**Кыргыз Республикасынын “Менин үйүм 2021-2026”**

**турак жай программасынын алкагында мамлекеттик ипотекалык кредиттердин пайыздык ченин белгилөө жөнүндө**

**Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин токтом долбооруна**

**НЕГИЗДЕМЕ-МААЛЫМКАТ**

1. **Максаты жана милдеттери**

Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин ушул токтом долбоору (мындан ары - Долбоор) Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2021-жылдын 13-июлундагы № 75 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын “Менин үйүм 2021-2026” (мындан ары - Программа) турак жай программасын натыйжалуу ишке ашыруу үчүн зарыл шарттарды түзүү максатында иштелип чыкты, ошондой эле мыйзам алдындагы актыларды Кыргыз Республикасынын 2021-жылдын 2-декабрындагы № 144 “Мамлекеттик ипотекалык турак жай насыясы жөнүндө” Мыйзамына өзгөртүүлөрдү киргизүү тууралуу” (мындан ары – Мыйзам) Мыйзамына ылайык келтирүү максатында иштелип чыкты.

Долбоор берилген мамлекеттик ипотекалык кредиттердин үчүн акыркы пайыздык ченди белгилейт. Долбоордун негизги максаты мамлекеттик ипотекалык кредиттер боюнча белгиленген пайыздык чендердин толуктугун, ишенимдүүлүгүн жана объективдүүлүгүн камсыз кылуу жана Программага тиешелүү өзгөртүүлөрдү киргизүү болуп саналат.

**2. Баяндоо бөлүгү**

Өлкөнүн жарандарын жеткиликтүү турак жай менен камсыздоо мамлекеттик ишмердүүлүктүн артыкчылыктуу багыттарынын бири болуп саналат. Программаны ишке ашыруу мамлекеттик ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык ченди жылдык 4% деңгээлине чейин төмөндөтүүнү болжолдойт.

Азыркы учурда, мурда берилген ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык чендер төмөндөгүдөй:

- “Жеңилдетилген ипотека” багыты боюнча - өнөктөш банкка жараша баштапкы төлөмгө жараша жылдык 4-6% жана 6-8% пайызды түзөт;

- “Арзан ипотека” багытында ипотекалык баалуу кагаздарды чыгаруунун эсебинен - ​​жылдык 8%;

- “Арзан ипотека” багыты боюнча Германия Федеративдүү Республикасынын Өкмөтү тарабынан KfW Германиянын өнүктүрүү банкы аркылуу “Кыргыз Республикасындагы турак жайды каржылоо” программасынын алкагында берилген каражаттардын эсебинен - ​​жылдык 8%.

Ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык чен тартылган каражаттардын наркынан, банктардын жана “МИК” ААКун маржасынан түзүлөт (ипотекалык кредиттерди берүү, тейлөө, башкаруу жана инкассациялоо боюнча чыгашаларды жабуу үчүн, ипотекалык кредиттер боюнча төлөм жок болгон учурда мыйзамга ылайык потенциалдуу жоготууларды жабуу үчүн резервдерди түзүү үчүн жана башкалар), ошондой эле Программаны ишке ашыруу үчүн инвестициялык каражаттарды берген донорлор/инвесторлор менен түзүлгөн өкмөттөр аралык жана башка келишимдерге ылайык түзүлөт.

Мамлекеттик турак жай программаларын каржылоонун негизги булагы “МИК” ААКуна жылдык 1-2% менен 4,68 млрд сом өлчөмүндө берилген бюджеттик кредиттер болгондугун эске алып, бюджеттик каражаттардын наркын төмөндөтүү максатында Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2021-жылдын 27-июлундагы № 115-т тескемеси менен “МИК” ААКун мурда алынган бюджеттик кредиттер боюнча карызын жабууга жана уставдык капиталын көбөйтүүгө багытталган 5,18 миллиард сом өлчөмүндө каражат бөлүү чечими кабыл алынган. Ошондой эле, “МИК” ААКу өнөктөш банктар менен маржаны 4%дан 3%га чейин төмөндөтүү боюнча сүйлөшүүлөрдү жүргүзгөн. Бул чара 2021-жылдын 16-сентябрынан тарта жаңыдан берилген мамлекеттик ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык чендерди жылдык 4% деңгээлине чейин төмөндөтүүгө мүмкүндүк берди.

Жогорудагы өзгөртүүлөрдү эске алуу менен, Программаны ишке ашыруу, ошондой эле мамлекеттик турак жайды каржылоо секторуна инвестицияларды тартуу мүмкүнчүлүгү үчүн “МИК” ААКун жоготуусуз ишмердилигин камсыздоо максатында, жаңыдан берилген мамлекеттик ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык ченди төмөнкү өлчөмдө белгилөө сунушталууда:

- “Жеңилдетилген ипотека” багыты боюнча - бирдей ставка жылдык 4%;

- “Арзан ипотека” багыты боюнча - бирдей ставка жылдык 8%.

Белгилей кетсек, “Арзан ипотека” багытында бирдиктүү пайызды белгилөө үчүн KfW Германия өнүктүрүү банкынын “Кыргыз Республикасындагы турак жайды каржылоо” программасынын алкагында пайыздык ченди эске алуу менен жылдык 8% пайыздык чен белгиленген.

Мындан тышкары, мамлекеттик турак жай программаларынын алкагында коммерциялык банк тарабынан берилген ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык ченди төмөндөтүү максатында Программага башка коммерциялык банк тарабынан берилген ипотекалык кредиттер боюнча төлөнбөгөн калдыктарды кайра каржылоо киргизүүдө.

Ушуга байланыштуу мамлекеттик ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык ченди Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин өзүнчө чечими менен бекитүү зарыл, анткени Мыйзамга ылайык, мамлекеттик ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык чен Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин тарабынан бекитилет.

Буга чейин мамлекеттик ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык чен Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2017-жылдын 24-августундагы № 534 “Мамлекеттик ипотекалык насыянын базалык пайыздык ставкасына колдонулуучу коэффициенттерди эсептөөнүн тартибин бекитүү жөнүндө” токтомуна ылайык, тартылган каражаттардын наркын, мамлекеттик ипотекалык кредиттер боюнча төлөнбөй калуу тобокелдиги үчүн финансы-кредиттик мекемелерге төлөнгөн пайыздарды, турак жайды ипотекалык кредиттөө чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу органдын операциялык чыгымдарын эске алуу менен “МИК” ААКу тарабынан бекитилчи. Мыйзам алдындагы актылар Мыйзамга ылайык келтирилгендигине байланыштуу бул токтом күчүн жоготту деп табылат.

Ошондой эле, Мыйзам 15 жылдан кем эмес кредиттин минималдуу мөөнөтүн жокко чыгарат. Ушуга байланыштуу Программага кредиттин минималдуу мөөнөтү боюнча тиешелүү түзөтүүлөр киргизилет.

Жогорудагы өзгөртүүлөр мыйзам алдындагы актыларды Мыйзамга ылайык келтирүү максатында киргизилип жатат, ошол себептен чечимдердин варианттарына салыштырмалуу талдоо жүргүзүлгөн эмес.

Бирок, азыркы шарттарда Программаны ишке ашырууда бир катар көйгөйлөр бар.

***Программага катышуу үчүн жаш курагы 65 жашка чейин.***

Мамлекеттик ипотекалык насыялоонун жеткиликтүү шарттарына байланыштуу өлкө жетекчилигине 55 жаштан жогорку жарандардан ипотекалык насыя алуу үчүн кайрылуулардын саны көбөйдү. Кайрылгандардын негизги категориясы бюджеттик уюмдарда чоң тажрыйбасы бар жарандар. Бирок, Программада белгиленген эң жогорку курактык чекти төлөө учурунда 65 жашка чейин, ушудан улам 55 жаштан ашкан жарандарга мамлекеттик ипотекалык насыяны узак мөөнөткө алууга мүмкүнчүлүк бербейт.

**1) чечим варианты, ошол бойдон калтыруу.**

Бул вариант алгылыктуу эмес, анткени жогоруда айтылган көйгөйдү чечүү боюнча чаралар көрүлбөгөндүктөн мамлекеттик бийлик органдарына калктын ишениминин деңгээли төмөндөйт.

**2) чечим варианты, максималдуу курактык чекти 70 жашка чейин жогорулатуу.**

Артыкчылыктар, мамлекеттик турак жай программасынын алкагында турак жай менен камсыз болгон жарандарды камтуу көбөйүүдө.

Маалымат үчүн, Кыргыз Республикасынын Улуттук статистикалык комитетинин маалыматына ылайык, 2019-жылдын башына карата Кыргыз Республикасында эркектердин орточо өмүрүнүн узактыгы 67,4 жашты, аялдардыкы 75,6 жашты түзгөн. Ошону менен, акыркы 10 жылдын ичинде жашоонун узактыгынын өсүү тенденциясы байкалды. Бул тенденция учурда мамлекеттик турак жай программасынын катышуучуларынын жаш чегин 21-65тен 21-70ке чейин көтөрүүгө негиздер бар экенин көрсөтүп турат. Ошондой эле, буга чейинки мамлекеттик турак жай программасынын статистикасына ылайык, 50 жаштан жогорку курактагы насыя алуучулар төлөм тартибине жоопкерчиликтүү карайт жана ипотекалык насыялоо боюнча милдеттенмелерин аткаруу үчүн ишенимдүүрөөк активдери жана аманаттары бар экендиги аныкталган.

Кемчиликтери, кредиттик тобокелдиктер жаш куракка байланыштуу көбөйөт: пенсияга чыгуу, ден соолугунун начарлашы, майыптык.

**3) чечим варианты - 65 жашка чыкканда карыз алуучулардын өмүрүн милдеттүү камсыздандыруу.**

Артыкчылыктар, жарандар, жаш курагына карабастан, мамлекеттик ипотекалык насыя алуу мүмкүнчүлүгүнө ээ болушат жана жаш курагына байланыштуу насыяны төлөй албай калуу тобокелдиктери жоюлат.

Кемчиликтери, жарандардын өмүрүн камсыздандыруу карыз алуучунун чыгымдарын көбөйтөт, ошону менен мамлекеттик турак жайды каржылоонун жеткиликтүүлүгүн азайтат.

Жогоруда айтылгандардын негизинде эң оптималдуу чечим болуп максималдуу курактык чекти 70 жашка чейин көтөрүү саналат.

***Программанын катышуучусунун турак жайдын үлүшүнө ээлик кылуу.***

Өлкө жетекчилиги ар кандай турмуштук кырдаалдарда пайда болгон турак жайдын үлүшү бар жарандардан кайрылууларды кабыл алат. Мисалы, ажырашуу, талаштуу кыймылсыз мүлктү бөлүштүрүү сот процесстери, ошондой эле ден соолугунун мүмкүнчүлүгү чектелген адамды багуу максатында өткөрүлүп берилген.

**1) чечим варианты, аны ошол бойдон калтыруу.**

Мындай чечим алгылыктуу эмес, анткени менчигиндеги турак жайдын үлүшү жарандарга бул турак жайды толугу менен тескөөгө мүмкүндүк бербейт, иш жүзүндө жарандардын турак жайы жок жана аларды турак жай менен камсыз кылуу зарыл.

**2) чечим варианты тандоо критерийлерин өзгөртүү болуп саналат.**

20 чарчы метрден аз үлүшү бар жарандардын Программага катышуусуна өзгөртүүлөрдү киргизүү сунушталууда, мыйзам боюнча мурасталга гана эмес, ошондой эле мүмкүн болгон башка учурларда.

Артыкчылыктар, мамлекеттик турак жай программасынын алкагында турак жай менен камсыз болгон жарандарды камтуу көбөйүүдө.

Эч кандай кемчиликтер жок, анткени Программанын негизги максаты Кыргыз Республикасынын жарандарын турак жай менен камсыз кылуу болуп саналат.

3**) чечим варианты - турак жайдын үлүшү болгон учурда ипотекалык кредиттөө боюнча пайыздык ченди жогорулатуу.**

Артыкчылыктар, “МИК” ААКун маржасы пайыздык ченди жогорулатуу жолу менен көбөйтүлөт, бул Программаны ишке ашырууга жагымдуу таасирин тийгизет. Бирок бул вариант алгылыктуу эмес, анткени ал Программанын турак жайдын жеткиликтүүлүгүн жогорулатуу үчүн шарттарды түзүү максатына карама-каршы келет.

Жогоруда айтылгандардын негизинде, эң жакшы вариант - экинчи чечим.

***Программаны ишке ашыруудан түшкөн каражаттарды натыйжалуу пайдалануу үчүн кредиттик тобокелдиктерди азайтуу маселелерин иштеп чыгуу зарыл.***

**1) чечим варианты, ошол бойдон калтыруу.**

**2) чечим варианты - кепилдик фонддордун каражаттарын пайдалануу.**

Кыргыз Республикасынын кепилдик фонддорунун иши кредиттик тобокелдиктерди диверсификациялоо максатында коммерциялык банктар үчүн кредиттик пул портфелинин кепилдиктерин берүүгө мүмкүндүк берет. Портфелдик кепилдиктер – кепилдик фонддордун портфелдеги кредиттер боюнча карызын кайтарып бербеген учурда банкка төлөө боюнча милдеттенмелери. Чечимдин артыкчылыгы кредиттик тобокелдиктерди жабууга пайдаланылган банк маржасынын бир бөлүгүн Программанын алкагында мамлекеттик турак жайды каржылоого багыттоо мүмкүндүгүндө. Мунун аркасында Программаны ишке ашыруунун каражаттарын пайдалануунун эффективдүүлүгү жогорулайт.

Кемчиликтер, кепилдик фонддор жүгүртүү каражаттарын көбөйтүү керек.

**3) маселени чечүү варианты - кредиттик тобокелдиктерди болтурбоо максатында жарандарга мамлекеттик каражаттардын эсебинен турак жайларды акысыз берүү.**

Артыкчылык, кредиттик тобокелдиктердин толук жоктугу.

Кемчилиги чоң көлөмдөгү бекер бюджеттик каражаттарды талап кылууда.

Салыштырмалуу талдоо маселенин экинчи чечилишин көрсөтөт.

***Татаал жана кымбат турак жайды каттоо процедуралары.***

Учурда мамлекеттик каттоо органдарында турак жайды каттоо толук эки жумушчу күндү жана 7 миң сомго чейинки чыгымдарды талап кылат.

Мамлекеттик турак жай программасынын алкагында турак жайды каттоо процесстерин санариптештирүү көйгөйдү чечүүнүн жалгыз жолу болуп саналат. Бул чара эң кыска мөөнөттө минималдуу чыгымдар менен турак жайды каттоо процедурасын жүргүзүүгө мүмкүндүк берет.

Мисалы, каттоого кеткен чыгым азайса, каттоого кеткен чыгымдарды мамлекеттик каттоо органдары көтөрөт. Ошол эле учурда жарандар үчүн бюрократиялык компонент өзгөрүүсүз калууда.

Ошондой эле, мамлекеттик турак жай программасынын катышуучулары үчүн мамлекеттик каттоо органдарында атайын “каттоо терезесин” түзүү дагы бир вариант болуп саналат. Ошол эле учурда мамлекеттик каттоо органдарынын чыгашалары да көбөйөт.

Мамлекеттик турак жай программасынын алкагында турак жайды каттоо процессин санариптештирүү электрондук мамлекеттик кызмат көрсөтүүлөрдү өнүктүрүүгө түрткү болот.

Токтомдун долбоорунда жогоруда айтылган көйгөйлөрдү жана аларды чечүү жолдорун эске алуу менен Программага өзгөртүүлөрдү киргизүү сунушталат.

**3. Мүмкүн болуучу социалдык, экономикалык, укуктук, укук коргоочулук, гендердик, экологиялык, коррупциялык кесепеттердин божомолдору**

Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин ушул токтом долбоорун кабыл алуу терс социалдык, экономикалык, укуктук, укук коргоочулук, гендердик, экологиялык, коррупциялык кесепеттерге алып келбейт.

**4. Коомдук талкуунун жыйынтыктары жөнүндө маалымат**

“Кыргыз Республикасынын ченемдик укуктук актылары жөнүндө” Кыргыз Республикасынын Мыйзамынын 22-беренесине ылайык Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин ушул токтом долбоору Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин расмий сайтына жана ченемдик укуктук актылардын долбоорун коомдук талкуулоо боюнча Бирдиктүү порталына (http://koomtalkuu.gov.kg) коомдук талкуулоо үчүн жайгаштырылат.

**5. Долбоордун мыйзамдарга шайкеш келишине талдоо жүргүзүү**

Берилген долбоор колдонуудагы мыйзамдардын, ошондой эле Кыргыз Республикасы катышуучусу болгон, белгиленген тартипте күчүнө кирген эл аралык келишимдердин ченемдерине карама-каршы келбейт.

**6. Каржылоо зарылдыгы жөнүндө маалымат**

Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин ушул токтом долбоорун кабыл алуу республикалык бюджеттен кошумча финансылык сарптоолорго алып келбейт.

**7. Жөнгө салуучулук таасирин талдоо жөнүндө маалымат**

Берилген долбоор жөнгө салуучулук таасирине талдоо жүргүзүүнү талап кылбайт, анткени ишкердикти жөнгө салууга багытталган эмес.

**Кыргыз Республикасынын**

**Экономика жана**

**коммерция министри Д.Амангельдиев**