



г. АЛМАТЫ - 2002год

## **I. Введение**

Настоящая концепция разработана в связи с изменившейся ситуацией в экономике и социальной сфере, в первую очередь, в части доходов населения и инвестиционной активности.

Данная концепция опирается на практику реализации государственной программы жилищного строительства и учитывает рекомендации Республиканской концепции, положительный опыт внедрения и функционирования ипотечного кредитования в регионах Республики Казахстан, а также замечаний и предложений участников рынка ипотечного кредитования.

Система ипотечного кредитования жилищного строительства в Республике Казахстан начала функционировать с принятием Указа Президента РК "О Новой жилищной политике" от 6 сентября 1993 года № 1344 и Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона "Об ипотеке недвижимого имущества" от 23 декабря 1995 года N 2723.

Ипотечное кредитование жилищного строительства было адаптировано к условиям, складывающимся в период до апреля 1998 года, т.е. до отпуска в свободное плавание тенге.

За истекший период основные усилия были сконцентрированы на реализации следующих направлений жилищной ипотечной системы:

- создание нормативно-правовой базы для осуществления операций в сфере ипотечного жилищного кредитования;

- обеспечение привлекательности для социально защищаемых слоев населения и кредитных организаций осуществляющих ипотечное кредитование.

Выполнение намеченных мероприятий по реализации жилищной программы через ипотечное кредитование населения позволило создать республиканскую систему ипотечного кредитования.

Сложилась объективная необходимость создания единой системы решения вопросов жилищного строительства через развитие ипотечного кредитования в Республике. В связи с чем, Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года N 1290 "О концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования", одобрена "Концепция долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан".

**В свете реализации одного из условий данной Концепции, в которой говорится, что реализация программ жилищного строительства и, в первую очередь, ипотечного кредитования под залог жилой недвижимости, могут быть начаты только в качестве незначительных по первоначальным объемам**

## **пилотных проектов городов Астаны и Алматы.**

С целью изыскания собственных источников для финансового наполнения Алматинской ипотечной программы, компенсирующих на определенный период времени доступ к институциональным инвесторам, заинтересованным в высоконадежном, долгосрочном вложении свободных денежных средств, необходимо создать организующее звено системы ипотечного жилищного кредитования г. Алматы - **Алматинская финансовая компания**, с последующим получением лицензии Национального банка на проведение отдельных видов банковских операций. Компания в свою очередь будет проводить работу по совершенствованию городской системы ипотечного жилищного кредитования, ее адаптации к изменяющейся ситуации в экономике и социальной сфере, доработке концептуальных основ построения системы с учетом положительного опыта в Республике Казахстан, странах СНГ и мирового опыта в целом.

Практика функционирования ипотечной системы позволит апробировать в регионе двухуровневый механизм ипотеки и продемонстрировать привлекательность ее для населения, кредитных, страховых и риэлторских организаций.

### **II. Цели и ожидаемый результат развития системы ипотечного жилищного кредитования**

Целью развития системы ипотечного кредитования в городе Алматы является расширение возможностей приобретения жилья трудоспособным населением.

Достижение этой цели обеспечивается созданием в городе благоприятных условий для функционирования рыночных механизмов кредитования граждан для приобретения жилья.

Ожидается, что расширение масштабов предоставления населению доступных долгосрочных кредитов для приобретения жилья позволит городу решить ряд социально-экономических задач, в том числе:

- повышение качества жизни граждан путем обеспечения их достойным жильем;
- активизация спроса на жилье со стороны населения за счет увеличения платежеспособного спроса;
- ускорение роста строительного производства и связанных с ним отраслей экономики;
- увеличение налоговых поступлений в бюджет города;
- оживление инвестиционного процесса;
- повышение занятости населения;
- привлечение внебюджетных средств в финансирование обеспечения населения жильем.

### **III. Роль и место системы ипотечного кредитования в единой жилищной политике города**

Развитие системы ипотечного кредитования рассматривается в качестве приоритетного направления жилищной политики города. Это означает, что основные усилия будут сконцентрированы на решении жилищных проблем горожан, имеющих стабильные доходы и желающих решить проблему улучшения жилищных условий самостоятельно, без финансовой помощи со стороны города.

Вместе с тем за городом будет сохраняться функция обеспечения жильем на условиях социального или коммерческого найма, безвозмездного пользования для тех граждан, чьи доходы не позволяют приобрести жилье самостоятельно даже с помощью долгосрочного кредита.

Развитие системы ипотечного кредитования должно привести к созданию в городе функционально полной системы взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов решения жилищных проблем и механизмов социальной поддержки граждан.

### **IV. Основные итоги начального периода развития системы ипотечного кредитования**

В рамках намеченных Концепцией мероприятий в Республике был пройден период становления системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования.

Главными положительными итогами этого периода являются:

- создание нормативно-правовой базы для осуществления операций в сфере системы ипотечного кредитования;

- заложены организационные основы функционирования системы жилищного ипотечного кредитования путем создания в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов **Казахстанской ипотечной компании**;

- практическая отработка нескольких схем ипотечного кредитования, адаптированных к современному состоянию нормативно-правовой базы и сложившейся социально-экономической ситуации;

- осознание значительным слоями населения необходимости и возможности решения проблемы улучшения жилищных условий собственными усилиями - путем достижения уровня собственных доходов, позволяющих получить и в дальнейшем погасить ипотечный кредит;

- появление заинтересованности у кредитно-финансовых организаций и строительного комплекса в разработке и осуществлении собственных жилищных ипотечных программ и ориентация на них, как на перспективу долгосрочного стратегического развития.

Вместе с тем за прошедшие годы жилищное ипотечное кредитование в

республике не получило массового распространения.

В сложившихся экономических условиях массовое внедрение жилищного ипотечного кредитования сдерживалось:

- неадекватностью ипотечных программ к изменившейся обстановке в апреле 1998 года (отпуск в свободное плавание тенге);

- первоначальной ориентацией программ на бюджетные источники финансового наполнения;

- направленностью программ на быстрый переход ипотечной системы на уровень организации, характерный для высокоразвитой, стабильной государственной экономики;

- отсутствием нормативно-правовой базы для отечественных институциональных инвесторов (пенсионных фондов, страховых компаний и т.п.), заинтересованных в высоконадежном, долгосрочном вложении финансовых ресурсов;

- сложившейся общей политической и экономической ситуацией:

  - а) высоким уровнем инфляции;

  - б) недостаточным уровнем и нестабильностью платежеспособности населения;

  - в) несовершенством системы налогообложения;

  - г) высокой себестоимостью жилищного строительства;

  - д) дороговизной финансовых ресурсов;

- низкой активностью кредитно-финансовых организаций, обусловленной недостаточной их подготовленностью к выдвиганию и реализации собственных программ ипотечного кредитования.

## **V. Анализ функционирующей в республике системы ипотечного жилищного кредитования**

Действующая в настоящее время в республике система ипотечного кредитования является продуктом адаптации к сложившимся в республике условиям социальной, экономической, нормативно-правовой базы и налоговой среды. Ипотечные программы формировались как под эгидой Правительства РК, Национального банка РК, так и самостоятельно кредитными, инвестиционно-строительными и строительными компаниями.

В результате в республике сложилась мозаичная система ипотечных программ, которые охватывают банковский и небанковский сектора. Действующие в республике ипотечные программы различаются по источникам и методам привлечения кредитных ресурсов, а также по характеру рисков, принимаемых на себя их участниками.

В данном разделе будут рассмотрены функционирующие в настоящее время ипотечные программы, подтвердившие свою жизнеспособность в сложившейся

социально-экономической обстановке, а также те механизмы, которые еще не получили должного развития в республике, однако могут быть признаны перспективными.

### **5.1. Алматинская финансовая компания: от двухуровневой ипотеки к многообразию видов деятельности.**

В основу прежнего варианта республиканской программы ипотечного кредитования была заложена модель продажи в рассрочку жилья через механизм долгосрочного ипотечного кредитования населения. При которой, такой финансовый инструмент, как ипотечные свидетельства, практически не работал.

Вместе с тем можно полагать, что данный вариант развития системы долгосрочного жилищного кредитования в ближайшие годы не приведет к существенному росту масштаба ипотечного кредитования населения. Это обусловлено высокой стоимостью долгосрочных ипотечных кредитов и низкой привлекательностью их для заемщиков в связи с недостаточным уровнем личных доходов.

Положительной стороной работы прежнего варианта является унификация систем выдачи ипотечных кредитов, что влечет за собой создание цивилизованного рынка ипотечного кредитования.

В основу же развития системы ипотечного кредитования в г. Алматы закладывается модель организации рефинансирования кредитных организаций на вторичном рынке ипотечных кредитов через операторов вторичного ипотечного рынка. При этом, предполагается, что традиционные инструменты вторичного ипотечного рынка в республике будут стабильно действовать, способствовать быстрой оборачиваемости средств кредиторов, непрерывному поступлению средств от инвесторов и заемщиков, а также обеспечат рефинансирование ипотечного кредитования с выходом на полное самофинансирование.

В рамках данной модели - первичный кредитор (ипотечный институт или банк) может рефинансировать выданные жилищные ипотечные кредиты путем продажи ипотечных облигаций инвестору или специализированному оператору вторичного ипотечного рынка, обеспеченных ипотечными свидетельствами.

Важнейшими вехами создания института вторичных операторов ипотечного рынка станет, на уровне региона, создание **Алматинской финансовой компании**.

Важнейшей предпосылкой становления рассматриваемой модели ипотечного кредитования является принятие стандартов процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов.

Необходимо отметить, что рассматриваемая двухуровневая модель системы ипотечного кредитования признается мировой практикой одной из наиболее перспективных, к достижению которой нужно стремиться, как конечному

продукту эволюции ипотечной системы в целом.

Вместе с тем данная система рассчитана на получение финансовых ресурсов со свободного рынка капиталов от независимых от нее инвесторов. Следовательно, масштабы и эффективность ее функционирования находятся в сильной зависимости от состояния в стране кредитно-финансового рынка. Поэтому не случайно данная система достигла наиболее заметного масштаба и совершенства развития в странах с очень устойчивой экономикой, прежде всего в США. Для условий, сложившихся в экономике и социальной сфере, в первую очередь в части доходов населения, стоимости кредитных ресурсов и инвестиционной активности, данный вариант развития системы ипотечного кредитования следует рассматривать в качестве основного ориентира на долговременную перспективу.

Хотя у города есть возможность обеспечить финансирование Алматинской ипотечной программы денежными средствами, поступающими от коммерческой реализации специально возводимого жилья. Однако городской бюджет не может привлечь инвесторов и не способен профинансировать систему до уровня, достаточного для ее выхода на режим самофинансирования.

Тем не менее, отказываться от двухуровневой модели системы ипотечного кредитования нельзя, поскольку она применима для кредитования заемщиков, приобретающих жилье элитного и среднего уровней. Это позволит на начальном этапе отработать на практике технологию реализации ипотечного кредитования и в дальнейшем использовать ее в сегментах городской системы жилищного кредитования.

В сложившихся условиях Алматинская финансовая компания сохранит свою роль не только как оператор первичного и вторичного ипотечного рынка, но и как координатор реализации различных вариантов и схем системы ипотечного кредитования. Будет функционировать как организация, выполняющая реальные финансовые операции на ипотечном рынке. В частности, может интегрировать одновременно несколько схем ипотечного кредитования.

## **5.2. Программы, реализуемые в небанковском секторе.**

В условиях сокращения бюджетного финансирования жилищного строительства, удорожания строительных кредитов и под угрозой снижения платежеспособного спроса населения на жилье, крупные строительные компании разрабатывают и внедряют различные схемы, позволяющие им привлекать денежные средства еще на этапе строительства в форме договоров долевого участия в строительстве или инвестировании. Подобные схемы вынуждают покупателя жилья фактически авансировать застройщика, принимая на себя всю совокупность строительных и финансовых рисков. При отсутствии достаточно жесткого надзора и контроля со стороны государства при широком

распространении подобных схем, могут появиться недобросовестные застройщики, которые по злому умыслу, либо в силу нерадивого управления своей деятельностью, могут не достичь декларируемых целей.

Для исключения возможностей недобросовестного использования вкладов населения необходимо поставить систему контроля и надзора за деятельностью такого рода программ ипотечного кредитования для чего необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу и наладить систему мониторинга рынка жилищных программ.

Стремясь обеспечить интересы населения и увеличить приток финансовых ресурсов от населения в жилищное строительство, издан Закон Республики Казахстан от 7 декабря 2000 г. N 110-II "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан".

### **5.3. Программы, реализуемые специализированными ипотечными банками и институтами, небанковскими финансовыми учреждениями.**

В мировой практике специализированные ипотечные банки предоставляют ипотечные жилищные кредиты на основе финансовых средств, поступающих от размещения ипотечных облигаций, обеспеченных залогом приобретаемого жилья. Для этого ипотечным банкам и ипотечным институтам предоставляется право выпускать низкорисковые и поэтому относительно дешевые ипотечные облигации. Надежность этих ценных бумаг обеспечивается принятием жестких законодательных ограничений условий предоставления ипотечных кредитов и сфер деятельности ипотечных банков.

В настоящее время в республике отсутствуют специализированные ипотечные банки, занимающиеся исключительно долгосрочным жилищным ипотечным кредитованием.

## **VI. Основные направления дальнейшего развития в городе системы ипотечного кредитования**

Для создания в регионе полномасштабной системы ипотечного кредитования требуется системный подход и координация усилий не только на республиканском, но и на местном уровне.

Важнейшими элементами программы работ по дальнейшему развитию системы ипотечного кредитования являются:

- реализация бюджетной политики, направленной на стимулирование активности всех участников рынка жилищного ипотечного кредитования;
- совершенствование нормативно-правовой базы на местном уровне и оказание поддержки, а в необходимых случаях, выдвижение собственной инициативы совершенствования нормативно-правовой базы республиканского уровня ;
- создание механизмов взаимодействия местной системы ипотечного



кредитования с ипотечными системами республики и других регионов, разработка совместных программ;

- подготовка специалистов в области развития жилищной ипотеки.

### **6.1. Основные принципы развития системы жилищного ипотечного кредитования.**

- Стимулирование и равная поддержка различных схем жилищного ипотечного кредитования с постепенной концентрацией на тех формах, которые будут адекватны складывающейся в республике социально-экономической обстановке и в наибольшей мере будут соответствовать интересам развития г о р о д а ;

- Ориентация, в первую очередь, на те категории населения, которые нуждаются в небольшом ипотечном кредите, т.е. желающим приобрести малогабаритное дешевое жилье, удовлетворяющее минимальные санитарные нормы. Это позволит, при ограниченных кредитных ресурсах, обеспечить максимальное число заемщиков;

- Обеспечение возможности оплаты части нового жилья за счет продажи уже имеющегося в собственности жилья;

- Предоставление гражданам возможности осуществления первоначальных накоплений для получения ипотечного кредита в форме приобретения облигаций специального ипотечного выпуска (внутреннего) жилищного облигационного з а й м а ;

- Обеспечение возможности для очередников ускорить получение жилья путем накопления первоначального взноса на жилье в форме приобретения облигаций с последующей куплей - продажей жилья с рассрочкой платежа на взаимоприемлемых условиях;

- Выделение имущества Залогового фонда (см. Положения "О залоговом фонде г. Алматы" и "О долговых обязательствах г. Алматы") в целях предоставления обеспечения по долговым обязательствам (ценным бумагам) "Алматинской финансовой компании" для привлечения долгосрочных и дешевых денежных средств на рынок жилья;

- Обеспечение широкого информационного освещения вопросов ипотечного кредитования населения.

### **VII. О схеме ипотечного жилищного кредитования, нацеленной на ускорение получения жилья очередниками.**

При существующем дефиците денежных средств и невозможности быстрого обеспечения очередников жилой площадью, актуальной становится проблема предоставления очередникам, имеющим стабильные доходы, возможности получить ипотечный кредит на взаимоприемлемых условиях для приобретения ж и л ь я .

В связи с этим предполагается реализовать собственную схему ипотечного жилищного кредитования, основанную на предоставлении возможности очередникам :

- осуществлять первоначальные накопления на приобретение жилья;
- применение схем зачета уже имеющегося в собственности жилья в качестве первоначального и/или основного взноса при приобретении нового;
- сочетание жилищных субсидий со схемой жилищного кредитования очередников города ;
- применение схем продажи жилья в рассрочку с одновременным залогом ( и п о т е к о й ) .

В качестве накопительной схемы предлагается использование выпуска ипотечных облигаций (внутреннего) жилищного займа для привлечения инвестиций в жилищное строительство города.

Главное - это реальная возможность, с одной стороны, предоставить гражданам, и в первую очередь - нуждающимся в улучшении жилищных условий , возможность постепенного накопления средств на квартиру (от 1 года до 10 лет ), с другой стороны - привлечь на строительство жилья реальные средства граждан, помимо внешних заимствований и банковских кредитов. При этом система позволяет реализовывать построенные на эти средства квартиры с использованием механизма ипотеки, в сочетании с рассрочкой платежа по договорам купли-продажи жилья. То есть, очередник может накопить по облигациям часть стоимости квартиры, одновременно получить ипотечный кредит и оформить квартиру в свою собственность, обеспечив при этом исполнение обязательств по кредиту залогом приобретенной квартиры.

Оптимальным вариантом небанковской ипотеки является организация строительства жилья, предполагающая комбинированное финансирование из различных источников (средства от выпуска облигаций, бюджетные средства, предназначенные для строительства жилья, средства инвесторов - физических и юридических лиц), саккумулированных на отдельном балансовом счете Алматинской финансовой компании. Из этих средств должно осуществляться финансирование строительства всего жилья (предназначенного и для погашения облигаций, и для предоставления по договорам купли-продажи в кредит, и для предоставления очередникам по договорам социального найма и др.).

*П р е д с е д а т е л ь*

*ХІХ-ой сессии Алматинского  
городского Маслихата*

*ІІ-го созыва*

*И. Шарипов*

С е к р е т а р ь

А л м а т и н с к о г о                      г о р о д с к о г о

М а с л и х а т а   П - г о   с о з ы в а

Ж . Т у р е г е л ь д и н о в

П р и л о ж е н и е

№

2

к                      р е ш е н и ю

Х I X - о й

с е с с и и

А л м а т и н с к о г о

г о р о д с к о г о

М а с л и х а т а

П - г о

с о з ы в а

от 18 сентября 2002 года

## П р о г р а м м а

### **развития системы ипотечного кредитования в г. Алматы**

Г. АЛМАТЫ - 2002 год

#### **I. Введение**

Настоящая "Программа развития системы ипотечного кредитования в г.Алматы" (Далее - Программа) разработана в рамках Пилотного проекта развития системы ипотечного кредитования жилищного строительства в г.Алматы, основываясь на положительном опыте главного оператора рынка ипотечных кредитов - Казахстанской ипотечной компании. Согласно этому применяемая схема жилищного строительства и ипотечного кредитования должна основываться на реальных денежных потоках между кредиторами и платежеспособными гражданами - покупателями жилья, учитывать международный опыт, гарантировать безусловную уверенность кредиторов и обеспечить выдачу ипотечных кредитов населению для приобретения на первом этапе квартир за счет завершения строительства незавершенных объектов жилья и далее за счет ввода в эксплуатацию нового жилья.

#### **II. Анализ текущего состояния жилищного строительства в г.Алматы**

В г.Алматы на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 43227 очередников, для обеспечения их жильем необходимо строить ежегодно 200,0 тыс. кв. м жилья.

В 2001 году по городу было сдано в эксплуатацию 240,8 тыс. кв.м. жилья (1640 квартир), в 2002 году запланировано сдать в эксплуатацию 264,3 тыс. кв.м. (2088 квартир). Далее, с ростом к 2005 году до 335 тыс. кв.м. (2738 квартир).

Данные статистики по вводу в действие жилья свидетельствуют о том, что более 90% нового жилищного строительства приходится на долю предприятий и организации негосударственного сектора, которые не занимаются обеспечением очередников жильем.

При этом в городе объем незавершенного строительства на текущую дату составляет 173 тыс. кв.м.

Для оценки суммарного спроса на жилье ниже приведен анализ роста

количества населения, а также естественного и миграционного прироста.

Численность населения г.Алматы, начиная с 1993 года, постепенно снижалась и только в 1997 году эта тенденция была преодолена.

По состоянию на 1.01.2002г. численность населения г.Алматы составила 1132  
ты с . ч е л о в е к .

С 1999 года сложилось положительное сальдо естественного прироста населения города. К началу 2002 года оно возросло более чем в 2 раза и  
с о с т а в и л о 2 2 5 0 ч е л о в е к .

Миграционные процессы также характеризуются положительным сальдо миграции с 1998 года, прирост колеблется в пределах 2300-2100 человек.

### **III. Цели и основные задачи Программы**

Целью развития системы жилищного ипотечного кредитования в городе Алматы является расширение возможностей для приобретения жилья  
т р у д о с п о с о б н ы м н а с е л е н и е м .

Достижение этой цели обеспечивается созданием в городе благоприятных условий функционирования рыночных механизмов кредитования граждан для  
п р и о б р е т е н и я ж и л ь я .

Развитие системы ипотечного жилищного кредитования рассматривается в качестве приоритетного направления жилищной политики города. Это означает, что основные усилия будут сконцентрированы на решении жилищных проблем горожан, имеющих стабильные доходы и желающих решить проблему улучшения жилищных условий самостоятельно, без финансовой помощи со  
с т о р о н ы г о р о д а .

Вместе с тем за городом будет сохраняться функция обеспечения жильем на условиях социального или коммерческого найма, безвозмездного пользования для тех граждан, чьи доходы не позволяют приобрести жилье самостоятельно даже с помощью долгосрочного кредита.

### **IV. Основные направления, механизмы и процедуры реализации Программы**

#### **4.1. Основные направления Программы**

1. Программа учитывает опыт создания и функционирования ипотечного рынка в странах с переходной экономикой наиболее близких к Казахстану по экономическим, финансовым и социально-психологическим параметрам, а так же имеющийся опыт по реализации Государственной программы жилищного строительства в РК через механизм ипотечного кредитования населения.

2. Программа адаптирована к платежеспособному спросу населения, особенностям местного рынка жилья и к особенностям функционирования казахстанских  
ф и н а н с о в ы х и н с т и т у т о в .

3. Программа, через заложенные в ней инструменты вторичного ипотечного

рынка, способствует быстрой оборачиваемости средств кредиторов, обеспечению процесса непрерывного рефинансирования ипотечного кредитования с дальнейшим выходом на полное самофинансирование. Данный механизм является реальным инструментом, обеспечивающим увеличение объемов финансирования жилищного строительства г. Алматы параллельно со снижением высоких процентных ставок по кредитам населению.

4. Программа позволяет управлять спросом на жилье в выгодном для социально-экономического развития города направлении.

5. Программа направлена на работу по внедрению и развитию рынка инвестирования Жилищного строительства г. Алматы через механизм ипотечного кредитования уже в настоящее время в существующем правовом поле.

6. Программа основывается на рыночном подходе, являющимся ясным и простым для понимания и применима для тиражирования в других регионах Республики Казахстан. Указанный подход подразумевает создание самодостаточной и саморазвивающейся системы, которая может быть интегрирована в сегодняшнюю практику. Программа рассчитана не на одномоментный результат и не ограничена во времени.

7. Данная программа прозрачна и открыта для всех задействованных структур, подконтрольна, ясна для инвесторов и других цивилизованных участников ипотечного рынка.

8. Программа предусматривает в качестве базовых составляющих:  
- применение имеющейся законодательной и нормативной базы для обеспечения неукоснительного исполнения соответствующих законодательству обязательств при ипотечном кредитовании населения в городе Алматы и в целом по республике;

- прямой доступ к имеющимся инфраструктурам, обеспечивающим наличие четкого и надежного механизма регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее, и доступ к этой информации всех квалифицированных участников ипотечного рынка;

- стимулирование финансовых институтов, обеспечивающих динамичное развитие первичного рынка и создание механизма рефинансирования первичных кредиторов за счет вторичного рынка.

#### **4.2. Основные участники ипотечного рынка**

**Заемщики** - обратившиеся за получением ипотечного кредита - как надежные и платежеспособные и на основании этого получившие ипотечный кредит, физические и юридические лица, добровольно предоставляющие уже имеющееся у них в собственности и/или приобретаемое на средства кредита жилье в залог и способные внести авансовые платежи при приобретении жилья.

**Кредитор** - банк и организация, осуществляющая отдельные виды банковских операции, выдающие ипотечные кредиты заемщикам на основании оценки их кредитоспособности и осуществляющее последующее обслуживание данных ипотечных кредитов.

**Коммерческий застройщик** - строительная организация, которая осуществляет строительство жилья.

**Корпоративные кредиторы** - кредиторы, имеющие договорные отношения с Ипотечным Институтом.

**Продавцы жилья** - физические и юридические лица, продающие собственное жилье или жилье, принадлежащее другим физическим и юридическим лицам по их поручению.

**Центр регистрации недвижимости г. Алматы** - государственный орган, обеспечивающий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, единый административный источник информации о правах собственности на жилье на всей территории г.Алматы, ведущий единый государственный реестр прав собственности на недвижимое имущество, включая жилые дома и жилые помещения.

#### **Ф у н к ц и и :**

- четкое установление собственника конкретного жилья с определением имеющихся залогов или иного обременения в отношении этой собственности;
- регистрация сделок купли-продажи жилья, оформление перехода прав собственности к новому владельцу;
- регистрация договоров залога (ипотеки);
- предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка, имеющим договорные отношения с Ипотечным институтом и действующим по его единым стандартам;
- предоставления части сведений о характеристиках жилья, в том числе коммерческих ценах на него при наличии официальной оценки;
- предоставление информации всем участникам ипотечного рынка;
- регистрация сделок недвижимости и залога в соответствии с действующими законодательными актами РК.

**Страховые компании** - лицензированные страховые компании, осуществляющие имущественное страхование (страхование заложенного жилья), страхование жизни и трудоспособности заемщика, страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка, отвечающие требованиям Ипотечного института и на основании этого рекомендованные им для осуществления страховой деятельности на рынке ипотечного кредитования.

#### **Ф у н к ц и и :**

(а) Имущественное страхование - основная функция страховщиков при ипотечном кредитовании. Страхование предмета залога является обязательным условием, обеспечивающим интересы Залогодержателя (Кредитора). Договор о страховании заложенного имущества заключается с Заемщиком за его счет.

(б) Страхование жизни и трудоспособности заемщиков осуществляется при необходимости в случаях, предусмотренных внутренними процедурами банков-кредиторов и/или Ипотечного института.

(в) Страхование гражданско-правовой ответственности участников рынка требуется в случаях, предусмотренных договорными отношениями участников и действующим законодательством, а также, в случае принятия закона об обязательном страховании гражданско - правовой ответственности оценочных организаций .

**Оценочные агентства** - лицензированные компании, осуществляющие независимую профессиональную оценку жилья, являющегося предметом залога (ипотеки), при выдаче ипотечного кредита, при реализации заложенного имущества, торгах и пр., отвечающие требованиям Ипотечного института и на основании этого рекомендованные им для осуществления независимой профессиональной оценки жилья.

**Операторы вторичного ипотечного рынка** - юридические лица, осуществляющие выкуп ипотечных кредитов у первичных кредиторов в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Основной оператор вторичного ипотечного рынка в Алматы:

**Ипотечный институт - Алматинская финансовая компания.**

1. Вновь созданная структура:

(а) Зарегистрирована в форме КГП.

(б) Получает необходимые лицензии в уполномоченных органах.

(в) Деятельность определяется его уставом, который разработан и утвержден в соответствии с Гражданским Кодексом Республики Казахстан.

2. Ценные бумаги

Ценные бумаги Ипотечного Института и программы их эмиссий обеспечиваются :

(а) активами и собственными средствами, формирующимися за счет средств учредителей и прибыли от деятельности.

(б) активами, сформированными за счет производимого фондового учета (секьюритизации) .

3. Дополнительные источники финансирования:

(а) Кредиты международных и местных финансовых институтов под собственные обязательства, обеспеченные ипотечными свидетельствами.

**Ф у н к ц и и :**

- разработка и внедрение единых ипотечных стандартов и технологий, соблюдение которых является обязательным условием для выкупа кредитов у квалифицированных кредиторов и рекомендуемые всем остальным кредиторам в качестве необходимой предпосылки для рассмотрения возможности придания им статуса квалифицированных кредиторов в будущем;

- выкуп у квалифицированных кредиторов ипотечных кредитов, соответствующих стандартам;

- привлечение средств инвесторов путем выпуска и размещения:

(I) ценных бумаг - ипотечных облигаций, обеспеченных пулами ипотечных свидетельств;

(II) простых и переводных векселей, обеспеченных собственными активами.

**Инвесторы** - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги Ипотечного института. Например, институциональные инвесторы - пенсионные фонды, страховые компании и т.д.

**А к и м а т      г .      А л м а т ы**

**Ф у н к ц и и :**

- координация действий с Ипотечным институтом по всем вопросам, связанным с реализацией настоящей программы;

- утверждение списков объектов коммунальной собственности, включаемых в состав Залогового фонда г. Алматы;

- обеспечение широкого информационного освещения в СМИ вопросов развития системы ипотечного кредитования в г. Алматы.

#### **4.3. Механизмы ипотечного кредитования**

1. Ипотечное кредитование возникает, когда одна сторона (кредитор) предоставляет другой стороне (заемщику) сумму денежных средств в кредит, порядок погашения которого определяется кредитным договором, предусматривающим в качестве предмета залога для обеспечения выдаваемого кредита жилье, как приобретаемое на средства кредита, так и имеющееся в собственности заемщика до получения кредита.

2. Размер авансового платежа, ставка вознаграждения (интереса) за пользование кредитом, сроки и условия кредитования устанавливаются Ипотечным институтом. Минимальный реальный уровень ставки по ипотечному кредиту должен решать, как минимум, два вопроса: во-первых, обеспечивать определенный спрос на данный вид кредитования со стороны покупателей, во-вторых, обеспечивать окупаемость затрат на финансирование данной программы и стабильные денежные потоки для кредитора.

3. В случае, если заемщик не в состоянии возратить заемные средства кредитору, кредитор может обратиться с иском на заложенную собственность заемщика в качестве компенсации за предоставленный кредит в установленном



законодательством \_\_\_\_\_ порядке .

4. Заемщик и кредитор подписывают договор, по которому они добровольно и сознательно признают, что будут выполнять договорные обязательства способом, указанным в данном договоре.

5. Заемщик обладает правом выбора желательного для него типа договора из имеющихся стандартных, зная, что условия договора подлежат обязательному исполнению .

6. Обеспечение активами распространяются только на ценные бумаги Ипотечного института .

7. Ипотечный Институт на первоначальном этапе заключает с каждым из квалифицированных кредиторов договор, в котором гарантирует срочный выкуп выдаваемого данным кредитором ипотечного кредита с получением им заранее обусловленной маржи только в том случае, если данный кредит выдается по стандартам Ипотечного Института. В число стандартов Ипотечного Института на первых порах становления рынка ипотечного кредитования в Алматы могут входить требования участия только квалифицированных страховых и оценочных компаний во всех случаях страховой и оценочной деятельности, связанной с ипотечным кредитованием .

8. Ипотечный Институт не осуществляет выкуп кредитов, выданных иными, чем квалифицированные кредиторы .

9. Отношения всех участников ипотечного рынка подразумевают:

9.1. Четкое функциональное распределение обязанностей на договорной основе ;

9.2. Гарантии исполнения договорных обязательств;

9.3. Доступность участия в работе ипотечного рынка любой организации, имеющей на это право в соответствии с законодательством Республики Казахстан .

10. Необходимые меры по созданию правовых и прочих условий для работы ипотеки в Алматы :

10.1. Обеспечение единой централизованной регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее, т.е. регистрация договоров купли-продажи и договоров залога (ипотеки) .

10.2. Организация и проведение торгов жилья, на которое обращено взыскание .

10.3. Обеспечение явки в суды заемщиков, нарушивших условия ипотечных договоров.

#### **4.4. Процедура ипотечного кредитования**

На начальном этапе работы Ипотечного института возможны два варианта предоставления ипотечных кредитов .

**Первый вариант** . Заемщик обращается к Кредитору (в Банк или Ипотечный институт, (при наличии лицензии на отдельные виды банковских операций), который определяет, на какую сумму кредита данный Заемщик может рассчитывать, после чего Заемщик выбирает подходящую ему квартиру в пределах оговоренной суммы кредита.

1 - Заемщик обращается к Кредитору за получением кредита. Кредитор проверяет кредитоспособность Заемщика, следуя стандартам Ипотечного института, и принимает решение, какую сумму кредита он готов выдать данному **З а е м щ и к у** .

2 - Кредитор выписывает Заемщику "**Ипотечный сертификат**" (Приложение N 2) - документ, подтверждающий первоочередное право на получение ипотечного кредита, платежеспособность, соответствие критериям и стандартам, и где указывается сумма выдаваемого кредита и расчетный первый взнос Заемщика в размере от 10% до 30% от стоимости квартиры.

3 - Заемщик обращается к Продавцу жилья (риэлторам, другим гражданам и юридическим лицам) и выбирает подходящую квартиру с учетом имеющегося у него "Ипотечного сертификата". Продавец и Заемщик заключают договор **к у п л и - п р о д а ж и** **ж и л ь я** .

**Второй вариант** . Сначала Заемщик находит подходящее ему жилье, затем обращается к Кредитору за получением кредита на его приобретение.

1 - Заемщик (покупатель) обращается к Продавцу жилья и выбирает подходящее жилье из предлагаемого Продавцом.

2 - Заемщик (покупатель) обращается к Кредитору за получением ипотечного кредита на приобретение выбранного им жилья. Кредитор проверяет кредитоспособность Заемщика (покупателя). При этом квалифицированный Кредитор руководствуется стандартами Ипотечного института. Обязательным условием ипотечного кредитования является страхование закладываемого недвижимого имущества. Необходимость страхования жизни, трудоспособности Заемщика определяется Кредитором в соответствии со стандартами Ипотечного института (например, одним из таких стандартов может быть возраст Заемщика, **н а л и ч и е** **с е м ь и** **и** **т . д .** ) .

3 - Продавец подписывает с Заемщиком (покупателем) договор купли-продажи жилья в соответствии с действующим законодательством.

***Последующие действия Сторон идентичны для обоих вариантов.***

4. Оценочное агентство осуществляет независимую оценку выбранного Заемщиком жилья. Кредитор соотносит ее с размером выдаваемого кредита.

5. В случае положительного решения Кредитор заключает с Заемщиком кредитный договор и договор о залоге (ипотеке) жилого помещения, а Заемщик

вносит на свой лицевой счет у Кредитора авансовый платеж за выбранное им  
ж и л ь е .

6. Заемщик (покупатель) оформляет покупку квартиры у Продавца, заключает договор купли-продажи квартиры с Продавцом.

7. Заемщик (покупатель) выплачивает полную стоимость квартиры Продавцу (авансовый платеж + сумма кредита) по договору купли-продажи, которые регистрируется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н .

8. Центр по регистрации недвижимости г. Алматы регистрирует переход права собственности на квартиру и Покупатель вселяется в нее.

9. Центр по регистрации недвижимости г. Алматы регистрирует договор з а л о г а ( и п о т е к и ) .

10. В случае, если кредит был выдан квалифицированным Кредитором с соблюдением всех необходимых стандартов, данный Кредитор, руководствуясь договорными обязательствами Ипотечного института, продает Ипотечному институту этот обеспеченный залогом жилья кредит, в обмен на обязательство выплачивать все предусмотренные соответствующим кредитным договором суммы на счет Ипотечного института. Кредитор получает назад выплаченную Заемщику сумму плюс заранее установленную маржу, часть которой может выплачиваться в виде ценных бумаг Ипотечного института. (Кредитор может не продавать ипотечный кредит Ипотечному институту и продолжать его обслуживание, получая ежемесячные взносы от Заемщика). Ипотечный институт занимает место кредитора в кредитном договоре на основании договора переуступки (цессии) в качестве нового залогодержателя по договору ипотеки. Высвободившиеся деньги Кредитор использует на выдачу ипотечного кредита с л е д у ю щ е м у З а е м щ и к у .

11. Кредитор, продавший Ипотечному институту кредит, продолжает его обслуживание (за небольшую сервисную плату), т.е. установленные соответствующим кредитным договором сроки взимает с Заемщика все положенные выплаты в погашение суммы основного долга и процентов по нему и своевременно перечисляет данные средства на счет Ипотечного института. В случае наступления несостоятельности Заемщика, который после соблюдения установленной условиям договора залога (ипотеки) лишается прав на жилье.

Кредитор перечисляет на счет Ипотечного института все предусмотренные кредитным договором и договором залога (ипотеки), выплаты после реализации Кредитором залогового имущества. Окончательные расчеты между Кредитором и Ипотечным институтом происходят после этой реализации и зависят от итогового баланса по кредиту и от заранее предусмотренной в договоре между Ипотечным институтом и Кредитором ответственности каждой из сторон за риск

наступления несостоятельности Заемщика. При этом Кредитор несет первую часть рисков, связанных с качеством проверки платежеспособности Заемщика (т.н. экономические риски), Ипотечный институт несет лишь риски, связанные с общеэкономической конъюнктурой (т.н. системные риски).

12. Ипотечный институт формирует пакеты (пулы) ипотечных кредитов, диверсифицируя кредитный риск каждого такого пакета посредством включения в него достаточно большого количества кредитов различным Заемщикам, выданных различными Кредиторами.

13. Ипотечный институт выпускает ценные бумаги (ипотечные облигации), неэмиссионные долговые обязательства (векселя), которые размещаются на внутреннем и внешнем финансовых рынках.

14. Ипотечный институт предоставляет обеспечение обязательств по ценным бумагам.

15. Вырученные от продажи ценных бумаг средства Ипотечный институт направляет на рефинансирование первичных кредиторов и осуществление дальнейшего ипотечного кредитования.

16. В целях дальнейшего продвижения ипотечных облигаций и эффективного поиска инвесторов, Ипотечный институт осуществляет взаимодействие с главным оператором ипотечного рынка в Республике Казахстан - Казахстанской ипотечной компанией.

***Другие схемы ипотечного кредитования, связанные:***

1. С положением Заемщика в обществе, местом работы и стабильностью его предприятия, наличием или отсутствием у него достаточных для внесения авансового платежа средств, возможность и необходимость продажи имеющейся у него квартиры, а также процесс, связанный с такой продажей, все это создает большое количество вариантов для Заемщика.

2. С использованием старого жилья для приобретения нового является получение краткосрочного кредита для первоначального взноса при покупке новой квартиры под залог уже имеющегося жилья. До истечения срока краткосрочного кредита Заемщик может реализовать заложенное старое жилье, рассчитаться по краткосрочному кредиту и использовать остаток вырученных средств для последующего погашения долгосрочного кредита.

3. С возможностью комбинирования, когда часть первоначального взноса Заемщика формируется за счет имеющегося жилья и принимается впоследствии к зачету Продавцом новой квартиры, а оставшаяся часть вносится деньгами.

4. С возможностью кредитования Коммерческого застройщика, уполномоченного местным исполнительным органом по завершению строительства объектов незавершенного строительства жилья, с последующим погашением Коммерческим застройщиком основного долга и интереса готовым

жильем с установленной фиксированной стоимостью квадратного метра жилья.

**Настоящая Программа предусматривает разработку участниками ипотечного рынка различных технологий, позволяющих реализовать все возможные варианты действий, удобные как для Заемщиков, так и для кредиторов и других участников ипотечного рынка.**

## **V. Особенности функционирования Программы**

На первоначальном этапе:

Наличие незавершенного строительства объектов жилищного и гражданского назначения безусловно является одним из положительных факторов в данной программе, так как позволит в минимально короткие сроки:

(а) обеспечить ввод в эксплуатацию дополнительного объема нового жилья;

(б) высвободить ранее вложенные денежные средства в объекты незавершенного строительства как дополнительные оборотные ресурсы, что позволит минимизировать инвестиционный риск;

(в) получить дополнительный пул ипотек для обеспечения выпускаемых ценных бумаг в целях привлечения инвестиций в жилищное строительство путем наращивания темпов ипотечного кредитования за счет дополнительных объемов нового жилья, полученного от разницы готового жилья и ранее вложенных средств в незавершенное строительство;

(г) направить высвободившиеся оборотные средства на реинвестирование строительства жилья.

## **VI. Необходимые ресурсы и источники их финансирования**

Программой предполагаются следующие источники финансирования:

1. Собственные средства Ипотечного института;
2. Доходы, получаемые от реализации жилья;
3. Доходы, получаемые от сдачи жилья в долгосрочную аренду с правом в ы к у п а ;
4. Средства, получаемые от эмиссии ценных бумаг и/или финансовых инструментов ;
5. Собственные средства подрядчика.

## **VII. Ожидаемые результаты от реализации Программы**

Ожидается, что расширение масштабов предоставления населению доступных долгосрочных кредитов для приобретения жилья позволит городу решить ряд социально-экономических задач, в числе которых:

- повышение качества жизни граждан путем обеспечения их достойным ж и л ь е м ;

- активизация спроса на жилье со стороны населения за счет увеличения платежеспособного спроса ;

- ускорение роста строительного производства и связанных с ним отраслей экономики, увеличение налоговых поступлений в бюджет города;
- оживление инвестиционного процесса;
- повышение занятости населения;
- привлечение внебюджетных средств в финансирование жилищного строительства .

Развитие системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования должно привести к созданию в городе функционально полной системы взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов решения жилищных проблем и социальной поддержки граждан.

Приложение N 1: Схема движения денежных средств.

Приложение N 2: Ипотечный сертификат.

Приложение N 3: Механизм реализации Программы через размещение облигаций и продажи готового жилья (до получения лицензии Нацбанка).

Приложение N 4: Механизм реализации Программы через размещение облигаций и продажи готового жилья (после получения лицензии Нацбанка).

*П р е д с е д а т е л ь  
XIX-ой сессии Алматинского  
городского Маслихата II-го созыва И. Шарипов*

*С е к р е т а р ь  
Алматинского городского  
Маслихата II-го созыва Ж. Турегельдинов*

П р и л о ж е н и е N 1  
к Программе развития  
системы ипотечного  
кредитования в г. Алматы

**СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

**СХЕМА**

П р и л о ж е н и е N 2  
к Программе развития  
системы ипотечного  
кредитования в г. Алматы

**ИПОТЕЧНЫЙ СЕРТИФИКАТ N \_\_\_\_\_ Серия \_\_\_\_\_**

Настоящим сертификатом КРЕДИТОР \_\_\_\_\_  
удостоверяет, что ЗАЕМЩИК, гр. \_\_\_\_\_  
платежеспособен и соответствует критериям и стандартам, предъявляемым  
КРЕДИТОРОМ к ЗАЕМЩИКУ для получения ипотечного кредита.

Указанные критерии и стандарты согласованы с АЛМАТИНСКОЙ  
ФИНАНСОВОЙ КОМПАНИЕЙ в рамках Программы развития системы

ипотечного кредитования в г.Алматы для выдачи ЗАЕМЩИКУ целевого ипотечного кредита на сумму, \_\_\_\_\_ тенге.

Платежеспособность ЗАЕМЩИКА определена на дату составления настоящего сертификата. Сумма собственных средств ЗАЕМЩИКА депонирована на открытом лицевом счете АЛМАТИНСКОЙ ФИНАНСОВОЙ КОМПАНИИ.

Настоящий сертификат действителен в течение 90 (Девяносто) календарных дней от даты его выдачи.

Руководитель: \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (ФИО)  
М.П.

Настоящий ипотечный сертификат (далее "сертификат") не является ценной бумагой, не может быть переуступлен или иным образом передан третьему лицу, в том числе в порядке наследования или дарения.

Для получения целевого ипотечного кредита по настоящему сертификату в пределах срока его действия ЗАЕМЩИК обязан подтвердить свою платежеспособность на дату составления сертификата с предоставлением всех документов, перечень которых устанавливается КРЕДИТОРОМ, а также депонировать на отдельно открытом лицевом счете у КРЕДИТОРА собственные средства в размере, установленном кредитным договором с КРЕДИТОРОМ.

Срок действия настоящего сертификата может быть продлен на один месяц, но не более двух раз. Общий срок действия не может превышать 5 (пять) месяцев

Для продления срока действия сертификата ЗАЕМЩИК должен обратиться к КРЕДИТОРУ с соответствующим заявлением, предоставить объяснения и требуемые КРЕДИТОРОМ документы, подтверждающие платежеспособность ЗАЕМЩИКА и служащие основанием для продления срока действия сертификата.

Настоящий сертификат не может служить подтверждением платежеспособности ЗАЕМЩИКА для других целей, не связанных с кредитованием в рамках Программы жилищного строительства г. Алматы.

Настоящий сертификат не может служить в качестве доказательства в судебных или иных государственных органах.

Срок действия сертификата продлен до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Подпись      ФИО                      Печать

Срок действия сертификата продлен "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Подпись      ФИО                      Печать

Данные паспорта или другого документа, удостоверяющего личность ЗАЕМЩИКА

Дата выдачи \_\_\_\_\_

Кем выдан (должность, ФИО) \_\_\_\_\_

Контактный телефон Кредитора \_\_\_\_\_

П р и л о ж е н и е            Н            3  
к            П р о г р а м м е            р а з в и т и я  
с и с т е м ы                          и п о т е ч н о г о  
кредитования в г. Алматы

## **М Е Х А Н И З М**

**реализации Программы развития системы ипотечного кредитования в г. Алматы через размещение ипотечных облигаций и продажи готового жилья населению через ипотечное кредитование (до получения лицензии Нацбанка на проведение отдельных видов банковских операций)**

**Данный вариант предусматривает создание Алматинской финансовой компании (далее АФК), уполномоченной привлекать инвестиции, быть оператором жилищной программы и осуществлять ипотечное кредитование населения через банки второго уровня.**

Схема работает следующим образом:

- АФК производит учет жилищных фондов (земля, недвижимость, проекты) и формирует портфель (пул) ипотечных свидетельств для обеспечения привлекаемых инвестиций в реализацию жилищной программы;

- АФК производит размещение ипотечных облигаций, обеспеченных пулом ипотечных свидетельств и производит вложение ресурсов в реализацию жилищной программы через механизм ипотечного кредитования;

- Параллельно АФК заключает договор с банком второго уровня, через проведение тендера, по обслуживанию жилищной программы в части ипотечного кредитования населения и обслуживанию ссудной задолженности по и п о т е ч н ы м к р е д и т а м ;

- АФК производит финансирование строительства объектов незавершенного строительства через Коммерческого застройщика;

- АФК заключает договора купли-продажи и реализует готовое жилье;

- Банк, далее производит ипотечное кредитование населения под залог приобретенного готового жилья у АФК;

- Основным источником финансирования жилищной программы являются поступающие от размещения облигаций АФК, обеспеченных пулом ипотечных с в и д е т е л ь с т в .

По мере реализации жилищной программы через механизм выпуска





