

Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесін дамыту тұжырымдамасы туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2000 жылғы 21 тамыздағы N 1290 қаулысы. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы № 330 Қаулысымен

Ескерту. Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 2011.03.31 № 330 Қаулысымен.

Тұрғын үй құрылысын дамыту, тұрғын үй саласына инвестицияларды тартудың ұйымдастырушылық-экономикалық тетігін әзірлеу, республикада ипотекалық несие беру жүйесінің нормативтік құқықтық базасын жетілдіру мақсатында Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесін дамыту тұжырымдамасы мақұлданын.

2. Қазақстан Республикасының Энергетика, индустрия және сауда министрлігі Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігімен, Экономика министрлігімен, Мемлекеттік кіріс министрлігімен, Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкімен (келісім бойынша) және Қазақстан Республикасының Бағалы қағаздар жөніндегі ұлттық комиссиясымен (келісім бойынша) бірлесіп 2 ай мерзімде белгіленген тәртіппен келісілген, көрсетілген Тұжырымдаманы іске асыру жөніндегі бағдарламаны Қазақстан Республикасының Үкіметіне енгізсін.

3. Осы қаулының орындалуын бақылау Қазақстан Республикасының Энергетика, индустрия және сауда министрлігіне жүктелсін.

4. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап күшіне енеді.

Қазақстан Республикасы
Премьер-Министрінің
бірінші орынбасары

Қазақстан Республикасы
Үкіметінің 2000 жылғы
21 тамыздағы N 1290

қаулысымен мақұлданған

Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді
қаржыландыру және ипотекалық несие беру
жүйесін дамыту тұжырымдамасы

КІРІСПЕ

Әлемде қабылданған тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландырудың негізгі бағыттары - ипотекалық несие беру және құрылыстық жинақ жүйелері болып табылады. Сондықтан да Қазақстан үшін тұрғын үй саясатының басым бағыттарының бірі - ипотекалық несие беру және құрылыстық жинақ жүйелерін қалыптастыру болып табылады.

Құрылыстық жинақ жүйесін енгізу тұрғын үй проблемаларын шешуге елеулі үлес қосты, өйткені құрылыстық жинақ тұрғын үйді қаржыландыруға халықтың тікелей қатысуын ынталандырады. Құрылыстық жинақ жүйесі дамыған қаржылық рыноктардың болуын қажет етпейді және халықтың орташа табысы бар жігіне бағытталған. Осы бағдарламаны табысты жүргізу, мемлекеттің тиісті қолдауы, сыйлықтың тартым деңгейі, тиісті заңмен реттелетін қажетті жағдайларды жасау халықтың неғұрлым қалың жіктері үшін жүйені тартымды етуге мүмкіндік береді. Құрылыстық жинақ жүйесін дамытуға мемлекет мүдделі және осы жүйеге қатысушылар оның қолдауын пайдаланатын болады.

Құрылыстық жинақ жүйесін дамытумен қатар ипотекалық несие беру жүйесін дамыту тұрғын үй мәселесін шешудегі маңызды бағыттардың бірі, мұның өзі рынокта тұрғын үйді жеке меншікке сатып алу үшін жағдай жасайды және халықтың экономикалық неғұрлым белсенді бөлігіне бағытталады. Сонымен бірге, ипотекалық несие беру халықтың табыстары есебінен тұрғын үй проблемасын шешудің басқа да құралдарымен үйлестіріле отырып дамытылуы тиіс.

Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру тетігін жасау, халықтың қалың жіктерінің тұрғын үй проблемаларын шешу, тұрғын үй бағасын төмендету (құрылыс материалдары мен құрылыс жұмыстары құнын арзандату есебінен) және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2000-2002 жылдарға арналған іс-қимыл бағдарламасын іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспарына сәйкес, тұрғын үй құрылысын ынталандыру мақсатында "Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамыту және тұрғын үй қорын сақтау тұжырымдамасы" әзірленуде. Осы "Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесін дамыту тұжырымдамасы" (бұдан әрі - Тұжырымдама) аталған тұжырымдаманың құрамдас бөлігі болып табылады. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Үкіметі "Құрылыстық жинақ туралы" Қазақстан Республикасы Заңының жобасын қажетті негіздемелерімен бірге осы Тұжырымдаманың аяқталу кезеңінде Республика Парламентіне ұсынып қойғандықтан, бұдан әрі негізгі назар ипотекалық несие беру жүйесін дамыту мәселелеріне аударылады.

Тұжырымдамада ипотекалық несие беру жүйесін дамытудың негізгі мақсаттары мен қағидаттары белгіленген. Тұжырымдамаға ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру жүйесін ұйымдастырудың, сондай-ақ осы салаға несиелік

ресурстарды тартудың ұйымдық-экономикалық тетігінің тәптіштелген сипаттамасы енгізілген. Жылжымайтын мүлікті кепілге салған халыққа несие беруге банктердің қатысуын жандандыру есебінен ипотекалық несие беру жүйесін дамыту көзделеді. Банктер ипотека пулдарымен қамтамасыз етілген ипотекалық облигацияларды шығару жолымен қайта қаржыландырылуы мүмкін.

Ипотекалық несие беру жүйесін қалыптастыруда Қазақстан Республикасының Үкіметі мен Ұлттық Банктің негізгі рөлі қатысушылардың қаржылық тәуекелін төмендету мен азаматтар үшін тұрғын үйге қол жеткізуді арттыру мақсатында заңнамалық базаны құру және процесті нормативтік реттеу нысанында болады.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі, халықаралық қаржы ұйымдары мен екінші деңгейдегі банктер негізгі құрылтайшылары болып табылатын ипотекалық компанияны құру көзделеді. Осы компания несиелік ресурстарды жылдам қайтаруды және өтімділігі проблемасын шешуді қамтамасыз етуге арналған қайталама рынокта кепілхат мәселелерін қарайтын болады.

I. ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙ ЖАҒДАЙЫ

Тұрғын үйді қаржыландырудың дәстүрлі кеңестік жүйесі тұтас алғанда, жүргізілген тұрғын үй саясатына сәйкес болды және мемлекеттік тұрғын үй салуға арналған бюджеттік ресурстарды орталықтандырылған бөлу және оны тұрғын үй жағдайын жақсарту үшін кезекте тұрған азаматтарға тегін беру болып табылады.

Қазақстанда экономикалық өзгерістердің басынан бастап, өзінің маңыздылығына қарамастан тұрғын үй реформасы өте баяу қарқынмен жүргізілуде.

Қазақстанда тұрғын үй саласында нарықтық қатынастарды қалыптастыру 1991 жылы "Мемлекет иелігінен алу және жекешелендіру туралы", "Жеке меншік туралы" заңдар қабылданғаннан кейін басталды. Кейінірек кепілдік, инвестициялық қызмет туралы заңнамалық кесімдер қабылданды жаңа Азаматтық кодекс К941000_ , К990409_ , "Жылжымайтын мүліктің ипотекасы туралы" U952723_ , "Жылжымайтын мүлікке құқықты Мемлекеттік тіркеу және олармен мәміле жасау туралы" U952727_ заң күші бар Қазақстан Республикасы Президентінің Жарлықтары, "Тұрғын үй қатынастары туралы" Z970094_ Қазақстан Республикасының Заңы күшіне енгізілді, купондық жекешелендіру туралы ереже әзірленді және т.б. Сөйтіп, тұрғын үй саласында нарықтық қатынастарды қалыптастыруға арналған заңнамалық база жасалған болатын.

Сонымен қатар, жаңадан салынған тұрғын үйге халықтың көпшілік бөлігінің төлем сұранысының жеткілікті түрде жоғары болмауынан, сондай-ақ дайын

тұрғын үйді алуға несиелердің болмауынан реформаның алғашқы жылдарында дайын тұрған үй рыногында халықтың төлем жасау қабілеті үшін қолқа көрсетуге қажетті несиелік-қаржылық тетігімен қамтамасыз етілмеді.

1993 жылы тұрғын үй реформасында маңызды қадам жасалды. Қазақстан Республикасы Президентінің N 1344 U931344_ Жарлығымен "Жаңа тұрғын үй саясатының мемлекеттік бағдарламасы және оны іске асыру механизмі" қабылданды. Онда мемлекеттің тұрғын үй саясаты саласында бірқатар аса маңызды стратегиялық қадам жасау көзделген: тұрғын үй саласына қатысы бар құқықтық нормалар жүйесіне қажетті өзгерістер мен толықтырулар енгізу; тұрғын үй құрылысын қаржыландыру және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық жүйелерін реформалау; монополиясыздандыру; тұрғын үй құрылысының құнын төмендету және халық үшін оны арзандату жөнінде шаралар кешенін әзірлеу; осы процеске азаматтар мен заңды тұлғалардың барынша көп санын тарту мақсатында тұрғын үй салу және пайдалану процесіне қатысушыларға жеңілдіктер жүйесін енгізу; тұрғын үй саласында жалға алу секторын кеңейту жөніндегі шараларды жүзеге асыру; құрылыс индустриясының базасын жаңғырту; тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерін бөлу мен тіркеудің оңайлатылған рәсімдерін әзірлеу; тұрғын үй салынатын аудандарда әлеуметтік, экономикалық және көліктік инфрақұрылымдарды кешенді дамыту; мемлекеттің тұрғын үй саясатын жүзеге асыру үшін тиімді ұйымдастыру құрылымын құру; тұрғын үй және жылжымайтын мүліктің рыногын тұтас
д а м ы т у .

Атап өтілген жарлықта жарияланған стратегиялық міндеттердің едәуір бөлігі бүгінгі күнге дейін іске аспағанына қарамастан, бұл құжат тұрғын үй проблемасының мемлекет үшін маңызды екенін және тұрғын үй саясатының мемлекет қызметінің басым бағыттарының қатарына кіретінін көрсетеді. Бұл дайын тұрғын үй секторын бұдан әрі реформалау және оны қаржыландыру жүйелерін талдау үшін өте маңызды.

Сонымен қатар, республикада бірнеше жылдардан бері қолда бар тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру көлемі шамамен 0,5%-ды құрайды және ескірген және авариялық үй құрылысының көлеміне теңестіріледі. Осындай қарқынмен тұрғын үй қорын жаңарту жағдайында оның біржола тозуының нақты қаупі бар және егер, үй-жайдың көпшілік бөлігі сейсмикалық қауіпті аймақтарда орналасқанын ескеретін болсақ, онда тұрғын үй құрылысындағы мұндай саясаттың зардаптары
а п а т т ы б о л у ы м ү м к і н .

Құрылыс саласында инвестициялық белсенділіктің төмендеуі көптеген мердігерлік ұйымдардың экономикалық жағдайына ауыр әсер етті. Нәтижесінде, құрылыс секторында жұмыс істейтіндердің саны қысқара бастады. Мұндай жағдайда, құрылыс секторына бюджеттен тыс қаражатты тартудың жаңа

тетіктерін нақты жіберудің маңыздылығы бірнеше есе артады, соның ішінде тұрғын үй құрылысына ипотекалық несие беру есебінен, өйткені мұның өзі құрылыс саласында құлдыраудың тоқтауына, жұмыспен қамту көрсеткіштерін жақсартуға, әлеуметтік сипаттағы бірқатар проблемаларды шешуге шынында да көмектесуі мүмкін.

Сұраным мен ұсыным факторлары. Сұраным мен ұсынымның деңгейі мен құрылымының, сонымен қатар тұрғын үй мүлкіне баға белгілеудің Қазақстанда бірқатар ерекшеліктері бар, мұны ипотекалық несие беру рыногын қалыптастырудың болашағын бағалау кезінде ескеру қажет. Республика бойынша тұтасымен тұрғын үйге сұраным деңгейі өте төмен. Бұл қалалардың басым көпшілігі мен бүкіл ауылдық мекендерге қатысты. Жылжымайтын мүлкіне азды-көпті сұраным қалыптасқан бірден-бір орталықтар, екі бас қала - Алматы мен Астана қалалары болып табылады, себебі, оларда бұрынғыдай республиканың бизнес таңдаулылары ғана емес, сонымен бірге шенеуніктердің көп мөлшеріне қоса шетелдіктер жиналған, сондай-ақ бұған өнеркәсіп саласының негізінен жұмыс істеп тұрған өндіруші және қайта өңдеуші кәсіпорындары шоғырланған кейбір қалалар енеді.

Сұранымға әсер етуші факторлардың бірі ретінде бюджеттік шек қою және атап айтқанда, отбасының табысы алға шықты. Қазақстандағы отбасы табысының орташа деңгейі көршілес елдердің көрсеткіштерінен асып түскенімен, төмен деңгейде қалып отыр. Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі агенттігінің соңғы мәліметтері бойынша 1999 жылғы шілдедегі халықтың орта есеппен жан басына шаққандағы ақшалай табыстары 3224 теңгені немесе 23 АҚШ долларын құрады сонымен бірге, шілдеде Астана мен Алматы қалалары тұрғындарының орта есеппен жан басына шаққандағы табыстары теңесті және 5486 теңгені (39 \$) құрады. Қазақстандағы орташа үй шаруашылығының құрамы 3,5 адамды құрайтындығын ескерсек, шілдеде үй шаруашылығының орташа айлық ақшалай табысы республика бойынша 11284 теңге (80 \$), ал Астана мен Алматы қалалары бойынша - 19201 теңге (137 \$). Соңғы төрт жыл ішіндегі халықтың тұрмыс деңгейінің негізгі көрсеткіштері 1-кестеде берілген.

Қазақстан Республикасы халқының тұрмыс деңгейінің негізгі
әлеуметтік-экономикалық индикаторлары

1-кесте

| 1995 | 1996 | 1997 | 1998

Үй шаруашылығының қолдағы бар түзету | 786,0 | 1062,5 | 1339,2 | 1363,8

енгізілген жалпы табысы, млрд.теңге				
—				
Жан басына шаққанда, мың теңге	49,2	66,99	88,2	91,2
—				
ЖӨ пайызға шаққанда	77,8	75,0	80,1	78,7
—				
Үй шаруашылығындағы нақты түпкілікті тұтыну, млрд.теңге	807,1	1063,4	1294,5	1344,0
—				
Жан басына шаққанда, мың теңге	50,1	66,9	85,2	89,9
—				
ЖӨ пайызға шаққанда	76,9	78,8	77,5	83,2
—				
Айына халықтың жан басына теңгемен шаққандағы ақшалай табыстары	1720	2371	2849	3020
—				
Бір қызметкердің есептелген орташа бастапқы айлық жалақысы, теңге	4786	6841	8541	9682
—				
Тағайындалған айлық зейнетақының орташа мөлшері, теңге	1876	3283	3554	3964
—				
Күнкөрістің ең төменгі шамасы (орта есеппен жан басына шаққанда, бір айға) теңге	-	-	3505	3716
—				

Дерек көзі: Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі агенттігі

Халықтың едәуір бөлігінің ешқандай елеулі қорлары жоқ және бүкіл табысын ағымдағы тұтынуға жұмсау мұқтаждарына мәжбүрлі екендігін ескеру керек. Ақша жинау нормасының деңгейі 1999-2000 жылдардан бастап өсе бастағанына қарамастан, төмен болып қалуда.

Халықтың тұрғын үйге сұранымы көпшілік жағдайда демографиялық көрсеткіштермен айқындалады, олар, жаңа отбасының құрылу қарқыны көші-қон деңгейі, күрделі үй шаруашылығының саны және т.б. Қазақстанда бала туудың жалпы коэффициентінің кему үрдісі байқалуда, өлімнің жалпы коэффициенті өсуде және тиісінше, 1999 жылдан бері кері үрдіс байқалғанымен, табиғи өсудің жалпы коэффициенті кемуде. Қазіргі кезде бала туудың төмендеуі отбасының мөлшерін және болашақтағы отбасының санын кемітуде, яғни келешекте үй шаруашылығының құрылымы мен саны осы кездегіден едәуір өзгеше болады, ол тұрғын үйге деген сұранымның өзгеруіне алып келеді.

1997 жылы бас қаланы Алматыдан Астанаға көшіру сұранымға, ал сонымен бірге жылжымайтын мүліктің бағасына да елеулі өзгеріс алып келді. Алматыдан халықтың біразының кетуіне орай жылжымайтын мүліктің, тұрғын үйдің де, коммерциялық мүліктің де бағасы соңғы екі жылдың ішінде долларлық баламда шамамен 10-15%-ға төмендеді. Қазіргі уақытта тұрғын үйге деген тапшылық едәуір сезіліп отырған Астанада бағаның 1998 жылы аспандап секіруінен кейін біршама түсті және Алматыға қарағанда баға 20-30% төмен деңгейде тұрақтанды.

Егер облыс орталықтарындағы жағдайды қарайтын болсақ, онда мынадай жағдай байқалады. Жоғарыда көрсетілгендей, екі астанада тұрғын үйдің жергілікті рыногында сұраным әлі де жоғары, сондай-ақ бұл жағдай негізінен, еңбекақы деңгейі біршама жоғары, өнеркәсіптің өндіруші және қайта өңдеуші салаларының жұмыс істейтін кәсіпорындары шоғырланған Қостанай, Атырау, Павлодар, Өскемен қалаларына да тән. Және керісінше, жұмыссыздық деңгейі біршама жоғары қалаларда тұрғын үйге деген сұранымның төмендеуі байқалады.

Соңғы екі-үш жылда жеке тұрғын үйге (қала сыртындағы жайлы үйлерге), көп пәтерлі үйлердегі қайта салынып, ірілендірілген пәтерлерге сұраным артты. Коммуналдық қызмет көрсету құнының артуына байланысты қолайлы жағдайлары нашар пәтерлерге сұранымның арту үрдісі байқалуда (табысы аз отбасылар үшін).

Халық бүкіл өмірінің ішінде табысы мен отбасы жағдайының деңгейі өзгеруіне қарай, сірә, өзінің тұрғын үйін бірнеше рет ауыстыруы мүмкін. Бұл таяу жылдарда жылжымайтын тұрғын үй мүлкі айналымының өсетіндігін көрсетеді.

Тұрғын үй ұсынымына келетін болсақ, онда республиканың бүкіл аумағында шамамен бірдей көрініс байқалады. Тұрғын үйдің басым көпшілігі қайталама рынокта ұсынылады, сонымен бір мезгілде жаңа салынған тұрғын үй рыногы нашар дамуда. Құрылыс секторындағы жағдай соңғы бес-жеті жылдың ішінде жеткілікті төлем қабілеті бар сұранымның болмауына орай едәуір нашарлап кетті . Бастапқы рынокта жаңа құрылыс көлемінің құлдырап төмендеуінен ұсыныстың ұдайы ауысуы аса маңызды үрдістің бірі болып табылады.

Қазақстанда тұрғын үйлерді іске қосу (жалпы алаңының мың шаршы метрімен)

2-кесте

Жылдар	Меншіктің барлық Меншік нысаны бойынша олардың ішінде			
	нысанындағы кәсіп			
	орын-р мен ұйым-р			
	Мемлекеттік Мемлекеттік Соның ішінде			
	емес халықтың қаражаты			
	есебінен			
1990	7869	6167	1702	1164
1991	6130	4547	1583	1133
1992	5046	3308	1738	1122
1993	3856	2202	1654	1057
1994	2322	925	1397	764
1995	1663	556	1107	628

1996	1407	293	1114	699
1997	1344	229	1115	851
1998	1132	174	958	803
1999	1105	108	997	843

Дерек көзі: Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі агенттігі
Сонымен, 1998 жылы тұрғын үй құрылысының көлемі 1990 жылмен салыстырғанда 7 еседен астам төмен болған еді және осы үрдістің одан әрі жалғасуы әбден мүмкін. Осы көрсеткішті республика халқының санына қатысты есептеу кезінде де тұрғын үй құрылысы көлемінің қысқаруы байқалды(3-кесте)

Тұрғын үйлердің іске қосылған жалпы алаңы және Қазақстанда салынған пәтерлердің саны, пайызбен

3-кесте

	1995	1996	1997	1998
Барлық салынған алаңның жалпы көлемі, шаршы метр (халықтың 1000 адамына шаққанда)	104	88,7	85,9	75,7
Салынған пәтердің саны (халықтың 1000 адамына шаққанда)	1,9	0,9	0,9	0,7
Барлық салынған пәтер, мың	20,4	15,7	13,9	10,5

Пәтердің орташа мөлшері, шаршы метр	81,5	98,4	96,8	107,8
— Пәтерлік үлгідегі үйлерде салынған пәтердің саны (жатақхана сыз) %	100	100	100	100
— Оның ішінде пәтер түрлері бойынша (жалпы іске қосылғанынан %)				
— Бір бөлмелі	15	12	12	7
— Екі бөлмелі	30	20	20	20
— Үш бөлмелі	40	37	33	32
— Төрт және одан да көп бөлмелі	15	31	35	41

Дерек көзі: Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі агенттігі

Сонымен, құрылыс секторындағы жалпы қолайсыз жағдайда, статистика деректері оң деп атауға болатын екі үрдісті көрсетті. Олардың біріншісі - мемлекеттік емес секторда салынған тұрғын үйдің үлес салмағының тұрақты өсуі, яғни бәрінен бұрын жеке құрылыс салушылардың маңызының артуы. Егер 1990 жылы тұрғын үйдің 78%-ын мемлекеттік кәсіпорындар мен ұйымдар салса, 1998 жылы жағдай түбегейлі өзгерді, жаңа тұрғын үй құрылысының 85%-і жеке сектордың үлесіне тиді(4-кесте).

Қазақстандағы тұрғын үй құрылысында әр түрлі меншік нысанындағы кәсіпорындар мен ұйымдардың және халықтың үлес салмағы, пайызбен

4-кесте

|Меншіктің барлық |Меншік нысаны бойынша олардың ішінде
 Жылдар |нысанындағы кәсіп|
 |орын-р мен ұйым-р|

		Мемлекеттік емес	Мемлекеттік халықтың қаражаты есебінен	Соның ішінде
1990	100	78,4	21,6	14,8
1991	100	74,2	25,8	18,5
1992	100	65,6	34,4	22,2
1993	100	57,1	42,9	27,4
1994	100	39,8	60,2	32,9
1995	100	33,4	66,6	37,8
1996	100	20,8	79,2	49,7
1997	100	17,0	83,0	63,3
1998	100	15,4	84,6	71,0
1999	100	9,6	90,4	76,5

Дерек көзі: Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі агенттігінің мәліметтері бойынша есептелген

Екінші оң үрдіс, маңызы біріншісімен салыстырғанда, едәуір кем болса да - салынып жатқан пәтерлердің орташа көлемін ұлғайту. Бұл мұндай өсудің жеке меншік сектордың есебінен жүргізілгенін көрсетеді, өтімділік көзқарас тұрғысынан алғанда, неғұрлым тәуір, жалпы экономикалық айналымға енгізілуі мүмкін жылжымайтын тұрғын үй мүлкінің бір бөлігі екендігін көрсетеді.

Қазіргі уақытта, бастапқы рыноктағы тұрғын үйдің бағасы қайталама рыноктағы бағадан 1,5-2,5 есе артып отыр. Мұның өзі, тұрғын үй рыногының дамуы мен тұрғын үй несиесінің ықтимал тетіктерін қалыптасудың алғашқы кезеңдерінде, ең алдымен, қайталама рыноктағы қазіргі тұрғын үйлер іске қосылатынын көрсетеді. Бұдан әрі жағдайдың өзгеруі әбден мүмкін. Мұның себептерінің бірі қолда бар тұрғын үй қорының басым бөлігінің және қайтадан салуға тура келетін тозған тұрғын үйдің үлес салмағының жоғары болып табылатындығында. Бірақ жағдайдың осылайша түзелуін 3-5 жылдан ерте күтудің реті жоқ.

Тұрғын үй және ең алдымен, жылжымайтын тұрғын үй мүлкін кепілге беруді ипотекалық несиелендіру бағдарламасы, кез келген жағдайда пилоттық жобалардың алғашқы көлемі бойынша елеусіз ғана басталуы мүмкін. Осыларды ескере отырып, алғашқы кезеңде Астана мен Алматы қалаларының әкімшіліктері ұсынған пилоттық жобалар іске асырылатын болады.

Сонымен, міндет тұрғын үй рыногында нарықтық тетіктерді дамыту, қоғамның бюджеттен тыс ресурстарын жұмылдыру және құрылыстық жинақтар мен ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру жүйесін дамыту арқылы оларды несие-қаржы саласына бағыттау үшін тұрғын үй рыногында жағдай жасау есебінен халықтың әртүрлі жігінің төлем қабілеті бар сұранымын қолдау яғни, еркін рынокта өз қаражаттары мен несиелік қаражаттар есебінен дайын тұрғын үйді халықтың сатып алуы болып отыр.

Тұрғын үй өніміне несие беруде ықтимал төлем қабілеті бар сұранымды талдау. Таяу болашақта тұрғын үйге несие беру көлемінің өсу мүмкіндігін барынша тереңірек талдау үшін, біріншіден халықтың тұрғын үй мен тұрғын үйге берілетін несиелерге қол жеткізуін, екіншіден оларға ықтимал төлем қабілеті бар сұранымды айқындау қажет. Осы өлшемдерді сандық бағалау тұрғын үйге несие беру тетіктерін дамытудың пайдалылығы мен қажеттілігіне дәлелді қорытындылар жасауға көмектеседі.

Ресми деректерге сәйкес, 1999 жылғы шілдедегі халықтың жан басына

шаққандағы орташа айлық табысы 3224 ҚТ немесе 24,34 АҚШ доллары болды. Мұндай төмен табыс Қазақстанның барлық облыстарында тұрғын үйге несие беру процесін жүргізуге мүмкіндік бермейді. Ең бастысы, қала халқына назар аудару керек, себебі, ол тұрғын үйге ипотекалық несие беруге арналған негізгі мақсатты рынок болып табылады. Оның үстіне еліміздегі екі негізгі мақсатты рынок Алматы мен Астана болып табылады. Шілде айында Алматы мен Астанадағы халықтың жан басына шаққандағы орташа айлық табысы 5486 ҚТ немесе 41,42 АҚШ доллары болады. Халықтың табыстарын бөлуге қатысты қолда бар, соңғы сенімді деректер 1997 жылдың соңына қатысты. Содан бері әртүрлі кірістердің сандық арақатынасында елеулі өзгерістер болған жоқ. Нәтижесінде, әрбір отбасында, әдетте, оның екі мүшесі жұмыс істейді деп жорамалдайтын болсақ, онда үй шаруашылығының (орташа есеппен қазақстандық отбасы 3,5 адамнан тұрады) кірістерін бөлу жөнінде мәліметтер жоқ.

Сондықтан, отбасының төлемге қабілетті сұранымын есептеу мақсатында жұмыс істейтін отбасындағы бір мүшенің кірісі екіге көбейтіледі. Осындай болжамдар үй шаруашылығының ағымды деңгейін есептеуге және бөлуге мүмкіндік береді.

Алматы мен Астанада үй шаруашылығының кірісін бөлу (1999 ж., шілде)

5-кесте

Табыстың квинтили	Әр адамның орташа кірісі	Әр отбасының орташа кірісі
-------------------	--------------------------	----------------------------

	KZT	USD	пайызбен көр.	KZT	USD
		сетілген			

1	1481.22	11.18	5.4	2962.44	22.36
---	---------	-------	-----	---------	-------

2	2797.86	21.12	10.2	5595.72	42.24
---	---------	-------	------	---------	-------

3	4471.09	33.76	16.3	8942.18	67.52
---	---------	-------	------	---------	-------

4	6830.07	51.57	24.9	13660.14	103.14
5	11849.76	89.47	43.2	23699.52	178.93
Орта шама	5486.00	41.42	-	10972.00	82.84

Ипотекалық несиенің берудің келешегін бағалау барысында негізгі мақсатты рынок меншігінде тұрғын үйі бар, бірақ тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін яғни, оның құнын жаңа тұрғын үй сатып алу кезінде пайдаланатын үй шаруашылығы тарапынан несиенің сұраным болып табылады.

Тұрғын үйді сатып алуға ипотекалық несиенің алуға үміткер болу үшін ықтимал заемшының белгілі бір жеке қаражаты болуы қажет. Азаматтардың көпшілігінің жеке қаражаттарының негізгі көзі олардың меншігіне жекешелендіру кезінде өткен тұрғын үй болып табылады. Осы көзді бағалау үшін әртүрлі үлгідегі тұрғын үй жөнінде тек бағалық ақпарат қажет. Қазақстандағы бір бөлме үлгісіндегі пәтердің орташа бағасы (жоғарыда атап өткендей, Алматы мен Астана қалалары рыногында ең жоғары деңгейде дамыған) 1999 жылы 8 000 USD, екі бөлмелі - 13 000 USD, үш бөлмелі - 20 000 USD тең болды. Сонымен бірге Қазақстанда тұрғын үйге деген бағаның көрсетілген деңгейі көршілес елдерге қатысты ғана емес, тіпті, Шығыс Еуропа елдері мен Түркияға қатысты салыстырғанда, едәуір жоғары, ал, олардағы халықтың әл-ауқат деңгейі Қазақстандағыдан әлдеқайда жоғары екендігін атап өту керек. (6-кесте).

Халықтың жеке қаражатының екінші көзі банктік салымдар мен депозиттер, ақшалай жинақтар, бағалы бұйымдар, көлікжай, автомобиль және с.с. Осы қаражаттардың нақты кепілдік құнын анықтау өте қиын.

Таяу уақытта жеке тұлғаларға несиенің берудің қалыптасқан практикасы мен несиенің берудің неғұрлым ықтимал үрдісін ескере отырып, тұрғын үйге ипотекалық несиенің беру қазақстандық теңге бойынша ұсынылатын пайыздық ставкасы 20% тең және кесімді деп болжайтын болсақ, несиенің кезеңі 10 жылдан асса, несиенің бойынша негізгі берешекті өтеу есебіне төлемдер және пайыздар төлеу ай сайын тең үлестермен жүргізіледі, яғни, несиенің өздігінен өтелетін кесімді ставкасы және аннуитеттік төлемдері бар.

Үй шаруашылығының жинағы, пайыздық ставкасы және ипотекалық несиенің ұзақтығы туралы мәліметтер негізінде осы үй шаруашылығы, үміткер несиенің мөлшерін айқындауға болады. Сонымен бірге, борышқа қызмет көрсету

есепіне ай сайынғы төлемнің мөлшері (негізгі борышты және пайызды төлеу) үй шаруашылығының айлық жиынтық табысының 30%-ан аспауы тиіс. Мұндай арақатынас ипотекалық несие беру дамыған көпшілік елдер үшін стандартты болып табылады және заемшылардың төлем қабілеттілігін бағалаушы көптеген ресейлік банктер есебіне салынады.

Елдер бойынша тұрғын үйдің бір шаршы метрінің құны*

6-кесте

Тұрғын үй алаңының (шаршы метр)	Алаңның бағасы бағасы	1 шаршы метрдің
------------------------------------	----------------------------	-----------------

Түркия - Стамбул қ. (бағасы АҚШ-тың мың долл.)

125	50	0,40
-----	----	------

130	110	0,85
-----	-----	------

140	65	0,46
-----	----	------

142	80	0,56
-----	----	------

145	100	0,69
-----	-----	------

Венгрия - Будапешт қ. (бағасы АҚШ-тың мың долл.)

140	49	0,68
-----	----	------

280	133	0,93
-----	-----	------

860	342	0,78
-----	-----	------

Қазақстан - Алматы қ. (бағасы АҚШ-тың мың долл.)

32	8	0,25
50	13	0,26
75	20	0,26

* - баға көрсеткіштерін есептеу шартты мәліметтерді пайдалану арқылы жүзеге асты.

Сонымен, мысалы, несие бойынша шамамен 20%-ға тең пайыздық ставка осы немесе басқа жақта ерекшеленуі мүмкін. Бұл несие кезеңінің ұзақтығына байланысты. Егер, ставка нақты артатын, ал несие кезеңі кемитін болса, тиісінше , ықтимал заемшылар үшін ипотекалық несиелер қол жетерлік болады және оларға деген сұраным қысқарады.

Бір жағынан алып қарағанда, қол жеткізуге және сұранымға оң әсер ете отырып бұл көрсеткіштер басқаша өзгермейтіндігіне сенім жоқ. Сонымен бірге, бұл мәліметтер шағын үлгідегі пәтерлерде тұратын халықтың негізгі массасына қатысты екендігін ұмытпауымыз керек. Бұдан басқа да, біршама қосымша қаражаты бар, сонымен қатар үлкен мөлшердегі жеке пәтер түрінде активтері (оларды бұдан да үлкен пәтерлер мен коттеждер алу үшін сатып жіберуге дайын) бар дәулетті азаматтардың саны жеткілікті. Үшіншіден, үй шаруашылығының табыстары туралы мәліметтер төмендетілгендігі шындық, себебі олардың көзі сауалнама жүргізу болып табылады. Сонымен қатар, бұдан басқа да, кем дегенде заемшылардың екі санаты бар. Бұл екі-үш бөлмелі пәтерлерді емес, тек бір бөлмелі пәтерлерді сатып алушы үй шаруашылығы, сондай-ақ енді ғана құрылған және тұрғын үйді сатып алғысы келетін үй шаруашылығы. Мұндай ықтимал заемшылардың саны жылына 300-400-ге тең бағалануы мүмкін. Нәтижесінде, нақты сұранымға ие болып отырған ипотекалық несиелердің

жалпы саны бүгіннің өзінде ең аз дегенде жылына 2-3 мыңды құрайды, бұл Қазақстандағы тұрғын үйге берілетін несиелер санының ағымды көрсеткіштерінен жоғары. Мұның бәрі алынған нәтижелердің айтарлықтай дәлдігі мен дұрыстығы туралы айтуға мүмкіндік береді.

Сонымен бірге, жүргізілген талдау тұтасымен алғанда, Қазақстанда қалыптасқан жағдайда тұрғын үйге ипотекалық несие беруге төлем қабілеті бар сұраным салыстырмалы түрде аз екендігін көрсетеді. Сонымен, біріншіден, жылжымайтын мүліктің ұлттық рыногын дамытуға мүдделі әртүрлі мемлекеттік және коммерциялық құрылымдардың ипотекалық несие беру тетігін практикада игеруге және дамыта бастауға ол жеткілікті, ал, екіншіден, халыққа арналған ипотекалық несиелер, ең алдымен, үй шаруашылығының төменгі табысымен және жоғары пайыздық ставкасымен айқындалады, оны сауатты экономикалық саясат жүргізу нәтижесінде түзетуге болады.

2. ҚАЗАҚСТАНДА ТҰРҒЫН ҮЙДІ ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ ҚАРЖЫЛАНДЫРУДЫҢ НЕГІЗГІ

ҮЛГІЛЕРІ

Қазақстанда тұрғын үйді ұзақ мерзімді қаржыландырудың негізгі үлгілері мыналар болып табылады:

- құрылыстық жинақ жүйесі;
- ипотекалық несие беру жүйесі.

2.1. Қазақстан Республикасындағы құрылыстық жинақ жүйесі

Қазақстанның қазіргі даму кезеңінде тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыруды дамытудың аса маңызды бағыты құрылыстық жинақ жүйесі болып табылады.

Құрылыстық жинақ - тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс шараларды жүргізу үшін несие алуға құқығы бар, жеке капитал жинақта негізделген тұрғын үйді қаржыландыру жүйесі.

Құрылыстық жинақ жүйесінің мәні мынада, яғни, өзінің тұрғын үй жағдайын жақсартуға ықыласты азаматтар банктің несие-жинақ шотына өздеріне керек қаражаттың қажетті бөлігін жинақтауға міндеттеме алады да (тұрғын үйдің құнының 50%-нан кем емес), ал банк өз кезегінде салымшыға келісілген сома мен оның жеке жинақ сомасының арасындағы айырма мөлшерінде несие беруге міндеттенеді.

Құрылыстық жинақ жүйесінің негізгі ерекшелігі сол, яғни, халыққа ұсынатын несиеге бәсекенің болмауы, сондықтан сыйақы (мүдде) ставкасы ол бойынша төмен және берілген мерзім ішінде несиені өтеуге кепілдіктің берілуі болып табылады. Бұл өте тиімді несие құрылыстық жинақ жүйесінің басты тартымды ерекшелігі болып табылады. Құрылыстық жинаққа маманданған қаржылық институттар төменгі сыйақы (мүдде) ставкасына кепілдік бере алады, сондықтан

осы ұйымдар рынок капиталынан тыс жұмыс жасайды және сыйақы ставкасының тұрақсыздығынан оған тәуелді болмайды. Бұл қаржылық мекемелерде жеке құрылыс жинағы мен несиелер рыногы, жеке қайта қаржыландыру жүйесі, сондай-ақ қор бар және одан өздерінің салымдарын салған клиенттер несиені алатын болады. Салымшы мен несиені алушының (заемшының) бір тұлға болуы - құрылыстық жинақ жүйесінің айрықша белгісі.

Бұл орайда, құрылыстық жинақ жүйесінің дамыған қаржылық рыноктарды қажет етпейтіндігіне және орташадан төмен табыстары бар халықтың қалың жігіне бағытталғандығына назар аудару керек. Сонымен бірге, ол халықтың қалың жігінің тұрғын үйге деген мұқтажын қанағаттандырады. Аталған жүйе тұлғалардың өз меншігіне тұрғын үй алуын жеңілдетеді.

Мемлекет үшін құрылыстық жинақ жүйесі мынадай негізгі міндеттерді шешуге мүмкіндік береді:

азаматтардың тұрғын үй жағдайын жақсарту - әлеуметтік міндеттерді шешеді ;

халық ақшалай қаражаттарын жылжымайтын мүлікке салады; азаматтардың тұрғын үй проблемасын шешу кезінде олардың бастамаларына жағдай жасайды ;

кіші және орта құрылыс фирмаларын қоса алғанда, құрылыс өнеркәсібі күш алады және бұл өз кезегінде республика экономикасын инвестициялауға дем береді ;

жаңа жұмыс орындарын құрады.

Тұрғын үйге әрбір адамның қолы жетерліктей болуы керек, өз кезегінде мемлекет меншік қолдауға мүдделі болуға тиіс. Бұл халықтың тұрғын үй алу немесе жағдайын жасау үшін қиыншылықтарды алып жүру даярлығына қолдау көрсетеді және жекелей алғанда әркімнің жағдайын тұрақтандырады.

Құрылыстық жинақ жүйесін қолдауға және салымшыларды мақсатты сыйлықпен ынталандыруға және салық салғанда шегерім жасауға мемлекет өте мүдделі болуы керек .

Германиядағы құрылыстық жинақ жүйесі - қор жинаудың бірден бір нысаны, тұрғын үйді меншікке алған кезде мемлекет оны тікелей қолдайды. Мемлекеттік қолдау мөлшері заңмен айқындалады. Ол мемлекет үшін тұрғын үй проблемасының маңыздылығына байланысты өзгеріп отырады. Сонымен, мемлекеттік қолдау - бұл құрылыстық жинақ жүйесінің клиенттер үшін тағы да бір тартымды жағы .

Салық салу бөлімі бойынша мемлекеттік қолдаудың нәтижесінде Германияда кәсіпорындардың өз жұмысшыларына арнайы тұрғын үй несиені-жинақ шотына салымдар салуы кең етек алған.

Бірнеше ондаған жылдың ішінде немістердің құрылыстық жинақ жүйесі

толығымен өзінің тиімділігін дәлелдеді. Кез келген жеке жағдайда жүйе салымшының (оның жинағының сомасы) өзінің ойынан шығады, сонымен, сыйлық немесе шегерім түрінде "өзіне көмек көрсету үшін" мемлекеттік қолдау ретінде қарастырылады. Германиядағы құрылыстық жинақ жүйесі - тұрғын үй саясатының ажырамас бөлігі, оның орталық пункті тұрғын үй меншігіне арналған қолдау болып табылады.

Сонымен бірге, құрылыстық жинақ жүйесіне қызығушылық өсуде, осыны ескере отырып тұрғын үй құрылысын қаржыландыру проблемасын жеке бастамасыз және жеке капитал жинағынсыз шешу мүмкін емес.

90-шы жылдардың басында құрылыстық несиелер-жинақ Францияда, Люксембургте, Чехияда, Словакияда, Венгрияда, Польшада тиімді дамыды. Барлық аталған мемлекеттерде несиелер-жинақ жүйесінің жұмыс істеуі жөнінде тиісті заңнамалық кесімдер қабылданды.

Сонымен, осы бағдарламаны табысты жүргізу мемлекеттің тиісті қолдауы, сыйлықтың ынталандыру деңгейі, тиісті заңмен реттелетін қажетті жағдайлардың жасалуы халықтың неғұрлым қалың жіктері үшін жүйені тартымды жасауға көмектесті.

Сонымен бірге, құрылыстық жинақ банкілері өзінің қызметінің барысында несиелер бермейді, себебі құрылыстық жинақтың барлық шарттары қор жинау сатысында болады. Депозиттердің қаражаттары тек ұзақ мерзімді мемлекеттік бағалы қағаздарға таратылатын болады. Осы іс-шараларды жүргізу халықтың ішкі жинағының деңгейін ұзақ мерзімге және ұлттық валютада көтеруге көмектеседі, яғни келешекте өзінің қаржылық рыноктарының жалпы жағдайына әсер етеді, соның ішінде несиелер беру көлемін арттырады, ставкаларды төмендетеді, қаржылық рыноктардың өтімділігін арттырады және т.б.

Қазақстан Республикасында мемлекеттің тиісті қолдауы кезінде құрылыстық жинақ жүйесін дамыту әлеуметтік-экономикалық жағдайға айрықша оң әсер ететіндігін атап өту керек. Ең алдымен, аса маңызды міндеттердің бірін - халықтың неғұрлым қалың жігінің қажеттілігін қанағаттандыруды шешуге көмектеседі, яғни болашақта азаматтардың меншік қаражаттар қорын жинаудың және қымбат емес ұзақ мерзімді несиелер алудың тиімді жолы болады.

Сонымен бірге, маңызды міндеттердің бірі халықтың қаражатын тұрғын үй саласын инвестициялауға тарту болып табылады, себебі бүгінгі күні бұл аталған экономика секторын бюджеттен тыс қаржыландырудың жалғыз, нақты көзі.

Мемлекет тиісінше, біріншіден, халықтың қор жинауын ынталандыруға, екіншіден, қорға жиналған қаражатты жоғалтудың ең төменгі тәуекеліне алып баруға жағдай жасауы тиіс.

Сөйтіп, мемлекет тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру мен несиелер-жинақ жүйесін дамытуға нақты мүдделі болады, ал осы жүйеге

қатысушылар оның ықтимал қолдауын пайдаланатын болады.

Құрылыстық жинақ жүйесін дамыту үшін Ұлттық Банктің тиісті нормативтік-құқықтық кесімдеріне сәйкес Парламентке ұсынылған "Құрылыстық жинақ жүйесі туралы" Заң жобасын қабылдау қажет, сонымен бірге салымшыларға сыйлық беру және салық салғанда шегерім жасау түрінде мемлекеттік қолдау көрсету өте маңызды.

2.2. Ипотекалық несие беру жүйесі

2.2.1. Қазақстанда ипотекалық несие беру жүйесін дамытудың ықтимал үлгілері

Халыққа ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру құрылыстық жинақ жүйесімен қатар елде тұрғын үй проблемасын кешенді шешуге мүмкіндік беретін тұрғын үйді қаржыландырудың тиімді тетігін жасаудың маңызды және келешегі бар бағыты мен тәсілі болып табылады.

Бұл орайда, ипотекалық несие беру жүйесін дамытудың екі үлгісін іске асырудың мүмкін болатынын атап өту қажет:

1) е у р о п а л ы қ

Ипотекалық несие беруді жүзеге асыратын банктерді көбірек қолдауды көздейді. Мұндай қолдаудың құралдары жеңілдікті салық салу, жеңілдікпен несие беру және басқалары болып табылады. Негізгі институттар ретінде қаражаты көп мемлекеттік емес ұйымдар іс-қимыл жасайды.

2) а м е р и к а н д ы қ

Мемлекеттің қатысуымен ипотекалық несие ұйымдастырушыларының жылжымайтын мүлік кепілімен облигация шығаруға кепілдік беретін институттарын құруды көздейді. АҚШ-тағы ипотекалық облигация рыногы борыштық бағалы қағаздардың барлық көлемнің үштен біріне жуығын құрайды және көлемі жағынан мемлекеттік облигациядан азырақ қана төмен. Бұдан басқа, бұл АҚШ-тағы мейлінше серпінді дамушы секторлардың бірі болып табылады. Соңғы 25 жыл ішінде оның үлесі екі есеге өсті (1975 жылы ипотекалық облигацияның үлесі 16 %-ды құрады).

АҚШ-тағы ипотекалық рыноктар тек ең ірі ғана емес, сонымен қатар инфрақұрылым, қатысушылардың әрқилылығы мен құралдарды айналысқа шығару тұрғысынан келгенде мейлінше тиімді және құрылымы күрделі рыноктардың да бірі болып табылады. Ипотекалық облигацияның өтімді рыногын құру (қайталама рынокты қоса алғанда) тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жүйесін толық қайта құрумен қатар жүргізілді. Жылжымайтын мүлік (ипотека) кепілімен қамтамасыз етілген үй құрылысына және оларды сатып алуға несиелерді әдетте несие жинақтаушы қауымдастықтар мен банктер б е р е д і .

Аталған мекемелер ипотекаларды ұйымдастыру және оларға қызмет көрсету

бойынша қызметтердің толық ауқымын көрсетеді, сондай-ақ ұзақ мерзімді инвестицияларға байланысты өздеріне тәуекелдерді алуға мәжбүр болды. Міне, сол кезде ипотекалық несиелерді сату процесі күшіне енді. Ипотекалық несиелердің сатып алушылары осы мақсатқа арнайы арналған институттар (агенттіктер) Федералдық Тұрғын үй Әкімшілігі (ФТӘ), Федералдық ұлттық ипотека қауымдастығы (ФҰИК) - Фанни Мэй, Ипотекалық несиенің мемлекеттік ұлттық қауымдастығы (ИНМҰК) - Джинни Мэй, Ипотекалық несиенің федералдық корпорациясы (Фредди Мак) және тұрғын үй ипотекалық рыногының дамуында белгілі бір роль ойнайтын басқа да ұйымдар болды.

Агенттіктер мемлекеттік несиелік желілері бойынша алынған қаражаттарға жеке несиелер алды, нақты заемшының несиелік тәуекелін елеулі түрде азайта отырып, олардан ірі пакет (пул) құрып, ипотека пулымен қамтамасыз етілген борыштық бағалы қағаздарды айналысқа түсірді. Сөйтіп, агенттіктер ипотекалық кредиторлар, ипотеканы ұйымдастырушы (банкпен) және инвестор арасындағы делдалдар ретінде іс-қимыл жасады.

Ипотекалық несиелердің ұзақ мерзімді борыштық бағалы қағазға айналу процесі ипотеканың секьюритизациялануы деп, ал несиені ұйымдастыру функцияларының бөлінуі, оған қызмет көрсету мен оны қаржыландыру - ипотеканың фрагменттелуі деп аталды. Ипотеканы секьюритизациялау мен фрагменттеу қаржы институттардың белгілі бір қызмет көрсетулерге және әрбір қызметке байланысты тәуекелдерді бөлуге мамандануына мүмкіндік туғызды. Ипотекалық облигациялар рыногына қатысушылардың арасында әдетте мына институттар :

ипотекалық несиелердің ұйымдастырушылары;
инвесторлар ;

ипотекалық несиелерді сақтандырумен айналысатын делдалдар;
ипотекалық несиелерді секьюритизациялауды жүзеге асыратын делдалдар функцияларын атқарушылар, институттар айрықша аталады.

Американдық модель ипотекалық облигациялар рыногының дамуын көздейді , өйткені мемлекет ипотекалық несиелерді сатып алудың және оларды қайта қаржыландыру үшін ипотекалық облигациялар шығарудың тетігін жасайды. Мемлекеттің қатысуымен құрылған ипотекалық қауымдастықтар ипотекалық несиелерді ұйымдастырушылардың кепілхатпен облигациялар шығаруына кепілдік береді, бұл олардың өтімділігін қамтамасыз етеді. Енді белгілі бір функцияларды қандай институттардың атқаратынын қысқаша қарастыра кетейік.

Коммерциялық банктер азаматтарға жылжымайтын мүлік кепілімен ипотекалық несиелер береді. Фанни Мэй мен Фредди Мак АҚШ-тағы ипотекалардың қайталама рыногының инвесторлары мен кепілгерлері болып

табылады. Олар, әдетте, заемшыларға несиелерді тікелей бермейді. Ипотекаларды бастапқы рынокта коммерциялық банктер, ипотекалық несие беру жөніндегі компаниялар және тұрғын үйді қаржыландырушы жергілікті ұйымдар сияқты қаржы институттары ресімдейді. Бұдан соң бастапқы кредиторлар ипотекаларды қайталама рынокта инвесторларға сатады да, алынған қаражаттарды жаңа тұрғын үй несиелерін беру үшін пайдаланады, сөйтіп өзінің қорын үнемі толықтырып отырады. Фанни Мэй, Фредди Мак зейнетақы қорлары, сақтандыру компаниялары және басқа да қаржы ұйымдары қайталама рыноктағы инвесторлар болып табылады. Өз кезегінде бастапқы кредиторлардан алған ипотекаларды алмастыра отырып, Фанни Мэй, Фредди Мак ипотекалық бағалы қағаздар шығарады. Ипотекалық бағалы қағаздар инвестициялық өтімді құралдар болып табылады және оларды дилерлер бағалы қағаздар рыногы арқылы таратады. Бұдан басқа инвесторлар ипотекалардың қайталама рыногында ипотекалық бағалы қағаздарды иеленушілерге пайыздық ставканың уақтылы төленуіне және бастапқы заем алушы мен заем берушінің төлем қабілеттілігіне қатыссыз облигациялардың өтелуіне кепілдік береді. Осы үш компанияның мынандай ортақ міндеті бар - әсіресе аз және орташа күнкөрісті отбасылар мен кедей аудандарға тұрғын үй несиесі үшін қаражаттар тарту.

Фанни Мэй мен Фредди Мак тек қайталама рынокта және 240 мың АҚШ долларынан аспайтын (бұл сома жылжымайтын мүліктің нарықтық құнына сәйкес индекстелген) тұрғын үй ипотекасымен ғана жұмыс істейді. Олар қанағаттандырмайтын несиелік мән-жайлары бар ипотекалар бойынша активтерге берешегі 80%-дан асатын мөлшердегі және басқа да кемшіліктері бар мәмілелерді жүзеге асырмайды. Фанни Мэй мен Фредди Мак ипотекаларды бастапқы заем берушіден сатып алады, оларды құрамдастырады және ипотекалық бағалы қағаздарды, жоғары рейтингі бар жоғары өтемді облигацияларды көп мөлшерде шығаруды қалыптастырады. Фредди Мак пен Фанни Мэй мемлекеттік құрылым болып табылмайды және оларға үкімет демеу қаражатын бермейді. Екі компанияның, олар мемлекеттік институттар ретіндегі пайда болуынан бастап, қоғам миссиясы бар жеке компания ретіндегі бүгінгі мәртебесіне дейінгі дамуы елдегі жалпы экономикалық және әлеуметтік жағдаймен орайластырылды.

Тұрғын үй құрылысын ынталандыру және жылжымайтын мүлік кепілімен несие алу шарттарын жеңілдету мақсатында аталған несиелер тұрғын үйге берілген ипотеканы сақтандыруға уәкілетті Федералдық Тұрғын үй Әкімшілігінде (ФТӘ-де) сақтандырыла алады.

Тұрғын үй ипотекалық рыногы тұрақтылығын сақтандыруды қамтамасыз етуге Джинни Мэй де қатысады, ол кепілхат пулымен қамтамасыз етілген бағалы қағаздар бойынша кепілдіктер береді. Джинни Мэй "аралық жолбасшы" ролін

атқарады. Басқа сөзбен айтқанда, Джинни Мэй ипотекалық бағалы қағаздарды сатып алмайды, сатпайды және оларды шығармайды, сондай-ақ ипотекаларды бастапқы заем берушілерден сатып алмайды. Джинни Мэй жеке компаниялар шығарған, несиелік талаптар жауап беретін және ФТЭ, Ардагерлер істері жөніндегі департамент немесе Ауыл Тұрғын Үй агенттігі сақтандырған ипотекалық бағалы қағаздардың кепілгері болып іс-қимыл жасайды. Джинни Мэйдің кепілдіктерін толығымен АҚШ үкіметі растап бекіткен. Бұл жағдай Джинни Мэй кепілдік берген облигацияларды сенімділігі жоғары инвестициялық құралдарға айналдырады, мұның өзі ауылдық жерлердегі және қаланың кедей аудандарында тұрғын үй салуға қаражаттарды табысты түрде тартуға мүмкіндік ж а с а й д ы .

АҚШ-та қайталама рынок көптеген мынадай өзекті тетіктердің арқасында жұмыс істеуде: несие қабілеттілігін тексеру, тұрғын үйге меншікті қорғау мен оларды сақтандыру, жылжымайтын мүлікке бағаны нарықтық және ашық белгілеу, тұрақты кұқықтық база.

Ипотекалық бағалы қағаздар өтімділіктің жоғары дәрежесін иеленсе де, олар үлкен тәуекелділікке бармайды, демек, жоғары пайыздық ставка әкелмейді. Бұл оларға деген негізінен өзінің инвестициялық портфельдерін әртараптандыруға және қауіпсіздендіруге ұмтылатын институттық инвесторлардың қызығушылығын туғызады. Ипотека қайталама рыногының ипотекалар мен несиелердің жұмыс істеп жатқан рыногына өтімділік пен тиімділік беруге арналғандығын және оны осы мәннен бөліп алып қарауға болмайтындығын неғұрлым ескеру маңызды.

Ипотекалық несие берудің американдық моделінің жағымды жақтары, тұтастай алғанда ипотекалық несие беру жүйесін қалыптастыратын ипотекалық несие беру жөніндегі мамандандырылған ұйымдардың қызмет істеуі есебінен бастапқы және қайталама ипотекалық несие беру рыногының жоғары деңгейдегі дамуы болып табылады.

Сонымен бірге, Еуропа мен АҚШ елдерімен қатар қазіргі таңда азия аймағында, атап айтқанда, Малайзияда халыққа ипотекалық несие беру жүйесі жеткілікті деңгейде дамыған.

Малайзияның ипотекалық несие беру жүйесі өзінің дамуына "Кагамас" Ұлттық ипотекалық корпорациясын (одан әрі - корпорация) құру арқылы қол жеткізді, оның құрамына Малайзия банкі (20%), қаржы компаниялары (19,5%) коммерциялық банктер (60,5%) кірді. Корпорацияның жарғылық қоры қазіргі таңда 40 миллионға жуық АҚШ долларын құрайды. Осы корпорацияның негізгі ролі құрылыстың өтімділігін, құнының төмендігін, ипотекалық несиенің ұзақ мерзімді сипатын, тұрғын үйді сатып алушылар үшін қаржыландыру түрлерін таңдауды қамтамасыз ету болып табылады.

Малайзиядағы ипотекалық несие беру процесі екі кезеңге бөлінеді: тұрғын үй құрылысын жүргізу және тұрғын үй құрылысын толығымен аяқтау процесі. Тұрғын үй салу үшін құрылыс салушыға 2-3 жыл мерзімге несие беріледі, бұл орайда құрылыс салушы тұрғын үй салатынын айтып халықты хабардар етеді. Құрылыс салу процесінде құрылысы аяқталмай қалған тұрғын үйді алдын ала сату және үйді сатып алушыларды біржолата қаржыландыру жүзеге асырылады. Құрылыс аяқталғаннан кейін ипотекалық несиелерді секьюритилендіру жүзеге асырылады. Несие берудің негізгі шарттары қаржыландырудың 70%-нан 80%-на дейінгі маржасы болып табылады, несиелердің орташа өтелімділігінің мерзімі 20 және 25 жыл аралығы, негізгі қарыздың сомасы ай сайын заемшылар кірісінің 1/3 мөлшерінде жабылады, мүлікті сақтандыру туралы келісім-шартты беру міндетті болып табылады, сыйақының (мүдденің) ең жоғары мөлшері 9%-ды құрайды.

Секьюритилендіру процесі кредиторлардың заемшыларға ипотекалық несиелер беруінен басталады, олар содан кейін корпорацияға сатылады. Корпорация өз кезегінде өзінің ипотекалық несиелерді сатудан болатын шығыстарын жабу және қаражатын көбейту үшін борыштық бағалы қағаздар шығарады, бұларды содан соң инвесторға сатады.

Ипотекалық несие беруді көп көлемде жүзеге асыруға қабілеті жоғары деңгейде қаржыландырылатын мемлекеттік емес ұйымдар болмағандықтан және қайта қаржыландыру тетігін қамтамасыз ететін мемлекеттік ұйымдарды құру қиынға соғатын қалыптасып отырған экономикалық жағдайда Қазақстан үшін Малайзияның ипотекалық несие беру жүйесін дамыту моделі неғұрлым ыңғайлы болып табылады. Бұл модель ипотекалар пулымен қамтамасыз етілген ипотекалық облигациялар шығару жолымен банктер қайта қаржыландыра алатын тұрғын үй рыногының дамуын қамтамасыз ететін жабық акционерлік қоғам нысанындағы ипотекалық компания құру арқылы іске асырылады, бұл орайда кейіннен еуропалық немесе американдық моделдерді қолдану жоққа шығарылмайды.

Халыққа ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру. Тұрғын үй сатып алу тұтынушылардың ағымдағы кірістерінің немесе жинағының есебінен іске асырылмайды. Дүние жүзінің көптеген елдерінде тұрғын үйді несиеге сатып алу халықтың тұрғын үй проблемасын шешудің негізгі нысаны ғана емес, сонымен бірге бұл экономикалық қызметтің негізгі саласы да болып табылады, мұнда осы салаға қажетті қаржыны құюды қамтамасыз ететін шешуші ролді банк құрылымдары алады. Тұжырымдама заемшы-азаматтарға банктер мен өзге де кредиторлардың ұзақ мерзімді несие беретін, сондай-ақ кредиторларды несие беру үшін қажетті ұзақ мерзімді ресурстармен қамтамасыз етудің тетігі бар ипотекалық несие берудің тұтастай жүйесін құруды көздейді. Ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру саласына несиелік ресурстарды тартудың шешуші

шарттары елде қолайлы экономикалық-саяси жағдай жасау қажетті заңнамалық-нормативтік негіз әзірлеу және халықтың тұрмыс жағдайы деңгейін көтеру болып табылады. Өзекті мәселелердің бірі - ипотекалық несиелерді берудің және олар қызмет көрсетудің рәсімдерін, заемшылардың төлем қабілеттілігін бағалау ережелерін, сондай-ақ қаражаттар тартудың қаржылық құралдарын стандарттау.

2.2.2 Ипотекалық несие беру жүйесін дамытудың негізгі мақсаттары мен қағидаттары

Ұзақ мерзімді ипотекалық несие берудің мақсаты азаматтардың жеке қаражаттары мен ұзақ мерзімді ипотекалық несиенің есебін монополияланудан тәуелсіз тұрғын үй рыногынан тұрғын үй сатып алудың нарықтық қағидаттарына негізделген, орташа кірісі бар азаматтарды шамасы жетерлік баға бойынша тұрғын үймен қамтамасыз етудің тиімді жұмыс істейтін жүйесін құру болып табылады.

Бұл жүйені құру:

тұрғын үй саласына халықтың жинағы және бюджеттен тыс басқа түрдегі қажетті қаржы ресурстарын тартуға;

тұрғын үй рыногын жандандыруға мүмкіндік туғызады.

Құрылатын ипотекалық несие беру жүйесі:

қазақстан заңдарының базасына және экономикалық жағдайларына (өтпелі экономикаға тән) бейімді болуға;

даму сипатында болуға;

азаматтардың, банктердің, инвесторлардың, зейнетақы қорларының, сақтандыру компанияларының және тағы басқаларының қаржылық ресурстарына негізделуге;

халықтың төлем қабілетінің шектеулігін, инфляцияның салыстырмалы жоғарылығын, қаржы қаражаттары құнының жоғарылығын ескеруге тиіс.

2.2.3. Ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру жүйесінің дамуы үшін қажетті жағдайлар

Ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру жүйесінің орнығуы мен дамуы үшін мынандай негізгі міндеттер:

заңнамалық және нормативтік базаның жетілдірілуі, ипотекалық несие беруді қаржыландырудың қосымша көздері мен тұрғын үй рыногының тиімді жұмыс істеуін қамтамасыз етуші зейнетақы активтерін орналастыру тәртібіне өзгерістер енгізілуі;

ипотекалық несие беру жөніндегі қызметті жүзеге асыруға үміткер екінші деңгейдегі банктерге қойылатын критерийлердің белгіленуі;

екінші деңгейдегі банктердің ипотекалық облигацияларды шығару тәртібінің белгіленуі;

зейнетақы активтерін басқару жөніндегі компаниялардың жинақтаушы зейнетақы активтерінің есебінен ипотекалық облигациялар алуына рұқсат ету тәртібінің белгіленуі;

ипотекалық несиелер алушы азаматтардың, кредиторлар мен инвесторлардың салықтық ынталандырылуы;

заемшыларды кредиторлардың әрі заңсыз әрекеттерінен де, әрі бұрын алған ипотекалық несиені өтей алмаған жағдайда үйден шығару рәсімі кезіндегі оларды әлеуметтік бейімделуі (коммуналдық меншіктің қарамағындағы тұрғын үймен қамтамасыз ету мүмкіндігі) үшін де әлеуметтік қорғау тетіктерінің жасалуы;

әрі жеке, әрі мүлктік сақтандыру рыногының дамытылуы көзделуі қажет.

3. ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕ БЕРУ ЖҮЙЕСІН ҰЙЫМДАСТЫРУ

Қазіргі уақытта халыққа ұзақ мерзімді несиелерді коммерциялық банктер береді. Ипотекалық несие беру тұжырымдамасының мәні азаматтарға дайын тұрғын үй сатып алуы мақсатына ұзақ мерзімді ипотекалық несие берудің нарықтық жүйесін құруға негізделеді. Тұрғын үйді сатып алуға берілетін ипотекалық несиелер үшін жағдайлар жасау тұрғын үй үшін толық көлемде ақша жинауға мәжбүр халық үшін қолайлы балама болып табылады, өйткені бұл тұрғын үй сатып алуды елеулі түрде жеделдетеді.

Несиеге тұрғын үй сатып алу тұрғын үй проблемасын шешудің негізгі ғана емес, сонымен бірге шешуші ролі екінші деңгейдегі банктер атқаратын экономикалық қызметтің базалық саласы да болып табылады. Мемлекет болса ипотекалық процеске барлық қатысушылар өзара іс-қимылының тиімділігін қамтамасыз ететін жалпы ережелерді белгілеу арқылы көмекші роль атқарады, сондай-ақ қажет болған жағдайда бюджеттік қаражаттарды тұрғын үй саласына қосымша жеке инвестициялар тарту және азаматтарға тұрғын үй сатып алуына жәрдемдесу үшін тікелей немесе жанама түрде пайдаланады.

3.1. Ұзақ мерзімді ипотекалық несиелерге қойылатын негізгі стандарттар мен қолданылатын талаптар

Тұрғын үйге ипотекалық несие беру жүйесін құру стратегиясын қалыптастыру барысында ұзақ мерзімді ипотекалық несиелерге қойылатын мынандай негізгі міндеттер ескерілуі тиіс:

ұзақ мерзімді ипотекалық несие инфляция деңгейіне қарай несие индекстеліп, теңгемен беріледі;

тұрғын үйге ұзақ мерзімді ипотекалық несие алынған несиелерді қайтаруға нақты жағдайлар жасай отырып, 5 жылдан бастап және одан да көп жылдарға (20 жылға дейін) беріледі;

несие бұл орайда кепілдің нысанасы болып табылатын сатып алынатын

тұрғын үйдің нарықтық құнының 70%- нан аспайтын мөлшерде болуы қажет;
заемшы өзінің жеке қаражаты есебінен кредиторға сатып алатын тұрғын үй құнының 30% сомасында "бастапқы жарнасын" енгізеді;

сыйақының (мүдденің) мөлшері нарықтық болуы керек, бұл олардың төлемін уақтылы жасауға мүмкіндік туғызар еді және бұл орайда банктер, инвесторлар - жинақтаушы зейнетақы қорлары, сақтандыру ұйымдары және басқалары үшін ұ т ы м д ы д а б о л а р е д і ;

негізгі қарыздың сомасы мен ол бойынша пайыздар аннуитеттік формула бойынша есептелген ай сайынғы төлем нысанында төленеді.

3.2. Ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру процесінің негізгі кезеңдері мен тәртібі

Ұзақ мерзімді ипотекалық несие төлемділік, жеделділік және қайтарымдылық шарттарымен, сондай-ақ несиелік қаражаттарды пайдалану қатаң бақылауға алына отырып беріледі. Осы қаражаттар есебінен сатып алушының кепілі несиелік қаражаттардың қайтарымдылығының негізгі қамтамасыз етушісі қ ы з м е т і н а т қ а р а д ы .

Ипотекалық несие алудың стандартты рәсімі мынандай негізгі кезеңдерден т ұ р а д ы :

1. Заемшының алдын ала саралауы (кредитор туралы ақпарат, кредиторлардың шарттары, несиелік мәміле жасасу барысындағы құқықтар мен м і н д е т т е р) ;

2. Кредитордың ипотекалық несиелердің өтелу ықтималдылығын бағалауы (заемшы берген ақпаратты тексеру, оның төлем қабілеттілігін бағалау және б а с қ а л а р ы) ;

3. Тұрғын үйді - ипотека нысанасын оның нарықтық құнын анықтау мақсатында бағалау (стандартты әдістемелер (салыстырмалы сату әдістемесі) мен тұрғын жайларды бағалау нысандары);

4. Ипотека нысанасын, заемшының өмірін және еңбекке қабілеттілігін, сондай-ақ оның жұмыссыздығы жағдайында сақтандыру;

5. Заемшылар мен тұрғын үйді сатушының арасында пәтерді сатып алу-сату шартын және заемшы мен кредитордың арасындағы несиелік шартты жасасу заемшының тұрғын үйді сатып алуы және оның кредиторға ипотека туралы шарт бойынша немесе заң бойынша кепілге өтуі. Егер банк тұрғын үйді сатушы болған жағдайда, банк пен заемшының арасында да сатып алу-сату шарты жасалады.

Несиe тәуекелін (несиені қайтармау тәуекелін) азайту үшін мынандай: кредиторды кепілге берілген мүліктен айыппұл өндіріп алудың және оны сатудың нақты мүмкіндігімен қамтамасыз ету;

Қазақстан Республикасының азаматтық іс жүргізу заңдарына сәйкес бұйрықты іс жүргізу тәртібімен кепілді даусыз алуды жүзеге асыру ипотекалық

несиелердің андеррайтингтік тетігін іске қосу, сөйтіп олардың негіздемелігін көтеру ипотекалық несиелер беру мен оларға қызмет көрсетудің сенімді рәсімдерін әзірлеу шараларын қолдану қажет.

Ұзақ мерзімді ипотекалық несиелердің негізгі стандарттары, оларға қолданылатын талаптар, ұзақ мерзімді ипотекалық несиелер беру процестерінің кезеңдері мен тәртібі Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің нормативтік құқықтық кесімдерінде толық баяндалатын болады.

3.3. Ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру жүйесіндегі сақтандыру

Ұзақ мерзімді ипотекалық тұрғын үй бағдарламасы ауқымында халыққа тұрғын үй сатып алу үшін несие беруді жүзеге асырушы кредиторлар сақтандыру ретінде арнаулы сақтандыру бағдарламасының бір түрін міндетті түрде п а й д а л а н у ы т и і с .

Ипотекалық несие беру кезінде сақтандыру бағдарламасының объектісі:

1. Заемшының өмірімен, денсаулығымен, еңбекке қабілеттілігімен және жұмыспен қамтылуымен байланысты мүліктік мүддесі - жеке сақтандыру болып табылады. Қолданылып жүрген заңнамаға сәйкес азаматтардың өмірі мен денсаулығын сақтандыру ерікті болып табылады.

Жеке сақтандыруға заемшының өмірі мен қабілеттілігін жоғалтуын сақтандыру кіруі тиіс. Сақтандыру жағдайлары сақтандыру шартының қолданылу кезеңі ішінде Қазақстан Республикасының аумағында да, одан тысқары жерлерде де болған мынандай оқиғалар болып табылуға тиіс:

сақтандырылған адамның сақтандыру шартының қолданылу кезеңі ішінде кез келген себептен болған өлімі;

сақтандыру шартының қолданылу кезеңі ішінде сақтандырылған адамның жазатайым жағдайдың немесе науқастануының салдарынан еңбек қабілеттілігін 3 айға дейінгі мерзімге ішінара немесе толық жоғалтуы (мүгедек болуы). Бұл орайда мүгедектік берілуінің күні жоғарыда аталған жағдайды сақтандырылуға жатқызуға әсерін тигізбеуі тиіс;

сақтандырылған адамның 6 айдан астам мерзім ішінде еңбекпен қамтылмауы (жұмыссыздық).

Сақтандыру өтеуінің мөлшері төленуге тиісті сақтандыру өтемінің несиені жабу бойынша жарнаны және ол бойынша жинақталып қалған проценттерді еңбекке қабілетсіз мерзімі аяқталғанша (уақытша еңбекке қабілетсіз болған кезде) төлеуге жетерліктей болуы керек.

2. Ипотека объектісіне зиян келтіру немесе оны жойылу тәуекелімен байланысты мүліктік мүдделер - мүліктік сақтандыру болып табылады. Бұл орайда ұзақ мерзімді несиені қамтамасыз ету ретінде кепілге (ипотекаға) берілген тұрғын үй сақтандыру объектісі болып табылады.

Сақтандыру шарты сақтандыру өтеуі заемшының ағымдағы берешегінің сомасынан кем болмайтын сомада болуын көздеуі тиіс, ал шарттың қолданылу мерзімі несиелік шарттың қолданылу кезеңін қамтуы тиіс.

Ипотекалық несие беру кезінде сақтандыру бағдарламасын іске асыруға Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі берген тиісті лицензиясы бар сақтандыру ұйымдары жіберіледі.

4. ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕ БЕРУ ЖҮЙЕСІНЕ ҚАРЖЫ РЕСУРСТАРЫН ТАРТУДЫҢ ТЕТІКТЕРІ

Ұзақ мерзімді ипотекалық несие беруге арналған несие ресурстарын тарту проблемасын Қазақстан Республикасындағы ипотекалық несие беру жүйесін дамытудағы мейлінше дағдарысты проблема деп атауға толық негіз бар. Тартылған тым "қысқа" және "қымбат" ресурстар ипотекалық несие беру кезінде қазақстан банктерінің мүмкіндіктерін өте қатты шектейді. Бірде-бір коммерциялық банк бұл орайда қысқа мерзімді депозиттерге сүйене отырып, ұзақ мерзімді несиелерден несиелік портфельді қалыптастыратын жағдайда емес. Мерзімдер мен ставкалар бойынша банк активтері мен пассивтерінің сәйкес келмеуі, ерте ме немесе кеш пе, банктің өтемділігін жоғалтуы мен банкрот болуына әкеледі.

Ипотекалық несие беру үшін ұзақ мерзімді ресурстарды тарту мынандай көздерден:

банктер, сонда-ақ өзге де ұйымдар (қорлар) беретін несиелік желілер мен займдардан;

екінші деңгейдегі банктер шығаратын ипотекалық облигацияларды институционалдық және басқа да инвесторлардың арасына орналастыру есебінен;

мақсатты облигациялық займдарды орналастырудан түскен қаражаттардан; қайталама рыногында қаржы құралы ретінде кепілхаттарды сатудан жүзеге асырылады.

Тұрғын үйге ипотекалық несие берудің кредиторлардың өтемділігін қамтамасыз ететін тұтас, тиімді іс-қимыл жасаушы жүйесі олардың қайта қаржыландыру тетігінің қызмет істеуіне негізделген және ол оған ипотекалық несиелердің бастапқысы да, қайталамасы да жатқызылады.

Мұндай институт не қаржылық қорын мемлекет қалыптастыратын ипотекалық несие беруді қайта қаржыландырудың мемлекеттік агенттігі, не құрылтайшысы Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі, халықаралық қаржы ұйымдары, екінші деңгейдегі банктер бола алатын Ұлттық ипотека компаниясы (Кагамас сызбасы бойынша) бола алар еді, бастапқы кездегі қызметінде бұл ұйымдар резервтік және бастапқы айналымдық күрделі қаржының функциясын атқаруы тиіс.

Несиелік ұйымдардың ұзақ мерзімді несиелік ресурстарды тартудың мынандай үлгілері болуы мүмкін:

кредиторлардың ипотекалық облигацияларды шығаруы және оларды қаржы рыногында сату;

ұжымдық инвестициялар жүйесі арқылы кредиторларды қайта қаржыландыру ипотекалық несиелер рыногының операторлары арқылы кредиторларды қайта қаржыландыру.

Нарықтың даму шамасына қарай ұзақ мерзімді несиелік ресурстарды тартудың өзге де үлгілері пайдаланылуы мүмкін.

4.1. Кредиторлардың ипотекалық облигациялар шығаруы

және оларды қаржы рыногында сату

Кредиторлардың ипотекалық несиелер кепілімен немесе кепілхатпен қамтамасыз етілген ипотекалық облигациялар шығаруын оларды құқықтық ресімдеу тұрғысынан Қазақстан Республикасының Бағалы қағаздар жөніндегі ұлттық комиссиясы ипотекалық облигацияларды шығару және айналысқа түсіру тәртібін белгілейтін нормативтік құқықтық кесімдерді бекіту арқылы реттейтін б о л а д ы .

Бұл нормативтік құқықтық кесімнің басты мағынасы "ипотекалық облигация" ұғымын заңнамалық қатаң және бір мағынада айқындаудың қажеттілігінде, бұған бірінші кезекте оларды қамтамасыз ету, эмитент туралы ақпаратты ашудың тәртібі мен оның толықтығына қойылатын талаптар, эмитенттердің өзіне қойылатын талаптар және тағысын-тағылар жатқызылады.

Ипотекалық облигацияларды бағалы қағаздардың бөлек түрі ретінде шаруашылық айналымына енгізу үшін осы нормативтік құқықтық кесімнің қ а б ы л д а н у ы қ а ж е т .

Ипотекалық облигациялардың міндетті сипаттамалары мыналар болуы тиіс:

осы бағалы қағаздар бойынша арнайы қалыптастырылған қамтамасыз ету. Ипотекалық облигациялар тек қамтамасыз ету кепілдігімен шығарылуы мүмкін, оның құрамы мен ауыстыру тәртібі заңда көрсетілген;

ипотекалық облигациялар үшін белгіленген экономикалық арнаулы нормативтердің негізіндегі бұлардың ерекше сенімділігі;

ипотекалық облигацияларды шығару мен оларды айналымға шығарудың е р е к ш е т ә р т і б і .

Ипотекалық облигациялар бойынша қамтамасыз ету конкурстық массадан шығарылуы немесе алып тасталуы тиіс, немесе ерекше конкурстық массада бөлек көрсетілуі керек, бұл қолданылып жүрген заңнамаларға өзгерістер мен толықтырулар енгізу арқылы реттеледі.

Бұдан басқа, кепілхаттың құқықтық аспектілері нақтылауды қажет етеді. Кепілхаттың көбінше қандай мақсаттарға қызмет ететінін айқындап алу қажет.

Егер ол, ең алдымен ипотекалық облигацияларды шығару кезінде базалық актив болуға тиісті болса, сондай-ақ ипотека бойынша құқықтар алмасу процесін оңайлатып, жеделдетсе, онда осы қағаздың атаулы емес, ордерлік екендігі туралы ережені заңмен бекіту қажет. Егер кепілхаттардың дербес қағаз ретіндегі қайталама рынокта кең айналысы көзделетін болса, онда бұған құқықтардың өтуін тіркеу бойынша талаптарды қатайту қажет.

Жоғарыда баяндалған ипотекалық облигациялар рыногының АҚШ-тағы, Еуропадағы, Малайзиядағы дамуы мен қазіргі жай-күйі осы рынокты Қазақстанда дамытудың қажеттілігіне көз жеткізеді.

Жаңа қаржылық құралдар жасау және оны отандық рынокқа табысты енгізу үшін тиісінше оның өтемділігін қамтамасыз ету талап етіледі. Бұл үшін ипотекалық облигациялардың баламалы көздердің арасында бәсекеге қабілеттілігіне ықпал ететін негізгі критерийлерді белгілеу қажет. Мыналарды атап көрсетуді ұсынамыз.

1. Ипотекалық облигациялар рыногының ең алдымен өсуі делдалдық ролін атқарушы және инвесторлардың, несиелерді ұйымдастырушылар мен алушылардың өзара тиімді іс-қимыл жасауына жәрдемдесуші әртүрлі институттардың жұмысына негізделуі мүмкін.

2. Ипотекалық облигациялар шығаруды инфляция коэффициентімен байланыстыра отырып ұлттық валюта түрінде белгілеу қажет, бұл осы Қаржылық Құралдардың іс жүзінде инфляция тәуекеліне ұшырамауы үшін осылайша жасалуы тиіс.

4.2. Кредиторларды ұжымдық инвестициялар жүйесі арқылы қайта қаржыландыру

Қазақстан Республикасында ұжымдық инвестициялардың қолданылып жүрген нысаны зейнетақы активтерін басқару жөніндегі компаниялар, инвестициялық қорлар және сақтандыру ұйымдар болып табылады.

Портфель құрамына ақша қаражаттары мен бағалы қағаздар кіре алатындықтан арнаулы қорлар ұйымдастырылуы мүмкін, бұлардың ақша қаражаттары айрықша кепілхаттарды сатып алуға бағытталатын болады.

Осы үлгінің басты артықшылығы аймақта кепілхаттар рыногын қалыптастыру және осының негізінде өзіне жеткілікті қайта қаржыландыру жүйесін құру және аймақтың несиелік ұйымдарын тұрғын үйге ипотекалық несие беруге белсенді түрде тарту болып табылады. Қайта қаржыландырудың тетігі мынандай сипатта көрініс табады:

1. Кредитор ипотекалық несие береді. Жылжымайтын мүлікке және онымен жасалған мәмілеге тиісінше мемлекеттік тіркелген құқықтармен ауысатын кепілхат, сондай-ақ ипотека объектісі кредиторларға ресімделеді.

2. Мамандандырылған қорлардың құрылтайшылары ақша қаражаттарын

енгізеді. Инвестициялық декларацияларда осы арнаулы қордың сенімгерлік басқарушысы (немесе басқарушы компания) қордың қаражаты кепілхаттар сатып алуға жұмсалатынын көрсетеді.

3. Арнаулы қордың сенімгерлік басқарушысы (немесе басқарушы компания) құрылтайшылар арнаулы қорға берген ақша қаражаттары есебінен несиелік ұйымдардан кепілхаттар сатып алады. Кепілхаттар бойынша құқықтардың өтуі үшін оған сенімгерлік басқарушының пайдасына өткізу жазбасы жазылып, оған кепілхат беріледі. Кепілхат бойынша құқықтардың өтуі осы тұлғаға ипотека қамтамасыз еткен міндеттер (несиелер) бойынша құқықтардың да өтуін білдіреді. Сенімгерлік басқарушы (немесе басқарушы компания) ипотеканы мемлекеттік тіркеуді жүзеге асырған органның атауы мен тұратын жерін, сондай-ақ ипотека қамтамасыз еткен міндеттеменің құнын көрсете отырып, оны кепіл ұстаушы ретінде тіркеуді талап етуге тиіс. Кепілхаттың жаңа иесінен оның жылжымайтын мүлікке құқықтардың бірыңғай мемлекеттік тізімінде тіркелгендігі туралы тізілімнен алынған, тиісінше расталған көшірменің қоса жіберілген жазбаша хабарламаны алған ипотека қамтамасыз еткен міндеттеме бойынша борышкер аралық және түпкілікті төлемдерді жүзеге асырады.

Сенімгерлік басқарушы (немесе басқарушы компания) қордың құрылтайшыларын тұрақты кіріспен қамтамасыз етіп отыру үшін кепілхаттар портфелін қалыптастырады.

Бұдан басқа, мүлік кепілдігімен берілген инвестицияларды басқаруды жүзеге асыратын арнаулы қорларды құру көзделінеді. Осы ұйымдар жылжымайтын мүліктерді немесе кепілге берілген несиелерді сатып алады, иеленеді және басқарады. Мұндай қорлар жылжымайтын мүлікке инвестиция салудың тиімді нысаны болады, өйткені акция түрінде инвесторлардың ауқымды тобының ақша қаражаттарын тартуға мүмкіндік жасайды. Қор акционерлері кірісті қордың дивидендтік саясатына орай дивидендтер немесе өз акцияларының өсімі түрінде алады.

4.3. Ұзақ мерзімді ипотекалық несие беру жүйесінің қызмет атқаруы

Ұзақ мерзімді ипотекалық несие берудің тұтас жүйесін ұйымдастырудың ипотекалық несиелердің бастапқы және қайталама рыногының өзара іс-қимылы негізінде жасалған сызбасы мынандай болады.

Ипотекалық несиенің бастапқы рыногында кредиторлар халыққа ипотекалық несиелер береді. Несиелік ресурстардың тез қайтарымдылығын қамтамасыз етіп, сөйтіп, осылайша өтемділік проблемасын шешу үшін кредиторлар, олар ипотекалық несиелердің қайталама рыногының ұйым-операторларына (ипотекалық несие жөніндегі агенттіктерге) берген ипотекалық несиелер немесе осы мақсат үшін құрылған кепілхаттар бойынша талап ету құқығын шегінім

жасап беру мүмкіндігін иеленеді. Бұл жағдайда бастапқы кредиторлар мен агенттік арасында несиені немесе кепілхаттар бойынша талап ету құқығына шегінім жасау туралы тиісті келісімдер, сондай-ақ бастапқы кредиторларға несиені сенімгерлік басқаруға арналған шарт жасалады. Бұл кредиторға заемшыларды айқын бақылап отыруын жалғастыруға, несиеге қызмет көрсеткені үшін комиссиялық сыйақылар алуына, ал агенттіктен алған қаражаттарға өздерінің несиелік операцияларын кеңейтуіне мүмкіндік береді.

Агенттіктің біліктілік талаптарына сай келетін кредиторлар оның әріптестері бола алады. Кредиторлар өзінің барлық несиелері мен кепілхаттарының белгіленген талаптар мен стандарттарға жауап бере алатындығына кепілдік беруге, агенттікке тұрақты негізде қажетті қаржы ақпараттары мен басқа да мәліметтерді беруге, сондай-ақ олардың өзара қарым-қатынастарына қатысты барлық құжаттарға қол жеткізілуін қамтамасыз етуге тиіс. Агенттік ипотекалық несиелердің белгілі бір бөлігіне мезгіл-мезгіл тексеру жүргізіп отырады. Егер тексеру барысында сапасыз немесе стандартқа сай келмейтін несиелер анықталса, кредитор мұндай бұзушылықты не түзетуге, не несиелер мен кепілхаттарды сатып алуға міндетті. Сапасыз қызмет көрсеткен жағдайда агенттіктің кредитормен ынтымақтастық туралы шартты бұзуға және несиелерді қызмет көрсетуі үшін несиелік басқа ұйымға беруге құқылы.

Агенттік кредиторлар үшін міндетті несиенің қайтарылу ықтималдығын бағалау критерийін белгілейді, бұған төлем қабілеттілігінің, несиелік мән-жайлардың және ықтимал заемшының жеке қаражаттарының талдауы, сондай-ақ кепілге берілетін мүліктің құны мен жай-күйі бағалануы (заемшының андеррайтингі) жатқызылады. Ипотекалық несиелер бойынша құжаттардың заңдық күшінің болуы, оларда көзделген құқықтардың іске асуы, сондай-ақ кредиторды кепіл ұстаушы ретінде айқын белгілеудің болуы үшін жауапкершілік кредитордың мойнында болады.

Несиелерді сенімгерлікпен басқаруға арналған шарттың аясында кредитор кепілге салынған мүлікке заемшының салық төлеуін және жазатайым жағдайлардан тиісті сақтандыруының, өмірі мен әрекет қабілетсіздігін, сондай-ақ ипотека объектісін сақтандыруының болуын уақтылы бақылап отыруды жүзеге асырады. Қызмет көрсетуге берілген несиелер бойынша талап ету құқығын сенімгерлік басқару тетігі кредитор банкрот болған жағдайда несиені "иелерінің" құқықтарын қорғайды, өйткені олар конкурстық массаға кірмейді, басқа несиелік ұйымның қызмет көрсетуіне беріле алады.

Несиелерге қызмет көрсетуге арналған сенімгерлік басқару есеп-шоттарын пайдалану ай сайынғы міндетті есеп беруді көздейді, бұл агенттіктер мен кредиторлардың операцияларын Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі тарапынан ықпалды бақылауды қамтамасыз етеді.

Ипотекалық несиелер қайталама рыноктарының мамандандырылған институттардың қызметі бастапқы кредиторларға қалдырылған тәуекелдерді азайту бағытында ипотекалық несие беру тәуекелдерін қайта бөлуге жәрдемдеседі. Ең алдымен бұл арада әңгіме бастапқы кредиторлар активтері мен пассивтерінің сәйкес келмеуі және оны агенттікке ауыстыру барысында туындайтын өтімділік тәуекелі мен пайыздық тәуекелдің азаюы туралы болып о т ы р .

Агенттік мемлекеттік құрылым болып табылады және ол банктерден бұларға берілген несиелердің кепілдік міндеттемелерін сатып алумен айналысады. Басқаша айтқанда, банктер тұрғын үйді сатып алуға және құрылысын салуға несиелер береді, алайда бұдан соң несиені қайтару жөніндегі міндеттемелер, ипотекалық міндеттемелер агенттікке беріледі, олар өз кезегінде банкке ақшаны қ а й т а р а д ы .

Осы сәттен бастап заемшы енді несиені пайыздарымен қосып банкке емес, агенттікке қайтаруға тиіс. Банк несиеге қызмет көрсетуді ғана және оған қызмет көрсеткені үшін кіріс алуды ғана жалғастыра береді.

Агенттік өзінің қаражаттарын толықтыру мақсатында бағалы қағаздар, ипотекалық облигациялар және банктерден алынған құнмен қамтамасыз етілген басқа да ипотекалық кепілхаттарды шығарды.

Нәтижесінде тұрғын үйді қаржыландыру жүйесі капитал рыногы арқылы жұмыс істейтін болады, банктердің тұрғын үй несиелері ресурстарының көлемі ұлғаяды, ал агенттік бағалы қағаздар рыногында өз облигациялары сатылуының өсу шамасына қарай мемлекет тарапынан қаржы қаражаттарымен қолдауды қ а ж е т е т п е й т і н б о л а д ы .

Қазіргі таңда отандық инвесторлар (ең алдымен барлық институционалдық инвесторлар) мемлекеттік емес бағалы қағаздар рыногындағы қаржылық құралдарды таңдауда елеулі шектеушілікті бастан кешіруде. Бұл тұрғыдан келгенде ипотекалық облигациялардың пайда болуы мемлекеттік емес бағалы қағаздардың өтімділік рыногын құруға жасалған тағы бір қадам бола алады, сондай-ақ ол экономиканың нақты секторына қаражаттар тартуға жәрдемдесетін болады.

5. ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕ БЕРУДІҢ НОРМАТИВТІК ҚҰҚЫҚТЫҚ БАЗАСЫН ЖЕТІЛДІРУ

Мемлекеттің ұзақ мерзімді ипотекалық несие берудің нарықтық жүйесін қалыптастыру процесіндегі негізгі функциясы ұзақ мерзімді несиелік ресурстар беретін несие беруші-кепіл ұстаушылардың, инвесторлардың құқықтарын құқықтық қамтамасыз етуге және ипотекалық несиелердің көмегімен тұрғын үй алушы азаматтардың әлеуметтік кепілдіктерін қамтамасыз етуге бағытталған заңнамалық және нормативтік база жасау болып табылады. Алға қойылатын

міндет - несие беру жүйесін - банктер үшін мейлінше аз тәуекелді және пайдалы, заемшы-азаматтар үшін олардың қол жететіндей және қауіпсіз ететін құқықтардың оңтайлы теңгерімін белгілеу.

Жүйенің қалыптасуының бастапқы кезеңін ескере отырып, мемлекет оның дамуы үшін белгілі бір ынталандыру жағдайларын да жасап, тәуекелдердің бір бөлігін өз мойнына ала алады.

Бұл мақсат үшін:

ипотека жөніндегі құқықтарды іске асырудың құқықтық негіздерін жетілдіру;

ұзақ мерзімді қаржы ресурстарын тартудың инвестициялық тетіктерін реттеу; азаматтарға ипотекалық несие беру үшін өз несиелерін өтеу бөлігінде бағытталған қолайлы салықтық орта жасау қажет.

5.1. Соңғы жылдардағы Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй қаржыландырылуының жүйесін дамытуға арналған құқықтық және ұйымдастыру базасының қазіргі жай-күйі

Қазақстан Республикасында ипотекалық несие беруге қатысты бірқатар заңдар мен қаулылар қабылданды, олар:

1994 жылғы 27 желтоқсанда қабылданған Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (Жалпы бөлім) К941000_;

1999 жылғы 1 шілдеде қабылданған Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (Ерекше бөлім) К990409_;

1995 жылғы 24 сәуірде қабылданған "Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы" Қазақстан Республикасының Заңы Z952235_;

1998 жылғы 30 маусымда қабылданған "Жылжымалы мүлік кепілін тіркеу туралы" Қазақстан Республикасының Заңы Z980254_;

1996 жылғы 31 желтоқсанда қабылданған "Мемлекеттік баж туралы" Қазақстан Республикасының Заңы Z960065_;

1998 жылғы 17 желтоқсанда қабылданған "Неке және отбасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңы Z980321_;

1998 жылғы 30 маусымда қабылданған "Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәртебесі туралы" Қазақстан Республикасының Заңы Z 9 8 0 2 5 3 _ ;

1997 жылғы 16 сәуірде қабылданған "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы Z970094_ ;

Қазақстан Республикасы Президентінің "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы" 1995 жылғы 31 тамыздағы заң күші бар Ж а р л ы ғ ы Z 9 5 2 4 4 4 _ ;

Қазақстан Республикасы Президентінің "Сақтандыру туралы" 1995 жылғы 3 қазандағы заң күші бар Жарлығы U952475_ ;

Қазақстан Республикасы Президентінің "Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" 1995 жылғы 23 желтоқсандағы заң күші бар Жарлығы U952723_ ;

"Жылжымалы мүлік кепілін тіркеу туралы" Қазақстан Республикасы Заңын іске асыру жөніндегі шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1998 жылғы 19 қарашадағы N 1181 P981181_ қаулысы;

"Жаңа экономикалық жағдайларда мемлекеттік тұрғын үй саясатын іске асыру туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 22 тамыздағы N 1277 P971277_ қаулысы ;

"Жер учаскелерінің кепілі мен ипотекалық несиелерді қамтамасыз етудегі жерді пайдалану құқықтарының тәртібін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 6 маусымдағы N 711 P960711_ қаулысы;

"Қазақстан Республикасы нотариустарының нотариалдық қызметтерді атқару тәртібі туралы" Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 1998 жылғы 28 шілдедегі N 539 бұйрығымен бекітілген нұсқауы;

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 1999 жылғы 14 ақпандағы N 14 V990913_ бұйрығымен бекітілген жылжымалы мүлік кепілін тіркеу ережелері;

"Жылжымайтын мүлік кепіліне құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу үшін жылжымайтын мүліктерге техникалық тексеру жүргізу жөніндегі ережелер мен Жылжымайтын мүліктің (тұрғын жайдың) табиғи тозуын бағалау жөніндегі ережелерін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 1998 жылғы 4 шілдедегі N 539 бұйрығы.

5.2. Ипотека жөніндегі құқықтарды іске асырудың құқықтық тетіктерін жетілдіру

Ипотека жөніндегі құқықтарды іске асырудың құқықтық тетіктерін жетілдіру мақсатында заңнамалық және өзге де нормативтік құқықтық кесімдерінде мынандай проблемаларға қатысты бірқатар толықтырулар мен өзгерістер енгізу қ а ж е т :

кепілге берілген тұрғын үй-жайларды пайдалану құқығының тәртібін нақтылау кепілге берілген тұрғын үйден айыппұл өндіріп алу;

кәмелетке толмаған азаматтардың құқығы бар жылжымайтын мүліктерге мәмілелер ж а с а с у ;

кепілге берілген тұрғын үйден айыппұл өндіріп алынған жағдайда азаматтарды әлеуметтік қорғаудың (қала қорынан уақытша үй беру) тетіктерін жасау.

5.3. Ипотекалық несие беру саласына ұзақ мерзімді қаржы ресурстарын тартудың заңнамалық базасын жетілдіру

Бағалы қағаздар шығару мен оны айналымға түсіруге қатысты Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңнамалары ипотекалық несие беру рыногын дамытудың талаптарын, сондай-ақ ипотекалық бағалы қағаздар шығару

мен оны айналымға түсіру арқылы ұзақ мерзімді қаржы ресурстарын тарту талаптарын көп реттерде қанағаттандырмайды.

Бұқаралық технологиялық және қатысушылардың барлық талаптарын (бірінші кезекте - инвесторлар талаптарын) қанағаттандыратын ипотекалық несие беру рыногын құру мақсатында қолданылып жүрген заңдарға өзгерістер енгізу, сондай-ақ мынандай бірқатар нормативтік кесімдер әзірлеу қажет:

"Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" U952723_ Қазақстан Республикасы Президентінің заң күші бар Жарлығының кепілге берілген мүліктен айыппұл өндіріп алу және кепілді беру мен кепілхат бойынша құқықтар беруді жасаудың тәртібі бөлігінде өзгерістер мен толықтыру енгізу;

эмиссиялық ипотекалық бағалы қағаздар бойынша кредиторлардың талаптарын қанағаттандыру жөніндегі қамтамасыз етудің ерекше жиынтығын даралау бөлігінде заңнамаларға өзгерістер мен толықтырулар енгізу;

инвесторлардың бағалы қағаздар рыногындағы құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау бөлігінде талап етілетін ақпараттар тізбесінің құрамына эмитент ашып көрсететін ипотекалық бағалы қағаздарды қамтамасыз ету мәліметтерін қосу арқылы заңнамалық кесімдерге өзгерістер енгізу Республика Үкіметіне "Салық және бюджетке төленетін міндетті төлемдер туралы" Z952235_ Қазақстан Республикасының Заңына ипотекалық облигациялармен жүргізілетін операцияларға жеңілдік жасау бөлігіне өзгерістер енгізу туралы ұсыныстар беру.

ҚОРЫТЫНДЫ

Қазақстан Республикасындағы макроэкономикалық жағдай, халыққа енді жекеленген коммерциялық банктердің немесе аймақтардың бастамасы ретінде емес ұзақ мерзімді тұрғын үй несие беруді дамытудың маңыздылығын арттыра түседі.

Құрылысқа арналған ақша жинағы мен ипотекалық несие беру әлемдік тәжірибеде тұрғын үй саласына жеке инвестицияларды тартудың ең сыннан өткен және сенімді тәсілдерінің бірі. Халықтың тұрғын үй жағдайларын жақсартудағы, коммерциялық банктер мен басқа да кредиторлардың тиімді де пайдалы жұмыс жүргізудегі және, әрине, мемлекеттің жалпы экономикалық өсудегі мүдделерін өзара келістіруге нақ солар мүмкіндік жасайды.

Осы тұжырымдаманың мақсаттарына мынадай ұғымдар пайдаланылады:

ипотекалық несие беру - кредиторға кепілге салынған мүлік сомасында борышкерге қойылатын талаптарын басым қанағаттандыру құқығын беретін банктен займ алу кезінде жылжымайтын мүлікке салынатын кепіл;

ипотекалық - банктер жылжымайтын мүлікке кепілхатпен беретін

- несие ұзақ мерзімді несие бұған меншік құқығы, мүліктің өзі заемшының пайдалануында болса да, несие беру кезінде кредиторға ауысады;
- ұзақ мерзімді ипотекалық несие - банктің жеке тұлғаға дайын үйді (пәтерді, тұрғын үйді) сатып алуға 3 жыл және одан да көп мерзімге заемшының міндеті ретінде сатып алатын үйі салынатын кепілге беретін несиесі;
- заемшылар - Қазақстан Республикасының несие шарттары жасалатын жеке тұлға-резиденттері, оның шарттары бойынша алынған несие ресурстары жеке тұлғаның несиелік шарттар жөніндегі міндеттемелерін тиісінше орындауын қамтамасыз ету ретінде кепілге берілетін үйді сатып алу үшін пайдаланылады;
- қосалқы заемшы - несие шарты бойынша берілетін ипотекалық несие бойынша заемшының міндеттемелерін орындауға ортақ жауап беруші ретінде іс-қимыл жасайтын заемшы отбасының мүшесі (жұбайы, ата-аналары, кәмелет жасындағы балалары);
- кепіл беруші - несие шарты бойынша үй сатып алу мақсатында алынған міндеттемелерін қамтамасыз ету үшін ипотека туралы шарт бойынша тұрғын жайды кепілге беруші жеке тұлға;
- кредитор - жеке тұлғаға үй сатып алу мақсатына несие беретін банк;
- кепіл ұстаушы - тұрғын үй ипотекасы туралы шартқа орай заемшы несие туралы шарт бойынша міндеттемелерін орындамаған жағдайда кепілге салынған жайдың құнынан кепіл берушінің басқа кредиторлардың алдында басымырақ қанағаттандыру құқығын иеленетін банк;
- тұрғын жай(үй) - азаматтардың тұруына арналған, белгіленген тәртіпте тұруға жарамды деп танылған, елді мекеннің жағдайына орайлас қолайлы, санитарлық және техникалық нормаларға жауап беретін және инвентаризация есеп жүргізу органдарында тұратын үй ретінде тіркелген тұрғын үй;
- үйді сатушы - жеке үйін немесе басқа жеке тұлға мен заңды тұлғаға тиесілі үйді олардың тапсыруы бойынша сататын жеке тұлға және заңды тұлға;

сақтандыру ұйымы - Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің
лицензиясы негізінде мүліктік сақтандыруды,
заемшының өмірі мен еңбекке қабілеттілігін
сақтандыруды және ипотекалық рынокқа
қатысушылардың азаматтық-құқықтық
жауапкершілігін сақтандыруды жүзеге асыратын заңды
тұлға

заем алушылардың андеррайтингі - банктердің ішкі ережелеріне сәйкес заемшылар
кандидатураларын (біліктілігін), іріктеуге, олардың
төлем қабілеттілігін және несие қабілеттілігін
айқындауға бағытталған іс-шаралар кешені;

қайталама ипотекалық рынок - берілген ипотекалық несиелер бойынша талап ету
құқығы, соның ішінде ипотекалық несиелердің
пулдары түріндегі құқық сатып алынатын және
сатылатын рынок (ипотекалық несиелер берілетін
рынокқа қарағанда өзгеше);

кепілхат - кепілхат оның заңды иесінің мынандай құқықтарын:
осы міндеттеменің болуының басқа дәлелдемелер
ұсынылмайтын, ипотека туралы шартта көрсетілген
ипотекалық мүлікпен қамтамасыз етілген ақша
міндеттемесі бойынша құқығын; ипотека туралы
шартта көрсетілген ипотекалық мүлікке кепіл құқығын
куәландыратын бағалы қағаздар болып табылады;

кепілхат кепілі - кепілхат оны басқа тұлғаға беру арқылы несие
шарты немесе өзге де міндеттеме бойынша осы тұлға
мен бастапқыда кепілхатта аталған кепіл ұстаушының
не оның заңды иесінің арасында туындаған
міндеттемелерді қамтамасыз ету үшін салынуы
мүмкін;

кепілге салынған мүліктен айыппұл өндіріп алу - кепіл ұстаушы ипотекалық шартты орындамағандықтан
немесе тиісінше орындамағандықтан туындаған
талаптарды осы мүліктің есебінен ипотека туралы
шарт бойынша кепілге салынған мүліктен айыппұл
өндіріп алуға құқылы;

кепілхат пулы - біртектес сипаты бар кепілхаттар тобы (әдетте,
кепілге салынған жылжымайтын мүліктің белгілі бір
түрі, бірдей мерзімдер мен пайыздық ставкалар).
Инвесторлар қайталама рынокта осындай пулдарға
қатысуды немесе олар қамтамасыз еткен бағалы

қағаздарды сатып алады;

бастапқы - ипотекалық несиелер беру мен ипотекалық бағалы
ипотекалық қағаздарды шығару жөніндегі операциялардың шартты
рынок белгілері;

несиелік өнім - ипотекалық несиелік мәмілелердің белгіленген
шарттары мен өлшемдері;

ипотекалық - таза пайда алу мақсатымен ипотекалық бағалы
инвесторлар қағаздарды сатып алушы заңды және жеке
тұлғалар. Ипотекалық инвесторлар бағалы қағаздарды
тікелей ипотекалық кредиторлардан немесе ипотека
агенттігінен сатып алады. Мысалы, институционалдық
инвесторлар - зейнетақы қорлары, сақтандыру
компаниялары және т. б.;

ипотекалық - жылжымайтын мүліктің қамтамасыз етілуімен
облигация шығарылатын және тұрақты пайыз әкелетін ұзақ
мерзімді бағалы қағаздар;

қайта - бір мезгілде жаңа ипотекалық несие алу есебінен бір
қаржыландыру немесе одан да көп ипотекалық несие бойынша
берешектерді өтеу;

кепілге салынған - ипотека шарты бойынша кепіл ұстаушының
мүлікті иеліктен келісімімен ғана кепіл беруші басқа тұлғаға сату,
айыру сыйға беру, айырбастау, оны шаруашылық
серіктестігінің немесе қоғамның мүлкіне салым
немесе жарнапұл жарнасы ретінде өндірістік
кооперативтің мүлкіне енгізу арқылы не өзге де
тәсілмен, егер ипотека туралы шарт бойынша өзгеше
көзделмесе, кепілге салынған мүлікті иеліктен айыра
алады. Кепілхат берілген жағдайда, егер кепіл
берушінің бұған құқығы кепілхатта көзделсе, сонда
көрсетілген шарттар сақталына отырып, кепілге
салынған мүлікті иеліктен айыруға рұқсат етіледі.
Ипотека туралы шарт бойынша кепілге салынған
мүлікті сатып алған тұлға оны иеліктен айыру
нәтижесінде немесе әмбебап құқық мұрагері
тәртібімен, соның ішінде заңды тұлғаның қайта
ұйымдастырылуы нәтижесінде немесе мұрагерлік
тәртібімен кепіл берушінің орнын алады және оның
ипотека туралы шарт бойынша барлық
міндеттемелерін, оған қоса бастапқы кепіл берушінің

тиісінше орындамаған міндеттемелерін өз мойнына алады;

ипотека - жеке және заңды тұлғаларға ипотекалық несие
нысанасын берілген жағдайда ипотека нысанасының құны туралы
бағалау дау туындаған кезде бағалау жүргізу міндетті болып
табылады;

ипотекалық - несиелік ипотекалық институттары мен
несие беру инфрақұрылым элементтерінің, сондай-ақ
жүйесі жылжымайтын мүлік кепілімен несие беруді жүзеге
асыруды қамтамасыз ететін олардың арасындағы
қатынастардың жиынтығы.