**СПРАВКА-ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту постановления Кабинета Министров Кыргызской Республики «Об установлении процентной ставки по государственным ипотечным кредитам в рамках жилищной программы**

**Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026»**

1. **Цель и задачи**

Настоящий проект постановления Кабинета Министров Кыргызской Республики (далее - Проект) разработан в целях создания необходимых условий для эффективной реализации жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021-2026», утвержденной Постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 13 июля 2021 года № 75 (далее - Программа), а также в целях приведения в соответствие подзаконных актов с Законом Кыргызской Республики «О внесении изменений в Закон Кыргызской Республики «О государственном ипотечном жилищном кредитовании» от 2 декабря 2021 года № 144 (далее - Закон).

Проект устанавливает конечную процентную ставку по выдаваемым государственным ипотечным кредитам. Основной задачей Проекта является обеспечение полноты, достоверности и объективности установленных процентных ставок по государственным ипотечным кредитам и внесение соответствующих изменений в Программу.

**2. Описательная часть**

Обеспечение граждан страны доступным жильем является одним из приоритетных направлений деятельности государства. Реализация Программы предполагает снижение процентной ставки по государственным ипотечным кредитам до уровня 4% годовых.

На текущий момент процентные ставки по ранее выданным ипотечным кредитам составляют:

- по направлению «Льготная ипотека» – 4-6% и 6-8% годовых в зависимости от первоначального взноса, в зависимости от банка-партнера;

- по направлению «Доступная ипотека» за счет выпуска ипотечных ценных бумаг – 8% годовых;

- по направлению «Доступная ипотека» за счет средств, предоставленных Правительством Федеративной Республики Германия через германский банк развития KfW по Программе «Жилищное финансирование в Кыргызской Республике», – 8% годовых.

Процентная ставка по ипотечным кредитам формируется из стоимости привлеченных средств, маржи банков и ОАО «ГИК» (на покрытие расходов на выдачу, обслуживание, администрирование и взыскание ипотечных кредитов, создание резервов на покрытие потенциальных убытков при невыплате по ипотечным кредитам в соответствии с законодательством, и т.д.), а также в соответствии с межправительственными и иными соглашениями, заключенными с донорами/инвесторами, предоставившими инвестиционные средства для реализации Программы.

Учитывая, что основным источником финансирования государственных жилищных программ являлись бюджетные кредиты, предоставленные ОАО «ГИК» в размере 4,68 млрд. сом под 1-2% годовых, в целях снижения стоимости бюджетных средств распоряжением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 27 июля 2021 года № 115-р было принято решение выделить ОАО «ГИК» 5,18 млрд. сом, которые были направлены на погашение задолженности ОАО «ГИК» по ранее полученным бюджетным кредитам и увеличения его уставного капитала. Также ОАО «ГИК» проведены переговоры с банками-партнерами о снижении маржи с 4% до 3%. Данные мера позволила снизить процентные ставки по вновь выдаваемым государственным ипотечным кредитам до уровня 4% годовых с 16 сентября 2021 года.

Учитывая вышеизложенные изменения, в целях реализации Программы, а также безубыточной деятельности ОАО «ГИК» для возможности привлечения инвестиций в сектор государственного жилищного финансирования, процентную ставку по вновь выдаваемым государственным ипотечным кредитам предлагается установить в следующем размере:

- по направлению «Льготная ипотека» – единая ставка 4% годовых;

- по направлению «Доступная ипотека» – единая ставка 8% годовых.

Стоит отметить, что по направлению «Доступная ипотека» процентная ставка в размере 8% годовых установлена с учетом процентной ставки по Программе германского банка развития KfW «Жилищное финансирование в Кыргызской Республике», для установления единых процентных ставок.

Кроме этого, в целях снижения процентной ставки по ипотечным кредитам, выданным коммерческим банком в рамках государственных жилищных программ, в Программу внедряется норма рефинансирования другим коммерческим банком остатков задолженности по таким ипотечным кредитам.

В связи с чем, необходимо утвердить процентную ставку по государственным ипотечным отдельным решением Кабинета Министров Кыргызской Республики, поскольку согласно Закону, процентная ставка по государственному ипотечному кредиту устанавливается Кабинетом Министров Кыргызской Республики.

Ранее процентная ставка по государственным ипотечным кредитам устанавливалась самостоятельно ОАО «ГИК» согласно [постановлени](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/12608?cl=ru-ru)ю Правительства Кыргызской Республики «Об утверждении Порядка расчета коэффициентов, применяемых к базовой процентной ставке по государственному ипотечному кредиту» от 24 августа 2017 года № 534, с учетом стоимости привлеченных денежных ресурсов, процента, выплачиваемого финансово-кредитным учреждениям за риск невыплаты по государственным ипотечным кредитам, операционных расходов уполномоченного органа в сфере ипотечного жилищного кредитования. В связи с приведением подзаконных актов в соответствие с Законом, данное постановление теряет силу.

Также Законом исключен минимальный срок кредитования не менее 15 лет. В связи с чем, в Программу вносятся соответствующие изменения в части минимального срока кредита.

Вышеуказанные изменения вносятся в целях приведения подзаконных актов в соответствие с Законом, ввиду чего не был проведен сравнительный анализ вариантов решения.

Однако, в условиях текущего времени реализация Программы столкнулась с несколькими проблемами.

***Возрастной ценз участия в Программе до 65 лет***.

Благодаря доступным условиям государственного ипотечного кредитования, в адрес руководства страны увеличилось количество обращений о получения ипотечного кредита от граждан в возрасте старше 55 лет. Основная категория, обращающихся граждане, имеющие большие стажи в бюджетных организациях. Однако, максимальный возрастной ценз, установленный Программой, до 65 лет на момент погашения, не позволяет гражданам старше 55 лет получить государственный ипотечный кредит на длительный срок.

**1) вариант решения – оставить как есть.**

Данный вариант не приемлем, поскольку снижается уровень доверия населения к государственным органам власти, ввиду отсутствия принятия мер по решению вышеуказанной проблемы.

**2) вариант решения – увеличить максимальный возрастной до 70 лет.**

Преимущества, увеличивается охват граждан, обеспеченных жильем в рамках государственных жилищных программ.

Для информации, согласно данным национального статистического комитета Кыргызской Республики, средняя продолжительность жизни мужчин Кыргызской Республики на начало 2019 года составила 67,4 года, а женщин – 75,6 года. Тем самым. за последние 10 лет наблюдается тенденция по увеличению продолжительности жизни. Данная тенденция предполагает, что на текущий момент есть основания для повышения возрастного ценза с 21-65 лет до 21-70 лет для участников государственных жилищных программ. Также, по статистике предыдущих государственных жилищных программ было установлено, что заемщики возрастной группы от 50 и выше наиболее ответственно подходят к платежной дисциплине и имеют более надежные активы и сбережения для исполнения обязательств по ипотечному кредитованию.

Недостатки, увеличиваются кредитные риски, по причине возраста: выход на пенсию, ухудшения здоровья, потеря трудоспособности.

**3) вариант решения – обязательное страхование жизни заемщиков при достижении возраста 65 лет.**

Преимущества, граждане вне зависимости от возраста будут иметь возможность получения государственного ипотечного кредита и отпадают риски невозврата кредита ввиду возраста.

Недостатки, страхование жизни граждан увеличивает расходы заемщика, тем самым снижается доступность государственного жилищного финансирования.

На основании вышеизложенного, наиболее оптимальным решением является увеличение максимального возрастного ценза до 70 лет.

***Наличие в собственности участника Программы доли жилья.***

В адрес руководства страны поступают обращения от граждан, имеющих в наличии долю жилья, появившегося при различных жизненных ситуациях. Например, судебные тяжбы по бракоразводному процессу, по разделению спорного недвижимого имущества, а также переданное в целях содержания лица с ограниченными возможностями здоровья.

**1) вариант решения – оставить как есть.**

Данный вариант решения не приемлем, поскольку доля жилья в собственности не позволяет гражданам распоряжаться данным жильем в полной мере, де факто у граждан отсутствует жилье и они нуждаются в обеспечении жильем.

**2) вариант решения – изменить критерии отбора.**

Предлагаетсявнести изменения в части участия в Программе граждан, имеющих долю менее 20 кв. м. в жилье, не только наследованном по закону, а также в иных возможных случаях.

Преимущества, увеличивается охват граждан, обеспеченных жильем в рамках государственных жилищных программ.

Недостатки не имеются, поскольку основная цель Программы – обеспечение жильем граждан Кыргызской Республики.

**3) вариант решения – увеличение процентной ставки по ипотечному кредитованию при наличии доли жилья.**

Преимущества, маржа ОАО «ГИК» будет увеличена, за счет увеличения процентной ставки, что благоприятно отразится на реализации Программы. Однако, данный вариант не приемлем, поскольку идет в разрез с задачей Программы создание условий для повышения доступности жилья.

На основании вышеизложенного, наиболее оптимальным вариантом является второй вариант решения.

***В целях эффективного использования денежных средств реализации Программы, необходимо проработать вопросы снижения кредитных рисков.***

**1) вариант решения – оставить как есть.**

**2) вариант решения – использование инструментов гарантийных фондов.**

Деятельность гарантийных фондов Кыргызской Республики, позволяет предоставлять портфельные гарантии кредитного пула для коммерческих банков в целях диверсификации кредитных рисков. Портфельные гарантии - это обязательства гарантийных фондов погасить перед банком задолженности по кредитам в портфеле, в случае невозврата.Преимущество решения, появится возможность направить часть маржи банка, используемого для покрытия кредитных рисков, на государственное жилищное финансирование в рамках Программы. Благодаря чему, повысится эффективность использования средств реализации Программы.

Недостатки, гарантийным фондам необходимо увеличить свои оборотные средства.

**3) вариант решения проблемы – во избежание кредитных рисков предоставлять жилье гражданам на безвозмездной основе за счет государственных средств.**

Преимущество, полное отсутствие кредитных рисков.

Недостаток, необходимы огромные объемы свободных бюджетных средств.

Сравнительный анализ указывает на второй вариант решения проблемы.

***Сложные и дорогие процедуры оформления жилья.***

На текущий момент оформление жилья в органах государственной регистрации занимает порядка двух полных рабочих дней и требует затрат в размере до 7 тысяч сом.

Единственным вариантом решения проблемы является цифровизация процессов регистрации жилья в рамках государственных жилищных программ. Данная мера позволит в кратчайшие сроки, с минимальными затратами произвести процедуру регистрации/оформления жилья.

Например, при снижении стоимости регистрации, расходы по регистрации будут нести органы государственной регистрации. При этом, бюрократическая составляющая остается неизменной для граждан.

Также одним вариантов является создание специального «окна регистрации» в органах государственной регистрации для участников государственных жилищных программ. При этом, также увеличиваются расходы органов государственной регистрации.

Цифровизация процессов регистрации/оформления жилья в рамках государственных жилищных программ станет, толчком для развития электронных государственных услуг.

Проектом постановления предлагается внести изменения в Программу с учетом вышеуказанных проблем и их решений.

**3. Прогнозы возможных социальных, экономических, правовых, правозащитных, гендерных, экологических, коррупционных последствий**

Принятие данного проекта постановления Кабинета Министров Кыргызской Республики негативных социальных, экономических, правовых, правозащитных, гендерных, экологических, коррупционных последствий не повлечет.

**4. Информация о результатах общественного обсуждения**

В соответствии со статьей 22 Закона Кыргызской Республики «О нормативных правовых актах Кыргызской Республики» данный проект постановления будет размещен на сайте Кабинета Министров Кыргызской Республики и Едином портале общественного обсуждения проектов нормативных правовых актов (<http://koomtalkuu.gov.kg>).

**5. Анализ соответствия проекта законодательству**

Представленный проект постановления не противоречит нормам действующего законодательства, а также вступившим в установленном порядке в силу международных договорам, участницей которых является Кыргызская Республика.

**6. Информация о необходимости финансирования**

Принятие предлагаемого проекта постановления Кабинета Министров Кыргызской Республики не повлечет дополнительные финансовые затраты из республиканского бюджета.

**7. Информация об анализе регулятивного воздействия**

Представленный проект не требует проведения анализа регулятивного воздействия, поскольку не направлен на регулирование предпринимательской деятельности.

**Министр экономики и коммерции**

**Кыргызской Республики Д.Амангельдиев**