

ЖИЛИЩНАЯ ПРОГРАММА Кыргызской Республики "Мой дом" на 2021-2026 годы

(В редакции постановлений Кабинета Министров КР от 14 апреля 2022 года № 217, 14 марта 2023 года № 140)

Глава 1. Введение

1. Программа жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики "Мой дом" на период 2021-2026 годы (далее - Программа) разработана в соответствии с Национальной стратегией устойчивого развития Кыргызской Республики на 2018-2040 годы, утвержденной Указом Президента Кыргызской Республики от 31 октября 2018 года № 221.

2. Кыргызская Республика, как государство, в основу своего экономического развития приняла принципы рыночной экономики, которые в настоящее время преобладают во всем мире. При такой стратегии развития страны необходимо сформировать рыночную систему жилищного финансирования, которая позволит удовлетворить имеющийся спрос населения на жилье.

В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем, основным источником средств для приобретения жилья становятся доходы граждан, средства финансово-кредитных учреждений, а также инструменты фондового рынка, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира.

3. Согласно международному опыту, развитие жилищной отрасли совместно осуществляет множество институтов, основными из которых являются: ипотечные компании, коммерческие банки, строительные и девелоперские компании, жилищно-сберегательные кредитные компании.

4. В рамках реализации Программы планируется применить комплексный подход к жилищному обеспечению. Указанный подход будет способствовать увеличению объемов строительства жилья, снижению его стоимости, улучшению условий жилищного финансирования, ипотечного кредитования и увеличению количества граждан, способных самостоятельно улучшить свои жилищные условия.

5. Программа представляет собой взаимоувязанный комплекс мероприятий, направленных на повышение доступности жилья для населения путем развития основных проектных направлений государственной поддержки.

Глава 2. Анализ текущей ситуации

6. Показатель обеспеченности населения жильем в республике за прошедшие 10 лет практически не изменился и не превышал 15,7 кв.м на 1 человека. С 2010 года наблюдается тенденция снижения обеспеченности населения жильем, и в 2020 году показатель по республике составил 12,5 кв.м на 1 человека: 13,5 кв.м - в городской местности и 12,8 кв.м - в сельской местности (рисунок 1). Между тем, по социальным стандартам Организации Объединенных Наций (далее - ООН) на одного гражданина должно приходиться не менее 30 кв.м жилья.

Рисунок 1. Обеспеченность жильем, кв.м, на 1 чел.

7. В стране наблюдается дефицит жилого фонда. Для того, чтобы достичь средней обеспеченности жильем в 18 кв.м на 1 человека, необходимо иметь 117 млн. кв.м жилья на все население Кыргызской Республики (6,523 млн. человек × 18 кв.м = 117 млн. кв.м). Однако жилищный фонд на конец 2020 года составлял 86,463 млн. кв.м Соответственно недостаток (дефицит) жилищного фонда на 2020 год составлял 30,960 млн. кв.м.

8. Если темпы ввода жилья в республике останутся на таком же уровне, как за прошедшие 10 лет - в среднем 1060 тыс. кв.м ежегодно, то отстроить недостающее количество жилищного

фонда возможно через 29 лет (30,960 млн. кв.м / 1,060 млн. кв.м). При этом для поддержания ежегодной нормы жилой площади не менее 18 кв.м жилья на 1 человека, с учетом ежегодного естественного прироста населения в среднем, составляющего 127 тыс. человек, необходимо осуществление жилищного строительства в объеме 2,214 млн. кв.м жилья в год.

9. Согласно методике Программы Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН - Хабитат), коэффициент доступности жилья для населения определяется количеством лет, необходимых среднестатистической семье из 3-х человек для накопления денежных средств на приобретение среднестатистического жилья (54 кв.м), при условии, что все доходы семьи будут направляться на эти цели. В соответствии с этой методикой представлены следующие расчетные показатели доступности жилья:

Рисунок 2. Доступность жилья в КР за 2020 г., лет

10. Одним из методов решения жилищного вопроса граждан является использование механизмов жилищного финансирования. Для обеспечения граждан собственным жильем была принята Программа "Доступное жилье 2015-2020", утвержденная постановлением Правительства Кыргызской Республики от 5 августа 2015 года № 560.

11. В рамках реализации Программы Правительства Кыргызской Республики "Доступное жилье 2015-2020", в соответствии с постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 июля 2015 года № 499 было создано открытое акционерное общество "Государственная Ипотечная Компания" (далее - ГИК), которое осуществляет свою деятельность по следующим направлениям:

1) выдача ипотечных кредитов. По состоянию на конец 2020 года общая сумма выданных ипотечных кредитов ГИК составила более 6 млрд. сомов, и был обеспечен охват на всей территории Кыргызской Республики, включая отдаленные и высокогорные регионы. Тем самым было обеспечено собственным жильем свыше 4,9 тыс. семей, что составляет порядка 18000 граждан или более 290 тыс. кв.м. Из этих средств бюджетный кредит составляет 4,6 млрд. сомов, собственный капитал ГИК - 339,4 млн. сомов и оборотные средства ГИК. К концу 2020 года за весь период реализации Программы Правительства Кыргызской Республики "Доступное жилье 2015-2020" приняло участие более 19000 граждан, из которых свыше 5000 человек являются действующими участниками Программы;

2) развитие рынка ипотечных ценных бумаг. В июле 2018 года ГИК произвела первую эмиссию ипотечных облигаций на сумму 200 млн. сомов. Размещение данных облигаций позволило привлечь внебюджетные источники финансирования для рынка ипотечного кредитования и расширить категорию граждан, участвующих в вышеуказанной Программе;

3) создание собственного жилищного фонда. В 2019 году завершено строительство многоквартирных жилых домов в городах Бишкек (135 квартир) и Нарын (60 квартир). На основе подготовленных мэриями списков граждан построенные квартиры предоставлялись на основе механизма "Арендное жилье с последующим выкупом", отличительной особенностью которого является отсутствие требования первоначального взноса и участия банка-партнера;

4) развитие системы контрактных жилищных сбережений. В целях создания нормативно-правовой основы для развития системы контрактных жилищных сбережений в стране принят Закон Кыргызской Республики "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики (в законы Кыргызской Республики "О залоге", "О лицензионно-разрешительной системе в Кыргызской Республике)" от 18 июля 2019 года № 89. Помимо этого, утверждены Положение о лицензировании деятельности жилищно-сберегательных кредитных компаний и Правила регулирования их деятельностью (постановления Национального банка Кыргызской Республики от 1 ноября 2019 года № 2019-П-33/55-1-(НФКУ) и № 2019-П-33/55-2-(НФКУ);

5) привлечение внебюджетных источников финансирования в сектор жилищного обеспечения. Одним из таких источников являются финансовые средства Правительства Федеративной Республики Германия, предоставляемые через Германский банк развития KfW. Финансовые средства в рамках I фазы в размере 10,5 млн. евро с ноября 2019 года активно направляются в регионы страны на жилищное кредитование семей с низким и средним уровнем доходов, в соответствии с принятым курсом страны по развитию регионов в 2019 и 2020 годах.

Также проводится работа по освоению средств Правительства Федеративной Республики Германия в рамках II фазы на сумму 9 млн. евро. Достигнута договоренность о конверсии внешнего долга Кыргызской Республики на сумму 14,9 млн. евро, которая будет направлена на ипотечное кредитование через ГИК.

Глава 3. Ключевые проблемы и пути их решения

12. В ходе реализации Программы Правительства Кыргызской Республики "Доступное жилье 2015-2020", утвержденной постановлением Правительства Кыргызской Республики от 5 августа 2015 года № 560, были отмечены следующие недостатки и проблемы:

1) реализация программы финансировалась в основном за счет средств государственного бюджета. Учитывая ограниченность данных ресурсов, возможность участия в вышеуказанной Программе получили в основном работники бюджетных организаций;

2) наблюдалась недостаточность финансовых средств для удовлетворения большого спроса со стороны населения, поскольку использовались в основном заемные бюджетные ресурсы и отсутствовали механизмы применения современных инструментов фондового рынка и привлечения инвестиций;

3) в рамках реализации Программы осуществлялось строительство 2-х многоквартирных домов в городах Бишкек и Нарын. Однако строительство, которое производилось непосредственно ГИК, не имело широкого охвата и эффективности. Наряду с этим, участниками Программы за счет средств, полученных от ипотечных кредитов, производилось строительство индивидуального жилья. Однако данные мероприятия не имели большого эффекта в увеличении жилищного фонда страны;

4) процедура подачи и рассмотрения заявки для участия в вышеуказанной Программе вызывала социальную напряженность в обществе по причине отсутствия в ГИК эффективного механизма скоринга;

5) одним из препятствий развития системы государственного ипотечного кредитования явилась недостаточность собственного капитала ГИК, что оказало существенное влияние на привлечение внебюджетных источников и расширение финансирования вышеуказанной Программы;

6) реализация мероприятий вышеуказанной Программы осуществлялась преимущественно со стороны ГИК, без активного вовлечения государственных органов и органов местного самоуправления. Отсутствие комплексного подхода показало недостаточную эффективность проводимых мероприятий.

13. При выпуске и размещении ипотечных ценных бумаг был выявлен ряд следующих препятствующих ограничений:

1) неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг в Кыргызской Республике;

2) невостребованность ипотечных ценных бумаг среди инвесторов на рынке страны ввиду новизны продукта;

3) недостаточная развитость фондовой биржи в стране и низкая активность ее участников;

4) отсутствие работ по выходу на зарубежные фондовые рынки.

14. Исходя из вышеизложенного, необходимо:

1) внедрить новые механизмы жилищного финансирования, в том числе финансирование строительства доступного жилья с использованием различных рыночных инструментов;

2) усилить работу по привлечению внебюджетных источников финансирования, в том числе за счет выпуска и реализации ценных бумаг на фондовом рынке;

3) обеспечить особые условия жилищного финансирования для социально незащищенных категорий граждан через различные механизмы;

4) расширить категорию граждан, участвующих в жилищной программе;

5) облегчить возможность участия граждан в жилищной программе путем цифровизации процессов подачи и рассмотрения заявок на участие;

- 6) обеспечить комплексный подход к реализации жилищной программы путем активного вовлечения соответствующих государственных органов в повышение доступности жилья;
- 7) обеспечить прямое взаимодействие ГИК со строительным сектором в части увеличения объема строительства нового жилья и его доступности;
- 8) разработать и утвердить специальные строительные нормы и правила для жилья эконом-класса вместе с проектными решениями;
- 9) разработать меры по развитию отечественной промышленности строительных материалов;
- 10) разработать меры по повышению привлекательности ценных бумаг ГИК в части проведения маркетинговых кампаний, анализа и совершенствования нормативной базы.

Глава 4. Цель и приоритетные задачи

15. Основной целью настоящей Программы является обеспечение граждан страны доступным жильем.
16. Достижение основной стратегической цели будет обеспечено путем выполнения следующих приоритетных задач:
 - 1) развитие системы жилищного финансирования;
 - 2) развитие системы контрактных жилищных сбережений, что приведет к аккумулированию сбережений населения;
 - 3) увеличение объемов жилищного строительства, в том числе посредством механизмов ГЧП, жилищных сертификатов и других механизмов;
 - 4) концентрация на привлечении внебюджетных источников финансирования в среднесрочной перспективе;
 - 5) развитие рынка ценных бумаг, в том числе исламских ценных бумаг.

Глава 5. Проекты для реализации

17. Для достижения поставленной цели и реализации указанных приоритетных задач предусмотрены нижеперечисленные проекты, а также План мероприятий по реализации настоящей Программы.
18. Проект "Расширение финансирования":
 - 1) для обеспечения бесперебойного финансирования Программы будет обеспечено финансирование из республиканского бюджета в рамках бюджетной политики, средств от выпуска и размещения ценных бумаг, в том числе акций и заемных ценных бумаг, привлечение грантов и кредитов международных партнеров, а также через инструменты фондового рынка и за счет иных источников, не запрещенных законодательством Кыргызской Республики;
 - 2) в целях снижения нагрузки на государственный бюджет и обеспечения большего охвата населения, участвующего в Программе, будет обеспечено привлечение внебюджетных средств на выгодных условиях;
 - 3) для обеспечения доступности в приобретении жилья необходимо пересмотреть и оптимизировать маржу финансово-кредитных организаций, участвующих в реализации Программы;
 - 4) для повышения привлекательности условий привлечения финансовых средств от инвесторов со стороны органов местного самоуправления должна быть проделана работа по подготовке земельных участков, на которых в последующем с использованием различных механизмов, включая инструменты государственно-частного партнерства (далее - ГЧП), будет осуществляться жилищное строительство;
 - 5) для расширения возможностей реализации проектов будут применены механизмы ГЧП, жилищных сертификатов. Применение данных механизмов в строительстве жилых домов существенно повысит объем жилищного фонда в рамках реализации Программы;

6) строительство с применением механизмов ГЧП предусматривает привлечение инвестиций частного сектора для возведения новых или реконструкции старых зданий, в том числе жилых. Суть механизма заключается в строительстве, эксплуатации и передаче объекта ГЧП частным партнером (инвестором) государственному партнеру после окончания действия соглашения о ГЧП.

19. Проект "Новые финансовые инструменты":

1) будет уделено внимание увеличению объема выпуска ценных бумаг, акций и заемных ценных бумаг и их обращению на вторичном рынке, а также развитию инструментов фондового рынка;

2) для развития рынка ценных бумаг, в том числе ипотечных и исламских ценных бумаг, будет проводиться соответствующая работа по повышению привлекательности условий данного вида ценных бумаг (уровня доходности, сроков обращения и т.д.), по проведению активной информационно-разъяснительной кампании среди институциональных инвесторов, по выходу на зарубежные фондовые рынки;

3) руководствуясь взятыми обязательствами согласно Парижскому соглашению в рамках Рамочной конвенции ООН об изменении климата, жилищное кредитование будет обеспечиваться с применением "зеленых" принципов финансирования, и будет внедрена "зеленая" ипотека. Это в свою очередь также создаст условия для привлечения дополнительных ресурсов от международных "зеленых" и климатических фондов.

20. Проект "Повышение доступности жилищного финансирования":

1) повышение доступности жилищного финансирования будет обеспечено за счет долгосрочных и недорогих ипотечных кредитов, арендного жилья с последующим выкупом, которые будут финансироваться со стороны ГИК;

2) повышение доступности условий жилищного финансирования будет обеспечено за счет:

- поэтапного снижения конечной процентной ставки по льготным ипотечным кредитам до 4 процентов годовых, используя рефинансирование/переход/переуступку прав требований от коммерческих банков-партнеров в ГИК/другие банки-партнеры или иные возможные методы;

- увеличения сроков ипотечного кредитования или аренды с последующим выкупом в зависимости от условий привлечения финансовых ресурсов;

- широкого применения механизма использования накопительной части личного страхового счета;

3) наряду с этим будут внедряться альтернативные механизмы жилищного обеспечения по исламским принципам финансирования, получившие широкое применение в мировом сообществе;

4) также ГИК будет финансировать жилищное строительство в целях повышения его доступности для населения, в том числе через выкуп жилья, которое в последующем будет предоставляться посредством механизма "Арендное жилье с последующим выкупом";

5) в целях стимулирования развития первичного жилья возможно заключение трехсторонних договоров между ГИК, строительной компанией и участниками Программы;

6) принимая во внимание специфику и условия международных доноров при предоставлении инвестиционных средств, а также учитывая ограниченность средств республиканского бюджета, в рамках настоящей Программы будут определены три основных направления жилищного финансирования: "Социальная ипотека", "Льготная ипотека" и "Доступная ипотека". По направлению "Социальная ипотека" планируется в основном реализовывать механизм "Арендное жилье с последующим выкупом". Направление "Льготная ипотека" преимущественно будет реализовываться через систему контрактных жилищных сбережений. По направлению "Доступная ипотека" жилищное финансирование будет доступно для всех граждан страны вне зависимости от сферы трудовой деятельности.

(В редакции постановлений Кабинета Министров КР от 14 апреля 2022 года № 217, 14 марта 2023 года № 140)

21. Проект "Развитие системы контрактных жилищных сбережений":

1) в целях снижения долговой нагрузки на государственный бюджет и запуска самофинансируемого механизма, обеспечения широкомасштабного охвата и стимулирования населения к сбережению будет запущена система контрактных сбережений. Данный проект будет одним из приоритетных к реализации в рамках настоящей Программы;

2) принимая во внимание международный опыт, должна быть обеспечена "закрытость" системы контрактных жилищных сбережений. Таким образом реализация системы должна быть обеспечена созданием небанковской финансово-кредитной организации с ограниченным перечнем операций, жилищно-сберегательной кредитной компании, деятельность которой будет лицензироваться и регулироваться Национальным банком Кыргызской Республики;

3) для участия в Программе на основе механизмов системы контрактных жилищных сбережений граждане Кыргызской Республики, в том числе граждане, осуществляющие трудовую деятельность за пределами страны, подают заявку в жилищно-сберегательную кредитную компанию.

22. Проект "Увеличение жилищного фонда":

1) при наличии свободных земельных участков, а также спроса населения на жилье в данной местности органы местного самоуправления готовят селитебные зоны под комплексное жилищное строительство и обеспечивают социальную инфраструктуру;

2) уполномоченный государственный орган по разработке и реализации политики в сфере архитектурно-строительной деятельности готовит проекты недорогого жилья, при этом отвечающего современным требованиям, нормам и с применением энергосберегающих материалов;

3) земельные участки и проекты жилья для комплексной застройки в рамках Программы передаются ГИК для дальнейшего финансирования строительства доступного жилья;

4) строительство будет финансироваться за счет средств международных доноров, средств республиканского бюджета, средств ГИК, привлеченных средств фондового рынка, частного капитала, финансовых инструментов, в том числе через жилищные сертификаты, иных не запрещенных законодательством источников;

5) особое внимание будет уделено увеличению жилищного фонда в регионах и приграничных территориях;

6) построенное жилье будет реализовано участникам настоящей Программы, в том числе посредством механизмов ипотечного кредитования и аренды, с последующим выкупом;

7) в целях создания условий для бесперебойного возврата средств и обеспечения более широкого охвата граждан, при финансировании строительства на различных этапах предполагается использовать различные финансовые инструменты фондового рынка;

8) дополнительно для формирования списков потенциальных покупателей жилья, строящееся жилье будет предлагаться участникам системы контрактных жилищных сбережений;

9) Координационный совет по мониторингу реализации государственной жилищной политики (далее - Координационный совет), созданный распоряжением Правительства Кыргызской Республики от 17 августа 2020 года № 276-р, определяет критерии и стандарты строительства жилья, приобретаемого и возводимого в рамках реализации Программы.

23. Проект "Вовлечение соответствующих государственных структур и органов местного самоуправления в реализацию Программы":

1) органы местного самоуправления ответственны за предоставление земельных участков для комплексного строительства доступного жилья в целях увеличения жилищного фонда;

2) Социальным фондом, находящимся в ведении Министерства здравоохранения и социального развития Кыргызской Республики совместно с ГИК будет запущен механизм электронного взаимодействия по использованию накопительной части личного страхового счета гражданина Кыргызской Республики для оплаты первоначального взноса по ипотечному кредиту;

3) уполномоченные государственные органы по разработке и реализации политики в сфере архитектурно-строительной деятельности, осуществляющие государственный надзор и контроль

по вопросам экологической и технической безопасности, оказывают полноценное содействие в вопросах строительства и ввода в эксплуатацию жилья в рамках данной Программы;

4) уполномоченный государственный орган в сфере надзора и регулирования финансового рынка оказывает содействие в развитии финансовых инструментов фондового рынка (акции, облигации, исламские ценные бумаги, жилищные сертификаты и др.);

5) уполномоченные органы по реализации государственной политики в области инвестиций и экспорта, управления государственными финансами, а также по реализации государственной политики и управлению в сфере иностранных дел и во внешнеполитической сфере совместно с ГИК на регулярной основе проводят мероприятия по привлечению внебюджетных средств на реализацию Программы.

24. Проект "Цифровизация услуг":

1) основой цифровизации, проводимой в Кыргызской Республике, является ориентированность на удовлетворение потребностей граждан в предоставляемых государственных и муниципальных услугах;

2) в рамках реализации настоящей Программы с целью обеспечения высокого уровня доступа к участию в Программе, сокращения косвенных расходов граждан и минимизации влияния "человеческого фактора" на процессы ГИК требуется:

- подача заявки гражданами на участие в Программе через электронный портал ГИК для последующего получения жилья через ипотечный кредит или аренду с последующим выкупом;

- получение необходимых для участия в Программе документов/справок с использованием информационно-коммуникационных технологий посредством системы межведомственного электронного взаимодействия;

3) в целях сокращения расходов граждан будет внедрена электронная форма государственной регистрации прав на недвижимое имущество, приобретенное гражданами в рамках реализации Программы.

(В редакции постановления Кабинета Министров КР от 14 апреля 2022 года № 217)

Глава 6. Законодательные аспекты

25. Исходя из положений настоящей Программы, целесообразно пересмотреть законы, регламентирующие развитие сектора жилищного обеспечения. Требуется оптимизация существующего законодательства Кыргызской Республики в области: рынка ценных бумаг, государственного ипотечного кредитования, предоставления налоговых и других преференций для развития жилищного финансирования и строительства жилья в рамках текущей Программы.

26. В рамках реализации настоящей Программы в целях повышения доступности жилья, в законы Кыргызской Республики в сфере развития ипотечного кредитования: "О государственном ипотечном жилищном кредитовании" и "Об ипотечных ценных бумагах" будут внесены изменения в части, установления размера процентной ставки, оптимизации срока кредита, состава ипотечного покрытия.

27. Наряду с указанными законами должны быть инициированы другие нормативные правовые акты, способствующие развитию системы контрактных жилищных сбережений в стране. В частности, необходимо разработать профильный законопроект, регулирующий систему контрактных жилищных сбережений, и подзаконные акты к нему.

28. Для повышения доступности жилищного строительства необходимо разработать и принять профильный закон в сфере долевого строительства, устанавливающий взаимоотношения застройщиков и долевого участников, в том числе с использованием финансовых инструментов.

Глава 7. Финансирование

29. Реализация настоящей Программы предполагает совокупное финансирование в размере не менее 30 млрд. сомов. Основными источниками финансирования будут гранты и кредиты международных партнеров (немецкий банк развития KfW, Евразийский фонд стабилизации и развития, другие международные доноры), средства от выпуска и размещения ценных бумаг,

средства ГИК, средства республиканского бюджета и иных незапрещенных законодательством источников. Помимо этого, будут привлечены финансовые средства частных инвесторов для жилищного строительства посредством механизмов ГЧП, жилищных сертификатов, фондовых инструментов.

30. Финансовые ресурсы будут направлены на жилищное финансирование через ипотечное кредитование, арендное жилье с последующим выкупом, жилищное строительство и финансирование выдачи ипотечных кредитов жилищно-сберегательной кредитной компании.

Глава 8. Эффективность реализации

31. Для определения обеспеченности жильем населения Национальный статистический комитет Кыргызской Республики на ежегодной основе будет проводить анализ жилищного фонда страны.

32. Министерство экономики и финансов Кыргызской Республики будет осуществлять мониторинг реализации Программы.

33. Общую координацию реализации Программы будет проводить Координационный совет. Функции контроля за выполнением задач по реализации Программы возложены на Координационный совет.

Глава 9. Ожидаемые результаты

34. К концу 2026 года будет обеспечено достижение следующих целевых показателей:

- 1) привлечено финансирование, в том числе за счет международных доноров и выпуска ценных бумаг, на общую сумму не менее 30 млрд. сомов;
- 2) профинансировано приобретение и строительство жилья объемом не менее 740000 кв.м;
- 3) обеспечено жильем не менее 15000 семей.

Глава 10. Возможные риски реализации Программы и пути их минимизации

35. Реализации Программы могут угрожать разного рода риски, далее приведены основные из них.

Возникновение обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (форс-мажор). Непреодолимой силой является возникновение чрезвычайных и неотвратимых обстоятельств в результате стихийных бедствий, таких как землетрясения, наводнения, пожары, ураганы, прочие природные стихийные бедствия, введение чрезвычайного положения, военные действия, террористические акты, эмбарго, общереспубликанские забастовки, массовые беспорядки, акты органов государственной власти или местного самоуправления, или иных обстоятельств, которые невозможно предусмотреть или предотвратить, либо возможно предусмотреть, но невозможно предотвратить.

36. Ухудшение политической и экономической ситуации в стране, которая может отрицательно повлиять на возможность привлечения международных инвестиций в систему жилищного финансирования.

37. Одним из рисков строительства жилья в рамках Программы является отсутствие у органов местного самоуправления свободных земельных участков для строительства жилья. В целях минимизации рисков необходимо проведение инвентаризации земельных участков под жилищное строительство.

38. Несовпадение сроков выделенного бюджетного кредита ГИК и сроков государственного ипотечного кредита/аренды может привести к сокращению/снижению объемов жилищного финансирования. В целях минимизации рисков ликвидности необходимо трансформировать в капитал ГИК выделенные ранее бюджетные кредиты.