

Государственная жилищная программа Кыргызской Республики «МЕНИН ҮЙҮМ»

Глава 1. Введение

1. Программа жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики «Менин үйүм» (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 УП № 221 и Национальной программой развития Кыргызской Республики до 2026 года, утвержденной Указом Президента Кыргызской Республики от 12 октября 2021 года УП № 435.

2. Обеспечение жильем граждан страны, является одним из важных аспектов социально-экономического развития республики. Решение данной задачи положительно воздействует на уровень благосостояния населения, способствует снижению внешней и внутренней миграции, создаст условия для закрепления высококвалифицированных кадров на местах, снизит уровень социального напряжения в обществе, а также повлияет в целом на улучшение качества жизни граждан. В связи с чем, необходимо сформировать единую стратегию государства в части применения механизмов жилищного обеспечения, позволяющий удовлетворить спрос населения на жилье.

3. Согласно международному опыту, развитие жилищной отрасли совместно осуществляют государственные и частные институты, основными из которых являются: государственные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, ипотечные компании, коммерческие банки, строительные и девелоперские компании, международные донорские организации.

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 новое видение дальнейшего развития государственной жилищной политики, с учетом опыта реализации государственных жилищных программ, определяющий ориентиры отраслевой политики. Положения и принципы Программы

будут заложены в основу территориальных документов развития в Кыргызской Республике.

Глава 2. Анализ текущей ситуации

6. Практика реализации жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021–2026», утвержденной постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 13 июля 2021 года № 75 (далее – программа «Мой дом 2021–2026») показала увеличение спроса на механизмы государственного жилищного финансирования. За не полных три года очередность на жилищное финансирование составила более 21 тысячи граждан, при этом на электронном портале открытого акционерного общества «Государственная Ипотечная Компания» (далее - ГИК) свыше 100 тысяч граждан находятся в процессе регистрации электронной заявки.

7. В период с 2016 года по текущий момент ГИК через коммерческие банки профинансировал выдачу порядка 9,5 тысяч государственных ипотечных кредитов на сумму более 16 млрд сомов, из которых 4 тысячи кредитов на сумму 9,4 млрд сомов выдано в рамках программы «Мой дом 2021-2026» (приобретено 203,5 тысячи квадратных метров жилья). В начале деятельности ГИК, в период 2016-2020 годов выдача государственных ипотечных кредитов не оказывала существенного влияния на рынок жилья в республике. Поскольку в указанный период на государственное ипотечное кредитование из республиканского бюджета ежегодно в среднем выделялось около 760 млн сомов, или 690 ипотечных кредитов (средняя сумма ипотечного кредита ГИК 1,1 млн сомов).

8. С 2021 года существенно увеличилась государственная поддержка в части финансирования государственной жилищной программы из республиканского бюджета. За полтора года (с августа 2021 года по конец 2022 года) из республиканского бюджета было выделено 4,5 млрд сомов, которые были полностью направлены на государственное ипотечное кредитование, через коммерческие банки. В это же время условия государственной ипотеки были максимально облегчены, процентная ставка снижена до уровня 4% годовых, срок кредита увеличен до 25 лет. Данные условия кредитования стали предпосылками увеличения стоимости жилья на рынке страны, ввиду повышения спроса на государственные ипотечные кредиты и их доступности для граждан.

Для сравнения, в период 2016-2020 года средняя сумма кредита составляла 1,1 млн сомов, в период 2021-2023 года средняя сумма кредита составила 3,2 млн сома. Однако, не смотря на увеличение средней суммы кредиты площадь приобретаемого через государственный ипотечный кредит жилья осталась на одном уровне.

9. Повышение доступности жилья неразрывно связано с увеличением жилищного фонда республики, ежегодно в среднем вводится в эксплуатацию в среднем 1 млн квадратных метров жилья, при этом доля построенного государством жилья составляет несколько десятков тысяч квадратных метров. Ввиду чего, у государства отсутствуют рычаги контроля стоимости первичного жилья в крупных городах, поскольку жилье строится частными компаниями, преследующими извлечение прибыли. При этом, в условиях применения современных материалов и строительных норм, без какого-либо ущерба для качества строительства возможно существенно уменьшить себестоимость возводимого жилья, как в крупных городах, так и в сельской местности.

В связи с чем, с начала 2023 года основное направление государственной жилищной политики было кардинально сменено с выдачи государственных ипотечных кредитов, на финансирование строительства жилья в рамках государственных жилищных программ, с целью увеличения жилищного фонда. В городах Бишкек, Джалал-Абад, Нарын и Каракол начато строительство 11,3 тысяч квартир, площадью 700 тысяч квадратных метров, стоимостью 36 млрд сомов. Построенное жилье будет предоставляться участникам настоящей Программы, посредством механизмов жилищного финансирования.

Глава 3. Ключевые проблемы и пути их решения

10. Недостаточность жилищного фонда республики, способного покрывать высокий спрос на жилье, приобретаемого через механизмы государственного ипотечного кредитования стала одной из ключевых проблем. Это обусловлено отсутствием государственных механизмов масштабного строительства жилья для граждан, в том числе с долевым участием в финансировании строительства жилья.

В целях эффективной реализации мер по увеличению жилищного фонда было принято постановление Кабинета Министров Кыргызской Республики «О неотложных мерах по строительству объектов социально-культурного назначения, стратегических объектов, а также объектов жилищного фонда» от 9 декабря 2022 года № 672. Также постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики «О внесении изменений в некоторые постановления Кабинета Министров Кыргызской Республики по вопросам государственной жилищной политики» от 1 апреля 2024 года № 147 был внедрен механизм долевого строительства.

11. В условиях внедрения государственных механизмов масштабного строительства жилья для граждан, одним из препятствий было выявлено отсутствие необходимых земельных участков для возведения крупных жилых комплексов, в особенности в городах

республиканского значения и областных центрах. В других населенных пунктах земельные участки требуют трансформации из одной категории в другую.

Согласно распоряжению Кабинета Министров Кыргызской Республики «О передаче земельных участков ГИК, выделенных для строительства жилья в рамках программы «Мой дом 2021-2026» от 5 апреля 2024 года № 126-р, в городе Бишкек ГИК передаются 23 участка с общей площадью 20 га, для сравнения, текущий строящийся жилой комплекс «Мурас» на 5 тысяч квартир по адресу: город Бишкек, улица Маликов, 91, строится на площади 8,9 га.

В связи с чем, необходимо усилить работу государственных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления в части изыскания земельных участков для нужд государственных жилищных программ.

12. С начала деятельности ГИК из республиканского бюджета и Стабилизационного фонда было выделено 18,7 млрд сомов на реализацию государственных жилищных программ (программа Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015-2020», утвержденная постановлением Правительства Кыргызской Республики от 5 августа 2015 года № 560 – 5 млрд сомов, программа «Мой дом 2021-2026» - 13,7 млрд сомов). Кроме этого, в рамках межправительственных соглашений между Федеративной Республикой Германия и Кыргызской Республикой были предоставлены ГИК грантовые средства на общую сумму 34,9 млн евро, последний транш из которых планируется освоить во втором квартале 2024 года. В апреле 2023 года между Кабинетом Министров Кыргызской Республики и Саудовским фондом развития было подписано кредитное соглашение на сумму 100 млн долларов США для реализации проекта «Программа строительства жилья для граждан Кыргызской Республики», освоение которых планируется начать во втором квартале 2024 года.

С 2021 года общий объем инвестиций и средств республиканского бюджета, направленных на реализацию программы «Мой дом 2021-2026», составил порядка 23 млрд сомов. При этом для полноценного охвата строительством жилья, только областных центров требуется порядка 100 млрд сомов. Из чего следует, что наиболее значимой проблемой государственной жилищной политики является недостаточность финансовых ресурсов.

13. Для финансирования Программы, в целях снижения нагрузки на республиканский бюджет необходимо усилить привлечение инвестиций от внутренних инвесторов (участников банковской системы, фондовой биржи, сектора строительного бизнеса, частного бизнеса) от международных доноров, и пересмотреть бюджетную политику страны, в целях увеличения объемов финансирования.

Глава 4. Цель и приоритетные задачи

14. Основной целью настоящей Программы является обеспечение граждан страны доступным жильем.

15. Достижение основной стратегической цели будет обеспечено путем выполнения следующих приоритетных задач:

- 1) развитие системы жилищного финансирования;
- 2) увеличение объемов жилищного строительства;
- 3) увеличение объемов привлечения источников финансирования;
- 4) цифровизация процессов Программы.

Глава 5. Реализация приоритетных задач

16. Развитие системы жилищного финансирования:

1) в целях обеспечения полного охвата населения, с учетом социального положения будут внедрены три направления жилищного финансирования: «Социальная ипотека», «Льготная ипотека» и «Доступная ипотека».

2) по направлениям «Социальная ипотека» и «Льготная ипотека» по механизмам жилищного финансирования Программы будет установлена процентная ставка 4 % годовых;

3) по направлению «Доступная ипотека» по механизмам жилищного финансирования Программы будет установлена процентная ставка 8 % годовых;

4) механизм «Долевого строительства жилья», предполагающий предоставление первоначального взноса не менее 50 % от стоимости жилья, будет доступен для всех граждан, в том числе осуществляющих трудовую деятельность за пределами страны, по процентной ставке 8 % годовых;

5) для повышения инвестиционной привлекательности ГИК, будут внедрены механизмы «зеленой» ипотеки, ипотечного кредитования через банковскую систему республики, а также жилищное обеспечение по исламским принципам финансирования и финансового лизинга. Условия и параметры ипотечных кредитов, предоставляемых гражданам Кыргызской Республики за счет средств инвесторов (международные доноры, кредиторы и другие), а также в рамках жилищных программ, разработанных при участии инвесторов, регулируются отдельными соглашениями;

6) для повышения доступности жилищного финансирования будет широко применяться механизм использования накопительной части личного страхового счета, для оплаты первоначального взноса и погашения текущей ипотеки;

7) для закрепления квалифицированных кадров в регионах республики, отдельными решениями Кабинета Министров Кыргызской Республики и органов местного самоуправления сотрудникам сферы здравоохранения и образования, проживающих и работающих в тяжелых, неблагоприятных природно-климатических условиях высокогорья, отдаленных труднодоступных зонах и приграничных районах республики и в сельской местности будут предоставляться дополнительные льготы в рамках государственных жилищных программ;

8) ранее выданные через банковскую систему государственные ипотечные кредиты будут трансформированы в механизм «Арендное жилье с последующим выкупом»;

9) служебное жилье находящиеся в ведении государственных органов будет предоставляться через ГИК, по условиям настоящей Программы;

10) будут внедрены механизмы «Капитальный ремонт жилья» и «Расширение имеющегося жилья».

17. Увеличение объемов жилищного строительства:

1) в рамках Указа Президента Кыргызской Республики «О мерах по дальнейшему совершенствованию механизмов жилищного обеспечения и строительства жилья для граждан Кыргызской Республики в сфере государственной жилищной политики» от 30 января 2024 года УП № 10, государственные органы исполнительной власти и органы местного самоуправления передают ГИК селитебные зоны под комплексное жилищное строительство, с обеспечением инженерной и социальной инфраструктуры;

2) основная часть строительства будет проводиться согласно нормам постановления Кабинета Министров Кыргызской Республики «О неотложных мерах по строительству объектов социально-культурного назначения, стратегических объектов, а также объектов жилищного фонда» от 9 декабря 2022 года № 672;

3) для увеличения охвата строительства жилья, будут привлекаться инвестиции частного сектора, посредством заключения открытого инвестиционного соглашения о строительстве с частным партнером (инвестором) ГИК, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики. Инвестиционное соглашение будет заключено путем проведения открытого конкурса. В целях вовлечения частного сектора в государственную жилищную политику, для инвесторов будут предоставляться преференции, установленные законодательством Кыргызской Республики;

4) отдельными решениями Кабинета Министров Кыргызской Республики и Координационного совета по мониторингу реализации государственной жилищной политики, образованного распоряжением Правительства Кыргызской Республики от 17 августа 2020 года

№ 276-р (далее - Координационный совет) инвестиционное соглашение о строительстве, с частным партнером (инвестором) ГИК заключается без проведения открытого конкурса, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

5) в целях оперативного обеспечения жильем участников настоящей Программы ГИК будет проводить выкуп жилья на рынке страны, в том числе на этапе строительства. В рамках механизма «Расширение имеющегося жилья» ГИК будет проводить обмен жилья граждан для последующей реализации участникам настоящей Программы;

б) 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;

7) уполномоченный государственный орган по разработке и реализации политики в сфере архитектурно-строительной деятельности готовит проекты доступного жилья, отвечающего современным требованиям и стандартам «зеленого» строительства, а также оказывает полноценное содействие в вопросах строительства и ввода в эксплуатацию жилья в рамках данной Программы;

8) в строительстве жилья, в том числе будут применяться механизмы государственного частного партнерства (ГЧП);

9) в крупных городах будет запущена программа реконструкции и замены старого жилья, предполагающая модернизацию внешнего облика города;

10) строительство жилья будет проводиться поэтапно:

– первый этап – города республиканского значения и областные центры;

– второй этап – города областного значения;

– третий этап – города районного значения и районные центры;

11) для увеличения масштабов строительства жилья будут созданы государственные домостроительные комплексы, позволяющие внедрить промышленные механизмы увеличения жилищного фонда республики;

12) в рамках Указа Президента Кыргызской Республики «О мерах по дальнейшему совершенствованию механизмов жилищного обеспечения и строительства жилья для граждан Кыргызской Республики в сфере государственной жилищной политики» от 30 января 2024 года УП № 10, в целях аккумуляции средств и увеличения жилищного фонда механизм долевого строительства жилья будет широко распространен.

18. Увеличение объемов привлечения источников финансирования:

1) реализация настоящей Программы предполагает совокупное финансирование в размере не менее 100 млрд сомов;

2) для финансирования задач настоящей Программы будут привлекаться средства республиканского бюджета, международных доноров, частных инвесторов (внутренних и зарубежных), средства фондового рынка через различные виды финансовых инструментов (акции, облигации, исламские и «зеленые» ценные бумаги и другие) и иные не запрещенные законодательством Кыргызской Республики источники;

3) 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 будут проводить мероприятия по привлечению внебюджетных средств на реализацию Программы;

4) для привлечения дополнительных источников финансирования Программы решением Совета директоров ГИК часть жилищного фонда ГИК будет реализовываться путем метода прямой продажи и механизма долевого строительства жилья. Стоимость жилья при прямой продаже и в рамках механизма долевого строительства жилья, устанавливаемые решением Совета директоров ГИК, будут размещены на сайте ГИК;

19. Цифровизация процессов Программы:

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 жилищного финансирования электронный портал ГИК будет совершенствоваться с учетом современных тенденций в сфере цифровых технологий;

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

4) в целях систематизации жилищного фонда, необходимого для реализации настоящей Программы, будет разработан и внедрен электронный сервис, обеспечивающий взаимодействие участников настоящей Программы с государственными органами в сфере строительства жилья и регистрации прав на недвижимое имущество, ГИК, банками и другими участниками жилищной сферы.

Глава 6. Законодательные аспекты

20. Исходя из положений настоящей Программы, целесообразно пересмотреть нормативные правовые акты, регламентирующие развитие сектора жилищного обеспечения. Требуется оптимизация существующего законодательства Кыргызской Республики в следующих сферах: рынка ценных бумаг, государственного ипотечного кредитования, привлечения инвестиций, строительного сектора (реконструкция или замена старого жилья), предоставления налоговых и других преференций для развития жилищного финансирования и строительства жилья в рамках текущей Программы.

21. 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. Эффективность реализации

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

23. Управление делами Президента Кыргызской Республики будет осуществлять мониторинг реализации Программы.

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

Глава 8. Ожидаемые результаты

25. К концу 2030 года будет обеспечено достижение следующих целевых показателей:

- 1) привлечено финансирование, в том числе за счет международных доноров, на общую сумму не менее 100 млрд сомов;
- 2) профинансировано приобретение и строительство жилья объемом не менее 2 млн квадратных метров;
- 3) обеспечено жильем не менее 40 тысяч семей.

Глава 9. Возможные риски реализации Программы и пути их минимизации

26. 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.

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

28. 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.

**Порядок
отбора участников государственной жилищной программы
Кыргызской Республики «Менин үйүм»**

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок отбора участников государственной жилищной программы Кыргызской Республики «Менин үйүм» (далее – Порядок) устанавливает:

- критерии отбора;
- порядок формирования отбора участников;
- порядок формирования списков участников.

В рамках реализации государственной жилищной программы Кыргызской Республики «Менин үйүм» (далее – Программа) настоящий Порядок определяет условия:

- предоставления жилья в аренду с последующим выкупом;
- выдачи государственных ипотечных кредитов на приобретение и строительство жилья;
- выдачи государственных ипотечных кредитов на капитальный ремонт имеющегося жилья;
- механизма расширения имеющегося жилья;
- механизма долевого строительства жилья.

2. В настоящем Порядке применяются следующие основные понятия:

1) **участник Программы** – гражданин Кыргызской Республики, иностранный гражданин, получивший статус соотечественника с иностранным гражданством, подавший заявку на участие в Программе, соответствующий критериям отбора настоящего Порядка и принимающий участие в Программе;

2) **критерии отбора** – требования к гражданам для участия в Программе, установленные настоящим Порядком;

3) **жилое помещение (далее – жилье)** – отдельная единица жилищного фонда (индивидуальный жилой дом, часть индивидуального жилого дома, квартира в многоквартирном доме, в том числе на стадии строительства), отвечающая критериям настоящего Порядка;

4) **открытое акционерное общество «Государственная Ипотечная Компания» (далее – ГИК)** – уполномоченный орган в сфере ипотечного жилищного кредитования, юридическое лицо, образованное в форме открытого акционерного общества, одним из предметов деятельности которого является реализация Программы;

5) **Соглашение о сотрудничестве** – Генеральное соглашение о сотрудничестве, заключенное между банком-партнером и ГИК относительно предоставления инвестиционных денежных средств банкам-партнерам на рефинансирование или финансирование ипотечных кредитов участникам Программы на приобретение, строительство жилья и проведение капитального ремонта имеющегося жилья, в рамках реализации Программы. Также Соглашение о сотрудничестве предусматривает права перехода требований по ипотечным кредитам в пользу ГИК;

б) **банк-партнер** – финансово-кредитное учреждение, заключившее Генеральное соглашение о сотрудничестве с ГИК по предоставлению инвестиционных денежных средств на финансирование и рефинансирование ипотечных кредитов участникам Программы и переход требований по ипотечным кредитам в пользу ГИК;

7) **трудовой стаж** – продолжительность работы в организации либо период осуществления предпринимательской/экономической деятельности;

8) **сельская местность** – населенные пункты, за исключением городов (республиканского, областного и районного значения);

9) **жилищное финансирование** – совокупность следующих механизмов приобретения или строительства индивидуального жилья:

- аренда жилья с последующим выкупом;
- долевое строительство жилья;
- жилищное обеспечение по исламским принципам финансирования;
- финансовый лизинг;
- жилищное финансирование с применением «зеленых» принципов финансирования;
- расширение имеющегося жилья;
- ипотечный кредит через банки-партнеры ГИК;
- капитальный ремонт имеющегося жилья;

10) **Координационный совет** – Координационный совет по мониторингу реализации государственной жилищной политики, созданный распоряжением Правительства Кыргызской Республики от 17 августа 2020 года № 276-р;

11) **ипотечная гарантия** – обязательство гарантийных фондов перед банком-партнером ГИК нести ответственность за исполнение части обязательств по основному долгу участника Программы, в пределах суммы предоставленной ипотечной гарантии.

Глава 2. Критерии отбора участников Программы по направлениям жилищного финансирования

3. Общие критерии отбора для граждан по направлениям жилищного финансирования «Социальная ипотека», «Льготная ипотека» и «Доступная ипотека»:

– возрастной ценз от 18 (восемнадцать) лет на момент подачи заявления на участие в Программе;

– наличие общего трудового стажа/ периода осуществления предпринимательской/экономической деятельности не менее 2 (двух) лет или стажа/периода осуществления предпринимательской или экономической деятельности в данной организации не менее 1 (одного) года;

– отсутствие у участника, супруга (супруги) участника и несовершеннолетних детей участника собственного жилья на территории Кыргызской Республики;

– отсутствие у участника, супруга (супруги) участника и несовершеннолетних детей участника каких-либо гражданско-правовых сделок, связанных с переходом права собственности на жилье на всей территории Кыргызской Республики, за последние 3 (три) года до даты подачи заявления на участие в Программе и на момент получения жилищного финансирования.

1) жилищное финансирование по направлению «Льготная ипотека» будет доступно гражданам, осуществляющим трудовую деятельность в следующих организациях:

– государственные органы, исполнительной, судебной и законодательной власти;

– государственные и муниципальные организации;

– органы местного самоуправления;

– подведомственные организации и предприятия государственных органов и органов местного самоуправления;

– государственные и муниципальные образовательные организации;

– государственные и муниципальные организации здравоохранения;

– Вооруженные Силы Кыргызской Республики и воинские формирования государственных органов;

– уполномоченный орган, одним из предметов деятельности которого является реализация государственных программ;

– государственные телерадиоорганизации;

2) жилищное финансирование по направлению «Доступная ипотека» будет доступно всем гражданам, имеющим трудовую деятельность, согласно критериям отбора настоящего Порядка;

3) жилищное финансирование по направлению «Социальная ипотека» будет доступно следующим категориям граждан:

– имеющие не менее 5 (пять) несовершеннолетних детей;

– награжденные орденом «Баатыр эне»;

– лица с ограниченными возможностями здоровья;

– лица, воспитывающие детей с ограниченными возможностями здоровья или имеющие в составе семьи лиц с ограниченными возможностями здоровья;

– официальные пожизненные опекуны лиц с ограниченными возможностями здоровья;

– граждане (не состоящие в браке), имеющие несовершеннолетнего ребенка/детей, в свидетельстве о рождении которых отсутствует запись об одном из родителей;

– вдовы и вдовцы (не состоящие в браке), имеющие несовершеннолетнего ребенка/детей;

– молодые специалисты в возрасте до 35 (тридцать пять) лет на момент подачи заявления, осуществляющие трудовую и экономическую/предпринимательскую деятельность в сельской местности.

4. Примечания к критериям отбора Программы:

1) допускается участие в Программе:

– в случае наличия у участника, супруга (супруги) и несовершеннолетних детей участника общей доли в жилье не более 20 (двадцать) кв. м при условии, отсутствия каких-либо гражданско-правовых сделок, связанных с переходом права собственности на жилье на всей территории Кыргызской Республики за последние 3 (три) года до даты подачи заявления Программе и на момент получения жилищного финансирования;

– в случае наличия доли не более 20 кв. м в жилье, наследованном по закону участником, супругом (супругой) участника и несовершеннолетними детьми участника;

– в случае наличия гражданско-правовой сделки, связанной с долей не более 20 кв. м в жилье, наследованном по закону участником, супругом (супругой) участника и несовершеннолетними детьми участника;

2) отдельным гражданам республики, решениями Президента Кыргызской Республики и Председателя Кабинета Министров Кыргызской Республики предоставляется жилищное финансирование, без учета критериев отбора и процедуры формирования списков участников Программы, при этом в решениях должна быть отражена следующая информация:

– условия предоставления жилищного финансирования: процентная ставка, срок;

– при отсутствии жилищного фонда ГИК, условия выкупа жилья;

3) министерствам и ведомствам, участвовавшим в формировании жилого фонда ГИК (участие в строительстве, привлечении финансовых ресурсов, финансирование строительства или передача на баланс ГИК на безвозмездной/возмездной основе объектов недвижимости) предоставляется первоочередное право на получение жилищного

финансирования без учета процедуры формирования списков участников Программы;

4) в случае изменения региона трудовой деятельности, по собственной инициативе участника – участник снимается со списков очередности Программы и подает новую заявку с указанием нового региона трудовой деятельности.

В случае изменения региона трудовой деятельности, по ротации в рамках трудовой деятельности, изначальный регион в списках не меняется;

5) в рамках механизмов капитального ремонта и расширения имеющегося жилья допускается участие в Программе граждан Кыргызской Республики, имеющих в наличии собственное жилье. Критерии отбора и условия жилищного финансирования по механизмам будут разрабатываться и утверждаться отдельными решениями ГИК, по согласованию с Координационным советом;

6) условия и параметры ипотечных кредитов, предоставляемых гражданам Кыргызской Республики за счет средств инвесторов (международные доноры, кредиторы и другие), а также в рамках жилищных программ, разработанных при участии инвесторов, регулируются отдельными соглашениями;

7) в рамках реализации Программы на основании предложений от государственных органов Координационным советом, могут приниматься следующие решения:

– установление дополнительных критериев отбора и условий по механизмам жилищного финансирования;

– включение в направления «Социальная ипотека» и «Льготная ипотека» дополнительных категорий граждан;

– предоставление квот на первоочередное право на получение жилищного финансирования в размере не более 20 (двадцать) % от количества жилищных единиц, имеющихся в жилом фонде ГИК;

8) участник, том числе супруг (супруга) участника, обеспечиваются жилищным финансированием в рамках Программы не более 1 (один) раза;

9) специальные критерии отбора для отдельной категории граждан и механизма жилищного финансирования:

– для официальных пожизненных опекунов лиц с ограниченными возможностями здоровья применяется один критерий: наличие общего трудового стажа/ периода осуществления предпринимательской/экономической деятельности не менее 2 (двух) лет или стажа/периода осуществления предпринимательской/экономической деятельности в данной организации не менее 1 (один) года;

– в рамках механизма жилищного финансирования долевого строительства жилья применяется один критерий: отсутствие у участника, супруга (супруги) участника и несовершеннолетних детей

участника жилья каких-либо гражданско-правовых сделок, связанных с переходом права собственности на жилье на всей территории Кыргызской Республики, за последние 3 (три) года до даты подачи заявления на участие в Программе.

Глава 3. Формирование списка участников и их отбор

5. В целях обеспечения прозрачности формирования списков участников Программы, ГИК внедрена электронная форма подачи заявок на участие в Программе через автоматизированную информационную систему.

Список участников жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021–2026», утвержденной постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики «Об утверждении жилищной программы Кыргызской Республики «Мой дом 2021–2026» от 13 июля 2021 года № 75 будет включен в начало списка участников Программы.

6. Граждане подают электронную форму заявок на участие в Программе путем регистрации на официальном веб-сайте ГИК, а также посредством платформ, предоставляющих электронные государственные и муниципальные услуги, в том числе мобильных приложений сотовых операторов.

7. В случае отсутствия возможности самостоятельной подачи заявки в электронной форме посредством автоматизированной информационной системы на веб-сайте ГИК, граждане могут обратиться в:

- мэрии городов (за исключением мэрии города Бишкек);
- муниципальные администрации мэрии города Бишкек по административным районам;
- районные государственные администрации;
- филиалы банков-партнеров ГИК.

8. Для работы с автоматизированной информационной системой на веб-сайте ГИК уполномоченные должностные лица организаций, указанные в пункте 7 настоящего Порядка проходят авторизацию в автоматизированной информационной системе на веб-сайте ГИК и при обращении граждан:

- регистрируют граждан на веб-сайте;
- проводят процедуру идентификации граждан, зарегистрировавшихся на официальном веб-сайте ГИК;
- принимают письменное согласие от гражданина и его супруги/а на обработку персональных данных по форме согласно приложению к настоящему Порядку. Письменное согласие на обработку персональных данных принимается в исключительном случае отсутствия возможности использования мобильных приложений;

– формируют окончательную электронную заявку на участие в Программе.

9. Окончательная электронная заявка на участие в Программе должна быть сформирована в течение 3 (три) месяцев со дня регистрации, в противном случае регистрация без сформированной заявки удаляется с веб-сайта ГИК;

1) при каждом изменении электронной заявки и на каждом этапе рассмотрения участнику Программы направляются уведомления на сотовый номер телефона, на электронную почту, а также в личном кабинете участника Программы на электронном портале размещена соответствующая информация;

2) граждане, зарегистрировавшиеся на веб-сайте ГИК, могут пройти процедуру удаленной онлайн идентификации посредством различных платформ, предоставляющих электронные государственные и муниципальные услуги, в том числе через мобильные приложения сотовых операторов, а также посредством Единой системы идентификации – ЕСИ в соответствии с Положением о Единой системе идентификации Кыргызской Республики, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики «Об отдельных вопросах осуществления электронного управления в Кыргызской Республике» от 31 декабря 2019 года № 748, а также посредством платформ, предоставляющих электронные государственные и муниципальные услуги, с использованием которых можно предоставить согласие на обработку персональных данных.

10. Мэрии городов (за исключением мэрий городов Бишкек и Ош), местные государственные администрации обобщают и направляют оригиналы письменного согласия гражданина и супруги/а на обработку персональных данных в аппараты полномочных представителей Президента Кыргызской Республики в областях.

Муниципальные администрации мэрии города Бишкек по административным районам обобщают и направляют оригиналы письменного согласия гражданина и супруги/а на обработку персональных данных в мэрию города Бишкек, а филиалы банков-партнеров ГИК – в головной офис банка.

Полномочные представители Президента Кыргызской Республики в областях, мэрии городов Бишкек, Ош и банки-партнеры ГИК направляют оригиналы письменного согласия гражданина и его супруги/а на обработку персональных данных в ГИК в срок до 30-го числа каждого месяца.

11. После получения электронной заявки на участие в Программе и оригиналов/электронной формы согласия граждан на обработку персональных данных ГИК посредством системы межведомственного электронного взаимодействия запрашивает от государственных органов необходимую информацию об участнике Программы, супруге

и несовершеннолетних детей участника Программы для проверки на соответствие критериям отбора настоящего Порядка.

12. По итогам проведенных со стороны ГИК проверок на соответствие критериям отбора Программы формируется электронный список участников Программы в автоматизированной информационной системе ГИК.

13. Электронные списки участников Программы в автоматизированной информационной системе ГИК рассматриваются исходя из механизма жилищного финансирования:

– банки-партнеры рассматривают электронные списки участников Программы в автоматизированной информационной системе ГИК, принимают решение о выдаче ипотечного кредита либо отказе в выдаче ипотечного кредита после анализа платежеспособности участника;

– ГИК рассматривает электронные списки участников Программы в автоматизированной информационной системе и принимает решение о предоставлении (отказе) жилья в аренду с последующим выкупом по итогам рассмотрения.

14. Срок действия электронной заявки участников, не обратившихся за жилищным финансированием, составляет 1 (один) год.

Глава 4. Условия предоставления арендного жилья с последующим выкупом

№	Параметры	Примечание
1	Участник Программы (целевая группа)	Граждане, соответствующие критериям отбора по направлениям жилищного финансирования: – «Социальная ипотека»; – «Льготная ипотека»; – «Доступная ипотека»
2	Целевое направление	Аренда жилья с последующим выкупом из жилищного фонда ГИК
3	Предмет аренды	Готовое или строящееся жилье из жилищного фонда ГИК. Жилье предоставляется в регионе осуществления трудовой деятельности, при этом: – для участников, осуществляющих трудовую деятельность в городе Бишкек, допускается предоставление жилья в регионах республики; – для участников, осуществляющих трудовую деятельность в регионах

		республики, не допускается предоставление жилья в городе Бишкек
4	Срок аренды	Максимальный срок аренды – не более 25 (двадцать пять) лет (в зависимости от источников финансирования)
5	Валюта	Кыргызский сом
6	Срок перехода права собственности к арендатору	По окончании срока погашения или досрочной выплаты полной стоимости жилья. Срок оформления объекта аренды в собственность арендатору в течение 30 (тридцать) рабочих дней после выплаты арендных платежей в соответствии с плановыми графиками погашения
7	Стоимость жилья	Устанавливается отдельным решением акционера (совета директоров) ГИК с применением следующих показателей: – стоимость источников финансирования; – расходы на строительство; – среднегодовой уровень инфляции; – конъюнктура рынка недвижимости
8	Первоначальный взнос (собственный вклад)	Размер первоначального взноса устанавливается отдельным решением ГИК с учетом источников финансирования, стоимости строительства или выкупа готового жилья
9	Виды и размер комиссий	Отсутствуют любые комиссионные сборы за администрирование. Комиссия за прием ежемесячных арендных платежей – согласно тарифам банка-партнера
10	Расходы участника	– оформление и регистрация договора аренды с последующим выкупом, согласно тарифам государственного органа регистрации; – страхование жилья; – запрос на получение информации о кредитной истории
11	Стоимость аренды	Стоимость аренды в эквиваленте процентных ставок, а также годовая доходность по наценке по механизмам жилищного обеспечения по исламским

		<p>принципам финансирования, согласно направлениям:</p> <ul style="list-style-type: none"> – «Социальная ипотека» 4 (четыре) % годовых; – «Льготная ипотека» 4 (четыре) % годовых; – «Доступная ипотека» 8 (восемь) % годовых
12	Страхование	Обязательное ежегодное страхование объекта аренды согласно Закону Кыргызской Республики «Об обязательном страховании жилых помещений от пожара и стихийных бедствий»
13	Кредитная история участника, супруга (супруги) участника	<ul style="list-style-type: none"> – отсутствие текущих просроченных обязательств; – отсутствие случаев вынесения судами решений о взыскании сумм задолженности, а также наложения ареста на имущество в пользу кредиторов
14	Изменение условий по предоставлению арендного жилья	Допускается возможность внесения арендного платежа в счет будущих погашений по текущему графику с учетом уменьшения срока выкупа арендного жилья (по желанию арендатора), при условии внесения суммы в размере оплаты не менее чем за три месяца

Глава 5. Условия финансирования через долевое строительство жилья

№	Параметры ипотечного кредита	Примечание
1	Участник Программы (целевая группа)	Все граждане, соответствующие критериям отбора по механизму долевого строительства жилья
2	Целевое направление	Предоставление первоначального взноса для последующего финансирования долевого строительства жилья. По завершению строительства жилья, с участником

		ГИК заключает договор аренды с последующим выкупом
3	Первоначальный взнос (собственный вклад)	Первоначальный взнос не менее 50 (пятьдесят) % от стоимости жилья
4	Стоимость жилья	Устанавливается отдельным решением акционера (совета директоров) ГИК с применением следующих показателей: – стоимость источников финансирования; – расходы на строительство; – среднегодовой уровень инфляции; – конъюнктура рынка недвижимости
5	Стоимость аренды	Стоимость аренды в эквиваленте процентных ставок 8 (восемь) % годовых
6	Валюта	Кыргызский сом
7	Срок аренды	Максимальный срок аренды – не более 15 (пятнадцать) лет (в зависимости от источников финансирования)

Глава 6. Условия ипотечного кредитования через банки-партнеры ГИК

№	Параметры ипотечного кредита	Примечание
1	Участник Программы (целевая группа)	Граждане, соответствующие критериям отбора по направлениям жилищного финансирования: – «Социальная ипотека»; – «Льготная ипотека»; – «Доступная ипотека»
2	Целевое направление ипотечного кредита	Приобретение жилья, строительство жилья (индивидуальный жилой дом) с использованием механизма поэтапного финансирования, при наличии земельного участка. Кредит предоставляется на приобретение жилья в регионе

		<p>осуществления трудовой деятельности, при этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> – для участников, осуществляющих трудовую деятельность в городе Бишкек, допускается предоставление кредита на приобретение жилья в регионах республики; – для участников, осуществляющих трудовую деятельность в регионах республики, не допускается предоставление кредита на приобретение жилья в городе Бишкек
3	Форма выдачи ипотечного кредита	Безналичная форма путем зачисления денежных средств на банковский счет участника в банке-партнере
4	Срок выдачи ипотечного кредита	В срок до 15 дней с момента принятия банком-партнером решения о выдаче участнику ипотечного кредита
5	Валюта ипотечного кредита	Кыргызский сом
6	Сумма ипотечного кредита	<p>По направлению жилищного финансирования:</p> <ul style="list-style-type: none"> – «Социальная ипотека» до 4 000 000 (четыре миллиона) сомов; – «Льготная ипотека» до 4 000 000 (четыре миллиона) сомов; – «Доступная ипотека» до 5 000 000 (пять миллионов) сомов
7	Срок ипотечного кредита	Максимальный срок не более 25 (двадцать пять) лет, в зависимости от источников финансирования
8	Критерии определения суммы ипотечного кредита	Сумма выдачи ипотечного кредита определяется на основании анализа платежеспособности, согласно требованиям нормативных правовых актов Национального

		банка Кыргызской Республики и внутренних документов банка-партнера
9	Виды и размер комиссий	Отсутствие любых комиссионных за администрирование ипотечного кредита и других дополнительных сборов, кроме комиссии за использование ипотечной гарантии гарантийных фондов в качестве первоначального взноса
10	Расходы участника	Расходы за оформление и регистрацию договора залога для получения ипотечного кредита, а также по страхованию жилья и запросов на получение информации о кредитной истории
11	Страхование жилья	Предмет ипотечного кредита, являющийся жильем, подлежит обязательному ежегодному страхованию в соответствии с Законом Кыргызской Республики «Об обязательном страховании жилых помещений от пожара и стихийных бедствий» в открытом акционерном обществе «Государственная страховая организация»
12	Порядок погашения ипотечного кредита	Погашение ипотечного кредита и процентов осуществляется ежемесячно согласно подписанному кредитному договору
13	Условия полного или частично досрочного погашения ипотечного кредита	При полном или частично досрочном погашении ипотечного кредита комиссия не взимается
14	Условия реструктуризации ипотечного кредита	Процедуры согласно внутренним требованиям банка-партнера

15	Первоначальный взнос (собственный вклад)	<p>Минимальная сумма первоначального взноса по направлениям, в том числе по механизмам жилищного обеспечения по исламским принципам финансирования:</p> <ul style="list-style-type: none"> – «Социальная ипотека» не менее 10 (десять) % от стоимости жилья; – «Льготная ипотека» не менее 20 (двадцать) % от стоимости жилья; – «Доступная ипотека» не менее 20 (двадцать) % от стоимости жилья. <p>При отсутствии собственного вклада участника допускается предоставление дополнительного залога по усмотрению банка-партнера, а также применение финансовых инструментов гарантийных фондов</p>
16	Процентные ставки по ипотечному кредиту	<p>Процентные ставки по ипотечным кредитам, а также годовая доходность по наценке по механизмам жилищного обеспечения по исламским принципам финансирования, согласно направлениям:</p> <ul style="list-style-type: none"> – «Социальная ипотека» 4 (четыре) % годовых; – «Льготная ипотека» 4 (четыре) % годовых; – «Доступная ипотека» 8 (восемь) % годовых
17	Обеспечение ипотечного кредита (залог)	<p>Для обеспечения ипотечного кредита, могут применяться следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> – приобретенное жилье; – земельный участок в период строительства индивидуального жилого дома;

		<ul style="list-style-type: none">– индивидуальный жилой дом, построенный за счет ипотечного кредита;– имущественное право на строящееся жилое помещение на условиях договора долевого строительства в период строительства;– ипотечная гарантия. <p>Допускается замена предмета (залога) ипотечного кредита, с условием увеличения площади жилья, без дополнительного финансирования со стороны ГИК</p>
--	--	--