

## **Об утверждении Программы долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования**

Постановление Правительства Республики Казахстан от 28 ноября 2000 года N 1774

В целях развития долгосрочного финансирования и стимулирования жилищного строительства, совершенствования нормативной правовой базы системы ипотечного кредитования Правительство Республики Казахстан постановляет:

1. Утвердить прилагаемую Программу долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования.

2. Национальному Банку Республики Казахстан (по согласованию) совместно с Министерством финансов Республики Казахстан, Министерством экономики Республики Казахстан, Министерством государственных доходов Республики Казахстан, Министерством энергетики, индустрии и торговли Республики Казахстан и Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам (по согласованию) разработать пакет нормативных правовых

документов по механизму реализации жилищной политики в новых экономических условиях и в установленном порядке внести в Правительство Республики Казахстан.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня подписания.

Премьер-Министр  
Республики Казахстан

Утверждена  
постановлением Правительства  
Республики Казахстан  
от 28 ноября 2000 года N 1774

Программа долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования

### 1. Паспорт

Наименование Программы	Программа долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования.
------------------------	--

Разработчики программы Министерство энергетики, индустрии и торговли совместно с Министерством финансов, Министерством экономики, Национальным Банком Республики Казахстан (по согласованию) и Национальной комиссией Республики Казахстан по ценным бумагам (по согласованию). Основание: постановление Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 г. N 1290

P001290\_

Сроки реализации Программы План мероприятий по реализации Программы долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования направлен на решение первоочередных задач в течение 2000-2003 годов.

## 2. Введение

В целях создания механизмов финансирования жилищного строительства, решения жилищных проблем широких слоев населения и стимулирования строительства жилья в соответствии с Планом мероприятий по реализации Программы действий Правительства Республики Казахстан на 2000-2002 годы разрабатывается "Концепция развития жилищного строительства и сохранения жилищного фонда в Республике Казахстан". Правительством Республики Казахстан постановлением от 21 августа 2000 года N 1290 P001290\_ одобрена "Концепция финансирования долгосрочного жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике К а з а х с т а н " .

Наряду с развитием системы строительных сбережений одним из важных направлений решения жилищных вопросов является развитие системы ипотечного кредитования. Развитие системы ипотечного кредитования будет осуществляться за счет активизации участия банков в кредитовании населения под залог недвижимости. Банки смогут рефинансироваться путем выпуска ипотечных облигаций, обеспеченных п у л а м и и п о т е к .

Основная роль Правительства Республики Казахстан и Национального Банка Республики Казахстан в становлении системы ипотечного кредитования предполагается в форме создания законодательной базы и нормативного регулирования процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Кроме того, должна быть создана ипотечная компания в форме акционерного общества, учредителями которой будут Национальный Банк Республики Казахстан, международные финансовые организации и банки второго уровня. Данная компания будет вести вопросы вторичного рынка закладных для обеспечения быстрой возвратности кредитных ресурсов и решения проблемы ликвидности.

### 3. Анализ современного состояния жилищного строительства

Традиционная советская система жилищного финансирования соответствовала проводимой жилищной политике в целом и заключалась в централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатном предоставлении гражданам, стоящим в очереди на улучшение жилищных условий.

Если исходить из количественных показателей, жилищная ситуация в Казахстане выглядит вполне благополучной - при населении в 15 млн. человек общая площадь жилья в республике составляет 253 млн. кв. метров, т.е. в среднем около 17 кв. метров на человека. Однако, при ближайшем рассмотрении оказывается, что в этой сфере имеются достаточно серьезные недостатки.

Для обеспечения жильем 264 тысяч семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, состоящих на учете в соответствующих службах акимов, и переселения из имеющегося в республике более двух миллионов квадратных метров аварийного и ветхого жилищного фонда необходимо ежегодно строить не менее 3-3,5 млн. кв. метров нового жилья.

Острота жилищной проблемы в последние годы была в определенной степени сглажена миграционными процессами - повсеместно на рынке жилья предложение превышает спрос, а в депрессивных регионах даже имеются бесхозные и пустующие квартиры (правда, в основном разграбленные и разукомплектованные). Тем не менее между минимально необходимым и существующим объемами жилищного строительства имеется недопустимо большой дисбаланс, который будет еще больше, если учесть возможный рост населения в перспективе и его желание иметь более комфортное и просторное жилище.

В Казахстане с самого начала экономических преобразований, несмотря на свою важность, жилищная реформа проводилась очень медленными темпами. В условиях низкой платежеспособности большей части населения на вновь построенное жилье, а

также отсутствия долгосрочных кредитов для приобретения готового жилья, созданный в первые годы реформ рынок жилья оказался не обеспечен необходимыми кредитно-финансовыми механизмами. Кроме того, уже в течение нескольких лет объем вводимого жилья в республике составляет примерно 0,5% от имеющегося жилищного фонда и равняется объему выбывающих из жилищного фонда ветхих и аварийных домов. При таких темпах возобновления жилищного фонда имеется реальная угроза его безнадежного старения, и, если учесть, что большая часть жилья находится в сейсмически опасных зонах, то последствия такой политики в жилищном строительстве могут быть катастрофическими.

Едва ли не единственными центрами, где спрос на жилье более или менее сформирован, являются города - Астана и Алматы, где по-прежнему сконцентрированы не только бизнес-элиты, включая зарубежных, но и большое количество работников государственных органов, а также те города, где, в основном, сосредоточены действующие предприятия добывающей и перерабатывающей отраслей промышленности.

Уровень сбережений значительной части населения продолжает оставаться низким, хотя и начал расти в 1999-2000 гг. Вместе с тем в последние два - три года увеличился спрос на индивидуальное жилье (комфортабельные дома, перестроенные и укрупненные квартиры в многоквартирных домах).

Что касается предложения на рынке жилья, то на территории всей республики наблюдается одинаковая картина. Подавляющее большинство жилья предлагается на вторичном рынке, в то время как рынок нового жилищного строительства развит крайне слабо. Так в 1999 г. объемы жилищного строительства снизились по сравнению с 1990 г. более, чем в 7 раз. Сокращение объемов жилищного строительства наблюдается и при расчете данного показателя относительно количества населения республики.

Данные статистики показывают две тенденции. Первая из них - постоянный рост удельного веса жилья, которое строится в негосударственном секторе, т.е. повышение доли частных, и, прежде всего, индивидуальных застройщиков. Если в 1990 г. 78% жилья было построено государственными предприятиями и организациями, то в 1999 г. более 90% нового жилищного строительства пришлось на долю частного сектора.

В настоящее время цены на жилье на первичном рынке в 1,5-2,5 раза превышают цены на вторичном рынке. Поэтому на первых этапах развития жилищного рынка и возможного становления механизмов жилищного кредитования, в первую очередь, будет задействовано существующее жилье на вторичном рынке. В дальнейшем ситуация должна поменяться.

В условиях спада инвестиционной активности в строительной отрасли многократно повышается значимость реального запуска новых механизмов привлечения внебюджетных средств в строительный сектор, в том числе, за счет ипотечного

жилищного кредитования, поскольку это действительно может помочь развитию строительной отрасли, улучшить показатели занятости, решить целый ряд проблем социального характера.

Основными путями решения проблем долгосрочного ипотечного кредитования является создание условий для развития рыночных механизмов, мобилизация внебюджетных ресурсов общества и направление их в кредитно-финансовую сферу.

Источником финансирования формирования рынка ипотечного кредитования будут доход семьи и собственные средства населения. Исходя из сложившейся практики кредитования физических лиц и наиболее вероятных тенденций кредитования в ближайшее время суммарное количество потенциальных заемщиков составляет 2-3 тыс. в год. Также будут привлекаться средства предприятий, накопительных пенсионных фондов, страховых организаций и инвестиционных фондов.

#### 4. Цель и задачи Программы

Для развития долгосрочного финансирования жилищного строительства, в первую очередь, в целях привлечения средств населения, разработан и представлен для рассмотрения в Парламенте Республики Казахстан проект Закона "О строительных сбережениях в Республике Казахстан". Система строительных сбережений является замкнутой системой финансирования строительства жилья, основанная на привлечении средств физических и юридических лиц в банковские вклады и предоставления ссуд вкладчикам за счет этих накоплений. Система стройсбережений не требует наличия развитых финансовых рынков и ориентирована на слои населения с доходами ниже средних. Более того, стройсбережения могут иметь место и при высокой инфляции, в отличие от традиционного ипотечного кредитования.

Выплаченные стройсбербанком средства (накопления + ссуда) могут быть направлены на мероприятия по улучшению жилищных условий (строительство нового жилья, приобретение жилья на вторичном рынке, капитальный ремонт квартиры).

Целью долгосрочного ипотечного кредитования является создание эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Создание данной системы позволит:  
привлечь необходимые финансовые ресурсы в жилищную сферу в виде сбережений населения и других внебюджетных ресурсов;  
активизировать рынок жилья.

Создаваемая система ипотечного кредитования должна:  
быть адаптирована к казахстанской законодательной базе и реальным

экономическим условиям;  
носить развивающийся характер;  
опираться на финансовые ресурсы граждан, банков, инвесторов, пенсионных фондов, страховых компаний и другие источники.  
Для становления и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования необходимо предусмотреть решение следующих основных задач:  
совершенствование законодательной и нормативной базы, внесение изменений в порядок размещения пенсионных активов, обеспечивающей дополнительные источники финансирования ипотечного кредитования;  
определение критериев к банкам второго уровня, претендующим на осуществление деятельности по выдаче ипотечных кредитов;  
определение порядка выпуска банками второго уровня ипотечных облигаций;  
определение порядка допуска компаний по управлению пенсионными активами к приобретению ипотечных облигаций за счет пенсионных активов накопительных пенсионных активов;  
налоговое стимулирование граждан-получателей ипотечных кредитов, кредиторов и инвесторов;  
создание механизмов социальной защиты заемщиков, как от неправомерных действий кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения, в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;  
развитие рынка страхования как личного, так и имущественного.

## 5. Основные направления и механизмы реализации Программы

В сложившейся экономической ситуации, когда в стране отсутствуют высококапитализированные негосударственные организации, способные осуществлять ипотечное кредитование в больших объемах, а создание государственных организаций, обеспечивающих механизм рефинансирования является проблематичным, наиболее приемлемым для Казахстана становится Малазийская модель развития системы ипотечного кредитования. Эта модель функционирует путем создания ипотечной компании, обеспечивающей развитие жилищного рынка, в которой банки смогут рефинансироваться путем выпуска ипотечных облигаций, обеспеченных пулами ипотек. При этом, не исключается возможность применения европейской или американской моделей в последующем времени.

В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские структуры, обеспечивающие необходимый прилив капиталов в эту сферу. Целостная система ипотечного кредитования должна включать предоставление долгосрочных ипотечных

кредитов банками и иными заимодателями гражданам-заемщикам, а также механизм обеспечения заимодателей необходимыми долгосрочными ресурсами для кредитования. Одними из центральных вопросов являются - стандартизация процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, установление правил оценки платежеспособности заемщиков, а также определение финансовых инструментов для привлечения средств.

Целостная эффективно действующая система ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающая ликвидность заимодателей, выдающих ипотечные кредиты, основана на функционировании механизма их рефинансирования и включает в себя как первичный, так и вторичный рынок ипотечных кредитов.

Таким институтом могла стать ипотечная компания, в форме акционерного общества, потенциальными учредителями которой стали бы Национальный Банк Республики Казахстан, международные финансовые организации, банки второго уровня. На начальном этапе деятельности эта компания должна выполнять функцию резервного и первоначального оборотного капитала.

## 6. Необходимые ресурсы и источники их финансирования

Моделями привлечения кредитными организациями долгосрочных кредитных ресурсов является:

- выпуск кредиторами ипотечных облигаций и их реализация на финансовом рынке;
- рефинансирование заимодателями через систему коллективных инвестиций;
- рефинансирование заимодателями через операторов вторичного рынка ипотечных кредитов.

По мере развития рынка могут использоваться и иные модели привлечения долгосрочных кредитных ресурсов.

Привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования будет осуществляться из следующих источников:

- кредитные линии и займы, предоставляемые банками, а также иными организациями (фондами);
- за счет размещения выпускаемых банками второго уровня ипотечных облигаций среди институциональных и прочих инвесторов;
- средства от размещения целевых облигационных займов;
- продажа закладных как финансовых инструментов на вторичном рынке.

## 7. Ожидаемый результат от реализации Программы:

- улучшение жилищных условий широких слоев населения;

наращивание жилищного фонда республики в результате роста ежегодно ввода жилья к 2003 году до 1500 тыс. кв. м.;

увеличение сроков эксплуатации и улучшение комфортности жилищного фонда;

повышение безопасности проживания граждан;

улучшение архитектурного облика населенных пунктов;

стимулирование собственной инициативы граждан при решении жилищной проблемы;

стабилизация положения граждан республики и рынка недвижимости;

развитие строительной отрасли;

мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения

выпуска продукции промышленности строительных материалов, электротехнической, металлургической и химической промышленности, а также предметов обустройства нового жилья;

увеличение сборов налогов в бюджет от строительной деятельности, налогов на недвижимость, подоходных налогов с работников, которые будут задействованы в строительстве и сопутствующих строительству отраслях и другие;

создание новых рабочих мест;

развитие экономики Казахстана.

#### 8. План мероприятий по реализации Программы долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан

Сноска. В План мероприятий внесены изменения - постановлением  
Правительства РК от 28 октября 2001 г. N 1369

P011369\_

---



№ п/п	Мероприятие	Форма	Ответственные	Срок
		завершения	за исполнение	исполнения

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

1. Разработать нормативный Проект Нацбанк (по июнь  
правовой акт, регулирующий нормативного согласованию), 2001 г.  
осуществление банками второго правового МЭИТ  
уровня ипотечного кредитования. акта
2. Совершенствовать нормативную Проекты Нацбанк (по Постоянно  
правовую базу развития системы нормативных согласованию),  
ипотечного кредитования в правовых МФ, МЭИТ,  
области жилищного актов  
строительства.
3. Внести изменения и дополнения Проект Нацбанк (по декабрь  
и Указ Президента Республики Закона согласованию), 2001 г.  
Казахстан, имеющий силу Закона, Республики МФ, МЭИТ,  
"Об ипотеке недвижимого Казахстан  
имущества" в части обращения  
взыскания на заложенное  
имущество и передачи прав по  
ипотечному свидетельству.
4. Внести изменения и дополнения Проект МЭИТ, Нацбанк июнь  
в Закон Республики Казахстан Закона (по согласо- 2002 г.  
"О жилищных отношениях" в Республики ванию), МФ  
части прекращения права Казахстан  
пользования заложенным жилым  
помещением, приобретенным с  
помощью кредитных средств,  
членами семьи бывшего  
собственника или другими  
лицами, постоянно проживающими  
в этом жилище, в случае перехода  
права собственности к другому  
лицу в процессе обращения  
взыскания на заложенное жилое

помещение.

5. Разработать порядок выпуска казахстанскими банками второго уровня ипотечных облигаций. Проект НКЦБ (по март 2001 г. нормативного согласованию), 2001 г. Нацбанк (по правого МЭИТ акта согласованию), МЭИТ
6. Разработать порядок допуска компаний по управлению пенсионными активами к приобретению за счет пенсионных и собственных активов ипотечных облигаций банков второго уровня. Проект НКЦБ (по март 2001 г. нормативного согласованию), 2001 г. МЭИТ правого МЭИТ акта
7. Внести изменения и дополнения в Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона, Республики "О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан" и в Закон Республики Казахстан "О банкротстве" о том, что требование, являющееся обеспечением выпуска ипотечных облигаций, в случае банкротства банка выделяется в отдельную конкурсную массу. Проект Нацбанк (по декабрь 2001 г. согласованию), 2001 г. МФ, МЭИТ Казахстан

(Специалисты: Склярова И.В.,  
Мартина Н.А.)

