипотека" багыты боюнча ипотекалык кредитти берүүнүн шарттары МИК" ААК тарабынан белгиленет жана ипотекалык кредиттин мөөнөтүнүн ичинде өлкөдөгү

макроэкономикалык кырдаалдын өзгөрүшүн эске алуу менен пайыздык төлөмдөрдү жана негизги карызды төлөөгө жөндөмдүү жарандарга багытталат.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

50. "Арзан ипотека" багытын ишке ашыруу иштелип чыккан "МИК" ААКынын механизмдеринин жардамы аркылуу жүргүзүлөт. Кыргыз Республикасынын Өкмөтү аныктаган тандоонун негизги талаптары менен механизмдерине жана "МИК" ААКынын кошумча талаптарына ылайык келген шарттарда Кыргыз Республикасынын бардык жарандары бул багыттагы ипотекалык кредиттерди алуу мүмкүнчүлүгүнө ээ болушат.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

51. *(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)*

8. "Жеңилдетилген ипотека" багыты

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

52. "Жеңилдетилген ипотека" багыты боюнча турак жай менен камсыз кылуу жана ипотека кредитин берүүнүн шарттары Кыргыз Республикасынын Өкмөтү белгилеген тандоонун талаптарына ылайык келген, Комиссия тарабынан аныкталган Кыргыз Республикасынын жарандарынын айрым категорияларына багытталат.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

53. "Жеңилдетилген ипотека" багытын ишке ашыруу максатында жарандардын турак жай шарттарын жакшыртуу үчүн бюджеттик жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында тыюу салынбаган башка акча каражаттарынын булактарын пайдалануу менен, анын ичинде турак жайларды сатып алуу жана куруу үчүн субсидияларды жана жеңилдетилген кредиттерди белгиленген тартипте берүү жолу менен мамлекеттик колдоо каралууда.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

54. Субсидиялоо Программанын катышуучуларын турак жай менен камсыз кылуу боюнча жарым-жартылай же толук субсидиялоо механизмдерин пайдалануу менен ишке ашырылат:

1) *(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)*

2) *(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)*

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

9. "Арзан ипотека" жана "Жеңилдетилген ипотека" багыттарынын механизмдери

*(Глава КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537
токтомунун редакциясына ылайык)*

55. Ипотеканын арзандатууну эл аралык тажрыйбаларды эске алуу менен ар түрдүү механизмдерди ишке ашыруунун эсебинен камсыздоо болжолдонууда. Алгачкы этапта төмөнкүдөй механизмдер ишке ашырылат:

- контракттык турак жай аманаттарынын механизми;
- кийин сатып алуу менен ижаралык турак жай механизми;
- коммерциялык өнөктөш банктар аркылуу кайра каржылоонун механизми;
- даяр турак жайды сатып алууга;
- жеке турак жайды курууга;
- турак жайды капиталдык оңдоого;
- турак жайды кеңейтүүгө.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

55-1. Ушул Программанын алкагында "МИК" ААК 1 кв.м наркы 40000 сомдон ашпаган турак жайды курууну же катышуучуларга кийин сатуу менен турак жайды сатып алууну ишке ашырат.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

56. "МИК" ААКын өнүктүрүүнүн кийинки этаптарында, турак жай менен камсыздоо жана ипотекалык кредит берүү чөйрөсүндөгү эл аралык тажрыйбаларды, Кыргыз Республикасынын мыйзамдарын, ошондой эле экономикалык абалды эске алуу менен турак жай менен камсыздоонун башка механизмдери иштелип чыгат жана киргизилет.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

9.1. Контракттык турак жай аманаттарынын механизми

*(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун
редакциясына ылайык)*

57. *(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)*

58. Механизмдин негизиндеги принцип, бул турак жайдын наркынын бир бөлүгү арзан турак жайдын келечектеги зайымчысынын максаттуу узак мөөнөттүү аманаттарын тартуу эсебинен түзүлөт. Топтоолор салык салуучунун жеке кирешесинин эсебинен гана түзүлүшү керек.

59. Контракттык турак жай аманаттарынын механизми келишимдерди түзүүгө негизделген, мында келечектеги зайымчы макулдашылган сумманы белгиленген убакыт аралыгында топтоо боюнча кийинкиге калтыруу шарттарын аткаруунун алдын ала аныкталган шарттарында турак жайды сатып алууга кредит берүү боюнча уюм катары банктык эмес финансылык-кредиттик мекеменин милдеттенмелери камтылат.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

60. Катышуучулар банктык эмес финансылык-кредиттик мекеме менен келишим түзүшөт, анда турак жайлык каржылоонун суммасы, төгүм жана кредит боюнча пайыздык ставкалардын өлчөмү чагылдырылат, келишимге ылайык сүйлөшүлгөн сумманын белгилүү бир бөлүгүн топтогон катышуучу талапкер болууга укуктуу. Бул параметрлер катышуучу өзүнө оптималдуу вариантты тандап алуусу үчүн ар кандай комбинацияда сунушталат.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

61. Банктык эмес финансы-кредиттик мекеменин иши Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык Кыргыз Республикасынын Улуттук банкы тарабынан лицензияланат жана жөнгө салынат.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

§ 9.2. Кийин сатып алуу менен турак жайды ижаралоо механизми

62. Кийин сатып алуу менен турак жайды ижаралоо механизми Кыргыз Республикасынын Граждандык кодекси менен жөнгө салынат. Кийин сатып алуу менен ижаралоо келишиминде ижаралык турак жай кийин сатып алуу менен ижаралоо келишиминин мөөнөтү аяктагандан кийин же кийин сатып алуу менен ижаралоо келишиминде шартталган сатып алуунун толук наркын катышуучу төлөгөн шартта катышуучунун менчигине өтө тургандыгы каралган.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

63. Кийин сатып алуу менен турак жайды ижаралоо механизми "МИК" ААКынын өзүнүн турак жай фондунун болушун караштырат, ал эконом-класстагы турак-жайды сатып алуунун жана/же куруунун эсебинен түзүлүшү мүмкүн.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

64. *(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)*

65. Кийин сатып алуу менен турак жайды ижаралоо механизминин негизги кийин сатып алуу менен турак жайды ижаралоо механизминин негизги артыкчылыгы алгачкы төгүмгө каражаттарды топтоо зарылчылыгынын жоктугу жана кийин сатып алуу менен турак жайды узак мөөнөткө ижаралоо мүмкүндүгүн алуу болуп саналат.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

§ 9.3. Өнөктөш-банктар аркылуу ипотекалык кредиттерди кайра каржылоо механизми

66. Өнөктөш-банктер аркылуу ипотекалык кредиттерди кайра каржылоо механизми төмөнкүдөй түзүлөт:

1) "МИК" ААК коммерциялык банктар менен кызматташтык жөнүндө макулдашуу түзөт, алар аркылуу Программанын катышуучусуна наркы боюнча, жалпы пайдалуу аянттын өлчөмү жана башка параметрлер боюнча талаптарга ылайык келген турак жайды сатып алууга ипотекалык кредит берилет;

2) өнөктөш-банк берген ипотекалык кредит ипотекалык күрөөгө коюу механизми аркылуу "МИК" ААК тарабынан кайра каржыланат же сатып алынат.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

66-1 Ипотекалык кредиттерди кайра каржылоо механизми төмөнкүлөр үчүн жарандарга ипотекалык кредит берүү аркылуу ишке ашырылат:

1) даяр турак жайды сатып алууга. Кредит белгиленген шарттарга жана талаптарга ылайык Программанын катышуучуларына даяр турак жайды сатып алууга берилет. Мында, турак жай Программанын катышуучусу тарабынан турак жайга карата белгиленген талаптарга ылайык өз алдынча өзүнүн каалоосу боюнча тандап алынат;

2) жеке турак жайды куруу. Кредит курууга жеке жер участогу болгон Программанын катышуучуларына жеке турак жайды курууга же курулушту бүтүрүүгө берилет. Жеке турак жайды куруу архитектураны көзөмөлдөө боюнча жергиликтүү аймактык мамлекеттик органда бекитилген (макулдашылган) долбоордук-сметалык документтердин негизинде ишке ашырылат. Турак жайды куруу этаптардын ар биринде анын наркын аныктоо менен бир нече этаптарга бөлүнөт. Каржылоо курулуштун учурдагы этабынын наркына тең болгон суммада ар бир этаптын башында транштар менен ишке ашырылат;

3) болгон турак жайды кеңейтүү. Белгиленген талаптарга шайкеш келгенде жеке турак жайын кеңейтүүгө муктаж жарандарга ипотекалык кредиттерди берүү болжолдонууда. Колдо болгон турак жайды кеңейтүү механизми куруу же сатып алуу-сатуу аркылуу аянты боюнча чоңураак турак жайды сатып алууну караштырат;

4) турак жайды капиталдык оңдоо. Жеке турак жайды капиталдык оңдоону каалаган Программанын катышуучулары үчүн "МИК" ААК финансылык-кредиттик мекемелер менен кызматташуу жөнүндө макулдашуу түзүшөт, алар аркылуу Программанын катышуучуларына турак жайды капиталдык оңдоо үчүн кредит берилет.

(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомунун редакциясына ылайык)

67. *(КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)*

§ 9.4. Жеке турак жайды курууну өнүктүрүү механизми

(Глава КР Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 537 токтомуна ылайык күчүн жоготту)

§ 10. Программаны ишке ашыруунун акыркы натыйжалары

71. Программаны ишке ашыруу жана жаңы турак жайларды ипотекага пайдаланууга берүү процессинде курулуш материалдарынын продукцияларын, электр техникалык, химиялык продукцияларды, ошондой эле жаңы турак жайларды жабдуу предметтерин чыгарууну көбөйтүүнүн эсебинен, чектеш тармактарда жакшы натыйжалар күтүлүүдө.

72. Турак жай курулушуна дем берүү үчүн ушул Программанын алкагында 130 миң чарчы метр турак жайды колдонууга киргизүү болжолдонууда.