



Осы тұжырымдама мемлекеттің тұрғын үй құрылысы бағдарламасын жүзеге асыруға сүйенеді және Республикалық тұжырымдаманың оң тәжірибесін Қазақстан Республикасының аумағындағы ипотекалық несиелеу барысын, сондай-ақ ипотекалық несиелеу нарқына қатысушылардың ұсыныстары мен ескертпелерін басшылыққа алады.

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысын ипотекалық несиелеу жүйесі Қазақстан Республикасы Президентінің 1993 жылғы 6 қыркүйектегі N 1344 "Жаңа тұрғын үй саясаты туралы" Жарлығын және Қазақстан Республикасы Президентінің Заң күші бар 1995 жылғы 23 желтоқсандағы N 2723 "Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" Жарлығын қабылдағаннан кейін іске аса бастады.

Тұрғын үй құрылысын ипотекалық несиелеу 1998 жылдың сәуіріне дейін қарқын алып, теңгенің еркін айналымында жаңа жағдайға қалыптасты.

Өткен аралықта негізгі күш-жігер тұрғын үй құрылысын ипотекалық несиелеудегі мына бағытқа бет алды:

- ипотекалық тұрғын үйді несиелеу саласындағы заң негіздерін құру;
- әлеуметтік жағынан қорғалатын тұрғындар тобына және ипотекалық несиелеудің несиелеу ұйымдарына жайлы жағдай жасай отырып жергілікті бюджет қаражатынан тұрғын үй құнының алғашқы 10-20 пайызын төлегеннен кейін қалғанына өтем арқылы төлеу болып табылады.

Тұрғындарды ипотекалық несиелеу арқылы тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыру жөніндегі белгіленген шараларды орындау, ипотекалық несиелеудегі республикалық жүйені құруға жол ашты.

Республикада ипотекалық несиелеуді дамыту арқылы тұрғын үй құрылысын бірыңғай жүйеде шешу қажеттігі тұр. Осыған байланысты, Қазақстан Республикасы Ұкіметінің 2000 жылғы 21 тамыздағы N 1290 "Қазақстан Республикасындағы ұзақ мерзімді тұрғын үй құрылысын қаржыландыру және ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту Тұжырымдамасы" қолдау тапқан "тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несиелеу жүйесінің Тұжырымдамасы туралы" Қаулысымен негізделді.

**Осы тұжырымдаманы жүзеге асырудағы тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шарттарының бірі ең алдымен тұрғын үй құрылысын кепілдікке алу арқылы ипотекалық несиелеу Астана мен Алматы қалаларындағы алғашқы пилоттық жобалар болып табылады.**

Алматы ипотекалық несиелеу бағдарламасын орындау белгілі мерзімде басым инвесторларға жоғары мүдделі болғандықтан олардың инвестиция тартуына жағдай туғызып, еркін қаржыны тұрғын үйді ипотекалық несиелеуде ұйымдастыру жүйесін құру - **Алматы қаржы компаниясы** одан кейін Ұлттық банктің қажетті құрылымға мәртебе беріп оның жұмыс атқаруына мүмкіндік

туғызу. Бұлар өз кезегінде қалалық тұрғын үйді несиелеу жүйесін жетілдіріп, әлеуметтік саладағы осы тұрғыда даму жұмыстарын жетілдіріп, Қазақстан Республикасындағы ТМД елдеріндегі және әлемдік тәжірибелерді жинақтастыру болып табылады.

Ипотекалық жүйені жандандыру осы аумақтарда ипотекалық несиелеуді жоғары деңгейге көтеріп ең алдымен оған қызығушылықты халықтан, несие, сақтандыру және риэлторлық ұйымдардан бастау алу көзделуде.

## **II. Тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін дамытудың мақсаты мен күтім нәтижесі**

Алматы қаласында ипотекалық несиелеу жүйесін дамытудағы мақсат жұмыс істей алатын тұрғындардың үй сатып алу мүмкіншілігін кеңейту.

Осы мақсатқа қол жеткізу жолында қалада азаматтардың тұрғын үйді ипотекалық тұрғыда сатып алуына толық жайлы жағдай жасау.

Тұрғындарға ұзақ мерзімді үй сатып алуда несие беру арқылы қаланың бірнеше әлеуметтік-экономикалық міндеттерін шешуге кең жол ашады, оның ішінде :

- азаматтардың тұрмыс сапасын оларға лайықты үймен қамтамасыз ету жолымен арттыру ;

- төлем қабілеті бар тұрғындардың тұрғын үйге деген сұранымын арттыру;

- құрылыс өндірісінің қарқынын, соған қатысты басқа да экономикалық салаларды арттыру ;

- қаланың бюджетіне салық түсімдерін молайту;

- инвестициялық үдерісті жандандыру;

- тұрғындардың еңбекпен шұғылдануын арттыру;

- тұрғындарды үймен қамтамасыз етудегі бюджеттен тыс қаржыны тарту.

## **III. Қаланың бірыңғай саясатындағы тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесінің маңызы мен орны**

Тұрғын үйді ипотекалық несиелеу қаланың тұрғын үй саясатының басымды бағыты болып қаралады. Мұнда ең маңыздысы тұрақты жалақысы бар тұрғындарды қаланың қаржысын жұмсмай-ақ тұрғын үймен қамтудағы өзекті туындаған мәселелерді шешу болып табылады.

Осы ретте қала азаматтардың несие алуымен де өтемі төмен болған жағдайда оларды әлеуметтік немесе коммерциялық жал тұрғысында қайтарымсыз көмек көрсету міндеті қалады.

Тұрғын үйді ұзақ мерзімді ипотекалық несиелеу жүйесі қалада нарық кезіндегі барлық тұтқалардың бірдей жұмыс атқарып, толықтырып әлеуметтік жағынан азаматтарды қолдау болып табылады.

## **IV. Тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін дамытудың негізгі қорытындылары**

Республикамызда Тұжырымдама белгілеген шаралар шеңберде ұзақ мерзімді тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесі қалыптасты.

Осы мерзімнің оң жақтары мыналар:

- ипотекалық несиелеу саласында нормативті-құқықтық негіздерін құрылуы;  
- тұрғын үй құрылысын ипотекалық несиелеу жүйесін ұйымдастыру жолында қосымша нарық тұрғысында ипотекалық несиелеудің **Қазақстандық ипотекалық компаниясын құру.**

- қалыптасқан әлеуметтік-экономикалық жағдайдағы заманғы талаптарға жауап беретін ипотекалық несиелеудің бірнеше жолдарын жүзеге асыру.

- тұрғындардың көп бөлігінің тұрғын үй мәселелерін өздерінің жеке ақшалай мүмкіншілігімен шешуге сенім туғызу- жеке табыстарын молайтып тұрғын үй ипотекасын қиналмай алып, оны еркін өтеу.

- несие-қаржы мекемелері мен құрылыс кешендерінің өздерінің жеке тұрғын үйді ипотекалау бағдарламаларын жүзеге асырып және оларға ұзақ мерзімді стратегиялық дамуға арқа сүйеу.

Осыған қарамастан өткен жылдары ұзақ мерзімді тұрғын үйді ипотекалық несиелеу елімізде жаппай қарқын ала алмады. Экономикадағы қалыптасқан жағдайдағы хал-ахуалға байланысты тұралып қалды:

- ипотекалық бағдарламаның 1998 жылдың сәуіріндегі (теңгенің еркін айналымынан) өзгеріске сәйкессіздігі;

- бағдарламаның алғашқы көздеуіндегі бюджет қаржысының молығуына;

- ипотекалық жүйеге бағдарламаның тез өтуге бағыт алуынан, бірақ ол тек жоғары дамыған экономикасы тұрақты мемлекетке ғана тәуелді;

- отандық шұғылданушы инвесторлар үшін заңды-құқықтық негізінің болмауынан (зейнеткер қоры, сақтандыру компаниясы және басқалар) және қаржы ресурстарын ұзақ мерзімге жұмсап, табыс алуға қызығушылардың болмауынан;

- жалпы саяси және қалыптасқан экономикалық жағдайдан:

а) жоғары тоқыраушылықтың;

б) тұрғындардың төменгі деңгейі мен тұрақсыз төлем тапшылығынан.

в) салық төлеу жүйесінің жетілмеуінен;

г) тұрғын үй құрылысының қымбатшылығынан;

д) қаржы ресурстарының қымбатшылығынан;

- несие-қаржы мекемелерінің төмен белсенділігінен, олардың өздерінің жеке тұрғын үй ипотекалық несиелеу бағдарламасына әзірлігінің және оны жүзеге асырудағы жетімсіздігінен.

**V. Республикадағы тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесіне талдама жасау**

Қазіргі уақыттағы республикадағы ұзақ мерзімді тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесі әлеуметтік, экономикалық, құқықтық нормалық және салық тұрғысындағы өзгерістерге байланысты. Ипотекалық бағдарлама ҚР Үкіметінің, ҚР Ұлттық банктің сондай-ақ жеке несиелік, инвестициялық құрылыс және құрылыс компанияларының қолдауымен құрылды.

Осының нәтижесінде елімізде әрқалай ипотекалық бағдарлама жүйесі қалыптасты, олар банкілік және банкілік емес секторды қамтыды. Республикадағы ипотекалық несиелеу бағдарламасы несиелесу ресурстарын тартуда оның көздері мен әдістеріне және сипаттамасына қарай қатысушылар қабылдаған міндеттерге сай ерекшеленеді.

Осы тарауда қазір жұмыс үстіндегі тұрғын үй құрылысының ипотекалық бағдарламасын жүзеге асыруда өздерінің мүмкіншіліктерін әлеуметтік жағдайда жүзеге асыра алатындығымен ерекшеленетін болады, осы ретте оның кейбір тармақтары жақсы жаққа қарай өзгеруі ықтимал, осы жайттар елімізде қолдау табуы да мүмкін.

### **5.1. Алматы қаржы компаниясы: екі сатыдағы ипотекадан жан-жақты қызмет түрлері**

Бұрынғы республикалық ипотекалық бағдарламаның негізі тұрғындардың тұрғын үйді ұзақ мерзімді ипотекалық несиелеу жолдары болып табылды. Сондықтан бұл модель өзін өзі ақтамады.

Сонымен қатар, бұдан тұрғындарды осылай несиелеу жолы болашақта артып алға қарай дамыта алмайтындығына көз жеткізді. Оған себеп тұрғын үйдің осы жағдайдағы қымбатқа түсетіндігі, оны толығымен төлеу қабілетінің төмендігінен, сатып алушыларды қызықтырмайтындығы.

Бұрынғы нұсқаның оңтайлы жағы, ипотекалық несиені берудің қысқа жолдары, ол жаңа тұрғыда өркениетті нарықтың даму жолымен екі жаққа да пайдалы жолдарды қарастыру.

Алматы қаласында тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесі несиелесу беруші ұйымдарға екінші нарық деңгейінде екінші ипотекалық нарық операторлары арқылы қаржыландыру көздерін белгілеу болып табылады. Осы тұрғыда инвесторлар мен несиелесу беруші ұйымдардың қаражаты құрылыстың қарқынды жүруіне көп септігін тигізері сөзсіз.

Осы үлгінің шеңберінде - алғашқы несиелесу беруші (ипотекалық институт немесе банк) инвесторға құнды ипотекалық қағаздар арқылы несиелесу ретінде есеп айырысуына мүмкіндік береді немесе ипотекалық куәлігімен қамтамасыздандырылған арнаулы екінші ипотекалық нарық.

Екінші деңгейдегі ипотекалық нарықты құрудағы маңызды жайт аймақтық **Алматы қаржы компаниясын** құру болып табылады.

Осы қарастырылған ипотекалық несиелеудегі маңызды қадам осы

ипотекалық несиені алу мен оған қызмет көрсету үлгісі болып табылады.

Осы қарастырылған екі деңгейдегі ұзақ мерзімді ипотекалық несиелеу негізінен әлемдік тәжірибе қолданылады, оның өзі болашаққа қарай жетелейді осы тұрғыда жалпы алғанда ипотекалық несиелеудің маңыздылығын танытады.

Осымен бірге осы жүйе еркін нарық қатынасында нарыққа және инвесторға тәуелді болмайды. Бұдан барып оның тиімділігі мен қызметтік өміршеңдігі елдегі несие-қаржы нарқына байлығына тәуелді болады. Осыдан барып осы тұрғын үйді ипотекалық несиелеу экономикасы жоғары дамыған елдерде жақсы жолға қойылған, әсіресе АҚШ-ты. Экономикадағы қалыптасқан жағдайлар мен әлеуметтік жағдайлар бірінші кезекте тұрғындардың табыс көзі мен несиелердің құны мен инвестициялық белсенділіктен осы жүйенің ұзақ мерзімді несиелеуге ж о л а ш а т ы н ы к ө з д е л г е н .

Біздің қаламызда Алматы ипотекалық бағдарламаны коммерциялық түсімдер арқылы ақша қаражатымен салынған үйді несиелеуге жол ашады. Бірақ қалалық бюджет инвесторларды тарта алмайды және осы жүйені өзін-өзі қаржыландыру деңгейіне дейін жеткізе алмайды.

Сонда да, екі деңгейдегі ипотекалық несиелендіру жүйесінен бас тартуға болмайды, ол жоғары табысты және орта табысты азаматтардың тұрғын үй алуына мүмкіндік береді. Ол бастапқы кезеңде тәжірибеде ипотекалық несиелендірудің жолдарын жетілдіруге, ары қарай оны қалалық тұрғын үй ипотекалық несиелендіруді қолдануға мүмкіндік береді.

Алматы қаржы компаниясы қалыптасқан жағдайда бірінші және екінші деңгейдегі ипотекалық несиелеуде оны жүзеге асырушы болып табылады. Дәп осы тұста несие беруші ұйым нақты қаржы жұмыстарын орындайды. Бір мезгілде бірнеше ипотекалық несиелеу жүйесі іске қосыла алады.

## **5.2. Банкілік емес жүйедегі жүзеге асырылатын бағдарлама**

Тұрғын үй құрылысын бюджеттік қаржыландырылуының азаюына байланысты, құрылыс несиелерінің қымбаттауына және тұрғындардың төлем мүмкіншілігінің төмендеуіне орай және үй құрылысына сұранымның азаюына сай ірі құрылыс компаниялары әртүрлі әдістерді және жолдарды қарастыруда, шарт негізінде өз үлесін қосу негізінде немесе инвестиция тұрғысында құрылыс жүргізер алдында осы шараларды қарастырады.

Осындай жүйелер тұрғын үйді сатып алушыны құрылыс жүргізушіні өзіне шығындарды ала отырып қаржыландыруға жол ашады. Осы ретте мемлекет тарапынан қатаң бақылау болмаса осы жүйені кең енгізуде құрылыс жүргізушілер сапасыз жұмыстарға бой ұрып кетуі де ықтимал. Олар өздеріне алған міндеттеме мақсаттарын тиянақты орындамауы мүмкін.

Тұрғындардың қосқан үлестерін шығын шығармай іске асыру жолында осындай ипотекалық бағдарламаны бақылау мен қадағалау орнату керек. Ол

үшін нормалық және құқықтық базаны дамытып тұрғын үй бағдарламасының нарқы мониторингінің жүйесін ретке келтіріп алу қажет.

Тұрғындардың мүддесін қамтамасыз ету және тұрғындардан қаржы ресурстарының тасқынын арттыруда Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 7 желтоқсандағы N№110-II "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының қаражаттары туралы" Заңы жарық көрді.

### **5.3. Мамандандырылған ипотекалық банкілер мен институттар, банкілік емес қаржы мекемелерінің жүзеге асыратын бағдарламалар**

Әлемдік тәжірибеде мамандандырылған ипотекалық банкілер кепіл беретін үйдің ипотекалық облигациясын орналастырудан түскен қаржы қаражаты есебінен осы несиені береді. Бұл үшін ипотекалық банкілер мен ипотекалық институттар арзан облигацияларды шығарады. Осы құнды қағаздардың сенімділігі ипотекалық банкілерге қатаң заң талаптарын орындауға жүктейді.

Қазіргі уақытта республикада ұзақ мерзімді тұрғын үйді ипотекалық несиелеумен шұғылданатын мамандандырылған ипотекалық банкілер болмай тұр.

## **VI. Қалада тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін одан әрі дамытудағы негізгі бағыттар**

Аумақта толыққанды кең ауқымды тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін құруда жергілікті ғана емес сонымен бірге республикалық деңгейді қажет етеді.

Тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін одан әрі дамытудағы маңызды т ұ т а с т ы қ т а р :

- тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін одан әрі дамытудағы барлық қатысушылардың белсенділігін арттыруға бағытталған бюджет саясатын жүзеге а с ы р у .

- қалалық деңгейдегі құқықтық-нормативті базаны жетілдіру және оған қолдау көрсету, қажет болған жағдайда өз бастамаларын көтеру.

- қалалық несиелеу жүйесінде республика мен басқа аумақтардағы бірлескен б а ғ д а р л а м а н ы ә з і р л е у .

- тұрғын үйді ипотекалау саласындағы мамандарды даярлау.

### **6.1. Тұрғын үй ипотекалық жүйесін дамытудағы негізгі бағыттар**

Республикадағы экономикалық және әлеуметтік қалыптасқан жағдайға байланысты қаланың даму мүддесі жолында тұрғын үй ипотекалық несиелендірудің әр жақты сызбаларын қолдау, жан-жақты қызметтер көрсету ж ә н е ы н т а л а н д ы р у ;

Ең алдымен ипотекалық несиелеу мұқтаж тұрғындарға көңіл бөлу. Бұл шектеулі несиелеу ресурстарында көпшіліктің көңілінен шығуға мүмкіндік береді;

Кәсіби риэлторларды тарту арқылы қолда бар тұрғын үйді сатып жаңа үй



қ ұ н ы н ы н б ө л і г і н ө т е у ;

Азаматтарға алғашқы ипотекалық несиені тұрғын үй облигациялық займ (ішкі) шығару үлгісінде қаражаттарын жинастыруға уақыт беру;

Кезекте тұрғандарға тұрғын үйге алғашқы жарнаны жинақтаған соң облигация үлгісінде екі жақты келісіммен тұрғын үйді сатып алу-сату рәсімдерін о р ы н д а у ;

Ипотекалық несиені өтей алмағандарға олардан қайтарым қайтару кезінде уақытша тұруына резервтік қор құру;

Тұрғын үй нарқында ұзақ мерзімді және арзан ақша қаражатын тарту мақсатында Кепілдік қор мүлкін кепілдік беру арқылы Алматы қаржы компаниясы жұмыс атқарады;

Тұрғындарды ипотекалық несиелеу мәселесінде кең ақпараттық жарияланымды қамтамасыз ету.

## **VII. Кезекте тұрғандарға тұрғын үй алуды жеделдетуге бағытталған ипотекалық несиелеу сұлбасы туралы**

Ақша қаражатының тапшылығынан және кезекте тұрғандарды тез арада тұрғын үймен қамтамасыз етудің мүмкінсіздігінен, тұрақты табысы бар кезектегілердің ипотекалық несиені келісім арқылы жеке шешуге екі жақты ти і м д і жағдай жасалады.

Осыған байланысты жеке тұрғын үйді несиелеу өз кестесі, кезектегілерге тұрғын үй беру жолы ұсынылады:

- тұрғын үйді сатып алуға алғашқы қаржыларды жинақтап, оны мақсатты пайдалануға жергілікті өкімет органының кепілдігін жүзеге асыру.

- қолда бар үйді алғашқы қаражат ретіндегі кепілдік жұмыстарын жүзеге а с ы р у .

- қаладағы кезекте тұрғандарға жеңілдік беру жағдайын қарастыру.

- бір мезгілде кепілдік (ипотека) беріп ұзақ мерзімге тұрғын үйді сату к е с т е с і н қ о л д а н у .

Қаражатты жинақтау жолы ретінде (ішкі) облигациялық тұрғын үй займын пайдаланып құрылыс нарқына инвестиция тарту.

Ең бастысы- бір жағынан азаматтарға 1 жылдан 10 жыл мерзімге қаражатын біртіндеп жинауға мүмкіншілік беру, екінші жағынан құрылысқа азаматтардың ішкі қарыз беру мен банкі несиесінен басқа азаматтардың одан тыс жинаған қолда бар нақты қаражатын жұмсау. Сонымен үй сатып алуда басқа көздерді пайдалану қолда бар пәтерді сатып алғашқы жарнасын өтеу. Яғни кезекте тұрған азамат облигация бойынша пәтердің жарты құнын алдын ала береді де сатып алатын пәтерін үй бітпей-ақ өз атына аударады.

Банкіні пайдаланбай тұрғын үй құрылысын ипотекалық ұйымдастыру, әртүрлі көздерді пайдалану (облигация, бюджет қаражаты, инвесторлар



қаражаты жеке және заңды тұлға) мұның барлығы жеке баланста Алматы қаржы компаниясында сақталады. Осы қаражаттан құрылыстың алғашқы ірге тасы қаланады. Мұнда жоғарыда айтылған жеңілдіктер мен әлеуметтік тұрғыдағы несиелер толығымен қосылады.

Алматы қалалық Мәслихатының  
II сайланған XIX ші

сессиясының төрағасы

II-ші шақырылған Алматы қалалық  
Мәслихатының 2002 жылғы 18  
қыркүйектегі XIX-сессиясының

шешіміне N 2 қосымша

**АЛМАТЫ ҚАЛАСЫНДА ИПОТЕКАЛЫҚ  
НЕСИЕЛЕНДІРУ ЖҮЙЕСІН ДАМУ  
БАҒДАРЛАМАСЫ**

АЛМАТЫ ҚАЛАСЫ. 2002 ЖЫЛ

**I. КІРІСПЕ**

Осы "Алматы қаласында тұрғын үй құрылысына ипотекалық несие беру жүйесін дамыту Бағдарламасы" Пилоттық тұрғын үй құрылысына ипотекалық несие беру жүйесін дамыту жобасының шеңберінде және ипотекалық несиелеу нарығының бас бастаушысы - Қазақстан ипотекалық компаниясының тиімді тәжірибесінің негізінде әзірленді. Соған сәйкес қолданылатын тұрғын үй құрылысының схемасы және ипотекалық несие беру несие берушілер және төлем қабілеті бар азаматтар- тұрғын үйлерді сатып алушылар арасындағы нақты ақша тасқынына негізделуі тиіс, бұл орайда халықаралық тәжірибені ескеріп, несие берушілердің сенімділігі бойынша кепілдік беріп, тұрғын үй нысандары бітпеген құрылысты аяқтау есебінен бірінші кезеңде пәтерлерді алу үшін тұрғындарға ипотекалық несиелердің берілуін қамтамасыз етіп, әрі қарай жаңа баспаналарды пайдалануға беру есебінен мәселені шешу қажет.

**II. Алматы қаласында тұрғын-үй құрылысының қазіргі жағдайына талдама**

Алматы қаласында өздерінің тұрғын-үй жағдайын түзету есебінде 43227 азаматтар түр, оларды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жыл сайын 200,0 мың шаршы метр тұрғын үй салу тиіс.

2001 жылы қала бойынша 240,8 мың ш.метр (1640 пәтер) іске қосылды, 2002 жылы 264,3 мың ш.метр іске қосу жоспарланып отыр (2088 пәтер). Ары қарай 2005 жылға дейін 335,0 мың ш.метрге дейін өседі деп жоспарлануда (2738 пәтер).

Статистиканың деректері бойынша тұрғын-үй құрылысының 90%-нан асасы мемлекеттік емес кәсіпорындар мен ұйымдардың үлесіне тиеді екен, олар тұрғын үй кезегіндегі тұрған азаматтарға пәтер беруді қамтамасыз етпейді.

Сондықтан қалада бітпей тұрған құрылыстың көлемі осы кезде 173 мың ш . м е т р д і қ ұ р а й д ы .

Тұрғын үйге деген сұранымды анықтау үшін төменде халықтың өсімі жөнінде талдама, сонымен қатар табиғи және көші-қонның өсімі берілген.

Алматы қаласының халқы 1993 жылдан бастап төмендеген, тек 1997 жылдан бастап бұл тенденция тоқтатылды.

2002 жылы 01 қаңтарына Алматы қаласының халқы 1132 мың адамды құрды.

1999 жылдан бері қала халқының табиғи өсімі көбейді. 2002 жылдың басына ол 2 еседен көп өсіп 2250 адамды құрды.

Көші-қон процессінің нәтижесі де 1998 жылдан көбейіп, оның шегі 2300-2100 адам аралығын құрайды.

### **III. Бағдарламаның негізгі міндеті мен мақсаты**

Алматы қаласында ипотекалық несиелеу жүйесін дамытудағы мақсат жұмыс істей алатын тұрғындардың үй сатып алу мүмкіншілігін кеңейту.

Осы мақсатқа қол жеткізу жолында қалада азаматтардың тұрғын үйді ипотекалық тұрғыда сатып алуына толық жайлы жағдай жасау.

Тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту тұрғын үй саясатының ең маңызды бағыттарының бірі болып табылады. Осы ретте қала халқының тұрақты жалақысы бар тұрғындарды қаланың қаржысын жұмсамай-ақ тұрғын үймен қамтудағы өзекті туындаған мәселелерді шешу болып табылады.

Сонымен қатар, қалада әлеуметтік немесе коммерциялық жал тұрғысында қайтарымсыз көмек көрсету, немесе төмен табысты өз бетінше тұрғын үй алуға немесе ұзақ мерзімді несиеге де тұрғын үй алуға қабілеті жоқ азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету міндеті сақталып қалады.

### **IV. Бағдарламаның негізгі бағыттары, тетіктері мен іске асыру процедурасы**

#### **4.1. Бағдарламаның негізгі бағыты**

1. Бағдарлама экономикалық, қаржылық және әлеуметтік-психологиялық өлшемдері жағынан Қазақстанға өте жақын, өтпелі экономикасы бар елдердегі ипотекалық нарықты жасаудың және оның жұмыс істеуінің тәжірибесін, ҚР-ның Тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламасын тұрғындарға ипотекалық несие беру тетігі арқылы жүзеге асыру тәжірибесін қарастырады.

2. Бағдарлама төлем қабілеті бар халыққа, баспананың жергілікті нарығының ерекшеліктеріне және қазақстандық қаржы институттарының жұмыс істеуіне б е й і м д е л г е н .

3. Бағдарлама, оған енгізілген екінші ипотекалық нарықтың құралдары арқылы, несие берушілердің қаражаттарының жылдам айналымға түсуіне, ипотекалық несие берудің үздіксіз қаржыны азайту процесінің қамтамасыз етілуіне игі ықпал етіп, кейінірек өзін толық қаржыландыруға көшеді. Осы

тетік-Алматы қаласындағы тұрғын үй құрылысын қаржыландыру көлемдерінің ұлғаюын қамтамасыз ететін нақты құрал, сонымен бірге ол халықтың несиелері бойынша жоғары пайыздық ставкаларды төмендетуді қатар жүргізеді.

4. Бағдарлама қаланың әлеуметтік-экономикалық дамуына пайдалы бағытта тұрғын үйге деген сұранысты басқаруға мүмкіндік береді.

5. Бағдарлама Алматы қаласындағы Тұрғын үй құрылысына инвестиция бөлудің нарығын қазіргі уақытта құқықтық жағынан қолданыста бар ипотекалық несие беру тетігі арқылы енгізу және дамыта бастауға мүмкіндік береді.

6. Бағдарлама Қазақстан Республикасының басқа да аймақтарында көбейтіп, басып шығару үшін қолдануға болатын, түсінікті, қарапайым, нарыққа негізделеді. Осы тұрғыдан келу жеткілікті және даму үстіндегі жүйені аңғартады. Бағдарлама бір сәттік нәтижеге есептелмеген, уақыты - шексіз.

7. Бұл бағдарлама айқын және барлық іске тартылған құрылымдар үшін ашық, бақылауда, инвесторлар және басқа да ипотекалық нарыққа өркениетті қатысушылар үшін түсінікті.

8. Бағдарламада базалық құрастырушылар ретінде мыналар қамтылған:

- Алматы қаласының және тұтас республиканың халқына ипотекалық несие беру кезінде заңнамаға сәйкес міндеттемелердің мүлтіксіз орындалуын қамтамасыз ету үшін заңдық және мөлшерлемелік базаны қолдану;

- жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелерді тіркеудің нақты және сенімді тетігінің болуын қамтамасыз ететін инфрақұрылымға тікелей қол жеткізу және ипотекалық нарыққа барлық білікті қатысушылардың осы ақпаратқа қол жеткізуі;

- алғашқы нарықтың динамикалық дамуын қамтамасыз ететін қаржы институттарын ынталандыру және екінші нарықтың есебінен бірінші несие берушілерге қаржыны азырақ бөлудің тетігін жасау.

#### **4.2. Ипотекалық нарықтың негізгі қатысушылары**

**Несие алушылар** - ипотекалық несиені алуға өтініш жасағандар. Білікті несие беруші - сенімді және төлем қабілеті бар және осының негізінде ипотекалық несие алған, өз меншігіндегі және/немесе несие қаржысына алған баспанасын өз еркімен кепілдікке қоятын және баспана сатып алар кезде аванстық төлемдерді төлеуге қабілетті жеке және заңды тұлғалар.

**Несие беруші** - несиені төлеу қабілетін бағалаудың негізінде несие алушыларға ипотекалық несиелерді беретін және осындай ипотекалық несиелер бойынша одан әрі қызмет көрсетуді жүзеге асыратын банк және банкілік емес қаржы мекемесі.

**Коммерциялық құрылыс жүргізуші** - баспаналар салатын құрылыс ұйымы.

**Корпоративтік несие берушілер** - Ипотекалық Институтпен шарттық қатынастары бар несие берушілер.

**Баспананы сатушылар** - өзінің жеке меншігіндегі баспананы немесе басқа жеке және заңды тұлғалардың иелігіндегі баспананы олардың тапсырмасымен сататын жеке және заңды тұлғалар.

**Алматы қалалық Жылжымайтын мүлікті тіркеу орталығы** - жылжымайтын мүлікке арналған құқықтарды және олармен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді қамтамасыз ететін мемлекеттік орган, Алматы қаласының барлық аумағында баспанаға арналған меншік құқықтары туралы ақпараттардың біртұтас әкімшілік көзі, тұрғын үйлерді және жеке тұруға арналған үй-жайларды қоса алғанда жылжымайтын мүлікке арналған меншік құқықтарының біртұтас мемлекеттік тізбесін жүргізуші.

#### **Ф у н к ц и я л а р ы :**

- нақты баспананың меншік иесін белгілеп, осы меншікпен қатынастағы басқа да мән-жайларды немесе ол бойынша қойылған мүліктерді анықтау;

- баспананы сатып алу-сату мәмілелерін тіркеу, меншік құқығының жаңа иесіне көшуін рәсімдеу;

- кепілдік (ипотекалық) шарттарды тіркеу;  
- Ипотекалық институтпен шарттық қатынастары бар және оның бірыңғай стандарты бойынша жұмыс істейтін ипотекалық нарықтың барлық қатысушыларына баспананы кепілдікке қоюға байланысты мән-жайларды беру;

- баспана туралы мәліметтердің бір бөлігін, сонымен бірге егер оның ресми бағасы бар болса, коммерциялық бағалар туралы мәліметтерді беру;

- ипотекалық нарықтың барлық қатысушыларына ақпараттарды беру;

- жылжымайтын мүлік және кепілдеме мәмілелерін Қазақстан Республикасының қолданылымдағы заңдарына сәйкес тіркеу.

**Сақтандыру компаниялары** - мүлікті сақтандыруды жүзеге асыратын, лицензиясы бар және Ипотекалық институттарың талаптарына сай келетін, соған байланысты ипотекалық несие беру нарығында сақтандыру қызметін жүзеге асыруға ұсынылған сақтандыру компаниялары (кепілдікке қойылған баспананы сақтандыру), несие алушының өмірін және еңбек ету қабілетін сақтандыру және ипотекалық нарыққа қатысушылардың азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыру.

#### **Ф у н к ц и я л а р ы :**

(а) Мүлікті сақтандыру - ипотекалық сақтандыру- ипотекалық сақтандыру кезіндегі сақтандырушылардың негізгі функциясы. Кепілдікке қойылған затты сақтандыру- Кепілдікке қойылған затты ұстаушының (Несие берушінің) мүдделерін қамтамасыз етудің міндетті шарты. Кепілдікке қойылған мүлікті сақтандыру туралы шарт Несие алушының есебінен жасалады.

(б) Несие алушылардың өмірі мен еңбек ету қабілетін сақтандыру банкілердің - несие берушілердің және Ипотекалық институттың ішкі тәртіптерінде

көрсетілген жағдайларда, қажетіне қарай жүзеге асырылады.

(в) Нарыққа қатысушыларды азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыру қатысушылардың шарттық қатынастарында көрсетілген жағдайларда, сондай-ақ қолданыстағы заңнамада көрсетілген кейбір жағдайларда қажет болады. Сондай-ақ бағалау ұйымдарының азаматтық-құқықтық жауапкершілігін міндетті сақтандыру туралы Заң қабылданған жағдайда қажет болады.

**Бағалау агенттіктері** - ипотека бойынша кепілдікке қойылатын (ипотекалық несиені беру кезінде, кепілдікке қойылған мүлікті сату кезінде, саудалау кезінде және т.б.) тұруға арналған үй-жайларды тәуелсіз кәсіби бағалауды жүзеге асыратын, лицензиясы бар Ипотекалық институттың талаптары бойынша жауап беретін агенттік, осының негізінде оған ипотекалық несие беру нарығында тұруға арналған үй-жайларды тәуелсіз, кәсіби бағалауды ұсынатын компаниялар.

**Екінші ипотекалық нарықтың операторлары** - қолданыстағы заңнамада көрсетілген тәртіпке сәйкес бірінші несие берушілерден ипотекалық несиелерді сатып алуды жүзеге асыратын заңды тұлғалар.

Алматыдағы екінші ипотекалық нарықтың негізгі операторы:

**Ипотекалық институт - Алматы қаржы компаниясы.**

1. Қайта құрылған құрылым:

(а) МКК түрінде тіркелген;

(б) Өкілетті органдардан тиісті лицензия алады;

(в) Қызметі оның Қазақстан Республикасы Азаматтық Кодексіне сәйкес әзірленіп бекітілетін жарғымен анықталады;

2. Құнды қағаздар

3. Ипотекалық Институттың құнды қағаздары және оның эмиссия бағдарламасы қамтамасыздандырылады:

(а) активтер мен меншікті қаражатымен, қызмет өрісіндегі таза табыс пен құрылтайшылардың пайы есебінде құрылған;

(б) қордың есебін жүргізуден (секьюритизация) пайда болған активтерден.

3. Қосымша қаржыландыру көзі:

(а) Халықаралық және жергілікті қаржы институтының несиелері, өз міндеттемелерінің негізінде ипотекалық куәлігімен қамтамасыздандырылған.

**Ф у н к ц и я л а р ы :**

- бірыңғай ипотекалық стандарттар мен технологияларды әзірлеу, енгізу, оларды сақтау білікті несие берушілерден несиелерді сатып алуға арналған міндетті шарт болып табылады және алдағы уақытта оларға білікті несие берушілер мәртебесінің берілу мүмкіндігін қарауға арналған қажетті алғы шарттар ретінде өзге де барлық несие берушілерге ұсынылады;

- тиісті стандарттарға сәйкес келетін ипотекалық несиелерді білікті несие берушілерден сатып алу;

- инвесторлардың қаражаттарын шығару және орналастыру жолымен тарту:  
(i) құнды қағаздар- ипотекалық облигациялар, ипотекалық куәлік пулдарымен  
қ а м т а м а с ы з е т і л г е н ;

(ii) өзінің меншікті активтерімен қамтамасыздандырылған қарапайым және  
к о м м е р ц и я л ы қ в е к с е л ь д е р .

**Инвесторлар** - Ипотекалық институттың құнды қағаздарын сатып алатын  
заңды және жеке тұлғалар. Мысалы, институциональдық инвесторлар зейнетақы  
қорлары, сақтандыру компаниялары және т.б.

### **Алматы қалалық Әкімшілігі Ф у н к ц и я л а р ы :**

- Ипотекалық институтпен осы бағдарламаны жүзеге асыруға байланысты  
барлық мәселелер бойынша қатынастар;

- Алматы қаласының Кепілдік қорына кіретін коммуналды меншіктің тізімін  
б е к і т у ;

- Алматы қаласындағы ипотекалық несиелендіру жүйесін дамыту мәселелері  
бойынша БАҚ беттерінде ақпаратты кең тарату.

#### **4.3. Ипотекалық несиелендірудің тәсілдері**

1. Ипотекалық несие беру бір жақ (Несие беруші) екінші жаққа (Несие алушы  
) ақша қаражаттарының жинағын несиеге пайдалануға берген кезде пайда болады  
. Несиені өтеу тәртібі несиелік шарт бойынша анықталады. Онда несиеге  
берілген пәтерді қамтамасыз ету үшін кепіл ретінде несие қаражатына алынған,  
несие алушының несие алғанға дейінгі меншігіндегі үй де қарастырылады.

2. Несиені пайдаланғаны үшін аванс төлемінің көлемін, қызықтыру ставкасын  
, мерзімі мен несиелендіру шарттарын Ипотекалық институт бекітеді.  
Ипотекалық несиелендірудің ең төменгі деңгейіндегі ставкасы кем дегенде екі  
сұрақты шешуі тиіс: біріншіден, сатып алушылар жағынан керекті сұранымын  
қамтамасыздандыруды, екіншіден, несиелендіруші үшін тұрақты ақша  
қаражатының түсуін және осы бағдарламаның шығындарының өтімділігін.

3. Егер несие алушы несиелік қаражаттарды қайтаруға мүмкіндігі болмаған  
жағдайда, несие берушілер, несие беруші кепілдікке қойылған несие алушының  
меншігін берілген несиенің өтемі ретінде алуына болады.

4. Несие алушы мен несие беруші шартқа қол қойып, онда көрсетілген әдіс  
бойынша міндеттемелерді орындауды ерікті және саналы мойындайды.

5. Несие алушы шарттың қағидалары міндетті түрде орындалуы тиіс екенін  
біле тұра, бар стандартты шарттың түрімен өзіне қажеттісін таңдап алуға құқығы  
б а р .

6. Активтермен қамтамасыз ету Ипотекалық институттың құнды қағаздарына  
ғ а н а қ о л д а н ы л а д ы .

7. Ипотекалық институт бастапқы кезеңінде білікті несие берушілердің әр

қайсысымен келісім жасайды. Онда ол осы несие берушінің кез-келген ипотекалық несие сін алдын-ала шартта көрсетілген маржасымен, осы несие Ипотекалық Институт стандарты бойынша берілген болса ғана алдымен шұғыл өтеуіне кепілдік береді. Ипотекалық Институт стандартының санатына Алматыдағы ипотекалық несие беру нарығының алғашқы кезеңінде Ипотекалық несие беруге байланысты сақтандыру және бағалау қызметінің әр жағдайында, білікті сақтандыру және бағалау компанияларының ғана қатысуын қажет етуі мүмкін.

8. Ипотекалық Институт білікті несие берушілерден басқалар берген несиені өтемейді.

9. Ипотекалық нарықтың барлық қатысушыларының қаржы-қатынастары төмендегіні білдіреді:

9.1. Міндеттемелерді нақты функционалдық шарт негізінде бөлу;

9.2. Шарттың міндеттемелерінің орындалу кепілдігі;

9.3. Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес кез-келген мекеменің ипотекалық нарық жұмысына қол жеткізу құқығы бар.

10. Ипотеканың Алматыдағы жұмысы үшін құқықтық және басқа шарттар жасауға қажетті шаралар:

10.1. Жылжымайтын мүлік мәмілелерін және оның құқықтарының шарттарын орталықтандырылған бір жүйеде тіркеуді қамтамасыз ету, былайша сату-алу шарттарын және кепілдік шарттарын (ипотека) тіркеуді білдіреді.

10.2. Алып қойылған баспаналарды саудалауды ұйымдастыру және өткізу.

10.3. Ипотекалық шарттардың қағидаларын бұзған несие алушылардың сотқа келуін қамтамасыз ету.

#### **4.4. Ипотекалық несие берудің процедурасы**

Ипотекалық Институт жұмысының бастапқы кезеңінде ипотекалық несие берудің екі нұсқасы болуы мүмкін.

**Бірінші нұсқа.** Несие алушы Несиелендірушіге (Банкке немесе Ипотекалық институт) осы несие алушының қандай несие сомасына сенім артуына болатынын анықтайтын (тек банк қызметінің осындай түрлеріне лицензиясы болса) өтініш жасайды, содан кейін Несие алушы көрсетілген несие сомасының аралығында өзіне қолайлы пәтерді таңдайды.

1 - Несие алушы Несие берушіге несие алу үшін өтініш жасайды. Несие беруші Несие алушының несие алуға мүмкіншілігі бар екенін Ипотекалық Институттың стандартына сәйкес тексереді және осы несие алушыға қандай несие сомасын беруге әзір екендігі туралы шешім қабылдайды.

2 - Несие беруші Несие алушыға берілетін несие сомасына қосымша несие алушының алғашқы төлем жарнасы-пәтердің құнынан 10-30 пайыз көлемінде - "**Ипотекалық сертификат**" ( N 2 Қосымша) жазып береді.



3 - Несие алушы пәтер сатушыға (риэлторларға, басқа азаматтар мен заңды тұлғаларға) өтініш беріп, өзіндегі "Ипотекалық сертификатты" есепке ала отырып, қолайлы пәтер таңдайды. Сатушы мен Несие алушы сатып алу-сатудың алдын-ала шартына қол қояды.

**Екінші нұсқа.** Алдымен Несие алушы үйлерден өзіне қолайлысын таңдап алады, содан кейін оған ие болу үшін несие алуға Несие берушіге өтініш береді.

1 - Несие алушы тұрғын үй сатушыға өтініш беріп, сатушының ұсынып отырғандарының ішінен өзіне қолайлысын таңдайды.

2 - Несие алушы (сатып алушы) керекті құжаттардың пакетіне сатып алу-сатудың алдын-ала шартын қосып, таңдаған тұрғын үйге ие болу үшін ипотекалық несиені алу үшін несие берушіге өтініш береді. Несие беруші несие алушының несие алуға мүмкіндігі бар екендігін тексереді. Мұнда ол Ипотекалық Институттың стандартын басшылыққа алу мүмкін, білікті несие беруші егер сол несиені Ипотекалық Институтқа алып-сатпақ ниеті болса, осы стандарттарды басшылыққа алуы тиіс. Ипотекалық несие берудің міндетті шарты кепілдікке қойылған жылжымайтын мүлікті сақтандыру. Несие алушының өмірін, еңбек ету қабілетін сақтандыру қажеттілігі Ипотекалық Институттың стандартына сәйкес несие беруші арқылы анықталады (мысалы: сол стандарттардың бірі-несие алушының жасы, жанұясының болуы және т.б. болуы мүмкін).

3 - Сатушы несие алушымен осы пәтерді екі жақ арқылы шарт жасалған мерзімге резервке қою туралы келісімге қол қояды. (Бұл келісім сатып алу-сатудың алдын-ала шарты болып табылады).

#### **Тараптардың одан кейінгі әрекеттері екі нұсқада да бірдей**

4. Бағалау агенттігі несие алушының таңдаған тұрғын үйінің тәуелсіз бағалануын іске асырады. Несие беруші оны берілетін несиенің көлемімен с а л ы с т ы р ы п е с е п т е й д і .

5. Оң шешім қабылданған жағдайда, Несие беруші несие алушымен несиелік шарт және тұрғын үй кепілдігі (ипотека) туралы алдын-ала шарт жасасады, ал несие алушы өзінің несие берушідегі жеке есебіне таңдалған тұрғын үйге аванс т ө л е м і н т ө л е й д і .

6. Несие алушы (сатып алушы) Сатушыдан пәтерді сатып алуды рәсімдеп, пәтерді сатып алу-сату шартын жасасады.

7. Несие алушы (сатып алушы) сатып алу-сату шарты бойынша сатушыға заңнаманың қарастырылған ретімен пәтердің толық құнын (аванс төлемі + несие сомасы) төлейді, бұл құжат заңнамаға сәйкес тіркеледі.

8. Алматы қаласының жылжымайтын мүлікті тіркеу орталығы пәтерге меншік құқығының өтуін тіркейді және сатушы оған қоныстанады.

9. Алматы қаласының жылжымайтын мүлікті тіркеу орталығы кепілдік к е л і с і м ш а р т ы н т і р к е й д і .

10. Егер, несие білікті несие беруші арқылы барлық қажетті стандарттарды қолданып берілсе, осы несие беруші ипотекалық институттың шартты міндеттемелерін басшылыққа ала отырып, ипотекалық институтқа осы кепілдікпен қамтамасыз еткен тұрғын үйді сатады. Оның орнына сәйкес келетін несиелік шартпен қарастырылған барлық соманы ипотекалық институттың есеп-шотына төлеп тұруына міндеттеме береді. Несие беруші несие алушыға төленген сомаға қосымша алдын-ала белгіленген маржаны қайтадан алады, оның бір бөлігі ипотекалық институттың құнды қағаздары ретінде төленуі мүмкін.

Несие беруші Ипотекалық несиені ипотекалық институтқа сатпай, оны несие алушыдан ай сайын жарнаны алып отырып, оған қызмет көрсетуін жалғастыруына болады. Ипотекалық институт несиелік шартта несие берушінің орнын алады. Босаған ақшаны несие беруші ипотекалық несиені келесі несие алушыға беру үшін пайдаланады.

11. Ипотекалық институтқа несие сатқан несие беруші оған қызмет көрсетуін (азғана қызметтік төлемге) жалғастырады, яғни несиелік шартта белгіленген мерзімде несие алушыдан барлық төленуге тиісті төлемдерді негізгі қарыздың сомасын және оның пайыздарын өтеуге осы қаражаттарды ипотекалық институттың есеп шотына дер кезінде аударады. Шарт қағидаларымен белгіленген кепілдікті (ипотеканы) орындағаннан кейін, несие алушы төлем қабілетінен айырылған жағдайда ол тұрғын үйге құқығынан айырылады.

Несие беруші ипотекалық институттың есеп шотына сәйкес несиелік шартпен қарастырылған барлық төлемдерді сатылуға дейін аударып тұрады. Ипотекалық институт пен несие берушінің арасындағы соңғы есептер осы жүзеге асырудан кейін болады және несие бойынша қорытынды балансқа және алдын-ала жасалған шартта көрсетілген Ипотекалық Институт пен несие берушінің арасындағы әр жақтың несие алушының төлем қабілетінен айырылу қаупі үшін жауапкершілігіне байланысты болады. Бұл жоғарыда несие беруші несие алушының төлем төлеу қабілетін тексеру сапасына байланысты, қауіп-қатерлердің бірінші бөлігіне жауапты, (Экономикалық қатерлер), Ипотекалық Институт ортақ экономикалық конъюнктураға байланысты қауіп-қатерлерге жауапты (жүйелік қауіп қатерлер).

12. Ипотекалық институт ипотекалық несиелердің пакеттерін (пулдарын) қалыптастырады. Әр түрлі несие берушілер берген сондай әр пакеттің несиелік қауіп-қатерін оған үлкен несие қосу арқылы түрлі несие алушыға диверсифициялайды.

13. Ипотекалық Институт ішкі және сыртқы қаржы нарығында орналасқан құнды қағаздар (Ипотекалық облигациялар), эмиссиялық емес қарыз міндеттемелерін (вексельдер) шығарады.

14. Ипотекалық институт құнды қағаздар бойынша міндеттемелер беруді

15. Ипотекалық Институт құнды қағаздарды сатудан түскен қаражатты алғашқы несиелендірушілерді қайта қаржыландыруға және кейінгі ипотекалық несиелендіруді қамтамасыз етуге жібереді.

16. Ипотекалық облигацияларды ары қарай жүргізу және инвесторларды тиімді іздестіру мақсатында, Ипотекалық институт Қазақстан Республикасының ипотекалық нарықтағы бас жүргізушімен Қазақстан ипотекалық компаниясымен тығыз байланыста жұмыс атқарады.

### **Ипотекалық несиелендірудің басқа да схемалары байланысты**

1. Несиелендірушінің қоғамдағы жағдайына, жұмыс орнына және оның кәсіпорнының тұрақтылығына, аванс ретінде төлейтін қаражаттың болуына немесе болмауына, өзіндегі пәтерді сату мүмкіндігіне және қажеттігіне байланысты нұсқалар, сондай-ақ осындай сатуға байланысты процесс- мұның барлығы несиелендіруші үшін көп нұсқаларды пайдалануына мүмкіндік береді.

2. Жаңа пәтер сатып алу үшін бұрынғы өзінде бар баспананы пайдаланудың бір нұсқасы- бұрынғы баспанасын кепілдікке қойып, жаңа пәтерді сатып алу кезінде алғашқы жарнаны төлеу үшін қысқа мерзімді несиелендіру алу.

3. Несиелендірушінің алғашқы жарнасының бір бөлігі өзіндегі баспананың есебінен қалыптастырылған кезде комбинациялық нұсқа ұсынылуы мүмкін және кейінірек жаңа пәтер Сатушының есебіне қабылданады, ал қалған бөлігі ақшалай төленеді.

4. Коммерциялық үй салушының бітпей тұрған тұрғын үй құрылысының бітуі бойынша несиелендіру мүмкіндігіне қарай жергілікті атқарушы органның өкілеттілігін берген орган, келесі Коммерциялық үй салушының негізгі қарызын өтеу және бір шаршы метрге белгілеген бағамен дайын үй.

Осы бағдарлама іс-қимылдардың барлық болуы мүмкін нұсқаларын жүзеге асыруға ипотекалық нарыққа қатысушылардың әртүрлі технологияларды әзірлеуіне, мүмкіндік береді, аталған нұсқалар Несиелендірушілер үшін де, сондай-ақ несиелендірушілер, ипотекалық нарықтың басқа да қатысушылары үшін де қолайлы болуы тиіс.

### **V. Бағдарламаны қаржыландырудың ерекшелігі**

А л ғ а ш қ ы к е з е н д е :

1. Тұрғын үйге және азаматтық мақсатқа арналған нысандардың салынып бітпеуінің орын алуы осы бағдарламаның дұрыс факторларының бірі болып табылады.

Өте қысқа мерзімде мыналарды жүзеге асыруға мүмкіндік береді:

(а) баспананың қосымша көлемін пайдалануға беру;

(б) құрылысы бітпеген объектілерге бұрын бөлінген қаражаттарын қосымша айналымдағы ресурстар ретінде босату, мұның өзі инвестициялық тәуекелді

а з а й т у ғ а м ү м к і н д і к б е р е д і ;

(в) дайын баспаналардан және салынып бітпеген объектілерге бұрын бөлінген қаражаттардан алынған айырмашылықты жаңа баспаналардың қосымша көлемі есебінде ипотекалық несиені берудің қарқынын күшейту есебінен ипотекалардың қосымша пулын алу, мұның өзі тұрғын үй құрылысына қосымша инвестициялар тартуға арналған құнды қағаздарды шығаруды қамтамасыз ететін ипотекалардың қосымша пулы ретінде қызмет етеді;

(г) босаған айналымдағы қаржыларды тұрғын үй құрылысына қайтадан инвестиция бөлу үшін жұмсау.

## **VI. Тиісті қорлар мен оларды қаржыландыру көздері**

Бағдарламамен келесі қаржыландыру көздері көзделген:

1. Ипотекалық институттың меншікті қаржылары;
2. Тұрғын үйлерді сатудан түскен Пайда;
3. Тұрғын үйлерді ұзақ мерзімді жалға, сатып алу құқығымен беруден түсетін П а й д а ;
4. Құнды қағаздар немесе қаржы қаруларының эмиссиясынан алынатын, Қ а р ж ы ;
5. Мердігердің меншікті қаржысы.

## **VII. Бағдарламаны жүзеге асырудан күтілетін нәтиже**

Алматы қаласында ипотекалық несиелеу жүйесін дамытудағы мақсат жұмыс істей алатын тұрғындардың үй сатып алу мүмкіншілігін кеңейту.

Осы мақсатқа қол жеткізу жолында қалада азаматтардың тұрғын үйді ипотекалық тұрғыда сатып алуына толық жайлы жағдай жасау.

Тұрғындарға ұзақ мерзімді үй сатып алуда несиені беру арқылы қаланың бірнеше әлеуметтік-экономикалық міндеттерін шешуге кең жол ашады, оның і ш і н д е :

- азаматтардың тұрмыс сапасын оларға лайықты үймен қамтамасыз ету ж о л ы м е н а р т т ы р у ;
- төлем қабілеті бар тұрғындардың тұрғын үйге деген сұранымын арттыру;
- құрылыс өндірісінің қарқынын арттыру қаланың бюджетіне салық т ү с і м д е р і н м о л а й т у ;
- инвестициялық үдерісті жандандыру;
- тұрғындардың еңбекпен шұғылдануын арттыру;
- тұрғындарды үймен қамтамасыз етудегі бюджеттен тыс қаржыны тарту.

Ұзақ мерзімді тұрғын үй құрылысына ипотекалық несиелендіру жүйесі қалада екіжақты бірін бірі толықтыратын екі мәселе тұрғын үй проблемасын және азаматтарды әлеуметтік қолдау жүйесін құруға әкеледі.

№ N 1 Қосымша: Ақша қаражатының қозғалыс схемасы.

N 2 Қосымша: Ипотекалық сертификат.

№ 3 Қосымша: Бағдарламаны ипотекалық несие арқылы, ипотекалық облигацияларды орналастыру және дайын тұрғын үйді сату арқылы жүзеге асыру тәсілі (Ұлттық банкіден лицензия алғанға дейін).

№ 4 Қосымша: Бағдарламаны ипотекалық несие арқылы, ипотекалық облигацияларды орналастыру және дайын тұрғын үйді сату арқылы жүзеге асыру тәсілі (Ұлттық банкіден лицензия алғаннан кейін).

*Алматы қалалық Мәслихатының  
II сайланған XIX ші сессиясының*

*төрағасы*

Алматы Қаласында ипотекалық  
несиелендіру жүйесін дамыту  
бағдарламасына

№ 1 Қосымша

**АҚША ҚАРАЖАТТАРЫ ҚОЗҒАЛУЫНЫҢ СХЕМАСЫ  
СХЕМА**

1. Инвестициялар.
2. Ипотекалық облигациялардың эмиссиясы немесе эмиссия емес борышкерлік міндеттемелерді шығару (қарапайым вексельдер).
3. Ипотекалық несие беруге арналған ақша қаражаттары (несие бойынша міндеттемелерді сатып алу тәртібімен).
4. Несие бойынша міндеттемелерді беру.
5. Несие беру және несиелік қарыздар бойынша қызмет көрсету.
6. Несиелік қарыздарды өтеу.
7. Ипотекалық облигациялардың қор нарығына бағытталған эмиссиясы.
8. Қор нарығында құнды қағаздарды сату.
9. Сатып алған құнды қағаздар үшін ақшаларды қайтару.
10. Дайын баспананы алу.

Алматы Қаласында ипотекалық  
несиелендіру жүйесін дамыту  
бағдарламасына

№ 2 Қосымша

**ИПОТЕКАЛЫҚ СЕРТИФИКАТ** № \_\_\_\_\_ сериясы \_\_\_\_\_

Осы сертификат арқылы НЕСИЕ БЕРУШІ азамат \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ НЕСИЕ АЛУШЫНЫҢ төлем қабілетінің бар екенін және НЕСИЕ БЕРУШІНІҢ НЕСИЕ АЛУШЫҒА ипотекалық несие алуға арналған талаптар мен стандарттарына сай келетін куәландырады.

Аталған талаптар мен стандарттар Алматы қаласындағы ипотекалық несиелендіру жүйесін дамыту Бағдарламасының шеңберінде НЕСИЕ АЛУШЫҒА \_\_\_\_\_ АҚШ долларына тең сомада мақсатты

ипотекалық несиені беру үшін АЛМАТЫ ҚАРЖЫ КОМПАНИЯСЫМЕН келісілді.НЕСИЕ АЛУШЫНЫҢ төлем қабілеті осы сертификат оны берген күннен бастап 90(тоқсан) күнтізбелік күн ішінде жарамды.

Басшы: \_\_\_\_\_  
(қызметі) (қолы) (Т.Е.Ә.Е.)

Осы ипотекалық сертификат (әрі қарай - сертификат) құнды қағаз болып табылмайды, қайта арзандамайды немесе басқаша жолмен үшінші жаққа, сонымен бірге мұраға қалдыру немесе сыйға тарту арқылы берілмейді.

НЕСИЕ АЛУШЫ осы сертификат бойынша оның қолданылу мерзімінде мақсатты ипотекалық несиені алу үшін, тізбесін НЕСИЕ БЕРУШІ белгілейтін барлық құжаттарды тапсырып, сертификат толтырылған күндегі жағдай бойынша өзінің төлем қабілетінің бар екенін растап, НЕСИЕ БЕРУШІ МЕН жасалған несиені шартында айқындалған мөлшерде НЕСИЕ БЕРУШІДЕГІ жеке ашылған жеке есептегі өз қаражаттарын депонентке қоюы тиіс.

НЕСИЕ АЛУШЫ сертификаттың қолданылу мерзімін ұзарту үшін НЕСИЕ БЕРУШІГЕ өтініш жасап, түсініктемені,НЕСИЕ АЛУШЫНЫҢ төлем қабілетінің бар екенін растайтын құжаттарды, сертификаттың қолданылу мерзімін ұзартуға негіз болған себептерді дәлелдейтін құжатты тапсыруы тиіс.

Осы сертификат Алматы қаласындағы Тұрғын үй құрылысы Бағдарламасы шеңберінде несиені беруге байланысты емес басқа мақсаттар үшін НЕСИЕ АЛУШЫНЫҢ төлем қабілетін растай алмайды.

Бұл сертификат сот немесе басқа да мемлекеттік органдарда дәлел бола алмайды.

Сертификаттың қолдану мерзімі 200\_ж."\_\_\_"\_\_\_\_\_ге дейін ұзартылды.

Қолы Т.Е.Ә.Е. Мөр

Сертификаттың қолдану мерзімі 200\_ж."\_\_\_"\_\_\_\_\_ге дейін ұзартылды.

Қолы Т.Е.Ә.Е. Мөр

НЕСИЕ АЛУШЫНЫҢ төлқұжатының немесе жеке басын куәландыратын басқа да құжатының мәліметтері.

Берілген күні \_\_\_\_\_

Кім берді (қызметі,Т.Е.Ә.Е.)\_\_\_\_\_

Несие берушінің байланыс телефоны \_\_\_\_\_

Алматы қаласында ипотекалық  
несиелендіру жүйесін дамыту

Бағдарламасына

№3 қосымша

**Алматы қаласында ипотекалық несиелендіру жүйесін дамыту Бағдарламасын ипотекалық несиені арқылы облигацияны орналастыру мен азаматтарға дайын үйді сату жолымен жүзеге асыру (Ұлттық банкіден кейбір жекелеген банк**

**қызметтерін жүргізуге лицензия алғанға дейін)  
ТӘСІЛ**

Осы тәсіл Алматы қаржы компаниясын құруды көздейді (бұдан әрі АҚК), инвестицияны тартуға өкілді бола отырып екінші деңгейдегі банк арқылы тұрғындарға ипотекалық несиелеуді жүзеге асырады.

Осы тәсіл былай жұмыс атқарады:

АҚК тұрғын үй қорларының есебін жүргізеді (жер, жылжымайтын мүлік, жобалар) және тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыруда тартатын инвестицияны қамтамасыз ету үшін салым ретінде портфель (пул) құрастырады.

АҚК пулмен қамтамасыз етілетін ипотекалық облигацияларды орналастырады және ипотекалық несиелеу тәсілімен тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыруға ресурстарды қосады.

Сонымен бірге АҚК тендер өткізу арқылы, екінші дәрежедегі банктермен ипотекалық бағдарламасын жүзеге асыру үшін тұрғындарға ипотекалық несиелеу тұрғысында және қарызгерлікке қызмет көрсету үшін шарт жасайды.

АҚК Коммерциялық құрылыс жүргізуші арқылы құрылысы аяқталмаған тұрғын үйді қаржыландырады.

АҚК сату-сатып алу шарттарына отырып дайын тұрғын үйді таратады.

Банк, бұдан әрі АҚК сатып алатын дайын үйінің кепілдігіне тұрғындарға ипотекалық несиелеу береді.

Тұрғын үй бағдарламасын қаржыландырудың негізгі көздері АҚК орналастырған облигация түсімдері, пул арқылы жекеменшік иелігі (ипотекалық к у ә л і к ) .

Тұрғын үй бағдарламасын облигация шығару арқылы құнды қағаздар нарқында жүзеге асыру, сондай-ақ тұрғындарға ипотекалық несиелеуде жүзеге асырылған бағдарлама өзін өзі өтеуге өтеді.

Алматы қаласында ипотекалық несиелендіру жүйесін дамыту

Бағдарламасына

№ 4 қосымша

**Алматы қаласында ипотекалық несиелендіру жүйесін дамыту Бағдарламасын ипотекалық несиелеу арқылы облигацияны орналастыру мен азаматтарға дайын үйді сату жолымен жүзеге асыру(Ұлттық банкіден кейбір жекелеген банк қызметтерін жүргізуге лицензия алғанға дейін)**

**ТӘСІЛ**

Осы тәсіл Алматы қаржы компаниясының жұмысын (бұдан әрі АҚК), инвестицияны тартуға банкілік емес қаржы құрылымы ретінде инвестицияны тартуға өкілденіп тұрғын үй бағдарламасының инвесторы бола отырып тұрғындарға ипотекалық несиелеуді жеке өзі жүзеге асырады.



Осы тәсіл былай жұмыс атқарады:

АҚК тұрғын үй қорларының есебін жүргізеді (жер, жылжымайтын мүлік, жобалар) және тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыруда тартатын инвестицияны қамтамасыз ету үшін салым ретінде портфель (пул) құрастырады.

АҚК пулмен кепілді қамтамасыз етіп тұрғындар мен инвесторлар арасында ипотекалық облигациялардың эмиссиясын жүргізеді, несиелік міндет және ипотекалық несиелеу тәсілімен тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыруға ресурстарды қосады.

АҚК тұрғындармен үйді сатып алу-сату шартына отырады және сонымен бірге бір мезгілде алатын үйге (ипотека) кепіл арқылы несиелік шартқа отырады.

АҚК Коммерциялық құрылыс жүргізуші арқылы құрылысы аяқталмаған тұрғын үйді қаржыландырады.

АҚК Коммерциялық құрылыс жүргізуші арқылы құрылысы аяқталмаған объектілердің құрылысын несиелеуді жүргізеді. Коммерциялық құрылыс жүргізуші несие мен оның өсімін құрылысы аяқталған үймен өтейді.

Тұрғын үй бағдарламасын қаржыландырудың негізгі көздері АҚК орналастырған облигация түсімдері, пул арқылы жекеменшік иелігі (ипотекалық куәлік).

Тұрғын үй бағдарламасын облигация шығару арқылы құнды қағаздар нарқында жүзеге асыру, сондай-ақ тұрғындарға ипотекалық несиелеуде жүзеге асырылған бағдарлама өзін өзі өтеуге өтеді.

**Алматы қаласындағы тұрғын үй құрылысын кейбір жекелеген банкілік қызметтерді жүргізуге Ұлттық банкінің лицензиясын алғаннан кейін ипотекалық несиелеу жұмысының сұлбасы**  
**СХЕМА**

1 - Құнды қағаз шығару (облигация) қаржы қоры (алғашқы және жалғасымды құнды қағаздар нарқы)

2 - Құнды қағаздарды орналастырудан түскен қаражат (облигация)

3 - Тікелей инвестицияны эмиссия (өтеу) қарыз міндеттері (ипотекалық облигация) арқылы тарту және қайтару немесе эмиссиялық емес құнды қағаздарды (жай векселдер) шығару (қайтару)

4 - Коммерциялық құрылыс жүргізуші арқылы тұрғын үй құрылысын қаржыландыру.

5 - Тұрғындарға дайын пәтер немесе жеке үй салуға несие беру. Тұрғындармен сату-сатып алу шартына отыру.

6 - Тұрғындардың несие мен оның өсімін өтеуі.

**Алматы қаласындағы тұрғын үй құрылысын кейбір жекелеген банкілік қызметтерді**

жүргізуге  
алмағанға  
жұмысының  
СХЕМА

Ұлттық  
дейінгі

банкiнiң  
ипотекалық

лицензиясын  
несиелеу  
сұлбасы

1 - Құнды қағаз шығару (облигация) қаржы қоры (алғашқы және жалғасымды  
құнды қағаздар нарқы)

2 - Құнды қағаздарды орналастырудан түскен қаражат (облигация)

3 - Тікелей инвестицияны эмиссия (өтеу) қарыз міндеттері (ипотекалық  
облигация) арқылы тарту және қайтару немесе эмиссиялық емес құнды  
қағаздарды (жай векселдер) шығару (қайтару)

4 - Ипотекалық бағдарламаны несие ресурстарын қызмет көрсету шарты

5 - Кепілдікті сату және меншік иесіне аталғандарды беру

6 - Коммерциялық құрылыс жүргізуші арқылы тұрғын үй құрылысын  
қаржыландыру

7 - Тұрғындарға дайын пәтер немесе жеке үй салуға несие беру.  
Тұрғындармен сату-сатып алу шартына отыру

8 - Тұрғындарды несие мен оның өсімін өтеуі

9 - Сату-сатып алу шарты және дайын тұрғын үйді сатудан түскен қаражаттар