

**Алматы қаласындағы ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту Тұжырымдамасын және Алматы қаласындағы ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту Бағдарламасын қайта бекіту туралы**

***Күшін жойған***

IІ сайланған Алматы қалалық Мәслихатының XІX сессиясының 2002 жылғы 18 қыркүйектегі шешімі. Алматы қалалық Әділет басқармасында 2002 жылғы 8 қазанда N 473 тіркелді. Күші жойылды - Алматы қалалық мәслихатының 2009.10.30 № 253 шешімімен.

      *Ескерту. Күші жойылды - Алматы қалалық мәслихатының 2009.10.30 № 253 шешімімен.*

      "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы" 2001 жылғы 23 қаңтардағы N 148-ІІ ҚРЗ Қазақстан Республикасы заңы 6, 27 баптары 1 тармағының 1 тармақшасына, "Алматы қаласының ерекше мәртебесі туралы" 1998 жылғы 1 шілдедегі N№258-ІІ ҚРЗ Қазақстан Республикасы заңы 3, 4 баптарына және Алматы қаласы әкімінің ұсынысына сәйкес ІІ-сайланған Алматы қалалық Мәслихаты ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:

      "Алматы қаласындағы ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту Тұжырымдамасы" және "Алматы қаласындағы ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту Бағдарламасы" қайта бекітілсін, N N№1, 2 қосымшалар.

*ІІ-сайланған Алматы*

*қалалық Мәслихаты*

*ХІХ-сессиясының төрағасы*

II-сайланған Алматы қалалық

Мәслихатының 2002 жылғы 18

қыркүйектегi ХIХ-сессиясының

шешiмiне N 1 қосымша

**АЛМАТЫ ҚАЛАСЫНДА ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕЛЕУ**

**ЖҮЙЕСIН ДАМЫТУ**

**ТҰЖЫРЫМДАМАСЫ**

АЛМАТЫ ҚАЛАСЫ - 2002 жыл

**I. КIРIСПЕ**

      Осы тұжырымдама экономикадағы және әлеуметтiк саладағы жағдайдың өзгеруiне байланысты, ең алдымен инвестициялық белсендiлiгi бар тұрғындардың табыс бөлiгiн ескерiп әзiрлендi.

      Осы тұжырымдама мемлекеттiң тұрғын үй құрылысы бағдарламасын жүзеге асыруға сүйенедi және Республикалық тұжырымдаманың оң тәжiрибесiн Қазақстан Республикасының аумағындағы ипотекалық несиелеу барысын, сондай-ақ ипотекалық несиелеу нарқына қатысушылардың ұсыныстары мен ескертпелерiн басшылыққа алады.

      Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысын ипотекалық несиелеу жүйесi Қазақстан Республикасы Президентiнiң 1993 жылғы 6 қыркүйектегi N 1344 "Жаңа тұрғын үй саясаты туралы" Жарлығын және Қазақстан Республикасы Президентiнiң Заң күшi бар 1995 жылғы 23 желтоқсандағы N 2723 "Жылжымайтын мүлiк ипотекасы туралы" Жарлығын қабылдағаннан кейiн iске аса бастады.

      Тұрғын үй құрылысын ипотекалық несиелеу 1998 жылдың сәуiрiне дейiн қарқын алып, теңгенiң еркiн айналымында жаңа жағдайға қалыптасты.

      Өткен аралықта негiзгi күш-жiгер тұрғын үй құрылысын ипотекалық несиелеудегi мына бағытқа бет алды:

      - ипотекалық тұрғын үйдi несиелеу саласындағы заң негiздерiн құру;

      - әлеуметтiк жағынан қорғалатын тұрғындар тобына және ипотекалық несиелеудiң несиелеу ұйымдарына жайлы жағдай жасай отырып жергiлiктi бюджет қаражатынан тұрғын үй құнының алғашқы 10-20 пайызын төлегеннен кейiн қалғанына өтем арқылы төлеу болып табылады.

      Тұрғындарды ипотекалық несиелеу арқылы тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыру жөнiндегi белгiленген шараларды орындау, ипотекалық несиелеудегi республикалық жүйенi құруға жол ашты.

      Республикада ипотекалық несиелеудi дамыту арқылы тұрғын үй құрылысын бiрыңғай жүйеде шешу қажеттiгi тұр. Осыған байланысты, Қазақстан Республикасы ¶Үкiметiнiң 2000 жылғы 21 тамыздағы N 1290 "Қазақстан Республикасындағы ұзақ мерзiмдi тұрғын үй құрылысын қаржыландыру және ипотекалық несиелеу жүйесiн дамыту Тұжырымдамасы" қолдау тапқан "тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi қаржыландыру және ипотекалық несиелеу жүйесiнiң Тұжырымдамасы туралы" Қаулысымен негiзделдi.

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

      Алматы ипотекалық несиелеу бағдарламасын орындау белгiлi мерзiмде басым инвесторларға жоғары мүдделi болғандықтан олардың инвестиция тартуына жағдай туғызып, еркiн қаржыны тұрғын үйдi ипотекалық несиелеуде ұйымдастыру жүйесiн құру - **Алматы қаржы компаниясы** одан кейiн Ұлттық банктiң қажеттi құрылымға мәртебе берiп оның жұмыс атқаруына мүмкiндiк туғызу. Бұлар өз кезегiнде қалалық тұрғын үйдi несиелеу жүйесiн жетiлдiрiп, әлеуметтiк саладағы осы тұрғыда даму жұмыстарын жетiлдiрiп, Қазақстан Республикасындағы ТМД елдерiндегi және әлемдiк тәжiрибелердi жинақтастыру болып табылады.

      Ипотекалық жүйенi жандандыру осы аумақтарда ипотекалық несиелеудi жоғары деңгейге көтерiп ең алдымен оған қызығушылықты халықтан, несие, сақтандыру және риэлторлық ұйымдардан бастау алу көзделуде.

**II. Тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесiн дамытудың**

**мақсаты мен күтiм нәтижесi**

      Алматы қаласында ипотекалық несиелеу жүйесiн дамытудағы мақсат жұмыс iстей алатын тұрғындардың үй сатып алу мүмкiншiлiгiн кеңейту.

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

      Тұрғындарға ұзақ мерзiмдi үй сатып алуда несие беру арқылы қаланың бiрнеше әлеуметтiк-экономикалық мiндеттерiн шешуге кең жол ашады, оның iшiнде:

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

      - төлем қабiлетi бар тұрғындардың тұрғын үйге деген сұранымын арттыру;

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

      - қаланың бюджетiне салық түсiмдерiн молайту;

      - инвестициялық үдерiстi жандандыру;

      - тұрғындардың еңбекпен шұғылдануын арттыру;

      - тұрғындарды үймен қамтамасыз етудегi бюджеттен тыс қаржыны тарту.

**III. Қаланың бiрыңғай саясатындағы тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесiнiң маңызы мен орны**

      Тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу қаланың тұрғын үй саясатының басымды бағыты болып қаралады. Мұнда ең маңыздысы тұрақты жалақысы бар тұрғындарды қаланың қаржысын жұмсамай-ақ тұрғын үймен қамтудағы өзектi туындаған мәселелердi шешу болып табылады.

      Осы ретте қала азаматтардың несие алуымен де өтемi төмен болған жағдайда оларды әлеуметтiк немесе коммерциялық жал тұрғысында қайтарымсыз көмек көрсету мiндетi қалады.

      Тұрғын үйдi ұзақ мерзiмдi ипотекалық несиелеу жүйесi қалада нарық кезiндегi барлық тұтқалардың бiрдей жұмыс атқарып, толықтырып әлеуметтiк жағынан азаматтарды қолдау болып табылады.

**IV. Тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесiн**

**дамытудың негiзгi қорытындылары**

      Республикамызда Тұжырымдама белгiлеген шаралар шеңберде ұзақ мерзiмдi тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесi қалыптасты.

      Осы мерзiмнiң оң жақтары мыналар:

     - ипотекалық несиелеу саласында нормативтi-құқықтық негiздерiн құрылуы;

     - тұрғын үй құрылысын ипотекалық несиелеу жүйесiн ұйымдастыру жолында қосымша нарық тұрғысында ипотекалық несиелеудiң **Қазақстандық ипотекалық компаниясын құру.**

     - қалыптасқан әлеуметтiк-экономикалық жағдайдағы заманғы талаптарға жауап беретiн ипотекалық несиелеудiң бiрнеше жолдарын жүзеге асыру.

     - тұрғындардың көп бөлiгiнiң тұрғын үй мәселелерiн өздерiнiң жеке ақшалай мүмкiншiлiгiмен шешуге сенiм туғызу- жеке табыстарын молайтып тұрғын үй ипотекасын қиналмай алып, оны еркiн өтеу.

     - несие-қаржы мекемелерi мен құрылыс кешендерiнiң өздерiнiң жеке тұрғын үйдi ипотекалау бағдарламаларын жүзеге асырып және оларға ұзақ мерзiмдi стратегиялық дамуда арқа сүйеу.

      Осыған қарамастан өткен жылдары ұзақ мерзiмдi тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу елiмiзде жаппай қарқын ала алмады.

Экономикадағы қалыптасқан жағдайдағы хал-ахуалға байланысты тұралып қалды:

     - ипотекалық бағдарламаның 1998 жылдың сәуiрiндегi (теңгенiң еркiн айналымынан) өзгерiске сәйкессiздiгi;

     - бағдарламаның алғашқы көздеуiндегi бюджет қаржысының молығуына;

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

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

      - жалпы саяси және қалыптасқан экономикалық жағдайдан:

      а) жоғары тоқыраушылықтын;

      б) тұрғындардың төменгi деңгейi мен тұрақсыз төлем тапшылығынан.

      в) салық төлеу жүйесiнiң жетiлмеуiнен;

      г) тұрғын үй құрылысының қымбатшылығынан;

      д) қаржы ресурстарының қымбатшылығынан;

      - несие-қаржы мекемелерiнiң төмен белсендiлiгiнен, олардың өздерiнiң жеке тұрғын үй ипотекалық несиелеу бағдарламасына әзiрлiгiнiң және оны жүзеге асырудағы жетiмсiздiгiнен.

**V. Республикадағы тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу**

**жүйесiне талдама жасау**

      Қазiргi уақыттағы республикадағы ұзақ мерзiмдi тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесi әлеуметтiк, экономикалық, құқықтық нормалық және салық тұрғысындағы өзгерiстерге байланысты. Ипотекалық бағдарлама ҚР Үкiметiнiң, ҚР Ұлттық банктiң сондай-ақ жеке несиелiк, инвестициялық құрылыс және құрылыс компанияларының қолдауымен құрылды.

      Осының нәтижесiнде елiмiзде әрқалай ипотекалық бағдарлама жүйесi қалыптасты, олар банкiлiк және банкiлiк емес секторды қамтыды. Республикадағы ипотекалық несиелеу бағдарламасы несие ресурстарын тартуда оның көздерi мен әдiстерiне және сипаттамасына қарай қатысушылар қабылдаған мiндеттерге сай ерекшеленедi.

      Осы тарауда қазiр жұмыс үстiндегi тұрғын үй құрылысының ипотекалық бағдарламасын жүзеге асыруда өздерiнiң мүмкiншiлiктерiн әлеуметтiк жағдайда жүзеге асыра алатындығымен ерекшеленетiн болады, осы ретте оның кейбiр тармақтары жақсы жаққа қарай өзгеруi ықтимал, осы жайттар елiмiзде қолдау табуы да мүмкiн.

**5.1. Алматы қаржы компаниясы: екi сатыдағы ипотекадан жан-жақты қызмет түрлерi**

      Бұрынғы республикалық ипотекалық бағдарламаның негiзi тұрғындардың тұрғын үйдi ұзақ мерзiмдi ипотекалық несиелеу жолдары болып табылды. Сондықтан бұл модель өзiн өзi ақтамады.

      Сонымен қатар, бұдан тұрғындарды осылай несиелеу жолы болашақта артып алға қарай дамыта алмайтындығына көз жеткiздi. Оған себеп тұрғын үйдiң осы жағдайдағы қымбатқа түсетiндiгi, оны толығымен төлеу қабiлетiнiң төмендiгiнен, сатып алушыларды қызықтырмайтындығы.

      Бұрынғы нұсқаның оңтайлы жағы, ипотекалық несиенi берудiң қысқа жолдары, ол жаңа тұрғыда өркениеттi нарықтың даму жолымен екi жаққа да пайдалы жолдарды қарастыру.

      Алматы қаласында тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесi несие берушi ұйымдарға екiншi нарық деңгейiнде екiншi ипотекалық нарық операторлары арқылы қаржыландыру көздерiн белгiлеу болып табылады. Осы тұрғыда инвесторлар мен несие берушi ұйымдардың қаражаты құрылыстың қарқынды жүруiне көп септiгiн тигiзерi сөзсiз.

      Осы үлгiнің шеңберiнде - алғашқы несие берушi (ипотекалық институт немесе банк) инвесторге құнды ипотекалық қағаздар арқылы несие ретiнде есеп айырысуына мүмкiндiк бередi немесе ипотекалық куәлiгiмен қамтамасыздандырылған арнаулы екiншi ипотекалық нарық.

      Екiншi деңгейдегi ипотекалық нарықты құрудағы маңызды жайт аймақтық **Алматы қаржы компаниясын** құру болып табылады.

      Осы қарастырылған ипотекалық несиелеудегi маңызды қадам осы ипотекалық несиенi алу мен оған қызмет көрсету үлгiсi болып табылады.

      Осы қарастырылған екi деңгейдегi ұзақ мерзiмдi ипотекалық несиелеу негiзiнен әлемдiк тәжiрибе қолданылады, оның өзi болашаққа қарай жетелейдi осы тұрғыда жалпы алғанда ипотекалық несиелеудiң маңыздылығын танытады.

      Осымен бiрге осы жүйе еркiн нарық қатынасында нарыққа және инвесторға тәуелдi болмайды. Бұдан барып оның тиiмдiлiгi мен қызметтiк өмiршеңдiгi елдегi несие-қаржы нарқына байлығына тәуелдi болады. Осыдан барып осы тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу экономикасы жоғары дамыған елдерде жақсы жолға қойылған, әсiресе АҚШ-ты. Экономикадағы қалыптасқан жағдайлар мен әлеуметтiк жағдайлар бiрiншi кезекте тұрғындардың табыс көзi мен несиелердiң құны мен инвестициялық белсендiлiктен осы жүйенiң ұзақ мерзiмдi несиелеуге жол ашатыны көзделген.

      Бiздiң қаламызда Алматы ипотекалық бағдарламаны коммерциялық түсiмдер арқылы ақша қаражатымен салынған үйдi несиелеуге жол ашады. Бiрақ қалалық бюджет инвесторларды тарта алмайды және осы жүйенi өзiн-өзi қаржыландыру деңгейiне дейiн жеткiзе алмайды.

      Сонда да, екi деңгейдегi ипотекалық несиелендiру жүйесiнен бас тартуға болмайды, ол жоғары табысты және орта табысты азаматтардың тұрғын үй алуына мүмкiндiк бередi. Ол бастапқы кезеңде тәжiрибеде ипотекалық несиелендiрудiң жолдарын жетiлдiруге, ары қарай оны қалалық тұрғын үй ипотекалық несиелендiрудi қолдануға мүмкiндiк бередi.

      Алматы қаржы компаниясы қалыптасқан жағдайда бiрiншi және екiншi деңгейдегi ипотекалық несиелеуде оны жүзеге асырушы болып табылады. Дәп осы тұста несие берушi ұйым нақты қаржы жұмыстарын орындайды. Бiр мезгiлде бiрнеше ипотекалық несиелеу жүйесi iске қосыла алады.

**5.2. Банкiлiк емес жүйедегi жүзеге асырылатын бағдарлама**

      Тұрғын үй құрылысын бюджеттiк қаржыландырылуының азаюына байланысты, құрылыс несиелерiнiң қымбаттауына және тұрғындардың төлем мүмкiншiлiгiнiң төмендеуiне орай және үй құрылысына сұранымның азаюына сай iрi құрылыс компаниялары әртүрлi әдiстердi және жолдарды қарастыруда, шарт негiзiнде өз үлесiн қосу негiзiнде немесе инвестиция тұрғысында құрылыс жүргiзер алдында осы шараларды қарастырады.

      Осындай жүйелер тұрғын үйдi сатып алушыны құрылыс жүргiзушiнi өзiне шығындарды ала отырып қаржыландыруға жол ашады. Осы ретте мемлекет тарапынан қатаң бақылау болмаса осы жүйенi кең енгiзуде құрылыс жүргiзушiлер сапасыз жұмыстарға бой ұрып кетуi де ықтимал. Олар өздерiне алған мiндеттеме мақсаттарын тиянақты орындамауы мүмкiн.

      Тұрғындардың қосқан үлестерiн шығын шығармай iске асыру жолында осындай ипотекалық бағдарламаны бақылау мен қадағалау орнату керек. Ол үшiн нормалық және құқықтық базаны дамытып тұрғын үй бағдарламасының нарқы мониторингiнiң жүйесiн ретке келтiрiп алу қажет.

      Тұрғындардың мүддесiн 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 көрдi.

**5.3. Мамандандырылғын ипотекалық банкiлер мен институттар, банкiлiк емес қаржы мекемелерiнiң жүзеге асыратын бағдарламалар**

      Әлемдiк тәжiрибеде мамандандырылған ипотекалық банкiлер кепiл беретiн үйдiң ипотекалық облигациясын орналастырудан түскен қаржы қаражаты есебiнен осы несиенi бередi. Бұл үшiн ипотекалық банкiлер мен ипотекалық институттар арзан облигацияларды шығарады. Осы құнды қағаздардың сенiмдiлiгi ипотекалық банкiлерге қатаң заң талаптарын орындауға жүктейдi.

      Қазiргi уақытта республикада ұзақ мерзiмдi тұрғын үйдi ипотекалық несиелеумен шұғылданатын мамандандырылған ипотекалық банкiлер болмай тұр.

**VI. Қалада тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесiн**

**одан әрi дамытудағы негiзгi бағыттар**

      Аумақта толыққанды кең ауқымды тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесiн құруда жергiлiктi ғана емес сонымен бiрге республикалық деңгейдi қажет етедi.

      Тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесiн одан әрi дамытудағы маңызды тұтастықтар:

      - тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесiн одан әрi дамытудағы барлық қатысушылардың белсендiлiгiн арттыруға бағытталған бюджет саясатын жүзеге асыру.

      - қалалық деңгейдегi құқықтық-нормативтi базаны жетiлдiру және оған қолдау көрсету, қажет болған жағдайда өз бастамаларын көтеру.

      - қалалық несиелеу жүйесiнде республика мен басқа аумақтардағы бiрлескен бағдарламаны әзiрлеу.

      - тұрғын үйдi ипотекалау саласындағы мамандарды даярлау.

**6.1. Тұрғын үй ипотекалық жүйесiн дамытудағы негiзгi бағыттар**

·     Республикадағы экономикалық және әлеуметтiк қалыптасқан жағдайға байланысты қаланың даму мүддесi жолында тұрғын үй ипотекалық несиелендiрудiң әр жақты сызбаларын қолдау, жан-жақты қызметтер көрсету және ынталандыру;

      Ең алдымен ипотекалық несие мұқтаж тұрғындарға көңiл бөлу. Бұл шектеулi несие несие ресурстарында көпшiлiктiң көңiлiнен шығуға мүмкiндiк бередi;

      Кәсiби риэлторларды тарту арқылы қолда бар тұрғын үйдi сатып жаңа үй құнының бөлiгiн өтеу;

      Азаматтарға алғашқы ипотекалық несиенi тұрғын үй облигациялық займ (iшкi) шығару үлгiсiнде қаражаттарын жинастыруға уақыт беру;

      Кезекте тұрғандарға тұрғын үйге алғашқы жарнаны жинақтаған соң облигация үлгiсiнде екi жақты келiсiммен тұрғын үйдi сатып алу-сату рәсiмдерiн орындау;

      Ипотекалық несиенi өтей алмағандарға олардан қайтарым қайтару кезiнде уақытша тұруына резервтiк қор құру;

      Тұрғын үй нарқында ұзақ мерзiмдi және арзан ақша қаражатын тарту мақсатында Кепiлдiк қор мүлкiн кепiлдiк беру арқылы Алматы қаржы компаниясы жұмыс атқарады;

      Тұрғындарды ипотекалық несиелеу мәселесiнде 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 етудiң мүмкiнсiздiгiнен, тұрақты табысы бар кезектегiлердiң ипотекалық несиенi келiсiм арқылы жеке шешуге екi жақты тиiмдi жағдай жасалады.

      Осыған байланысты жеке тұрғын үйдi несиелеу өз кестесi, кезектегiлерге тұрғын үй беру жолы ұсынылады:

      - тұрғын үйдi сатып алуға алғашқы қаржыларды жинақтап, оны мақсатты пайдалануға жергiлiктi өкiмет органының кепiлдiгiн жүзеге асыру.

      - қолда бар үйдi алғашқы қаражат ретiндегi кепiлдiк жұмыстарын жүзеге асыру.

      - қаладағы кезекте тұрғандарға жеңiлдiк беру жағдайын қарастыру.

      - бiр мезгiлде кепiлдiк (ипотека) берiп ұзақ мерзiмге тұрғын үйдi сату кестесiн қолдану.

      Қаражатты жинақтау жолы ретiнде (iшкi) облигациялық тұрғын үй займын пайдаланып құрылыс нарқына инвестиция тарту.

      Ең бастысы- бiр жағынан азаматтарға 1 жылдан 10 жыл мерзiмге қаражатын бiртiндеп жинауға мүмкiншiлiк беру, екiншi жағынан құрылысқа азаматтардың iшкi қарыз беру мен банкi несиесiнен басқа азаматтардың одан тыс жинаған қолда бар нақты қаражатын жұмсау. Сонымен үй сатып алуда басқа көздердi пайдалану қолда бар пәтердi сатып алғашқы жарнасын өтеу. Яғни кезекте тұрған азамат облигация бойынша пәтердiң жарты құнын алдын ала бередi де сатып алатын пәтерiн үй бiтпей-ақ өз атына аударады.

      Банкiнi пайдаланбай тұрғын үй құрылысын ипотекалық ұйымдастыру, әртүрлi көздердi пайдалану (облигация, бюджет қаражаты, инвесторлар қаражаты жеке және заңды тұлға) мұның барлығы жеке баланста Алматы қаржы компаниясында сақталады. Осы қаражаттан құрылыстың алғашқы iрге тасы қаланады. Мұнда жоғарыда айтылған жеңiлдiктер мен әлеуметтiк тұрғыдағы несиелер толығымен қосылады.

*Алматы қалалық Мәслихатының*

*II сайланған XIХ шi*

*сессиясының төрағасы*

II-шi шақырылған Алматы қалалық

Мәслихатының 2002 жылғы 18

қыркүйектегi ХIХ-сессиясының

шешiмiне N 2 қосымша

**АЛМАТЫ ҚАЛАСЫНДА ИПОТЕКАЛЫҚ**

**НЕСИЕЛЕНДIРУ ЖҮЙЕСIН ДАМЫТУ**

**БАҒДАРЛАМАСЫ**

АЛМАТЫ ҚАЛАСЫ. 2002 ЖЫЛ

**I. КIРIСПЕ**

      Осы "Алматы қаласында тұрғын үй құрылысына ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту Бағдарламасы" Пилоттық тұрғын үй құрылысына ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту жобасының шеңберiнде және ипотекалық несиелеу нарығының бас бастаушысы - Қазақстан ипотекалық компаниясының тиiмдi тәжiрибесiнiң негiзiнде әзiрлендi. Соған сәйкес қолданылатын тұрғын үй құрылысының схемасы және ипотекалық несие беру несие берушiлер және төлем қабiлетi бар азаматтар- тұрғын үйлердi сатып алушылар арасындағы нақты ақша тасқынына негiзделуi тиiс, бұл орайда халықаралық тәжiрибенi ескерiп, несие берушiлердiң сенiмдiлiгi бойынша кепiлдiк берiп, тұрғын үй нысандары бiтпеген құрылысты аяқтау есебiнен бiрiншi кезеңде пәтерлердi алу үшiн тұрғындарға ипотекалық несиелердiң берiлуiн қамтамасыз етiп, әрi қарай жаңа баспаналарды пайдалануға беру есебiнен мәселенi шешу қажет.

**II. Алматы қаласында тұрғын-үй құрылысының қазiргi**

**жағдайына талдама**

      Алматы қаласында өздерiнiң тұрғын-үй жағдайын түзету есебiнде 43227 азаматтар түр, оларды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшiн жыл сайын 200,0 мың шаршы метр тұрғын үй салу тиiс.

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

      Статистиканың деректерi бойынша тұрғын-үй құрылысының 90%-нан асасы мемлекеттiк емес кәсiпорындар мен ұйымдардың үлесiне тиедi екен, олар тұрғын үй кезегiндегi тұрған азаматтарға пәтер берудi қамтамасыз етпейдi.

      Сондықтан қалада бiтпей тұрған құрылыстың көлемi осы кезде 173 мың ш.метрдi құрайды.

      Тұрғын үйге деген сұранымды анықтау үшiн төменде халықтың өсiмi жөнiнде талдама, сонымен қатар табиғи және көшi-қонның өсiмi берiлген.

      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 берi қала халқының табиғи өсiмi көбейдi. 2002 жылдың басына ол 2 еседен көп өсiп 2250 адамды құрды.

      Көшi-қон процессiнiң нәтижесi де 1998 жылдан көбейiп, оның шегi 2300-2100 адам аралығын құрайды.

**III. Бағдарламаның негiзгi мiндетi мен мақсаты**

      Алматы қаласында ипотекалық несиелеу жүйесiн дамытудағы мақсат жұмыс iстей алатын тұрғындардың үй сатып алу мүмкiншiлiгiн кеңейту.

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

      Тұрғын үйдi ипотекалық несиелеу жүйесiн дамыту тұрғын үй саясатының ең маңызды бағыттарының бiрi болып табылады. Осы ретте қала халқының тұрақты жалақысы бар тұрғындарды қаланың қаржысын жұмсамай-ақ тұрғын үймен қамтудағы өзектi туындаған мәселелердi шешу болып табылады.

      Сонымен қатар, қалада әлеуметтiк немесе коммерциялық жал тұрғысында қайтарымсыз көмек көрсету, немесе төмен табысты өз бетiнше тұрғын үй алуға немесе ұзақ мерзiмдi несиеге де тұрғын үй алуға қабілетi жоқ азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету мiндетi сақталып қалады.

**IV. Бағдарламаның негiзгi бағыттары, тетiктерi мен**

**iске асыру процедурасы**

**4.1. Бағдарламаның негiзгi бағыты**

      1. Бағдарлама экономикалық, қаржылық және әлеуметтiк-психологиялық өлшемдерi жағынан Қазақстанға өте жақын, өтпелi экономикасы бар елдердегi ипотекалық нарықты жасаудың және оның жұмыс iстеуiнiң тәжiрибесiн, ҚР-ның Тұрғын үй құрылысының мемлекеттiк бағдарламасын тұрғындарға ипотекалық несие беру тетiгi арқылы жүзеге асыру тәжiрибесiн қарастырады.

      2. Бағдарлама төлем қабiлетi бар халыққа, баспананың жергiлiктi нарығының ерекшелiктерiне және қазақстандық қаржы институттарының жұмыс iстеуiне бейiмделген.

      3. Бағдарлама, оған енгiзiлген екiншi ипотекалық нарықтың құралдары арқылы, несие берушiлердiң қаражаттарының жылдам айналымға түсуiне, ипотекалық несие берудiң үздiксiз қаржыны азайту процесiнiң қамтамасыз етiлуiне игi ықпал етiп, кейiнiрек өзiн толық қаржыландыруға көшедi. Осы тетiк-Алматы қаласындағы тұрғын үй құрылысын қаржыландыру көлемдерiнiң ұлғаюын қамтамасыз ететiн нақты құрал, сонымен бiрге ол халықтың несиелерi бойынша жоғары пайыздық ставкаларды төмендетудi қатар жүргiзедi.

      4. Бағдарлама қаланың әлеуметтiк-экономикалық дамуына пайдалы бағытта тұрғын үйге деген сұранысты басқаруға мүмкiндiк бередi.

      5. Бағдарлама Алматы қаласындағы Тұрғын үй құрылысына инвестиция бөлудiң нарығын қазiргi уақытта құқықтық жағынан қолданыста бар ипотекалық несие беру тетiгi арқылы енгiзу және дамыта бастауға мүмкiндiк бередi.

      6. Бағдарлама Қазақстан Республикасының басқа да аймақтарында көбейтiп, басып шығару үшiн қолдануға болатын, түсiнiктi, қарапайым, нарыққа негiзделедi. Осы тұрғыдан келу жеткiлiктi және даму үстiндегi жүйенi аңғартады. Бағдарлама бiр сәттiк нәтижеге есептелмеген, уақыты - шексiз.

      7. Бұл бағдарлама айқын және барлық iске тартылған құрылымдар үшiн ашық, бақылауда, инвесторлар және басқа да ипотекалық нарыққа өркениеттi қатысушылар үшiн түсiнiктi.

      8. Бағдарламада базалық құрастырушылар ретiнде мыналар қамтылған:

      - Алматы қаласының және тұтас республиканың халқына ипотекалық несие беру кезiнде заңнамаға сәйкес мiндеттемелердiң мүлтiксiз орындалуын қамтамасыз ету үшiн заңдық және мөлшерлемелiк базаны қолдану;

      - жылжымайтын мүлiкпен жасалатын мәмiлелердi тiркеудiң нақты және сенiмдi тетiгiнiң болуын қамтамасыз ететiн инфрақұрылымға тiкелей қол жеткiзу және ипотекалық нарыққа барлық бiлiктi қатысушылардың осы ақпаратқа қол жеткiзуi;

      - алғашқы нарықтың динамикалық дамуын қамтамасыз ететiн қаржы институттарын ынталандыру және екiншi нарықтың есебiнен бiрiншi несие берушiлерге қаржыны азырақ бөлудiң тетiгiн жасау.

**4.2. Ипотекалық нарықтың негiзгi қатысушылары**

**Несие алушылар** - ипотекалық несиенi алуға өтiнiш жасағандар. Бiлiктi несие берушi - сенiмдi және төлем қабiлетi бар және осының негiзiнде ипотекалық несие алған, өз меншiгiндегi және/немесе несие қаржысына алған баспанасын өз еркiмен кепiлдiкке қоятын және баспана сатып алар кезде аванстық төлемдердi төлеуге қабiлеттi жеке және заңды тұлғалар.

**Несие беруші -** несиенi төлеу қабiлетiн бағалаудың негiзiнде несие алушыларға ипотекалық несиелердi беретiн және осындай ипотекалық несиелер бойынша одан әрi қызмет көрсетудi жүзеге асыратын банк және банкiлiк емес қаржы мекемесi.

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

**Корпоративтiк несие берушiлер -** Ипотекалық Институтпен шарттық қатынастары бар несие берушiлер.

**Баспананы сатушылар -** өзiнiң жеке меншiгiндегi баспананы немесе басқа жеке және заңды тұлғалардың иелiгiндегi баспананы олардың тапсырмасымен сататын жеке және заңды тұлғалар.

**Алматы қалалық Жылжымайтын мүлiктi тiркеу орталығы** - жылжымайтын мүлiкке арналған құқықтарды және олармен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеудi қамтамасыз ететiн мемлекеттiк орган, Алматы қаласының барлық аумағында баспанаға арналған меншiк құқықтары туралы ақпараттардың бiртұтас әкiмшiлiк көзi, тұрғын үйлердi және жеке тұруға арналған үй-жайларды қоса алғанда жылжымайтын мүлiкке арналған меншiк құқықтарының бiртұтас мемлекеттiк тiзбесiн жүргiзушi.

**Функциялары:**

      - нақты баспананың меншiк иесiн белгiлеп, осы меншiкпен қатынастағы басқа да мән-жайларды немесе ол бойынша қойылған мүлiктердi анықтау;

      - баспананы сатып алу-сату  мәмiлелерiн тiркеу, меншiк құқығының жаңа иесiне көшуiн рәсiмдеу;

      - кепiлдiк (ипотекалық) шарттарды тiркеу;

      - Ипотекалық  институтпен шарттық қатынастары бар және оның бiрыңғай стандарты бойынша жұмыс iстейтiн ипотекалық нарықтың барлық қатысушыларына баспананы кепiлдiкке қоюға байланысты мән-жайларды беру;

      - баспана туралы мәлiметтердiң бiр бөлiгiн, сонымен бiрге егер оның ресми бағасы бар болса, коммерциялық бағалар туралы мәлiметтердi беру;

      - ипотекалық нарықтың барлық қатысушыларына ақпараттарды беру;

      - жылжымайтын мүлiк және кепiлдеме мәмiлелерiн Қазақстан Республикасының қолданылымдағы заңдарына сәйкес тiркеу.

**Сақтандыру компаниялары -** мүлiктi сақтандыруды жүзеге асыратын, лицензиясы бар және Ипотекалық институттарың талаптарына сай келетiн, соған байланысты ипотекалық несие беру нарығында сақтандыру қызметiн жүзеге асыруға ұсынылған сақтандыру компаниялары (кепiлдiкке қойылған баспананы сақтандыру), несие алушының өмiрiн және еңбек ету қабiлетiн сақтандыру және ипотекалық нарыққа қатысушылардың азаматтық-құқықтық жауапкершiлiгiн сақтандыру.

**Функциялары:**

      (а) Мүлiктi сақтандыру - ипотекалық сақтандыру- ипотекалық сақтандыру кезiндегi сақтандырушылардың негiзгi функциясы. Кепiлдiкке қойылған затты сақтандыру-  Кепiлдiкке қойылған затты ұстаушының (Несие берушiнiң) мүдделерiн қамтамасыз етудiң мiндеттi шарты. Кепiлдiкке қойылған мүлiктi сақтандыру туралы шарт Несие алушының есебiнен жасалады.

      (б) Несие алушылардың өмiрi мен еңбек ету қабілетiн сақтандыру банкiлердiң - несие берушiлердiң және Ипотекалық институттың iшкi тәртiптерiнде көрсетiлген жағдайларда, қажетiне қарай жүзеге асырылады.

      (в) Нарыққа қатысушыларды азаматтық-құқықтық жауапкершiлiгiн сақтандыру қатысушылардың шарттық қатынастарында көрсетiлген жағдайларда, сондай-ақ қолданыстағы заңнамада көрсетiлген кейбiр жағдайларда қажет болады. Сондай-ақ бағалау ұйымдарының азаматтық-құқықтық жауапкершiлiгiн мiндеттi сақтандыру туралы Заң қабылданған жағдайда қажет болады.

**Бағалау агенттiктерi -** ипотека бойынша кепiлдiкке қойылатын (ипотекалық несиенi беру кезiнде, кепiлдiкке қойылған мүлiктi сату кезiнде, саудалау кезiнде және т.б.) тұруға арналған ұй-жайларды тәуелсiз кәсiби бағалауды жүзеге асыратын, лицензиясы бар Ипотекалық институттың талаптары бойынша жауап беретiн агенттiк, осының негiзiнде оған ипотекалық несие беру нарығында тұруға арналған үй-жайларды тәуелсiз, кәсiби бағалауды ұсынатын компаниялар.

**Екiншi ипотекалық нарықтың операторлары -** қолданыстағы заңнамада көрсетiлген тәртiпке сәйкес бiрiншi несие берушiлерден ипотекалық несиелердi сатып алуды жүзеге асыратын заңды тұлғалар.

      Алматыдағы екiншi ипотекалық нарықтың негiзгi операторы:

**Ипотекалық институт - Алматы қаржы компаниясы.**

       1. Қайта құрылған құрылым:

      (а) МКК түрiнде тiркелген;

      (б) Өкiлеттi органдардан тиiстi лицензия алады;

      (в) Қызметi оның Қазақстан Республикасы Азаматтық Кодексiне сәйкес әзiрленiп бекiтiлетiн жарғымен анықталады;

      2. Құнды қағаздар

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

      (а) активтер мен меншiктi қаражатымен, қызмет өрiсiндегi таза табыс пен құрылтайшылардың пайы есебiнде құрылған;

      (б) қордың есебiн жүргiзуден (секъюритизация) пайда болған активтерден.

      3. Қосымша қаржыландыру көзi:

      (а) Халықаралық және жергiлiктi қаржы институтының несиелерi, өз мiндеттемелерiнiң негiзiнде ипотекалық куәлiгiмен қамтамасыздандырылған.

**Функциялары:**

      - бiрыңғай ипотекалық стандарттар мен технологияларды әзiрлеу, енгiзу, оларды сақтау бiлiктi несие берушiлерден несиелердi сатып алуға арналған мiндеттi шарт болып табылады және алдағы уақытта оларға бiлiктi несие берушiлер мәртебесiнiң берiлу мүмкiндiгiн қарауға арналған қажеттi алғы шарттар ретiнде өзге де барлық несие берушiлерге ұсынылады;

      - тиiстi стандарттарға сәйкес келетiн ипотекалық несиелердi бiлiктi несие берушiлерден сатып алу;

      - инвесторлардың қаражаттарын шығару және орналастыру жолымен тарту:

      (i) құнды қағаздар- ипотекалық облигациялар, ипотекалық куәлiк пулдарымен қамтамасыз етiлген;

      (ii) өзiнiң меншiктi активтерiмен қамтамасыздандырылған қарапайым және коммерциялық вексельдер.

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

**Алматы қалалық Әкiмшiлiгi**

**Функциялары:**

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

      - Алматы қаласының Кепiлдiк қорына кiретiн коммуналды меншiктiң тiзiмiн бекiту;

      - Алматы қаласындағы ипотекалық несиелендiру жүйесiн дамыту мәселелерi бойынша БАҚ беттерiнде ақпаратты кең тарату.

**4.3. Ипотекалық несиелендiрудiң тәсiлдерi**

      1. Ипотекалық несие беру бiр жақ (Несие берушi) екiншi жаққа (Несие алушы) ақша қаражаттарының жинағын несиеге пайдалануға берген кезде пайда болады. Несиенi өтеу тәртiбi несиелiк шарт бойынша анықталады. Онда несиеге берiлген пәтердi қамтамасыз ету үшiн кепiл ретiнде несие қаражатына алынған, несие алушының несие алғанға дейiнгi меншiгiндегi үй де қарастырылады.

      2. Несиенi пайдаланғаны үшiн аванс төлемiнiң көлемiн, қызықтыру ставкасын, мерзiмi мен несиелендiру шарттарын Ипотекалық институт бекiтедi. Ипотекалық несиелендiрудiң ең төменгi деңгейiндегi ставкасы кем дегенде екi сұрақты шешуi тиiс: бiрiншiден, сатып алушылар жағынан керектi сұранымын қамтамасыздандыруды, екiншiден, несиелендiрушi үшiн тұрақты ақша қаражатының түсуiн және осы бағдарламаның шығындарының өтiмдiлiгiн.

      3.Егер несие алушы несиелiк қаражаттарды қайтаруға мүмкiндiгi болмаған жағдайда, несие берушiлер, несие берушi кепiлдiкке қойылған несие алушының меншiгiн берiлген несиенiң өтемi ретiнде алуына болады.

      4. Несие алушы мен несие берушi шартқа қол қойып, онда көрсетiлген әдiс бойынша мiндеттемелердi орындауды ерiктi және саналы мойындайды.

      5. Несие алушы шарттың қағидалары мiндеттi түрде орындалуы тиiс екенiн бiле тұра, бар стандартты шарттың түрiмен өзiне қажеттiсiн таңдап алуға құқығы бар.

      6. Активтермен қамтамасыз ету Ипотекалық институттың құнды қағаздарына ғана қолданылады.

      7. Ипотекалық институт бастапқы кезеңiнде бiлiктi несие берушiлердiң әр қайсысымен келiсiм жасайды. Онда ол осы несие берушiнiң кез-келген ипотекалық несиесiн алдын-ала шартта көрсетiлген маржасымен, осы несие Ипотекалық Институт стандарты бойынша берiлген болса ғана алдымен шұғыл өтеуiне кепiлдiк бередi. Ипотекалық Институт стандартының санатына Алматыдағы ипотекалық несие беру нарығының алғашқы кезеңiнде Ипотекалық несие беруге байланысты сақтандыру және бағалау қызметiнiң әр жағдайында, бiлiктi сақтандыру және бағалау компанияларының ғана қатысуын қажет етуi мүмкiн.

      8. Ипотекалық Институт бiлiктi несие берушiлерден басқалар берген несиенi өтемейдi.

      9. Ипотекалық нарықтың барлық қатысушыларының қаржы-қатынастары төмендегiнi бiлдiредi:

      9.1. Мiндеттемелердi нақты функционалдық шарт негiзiнде бөлу;

      9.2. Шарттың мiндеттемелерiнiң орындалу кепiлдiгi;

      9.3. Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес кез-келген мекеменiң ипотекалық нарық жұмысына қол жеткiзу құқығы бар.

      10. Ипотеканың Алматыдағы жұмысы үшiн құқықтық және басқа шарттар жасауға қажеттi шаралар:

      10.1. Жылжымайтын мүлiк мәмiлелерiн және оның құқықтарының шарттарын орталықтандырылған бiр жүйеде тiркеудi қамтамасыз ету, былайша сату-алу шарттарын және кепiлдiк шарттарын (ипотека) тiркеудi бiлдiредi.

      10.2. Алып қойылған баспаналарды саудалауды ұйымдастыру және өткiзу.

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

**4.4. Ипотекалық несие берудiң процедурасы**

      Ипотекалық Институт жұмысының бастапқы кезеңiнде ипотекалық несие берудiң екi нұсқасы болуы мүмкiн.

**Бiрiншi нұсқа.** Несие алушы Несиелендiрушiге (Банкке немесе Ипотекалық институт) осы несие алушының қандай несие сомасына сенiм артуына болатынын анықтайтын (тек банк қызметiнiң осындай түрлерiне лицензиясы болса) өтiнiш жасайды, содан кейiн Несие алушы көрсетiлген несие сомасының аралығында өзiне қолайлы пәтердi таңдайды.

      1 - Несие алушы Несие берушiге несие алу үшiн өтiнiш жасайды. Несие берушi Несие алушының несие алуға мүмкiншiлiгi бар екенiн Ипотекалық Институттың стандартына сәйкес тексередi және осы несие алушыға қандай несие сомасын беруге әзiр екендiгi туралы шешiм қабылдайды.

      2 - Несие берушi Несие алушыға берiлетiн несие сомасына қосымша несие алушының алғашқы төлем жарнасы-пәтердiң құнынан 10-30 пайыз көлемiнде -  **"Ипотекалық сертификат"** ( N 2 Қосымша) жазып бередi.

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

**Екiншi нұсқа.** Алдымен Несие алушы үйлерден өзiне қолайлысын таңдап алады, содан кейiн оған ие болу үшiн несие алуға Несие берушiге өтiнiш бередi.

      1 - Несие алушы тұрғын үй сатушыға өтiнiш берiп, сатушының ұсынып отырғандарының iшiнен өзiне қолайлысын таңдайды.

      2 - Несие алушы (сатып алушы) керектi құжаттардың пакетiне сатып алу-сатудың алдын-ала шартын қосып, таңдаған тұрғын үйге ие болу үшiн ипотекалық несиенi алу үшiн несие берушiге өтiнiш бередi. Несие берушi несие алушының несие алуға мүмкiндiгi бар екендiгiн тексередi. Мұнда ол Ипотекалық Институттың стандартын басшылыққа алу мүмкiн, бiлiктi несие берушi егер сол несиенi Ипотекалық Институтқа алып-сатпақ ниетi болса, осы стандарттарды басшылыққа алуы тиiс. Ипотекалық несие берудiң мiндеттi шарты кепiлдiкке қойылған жылжымайтын мүлiктi сақтандыру. Несие алушының өмiрiн, еңбек ету қабiлетiн сақтандыру қажеттiлiгi Ипотекалық Институттың стандартына сәйкес несие берушi арқылы анықталады (мысалы: сол стандарттардың бiрi-несие алушының жасы, жанұясының болуы және т.б. болуы мүмкiн).

      3 - Сатушы несие алушымен осы пәтердi екi жақ арқылы шарт жасалған мерзiмге резервке қою туралы келiсiмге қол қояды. (Бұл келiсiм сатып алу-сатудың алдын-ала шарты болып табылады).

**Тараптардың одан кейiнгi әрекеттерi екi нұсқада да бiрдей**

      4. Бағалау агенттiгi несие алушының таңдаған тұрғын үйiнiң тәуелсiз бағалануын iске асырады. Несие берушi оны берiлетiн несиенiң көлемiмен салыстырып есептейдi.

      5. Оң шешiм қабылданған жағдайда, Несие берушi несие алушымен несиелiк шарт және тұрғын үй кепiлдiгi (ипотека) туралы алдын-ала шарт жасасады, ал несие алушы өзiнiң несие берушiдегi жеке есебiне таңдалған тұрғын үйге аванс төлемiн төлейдi.

      6. Несие алушы (сатып алушы) Сатушыдан пәтердi сатып алуды рәсiмдеп, пәтердi сатып алу-сату шартын жасасады.

      7. Несие алушы (сатып алушы) сатып алу-сату шарты бойынша сатушыға заңнаманың қарастырылған ретiмен пәтердiң толық құнын (аванс төлемi + несие сомасы) төлейдi, бұл құжат заңнамаға сәйкес тiркеледi.

      8. Алматы қаласының жылжымайтын мүлiктi тiркеу орталығы пәтерге меншiк құқығының өтуiн тiркейдi және сатушы оған қоныстанады.

      9. Алматы қаласының жылжымайтын мүлiктi тiркеу орталығы кепiлдiк келiсiм шартын тiркейдi.

      10. Егер, несие бiлiктi несие берушi арқылы барлық қажеттi стандарттарды қолданып берiлсе, осы несие берушi ипотекалық институттың шартты мiндеттемелерiн басшылыққа ала отырып, ипотекалық институтқа осы кепiлдiкпен қамтамасыз еткен тұрғын үйдi сатады. Оның орнына сәйкес келетiн несиелiк шартпен қарастырылған барлық соманы ипотекалық институттың есеп-шотына төлеп тұруына мiндеттеме бередi. Несие берушi несие алушыға төленген сомаға қосымша алдын-ала белгiленген маржаны қайтадан алады, оның бiр бөлiгi ипотекалық институттың құнды қағаздары ретiнде төленуi мүмкiн.

      Несие берушi Ипотекалық несиенi ипотекалық институтқа сатпай, оны несие алушыдан ай сайын жарнаны алып отырып, оған қызмет көрсетуiн жалғастыруына болады. Ипотекалық институт несиелiк шартта несие берушiнiң орнын алады. Босаған ақшаны несие берушi ипотекалық несиенi келесi несие алушыға беру үшiн пайдаланады.

      11. Ипотекалық институтқа несие сатқан несие берушi оған қызмет көрсетуiн (азғана қызметтiк төлемге) жалғастырады, яғни несиелiк шартта белгiленген мерзiмде несие алушыдан барлық төленуге тиiстi төлемдердi негiзгi қарыздың сомасын және оның пайыздарын өтеуге осы қаражаттарды ипотекалық институттың есеп шотына дер кезiнде аударады. Шарт қағидаларымен белгiленген кепiлдiктi (ипотеканы) орындағаннан кейiн, несие алушы төлем қабiлетiнен айырылған жағдайда ол тұрғын үйге құқығынан айырылады.

      Несие берушi ипотекалық институттың есеп шотына сәйкес несиелiк шартпен қарастырылған барлық төлемдердi сатылуға дейiн аударып тұрады. Ипотекалық институт пен несие берушiнiң арасындағы соңғы есептер осы жүзеге асырудан кейiн болады және несие бойынша қорытынды балансқа және алдын-ала жасалған шартта көрсетiлген Ипотекалық Институт пен несие берушiнiң арасындағы әр жақтың несие алушының төлем қабiлетiнен айырылу қаупi    үшiн жауапкершiлiгiне байланысты болады. Бұл жоғарыда несие берушi несие алушының төлем төлеу қабiлетiн тексеру сапасына байланысты, қауiп-қатерлердiң бiрiншi бөлiгiне жауапты, (Экономикалық қатерлер), Ипотекалық Институт ортақ экономикалық конъюнктураға байланысты қауiп-қатерлерге жауапты (жүйелiк қауiп қатерлер).

      12. Ипотекалық институт ипотекалық несиелердiң пакеттерiн (пулдарын) қалыптастырады. Әр түрлi несие берушiлер берген сондай әр пакеттiң несиелiк қауiп-қатерiн оған үлкен несие қосу арқылы түрлi несие алушыға диверсифициялайды.

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

      14. Ипотекалық институт құнды қағаздар бойынша мiндеттемелер берудi қамтамасыз етедi.

      15. Ипотекалық Институт құнды қағаздарды сатудан түскен қаражатты алғашқы несие берушiлердi қайта қаржыландыруға және кейiнгi ипотекалық несие берудi қамтамасыз етуге жiбередi.

      16. Ипотекалық облигацияларды ары қарай жүргiзу және инвесторларды тиiмдi іздестiру мақсатында, Ипотекалық институт Қазақстан Республикасының ипотекалық нарықтағы бас жүргiзушiмен Қазақстан ипотекалық компаниясымен тығыз байланыста жұмыс атқарады.

**Ипотекалық несиелендiрудiң басқа да схемалары байланысты**

      1. Несие алушының қоғамдағы жағдайына , жұмыс орнына және оның кәсiпорнының  тұрақтылығына, аванс ретiнде төлейтiн қаражаттың болуына немесе болмауына, өзiндегi пәтердi сату мүмкiндiгiне және қажеттiгiне байланысты нұсқалар, сондай-ақ осындай сатуға байланысты процесс- мұның барлығы несие алушы үшiн көп нұсқаларды пайдалануына мүмкiндiк бередi.

      2. Жаңа пәтер сатып алу үшiн бұрынғы өзiнде бар баспананы пайдаланудың бiр нұсқасы- бұрынғы баспанасын кепiлдiкке қойып, жаңа пәтердi сатып алу кезiнде алғашқы жарнаны төлеу үшiн қысқа мерзiмдi несие алу.

      3. Несие берушiнiң алғашқы жарнасының бiр бөлiгi өзiндегi баспананың есебiнен қалыптастырылған кезде комбинациялық нұсқа ұсынылуы мүмкiн және кейiнiрек жаңа пәтер Сатушының есебiне қабылданады, ал қалған бөлiгi ақшалай төленедi.

      4. Коммерциялық үй салушының бiтпей тұрған тұрғын үй құрылысының бiтуi бойынша несиелендiру мүмкiндiгiне қарай жергiлiктi атқарушы органның өкiлеттiлiгiн берген орган, келесi Коммерциялық үй салушының негiзгi қарызын өтеу және бiр шаршы метрге белгiлеген бағамен дайын үй.

      Осы бағдарлама iс-қимылдардың барлық болуы мүмкiн нұсқаларын жүзеге асыруға ипотекалық нарыққа қатысушылардың әртүрлi технологияларды әзiрлеуiне, мүмкiндiк бередi, аталған нұсқалар Несие алушылар үшiн де, сондай-ақ несие берушiлер, ипотекалық нарықтың басқа да қатысушылары үшiн де қолайлы болуы тиiс.

**V. Бағдарламаны қаржыландырудың ерекшелiгi**

      Алғашқы кезеңде:

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

      Өте қысқа мерзiмде мыналарды жүзеге асыруға мүмкiндiк бередi:

      (а) баспананың қосымша көлемiн пайдалануға беру;

      (б) құрылысы бiтпеген объектiлерге бұрын бөлiнген қаражаттарын қосымша айналымдағы ресурстар ретiнде босату, мұның өзi инвестициялық тәуекелдi азайтуға мүмкiндiк бередi;

      (в) дайын баспаналардан және салынып бiтпеген объектiлерге бұрын бөлiнген қаражаттардан алынған айырмашылықты жаңа баспаналардың қосымша көлемi есебiнде ипотекалық несие берудiң қарқынын күшейту есебiнен ипотекалардың қосымша пулын алу, мұның өзi тұрғын үй құрылысына қосымша инвестициялар тартуға арналған құнды қағаздарды шығаруды қамтамасыз ететiн ипотекалардың қосымша пулы ретiнде қызмет етедi;

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

**VI. Тиiстi қорлар мен оларды қаржыландыру көздерi**

      Бағдарламамен келесi қаржыландыру көздерi көзделген:

      1. Ипотекалық институттың меншiктi қаржылары;

      2. Тұрғын үйлердi сатудан түскен Пайда;

      3. Тұрғын үйлердi ұзақ мерзiмдi жалға, сатып алу құқығымен беруден түсетiн Пайда;

      4. Құнды қағаздар немесе қаржы қаруларының эмиссиясынан алынатын, Қаржы;

      5. Мердiгердiң меншiктi қаржысы.

**VII. Бағдарламаны жүзеге асырудан күтiлетiн нәтиже**

      Алматы қаласында ипотекалық несиелеу жүйесiн дамытудағы мақсат жұмыс iстей алатын тұрғындардың үй сатып алу мүмкiншiлiгiн кеңейту.

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

      Тұрғындарға ұзақ мерзiмдi үй сатып алуда несие беру арқылы қаланың бiрнеше әлеуметтiк-экономикалық мiндеттерiн шешуге кең жол ашады, оның iшiнде:

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

      - төлем қабiлетi бар тұрғындардың тұрғын үйге деген сұранымын арттыру;

      - құрылыс өндiрiсiнiң қарқынын арттыру қаланың бюджетiне салық түсiмдерiн молайту;

      - инвестициялық үдерiстi жандандыру;

      - тұрғындардың еңбекпен шұғылдануын арттыру;

      - тұрғындарды үймен қамтамасыз етудегi бюджеттен тыс қаржыны тарту.

      Ұзақ мерзiмдi тұрғын үй құрылысына ипотекалық несиелендiру жүйесi қалада екiжақты бiрiн бiрi толықтыратын екi мәселе тұрғын үй проблемасын және азаматтарды әлеуметтiк қолдау жүйесiн құруға әкеледi.

№     N 1 Қосымша: Ақша қаражатының қозғалыс схемасы.

      N 2 Қосымша: Ипотекалық сертификат.

      N 3 Қосымша: Бағдарламаны ипотекалық несие арқылы, ипотекалық облигацияларды орналастыру және дайын тұрғын үйдi сату арқылы жүзеге асыру тәсiлi (Ұлттық банкiден лицензия алғанға дейiн).

      N 4 Қосымша: Бағдарламаны ипотекалық несие арқылы, ипотекалық облигацияларды орналастыру және дайын тұрғын үйдi сату арқылы жүзеге асыру тәсiлi (Ұлттық банкiден лицензия алғаннан кейiн).

*Алматы қалалық Мәслихатының*

*II сайланған XIХ шi сессиясының*

*төрағасы*

Алматы Қаласында ипотекалық

несиелендiру жүйесiн дамыту

бағдарламасына

N 1 Қосымша

**АҚША ҚАРАЖАТТАРЫ ҚОЗҒАЛУЫНЫҢ СХЕМАСЫ**

**СХЕМА**

      1. Инвестициялар.

      2. Ипотекалық облигациялардың эмиссиясы немесе эмиссия емес борышкерлiк мiндеттемелердi шығару (қарапайым вексельдер).

      3. Ипотекалық несие беруге арналған ақша қаражаттары (несие бойынша мiндеттемелердi сатып алу тәртiбiмен).

      4. Несие бойынша мiндеттемелердi беру.

      5. Несие беру және несиелiк қарыздар бойынша қызмет көрсету.

      6. Несиелiк қарыздарды өтеу.

      7. Ипотекалық облигациялардың қор нарығына бағытталған эмиссиясы.

      8. Қор нарығында құнды қағаздарды сату.

      9. Сатып алған құнды қағаздар үшiн ақшаларды қайтару.

      10. Дайын баспананы алу.

Алматы Қаласында ипотекалық

несиелендiру жүйесiн дамыту

бағдарламасына

N 2 Қосымша

**ИПОТЕКАЛЫҚ СЕРТИФИКАТ** N \_\_\_\_ 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 несие алу үшін, тізбесін НЕСИЕ БЕРУШІ белгілейтін барлық құжаттарды тапсырып, сертификат толтырылған күндегі жағдай бойынша өзінің төлем қабілетінің бар екенін растап, НЕСИЕ БЕРУШІ МЕН жасалған несие 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 несие 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

несиелендiру жүйесiн дамыту

Бағдарламасына

N 3 қосымша

**Алматы қаласында ипотекалық несиелендiру жүйесiн дамыту Бағдарламасын ипотекалық несие арқылы облигацияны орналастыру мен азаматтарға дайын үйдi сату жолымен жүзеге асыру (Ұлттық банкiден кейбiр жекелеген банк қызметтерiн жүргiзуге лицензия алғанға дейiн)**

**ТӘСIЛI**

      Осы тәсiл Алматы қаржы компаниясын құруды көздейдi (бұдан әрi АҚК), инвестицияны тартуға өкiлдi бола отырып екiншi деңгейдегi банк арқылы тұрғындарға ипотекалық несиелеудi жүзеге асырады.

      Осы тәсiл былай жұмыс атқарады:

      АҚК тұрғын үй қорларының есебiн жүргiзедi (жер, жылжымайтын мүлiк, жобалар) және тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыруда тартатын инвестицияны қамтамасыз ету үшiн салым ретiнде портфель (пул) құрастырады.

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

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

      АҚК Коммерциялық  құрылыс жүргiзушi арқылы  құрылысы аяқталмаған тұрғын үйдi қаржыландырады.

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

      Банк, бұдан әрi АҚК сатып алатын дайын үйiнiң кепiлдiгiне тұрғындарға ипотекалық несие бередi.

      Тұрғын үй бағдарламасын қаржыландырудың негiзгi көздерi АҚК орналастырған облигация түсiмдерi, пул арқылы жекеменшiк иелiгi (ипотекалық куәлiк).

      Тұрғын үй бағдарламасын  облигация шығару  арқылы құнды қағаздар нарқында жүзеге асыру, сондай-ақ тұрғындарға ипотекалық несиелеуде жүзеге асырылған бағдарлама өзiн өзi өтеуге өтедi.

Алматы қаласында ипотекалық

несиелендiру жүйесiн дамыту

Бағдарламасына

N 4 қосымша

**Алматы қаласында ипотекалық несиелендiру жүйесін дамыту Бағдарламасын ипотекалық несие арқылы облигацияны орналастыру мен азаматтарға дайын үйдi сату жолымен жүзеге асыру(Ұлттық банкiден кейбiр жекелеген банк қызметтерiн жүргiзуге лицензия алғанға дейiн)**

**ТӘСIЛI**

      Осы тәсiл Алматы қаржы компаниясының жұмысын (бұдан әрi АҚК), инвестицияны тартуға банкiлiк емес қаржы құрылымы ретiнде инвестицияны тартуға өкiлденiп тұрғын үй бағдарламасының инвесторы бола отырып тұрғындарға ипотекалық несиелеудi жеке өзi жүзеге асырады.

      Осы тәсiл былай жұмыс атқарады:

      АҚК тұрғын үй қорларының есебiн жүргiзедi (жер, жылжымайтын мүлiк, жобалар) және тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыруда тартатын инвестицияны қамтамасыз ету үшiн салым ретiнде портфель (пул) құрастырады.

      АҚК пулмен кепiлдi қамтамасыз етiп тұрғындар мен инвесторлар арасында ипотекалық облигациялардың эмиссиясын жүргiзедi, несиелiк мiндет және ипотекалық несиелеу тәсiлiмен тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыруға ресурстарды қосады.

      АҚК тұрғындармен үйдi сатып алу-сату шартына отырады және сонымен бiрге бiр мезгiлде алатын үйге (ипотека) кепiл арқылы несиелiк шартқа отырады.

      АҚК Коммерциялық құрылыс жүргiзушi арқылы құрылысы аяқталмаған тұрғын үйдi қаржыландырады.

      АҚК Коммерциялық құрылыс жүргiзушi арқылы құрылысы аяқталмаған объектiлердiң құрылысын несиелеудi жүргiзедi. Коммерциялық құрылыс жүргiзушi несие мен оның өсiмiн құрылысы аяқталған үймен өтейдi.

      Тұрғын үй бағдарламасын қаржыландырудың негiзгi көздерi АҚК орналастырған облигация түсiмдерi, пул арқылы жекеменшiк иелiгi (ипотекалық куәлiк).

      Тұрғын үй бағдарламасын облигация шығару арқылы құнды қағаздар нарқында жүзеге асыру, сондай-ақ тұрғындарға ипотекалық несиелеуде жүзеге асырылған бағдарлама өзiн өзi өтеуге өтедi.

**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 - Тiкелей инвестицияны эмиссия (өтеу) қарыз мiндеттерi (ипотекалық облигация) арқылы тарту және қайтару немесе эмиссиялық емес құнды қағаздарды (жай векселдер) шығару (қайтару)

      4 - Коммерциялық құрылыс жүргiзушi 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 өсiмiн өтеуi.

**Алматы қаласындағы тұрғын үй құрылысын**

**кейбір жекелеген банкілік қызметтерді**

**жүргізуге Ұлттық банкінің лицензиясын**

**алмағанға дейінгі 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 - Тiкелей инвестицияны эмиссия (өтеу) қарыз мiндеттерi (ипотекалық облигация) арқылы тарту және қайтару немесе эмиссиялық емес құнды қағаздарды (жай векселдер) шығару (қайтару)

      4 - Ипотекалық ба№дарламаны несие ресурстарын қызмет көрсету шарты

      5 - Кепiлдiктi сату және меншiк иесiне аталғандарды беру

      6 - Коммерциялық құрылыс жүргiзушi 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 өсiмiн өтеуi

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

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК