

ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

г.Бишкек, от 4 мая 2017 года № 73

О государственном ипотечном жилищном кредитовании

Статья 1. Предмет регулирования

Настоящий Закон устанавливает правовые основы по реализации единой государственной политики в сфере обеспечения доступным жильем граждан и направлен на обеспечение условий для осуществления гражданами права на жилище, реализацию прав граждан на улучшение жилищных условий и развитие жилищного строительства в Кыргызской Республике.

Статья 2. Термины и определения

Для целей настоящего Закона используются следующие термины и определения:

- 1) жилое помещение - отдельная единица жилищного фонда (индивидуальный жилой дом; часть индивидуального жилого дома; квартира в многоквартирном доме), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики;
- 2) программа государственного ипотечного жилищного кредитования - разрабатываемый и реализуемый Правительством Кыргызской Республики нормативный документ, целью которого является создание на всей территории Кыргызской Республики эффективно работающей системы государственного ипотечного жилищного кредитования для улучшения жилищных условий населения за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов;
- 3) уполномоченный орган в сфере ипотечного жилищного кредитования - юридическое лицо, образованное в форме открытого акционерного общества, одним из предметов деятельности которого является реализация государственных жилищных программ;
- 4) инвестиционные денежные средства - средства, предоставляемые финансово-кредитным учреждениям для выдачи государственных ипотечных кредитов гражданам Кыргызской Республики на приобретение или строительство жилых помещений;
- 5) участник - гражданин Кыргызской Республики, принимающий участие в ипотечном жилищном кредитовании;
- 6) доступное жилье - жилье, приобретаемое гражданами Кыргызской Республики в рамках государственных жилищных программ;
- 7) государственный ипотечный кредит - долгосрочный кредит с государственной поддержкой, предоставляемый гражданам Кыргызской Республики финансово-кредитными учреждениями за счет инвестиционных денежных средств под залог приобретаемого жилого помещения, в рамках жилищных государственных программ. К государственным ипотечным кредитам на приобретение или строительство жилых помещений относятся целевые кредиты, полученные гражданами Кыргызской Республики в национальной валюте;
- 8) жилищный фонд уполномоченного органа - совокупность жилых помещений, являющихся собственностью органа;

9) жилье экономического класса - жилое помещение, отвечающее критериям, предусмотренным в программах, утверждаемых Правительством Кыргызской Республики;

10) базовая ставка - совокупная процентная ставка по государственному ипотечному кредиту, включающая в себя стоимость привлеченных денежных ресурсов, процент, выплачиваемый коммерческим банкам за риск невыплаты по кредитам, которые банки берут на себя, стоимость ресурсов уполномоченного органа;

11) коэффициент - повышающий или понижающий показатель, который применяется к базовой ставке, устанавливаемый с учетом дифференцированного подхода от размера первоначального взноса, необходимого рефинансирования через инструмент ипотечной закладной, а также других факторов к базовой ставке.

Статья 3. Сфера регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон регулирует отношения, возникающие в сфере обеспечения доступным жильем граждан, в которых участвуют граждане, государственные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, финансово-кредитные учреждения, индивидуальные предприниматели, а также иные юридические лица.

Статья 4. Законодательство о государственном ипотечном жилищном кредитовании

Законодательство о государственном ипотечном жилищном кредитовании основывается на Конституции Кыргызской Республики и состоит из Жилищного кодекса Кыргызской Республики, Гражданского кодекса Кыргызской Республики, Закона Кыргызской Республики "О залоге", настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Статья 5. Цели и задачи настоящего Закона

1. Целями настоящего Закона являются:

- 1) осуществление права граждан на жилище;
- 2) обеспечение граждан доступным жильем путем удовлетворения их потребностей в жилом помещении;
- 3) реализация и внедрение программ льготного ипотечного кредитования;
- 4) повышение доступности ипотечных кредитов для граждан;
- 5) развитие жилищного строительства;
- 6) государственная поддержка в реализации государственных жилищных программ;
- 7) доступность информации о правах граждан на жилье;
- 8) обеспечение участия граждан во всех процессах принятия решения, которые оказывают влияние на реализацию права граждан на жилище.

2. Достижение целей, определенных настоящим Законом, обеспечивается за счет реализации следующих задач:

- 1) создание благоприятных условий для развития ипотечного кредитования;
- 2) установление процентной ставки по льготному ипотечному кредиту;
- 3) развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования;
- 4) разработка моделей государственной поддержки в улучшении жилищных условий граждан;
- 5) разработка и реализация механизма государственной поддержки в улучшении жилищных условий граждан;
- 6) привлечение финансовых ресурсов для долгосрочного ипотечного кредитования в жилищную сферу;
- 7) строительство жилых помещений во всех регионах страны с применением современных материалов и внедрением новых технологий;
- 8) развитие и увеличение объемов ипотечного жилищного строительства, жилья экономического класса;
- 9) реализация проектов строительства жилых помещений с использованием механизма государственно-частного партнерства;
- 10) организация информационного обеспечения об условиях доступного ипотечного кредитования;
- 11) расширение деятельности финансово-кредитных учреждений на рынке недвижимости в жилищной сфере, включая деятельность по предоставлению ипотечных кредитов, их обслуживанию, финансированию и рефинансированию;
- 12) улучшение жилищных условий граждан Кыргызской Республики;
- 13) обеспечение земельных участков инженерной и дорожной инфраструктурой;
- 14) реализация проектов строительства жилых помещений экономического класса.

Статья 6. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства

1. Правительство Кыргызской Республики оказывает государственную поддержку ипотечному жилищному кредитованию путем реализации и внедрения программ льготного ипотечного кредитования в установленном порядке.
2. Правительство Кыргызской Республики в целях реализации программ по обеспечению доступным жильем граждан предоставляет государственную финансовую поддержку ипотечному жилищному кредитованию и жилищному строительству.
3. Государственная финансовая поддержка ипотечного кредитования и жилищного строительства предоставляется за счет:
 - 1) средств республиканского и местных бюджетов;

2) иных средств, не запрещенных законодательством Кыргызской Республики.

4. Выпуск и обращение ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотечным покрытием, осуществляются с государственной поддержкой.

5. Уполномоченные государственные органы, органы местного самоуправления Кыргызской Республики участвуют в государственном ипотечном жилищном кредитовании в следующих формах:

1) организация и участие в разработке, утверждении и реализации программ;

2) возможность софинансирования программ путем определения в республиканском и местном бюджетах на очередной финансовый год средств на развитие системы государственного ипотечного жилищного кредитования.

6. Финансирование расходов на государственную поддержку в сфере государственного ипотечного кредитования осуществляется в пределах средств, ежегодно предусматриваемых законом о республиканском бюджете Кыргызской Республики на очередной финансовый год.

Статья 7. Условия использования денежных ресурсов, предоставляемых уполномоченному органу

Денежные ресурсы, предоставляемые уполномоченному органу, направляются на рефинансирование кредитных ресурсов системы государственного ипотечного жилищного кредитования и инвестирования в строительство жилья с последующей его реализацией гражданам Кыргызской Республики.

Статья 8. Компетенция органов государственной власти в сфере регулирования жилищных отношений

Компетенция органов государственной власти в сфере регулирования жилищных отношений и правоотношений устанавливается законодательством Кыргызской Республики и включает:

1) проведение единой государственной политики в сфере жилищных отношений;

2) использование бюджетных и иных, не запрещенных законом, 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;

3) утверждение программ стимулирования жилищного строительства;

4) разработку и реализацию программ;

5) решение других вопросов в сфере регулирования жилищных отношений, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

Статья 9. Основные требования к участникам государственного ипотечного жилищного кредитования и порядок их отбора

1. Основные требования к участникам государственного ипотечного жилищного кредитования и порядок их отбора устанавливаются в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

2. Уполномоченный орган обеспечивает механизмы отбора в рамках государственных программ.

3. Правительство Кыргызской Республики при отборе и формировании списка участников программы государственного ипотечного жилищного кредитования предусматривает специальные льготные условия и первоочередное предоставление ипотечного кредитования для молодых специалистов (врачей, учителей), проживающих и работающих в тяжелых, неблагоприятных природно-климатических условиях высокогорья, отдаленных труднодоступных зонах и приграничных районах республики.

4. Информация по процессу отбора и утверждения списков граждан - участников государственного ипотечного жилищного кредитования предоставляется в режиме онлайн через официальный сайт уполномоченного органа.

Статья 10. Условия государственного ипотечного кредитования для участников государственного ипотечного жилищного кредитования

1. Базовая ставка по государственному ипотечному кредиту составляет 10 процентов годовых.

2. К базовой процентной ставке применяются коэффициенты, порядок расчета которых определяется Правительством Кыргызской Республики.

3. Срок ипотечного кредитования не менее пяти лет.

4. Первоначальный взнос не менее 10 процентов от стоимости приобретаемого жилья.

5. Ипотечный кредит выдается участнику в национальной валюте без комиссии за выдачу кредита, без предъявления им поручителя на приобретаемое жилье.

6. Участник вправе в любое время произвести досрочное погашение основной суммы кредита без начисления процентов за ненаступившие месяцы при условии предварительного уведомления об этом за тридцать календарных дней.

Статья 11. Строительство доступного жилья с использованием механизма государственно-частного партнерства

Уполномоченный государственный орган, создаваемый в целях строительства доступного жилья, осуществляет поиск, инициирование проектов государственно-частного партнерства и заключает соглашения о государственно-частном партнерстве в соответствии с законодательством Кыргызской Республики о государственно-частном партнерстве и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

Статья 12. Порядок вступления в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня официального опубликования.

2. Правительству Кыргызской Республики:

1) в трехмесячный срок со дня вступления в силу настоящего Закона привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом;

2) принять соответствующие меры, вытекающие из настоящего Закона, в части пересмотра ранее выданных государственных ипотечных жилищных кредитов и приведения их условий в соответствие с настоящим Законом.

Президент
Республики
А.Атамбаев

Кыргызской

Принят
Республики

Жогорку

Кенешем

Кыргызской
30 марта 2017 года