

УДК 336.7.17.061

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДА ИПОТЕКАЛЫК КРЕДИТ АЛУУНУН ШАРТТАРЫ
УСЛОВИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ
CONDITIONS FOR OBTAINING A MORTGAGE LOAN IN KYRGYZ REPUBLIC

Мергембаева А.Д. – окутуучу, ЖАМУ Аксы колледжи.

Аннотация: *Ипотекалык кредит – кыймылсыз мүлктү жерди, өндүрүштүк курулманы жана турак жайды күрөөгө коюу менен берилүүчү узак мөөнөттүү кредит. Ипотекалык келишим боюнча, карыз алуучу кредитти жана банктын акча каражатын колдонгону үчүн пайыздык үстөк кошуу менен белгиленген мөөнөттүн ичинде банкка кайтарып берет.*

Аннотация: *Ипотечный кредит это целевой долгосрочный кредит на жилье, кредит на квартиру. При ипотеке жилье становится залогом по кредиту. Договор и условия ипотеки определении права и обязанности сторон, процедура о сумме и сроке кредита, процентной ставки размеры ежемесячных платежей.*

Annotation: *A mortgage loan is a targeted long-term for housing and a loan for a apartment. Housing becomes the collateral for the loan when mortgage loan. The contract and the terms of the mortgage determining the rights and obligations of the parties, the procedure on the amount and duration of the loan, the interest rate amount of monthly payments.*

Ачык сөздөр: *айып пул, пайыздык чен, шериктеш банк, туп нуска, куроо коюучу, кепилдик банк, баштапкы толөм, нотариус.*

Ключевые слова: *штраф, процентные соотношение, компаньон, оригинал, залог, гарантийный банк, первоначальный взнос, нотариус.*

Key words: *monetary penalty, the percentage, partner, original, pledge, guarantee bank, initial payment, notary.*

Ипотекалык кредит – кыймылсыз мүлктү жерди, өндүрүштүк курулманы жана турак жайды күрөөгө коюу менен берилүүчү узак мөөнөттүү кредит. Байыркы Грецияда биздин заманга чейинки 6- кылымда пайда болгон жана 19-кылымдын ортосунан адистештирилген институттар ипотека банктары, айрым өлкөлөрдө коммерциялык, айыл чарба жана башка банктар тарабынан берилүүчү банк ипотекалык кредити тараган. Ипотекалык келишим боюнча, карыз алуучу кредитти жана банктын акча каражатын колдонгону үчүн пайыздык үстөк кошуу менен белгиленген мөөнөттүн ичинде банкка кайтарып берет.

Ипотека кыймылсыз мүлк укуктарын каттоону жүзөгө ашыруучу мамлекеттик каттоодон милдеттүү түрдө өткөрүлүүгө тийиш.

Негизги шарттар: ипотекалык кредиттин мөөнөтү, баштапкы төлөм (*турак жайдын наркынын 30% же 5-10%*) боюнча талаптары, пайыздык чендер, анын ичинде эффективдүү пайыздык чен, насыя алуу менен байланышкан үчүнчү жактардын пайдасына башка төлөмдөрдөн (*нотариус, мамлекеттик реестр жана башка чыгымдар*), ай сайын төлөөлөр (*кирешенизден 30-50% ашпоо керек*), айып пулду эсептөө жолдору, жарым-жартылай мөөнөтүнөн мурда төлөө менен кредитти жоюу шарттары жана башкалар. Ипотекалык кредит берүү үчүн банк кардардан бир топ документтерди талап кылат. Анын ичинде ипотекага алынуучу турак жайдын, ипотека алып жаткан кардардын тапкан айлыгы жана башка кирешелеринин далилдерин камтыган документтер. Бардык документтерди тапшыргандан кийин да, банк ипотекалык кредит берүү жөнүндө чечим

кабыл алуусуна көп убакыт талап кылынышы мүмкүн. Карыз алуучунун жоопкерчилиги – карыз алуучу өзүнүн кирешелери жөнүндө банкка анык жана толук маалымат берип, реалдуу мөөнөткө, аткара алган шарттарда келишимди түзүшөт. Ипотекалык кредит боюнча келишимге кол коюудан мурда карыз алуучу бардык пункттарын окуп, шарттарын талдап, эки же үч банктын сунуштарын салыштырып, кредиттин толук баасын эсептеп, айрыкча өз милдеттерин, жоопкерчилигин, түшүнүксүз болгон шарттары болсо сурап, кошумча маалымат алышы зарыл. Банктын милдети – ири көлөмдүү суммалар, финансылык терминдер, келишимдин өзгөчөлүктөрү, шарттары боюнча толук маалымат берүү. Ипотекалык кредитти алууда эмнеге көңүл буруу керек? Ипотекалык кредиттин мөөнөтү, карыз алуучу төлөй турган баштапкы суммасына, пайыздык чендер, анын ичинде эффективдүү пайыздык чен, насыя алуу менен байланышкан үчүнчү жактардын пайдасына башка төлөмдөрдөн (*нотариус, мамлекеттик реестр жана башка чыгымдар*), айлык төлөмдөр, алган милдеттемелерге, аткара албай калган учурдагы төлөмдөргө, айып пулду эсептөө жолдору же тескерисинче, жарым-жартылай мөөнөтүнөн мурда төлөө шарттары болгон учурларда айлык өлчөмүнөн ашкан сумманы же ипотекага алган сумманы толук бойдон, мөөнөтүнөн мурда төлөөгө тийиш болгон сумманы жоюу шарттары жана башкаларга коңул буруу зарыл. Ай сайын ипотекалык төлөөлөр айлык кирешенин 30-50% ынан ашпоого тийиш.

Ипотекалык кредит боюнча төлөмдөр ай сайын банкка төлөп турууга тийиш болгон негизги суммасынын бир бөлүгүнөн жана кредит боюнча пайыздык үстөктөрдөн турат. Төлөмдөрдүн графиги банк тарабынан сунушталат. Карыз алуучу кылдаттык менен ар айлык төлөмдөрдү эсептеп чыгып, өзүнө ыңгайлуу болгон сунушту тандап алса болот. Ипотекалык кредит боюнча ар айлык төлөм аннуитеттик төлөм аркылуу же болбосо негизги карызды бирдей үлүштө жоюу аркылуу жүргүзсө болот. Эгерде карыз алуучу кредитти төлөй албай калса, күрөөгө коюлган турак жай сатылып, андан түшкөн каражаттар карыз алуучу жана банк ортосунда бөлүштүрүлөт. Банк карыз алуучу карыз болгон сумманы гана алат. Ипотекалык кредит боюнча төлөмдөрдү алуу үчүн банк сот аркылуу же келишимде көрсөтүлгөн учурларда соттун чечими жок деле кыймылсыз мүлктү ачык аукцион өткөрүү аркылуу сатыкка коюуга укугу бар. Эгерде кредит боюнча төлөөнү токтотуп, убагында төлөбөй калса, карыз алуучу банкка кайтаруучу пайыздык төлөмдөр токтобой, эсептеле берет. Андан тышкары айып пул көбөйүп, канча узак мөөнөткө төлөмдөр создуктурулса, ошончолук карыздын өлчөмү да өсө берет.

- Эң жогорку сумма 3 миллион сомду түзөт. Жаран насыяны 15 жылга чейин төгүп бүтүшү керек. Карыздын үстөк пайызы жыл сайын 12 -8 пайызга чейин деп эсептелүүдө. Ипотекалык насыялар улуттук валюта менен берилет жана андан комиссиялык төлөм алынбайт.

Ипотеканын катышуучусу кайсы аймакта жашаганына карабай, 3 миллион сомго чейин ала алат. Бирок насыянын шарттары боюнча квартиранын аянты 70 чарчы метрден ашпоосу керек, ал эми жеке менчик үйдүн аянты 150 чарчы метрден жогору болбоого тийиш.

Мамлекеттик ипотекалык программанын катышуучулары үчүн пайыздык чен ар кандай болмокчу. Эгерде жаран алгачкы төлөм катары турак жайдын жалпы баасынын 10 пайыздан 20 пайызга чейинкисин төлөй турган болсо, анда насыянын пайыздык чени жыл сайын 14 пайыз болот. Эгер ал турак жайдын жалпы баасынын 20 пайыздан 30 пайызга чейинки көлөмүн банкка алып келе турган болсо, ал насыяны 13 пайыздык жылдык үстөк

менен төлөйт, ошондой эле ипотека ала турган адам алгач 30 пайыздан жогорку төлөм төксө, анда насыянын жылдык үстөгү 12 пайызды түзмөкчү

Насыяны төмөнкү шарттар менен ала алышат:

Кыргызстандын жараны насыя төгүп бүтүп жаткан маалда 21 жаштан 65 жашка чейинки куракта болууга тийиш;

Бюджеттик уюмдардын жумушчулары жалпы эмгек стажысы 3 жылдан аз болбосо жана арыз берген убакытта бюджеттик уюмда иштегенине 1 жылдан кем болбосо ипотека ала алышат;

Жарандар жашаган жери, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары боюнча тизмеге катталат;

Жарандын жеке менчик турак жайы болбоого тийиш;

Насыя алып жаткан адам программага катышканга чейинки акыркы үч жылда кыймылсыз мүлк боюнча эч кандай жарандык келишим түзбөгөн болушу кажет;

Ипотекалык насыя алып жаткан жаран Улуттук банктын жана шериктеш-банктын тиешелүү талаптарына жооп бергендей болууга тийиш.

Карыз алуучунун ага чейин шериктеш-банк менен тескери мүнөздөөчү иши болбогон болушу зарыл;

Ипотекалык насыя алып жатканда ага кепил боло турган адам керек;

Ипоткалык турак жай милдеттүү түрдө камсыздандырылууга тийиш.

Ипотекалык насыя алуу учун керек болгон докуменнтер:

- Насыя алуу үчүн арыз (банктын формасы боюнча);

- Насыя алуучунун, күрөө коючунун, кепил боло турган адамдын паспорту (түп нускасы текшерүүгө)

- Насыя алуучунун, күрөө коючунун никеге тургандыгы тууралуу күбөлүгү (жубайлар үчүн) (түп нускасы текшерүүгө);

- Балдарынын паспорту жана туулгандыгы тууралуу күбөлүгү (түп нускасы текшерүүгө);

- Насыя алуучунун, күрөө коючунун жашаган жеринен жана үй-бүлө курамы тууралуу маалымдама;

- Насыя алуучунун, күрөө коючунун иштеген жеринен акыркы 12 айдагы иштеп тапкан жалпы суммасы, иштеген кызматы жана эмгек стажысы көрсөтүлгөн маалымдама;

- Мамлекеттик каттоо кызматынан акыркы 3 жылда кыймылсыз мүлк менен келишим түзүлгөнү же түзүлбөгөнү көрсөтүлгөн маалымдама;

- Кошумча кирешелердин бар экенин көрсөтүүчү документтер;

- Зарыл болсо дагы кошумча документтер;

Кыймылсыз мүлк сатып алууга:

- Сатып алуу-сатуу келишими;

- Кыймылсыз мүлктүн техникалык паспорту;

- Зарыл болгон учурда жер участогуна жеке менчик укугу тууралуу Мамлекеттик акт;

- Мамлекеттик каттоо кызматынан кыймылсыз мүлк күрөөдө турбаганы тууралуу маалымдама;

- Мамлекеттик каттоо кызматынан кыймылсыз мүлк менен болгон келишимдердин хронологиясы (экинчи базардагы турак жайлар үчүн) ;

- Кыймылсыз мүлктүн азыркы ээсинин (сатуучунун) паспортунун көчүрмөсү (текшерүүгө түп нуска);

- Жеңилдиктер:

Толугу менен же жарым-жартылай мөөнөтүнөн эрте төлөнгөн учурда комиссия кармалбайт.

Катышуучунун жеке салымы жок болсо, өнөктөш-банктын ыктыяры боюнча кошумча күрөөнү коюуга, ошондой эле кепилдик фондунун каражаттарынан же бюджеттик уюмдар үчүн башка булактардан каралган кепилдик милдеттенмелерге жол берилет.

Тандоо эрежелери, турак жай алууга талаптар жана башка шарттар ЖМКларда жарыяланууда, маалыматтар жергиликтүү мамлекеттик администрациялардын имараттарына жана "Мамлекеттик ипотекалык компания" ачык акционердик коомунун сайтына жарыяланган.

Ипотекалык кредит алуу – бул өтө олуттуу чечим. Ипотекалык кредиттин бардык шарттары менен таанышып чыгып, көптөгөн документтерди толук жана сабаттуу толтуруу оңой эмес. Ошондуктан мындай чечим кабыл алууда ашыкпастан, жакшылап бардык шарттарын талдап чыгып, жоопкерчилик менен чечим кабыл алуу керек.

Кыргыз Республикасында ипотекалык насыялоо механизминин толук иштешин камсыз кылуу, ошондой эле социалдык чөйрөдө, аскер кызматкерлерине, мамлекеттик жана муниципалдык кызматкерлер чөйрөсүнүн кызматкерлерин ипотекалык насыялоо аркылуу турак-жай менен камсыз кылуу боюнча Кыргыз Республикасынын мамлекеттик программасын кабыл алуу жана ишке киргизүү үчүн шарттарды түзүү максатында, Өкмөттүн 2015-жылдын 15-июлундагы токтому менен “Мамлекеттик ипотекалык компаниясы” ачык акционердик коому уюшулган.

"Мамлекеттик ипотекалык компания" ачык акционердик коому Кыргызстандын өкмөтүнүн "2015-2020-жылдарга жеткиликтүү турак жай" программасынын алкагында түзүлдү жана пайдалуу шарттар менен турак жайга муктаж болгондорду үй менен камсыз кылууга багытталган.

"2015-2020-жылдарга жеткиликтүү турак жай" программасы боюнча ипотекалык насыя алыш үчүн кыргызстандыктар тизмеге катталышы керек. Катышуучуларды каттоо жергиликтүү мамлекеттик администрация жана шаар мэриялары тарабынан тандап алуу критерийлерине дал келген кезде гана жүргүзүлөт.

Мамлекеттик ипотекалык компаниянын өкүлдөрүнүн айтымында ипотекалык насыянын пайыздык чендерин төмөндөтүү боюнча иштер жүрүүдө.

2016-жылдын март айында пайыздык чендерди 12-14 менен берип келген. Сентябрь айынан тарта пайыздык ченемдер 10 пайызга чейин төмөндөдү. Мындан ары да кошумча каражаттар табылып калса дагы төмөндөтүү аракети болорун, ал эми бюджеттик мекемелерде иштегендер үчүн насыяны кайтаруу мөөнөтүн 15 жыл бойдон калтыруу сунушталууда.

2015-жылдын сентябрь айынан тарта элди арзан үй менен камсыздоо максатында өкмөттүн “Жеткиликтүү турак-жай 2015-2020” программасы иш алып барып жатат. “Мамлекеттик ипотекалык компания” (МИК) ачык акционердик коомунун билдиргенине караганда, компания бир жылга жетпеген убакытта 1 млрд. сомду ийгиликтүү иштете алган. Тактап айтканда ушул убакка чейин 7 миң 132 жаран ипотекалык насыя алуу боюнча арыз менен кайрылган. Анын 840тан ашыгы ипотекалык насыя алды. Ал эми шарттары туура келбей арыздарын кайра кайтарып алган адамдардын саны 2 миңге жакын..

Буга чейин Мамлекеттик ипотекалык компания (МИК) бюджеттик мекемелердин кызматкерлерине гана насыя берип келаткан. Компания өкүлдөрү ырастагандай, үй алуучулардын катары калың, андайга иштеп жаткандардын баары эле муктаж. Муну эсепке алган МИК жарандардын баары ала турган ипотекага каражат алып келчү инвесторлорду издеп. Мамлекеттик ипотекалык компаниядан насыяны эми жарандардын баары алууга укуктуу. Бул тууралуу 20-февралда Бишкекте өткөн маалымат жыйынында мамлекеттик ипотекалык компаниянын өкүлдөрү билдирген.

Бирок бюджеттик мекемелерде иштебегендердин насыя алышы үчүн озгочо шарттар каралган. Мүмкүн бюджеттик мекемеде иштебегендердин үстөк пайызы бир аз жогору болушу ыктымал. Мындан тышкары МИК ипотекалык баалуу кагаздарды чыгарып, аны сатуудан түшкөн каражаттарды да каалоочулардын баарына насыя катары берүүнү пландоодо. Компания 2017-жылы ушундай жол менен 300 - 500 миллион сом тартууну көздөп жатат. Келишим кол коюлгандан кийин каражаттарды натыйжалуу пайдалануунун белгилүү жөрөлгөлөрүнөн өтүшү керек.

Ошондой эле мамлекеттик ипотекалык компаниясы жеке турак жай курууга насыя берүүнү баштады. Учурда банкттар менен сүйлөшүүлөр аяктап, курулушка каражат сурагандардын алгачкы тизмесиндегилер такталды. Анда жери бар бирок үй курууга каражаты жетпей жаткан жарандарга жеңилдетилген насыялар каралган.

2017-жылдын 1-октябрынан тартып мамлекеттик ипотекалык насыя боюнча 8% төмөндөө болот. Тиешелүү буйрукка Кыргыз Республикасынын Премьер-министри Сапар Исаков бүгүнкү ипотекалык кредит боюнча пайызды төмөндөтүү маселелери боюнча жумушчу кеңешмеде кол койду. Бул тууралуу Өкмөттүн маалымат кызматы билдирген.

Ушуга байланыштуу Өкмөт башчы тарабынан Өкмөттүн “Жеткиликтүү турак жай 2015-2020” программасы боюнча пайыздарды төмөндөтүү маселелерин иштеп чыгуу боюнча тапшырмалар берилди.

Ошондой эле жарандардын көп сандагы кайрылууларына байланыштуу жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик каттоо кызматынан алынган ырастоочу документтерди жөнөйкөйлөштүрүү максатында, 2017-жылдын 10-октябрь мөөнөтүнө чейин банк менен өнөктөш келишим түзүүдө, бир гана жолу үй-бүлө мүчөлөрүнө берилүүчү турак жайдын жоктугу тууралуу документтин механизм жана иштеп чыгуу тапшырылды. Мамлекеттик ипотекалык кредиттин пайыздык ченинин төмөндөшү Кыргыз Республикасынын финансы министрлиги тарабынан каралган “МИК” ААК жана банк өнөктөштөрүнүн маржиларын азайтуу, бюджеттик ссудаларды төмөндөтүүнүн аркасында жеткиликтүү болду.

Колдонулган адабияттардын тизмеси:

1. Боннер Е. А. Банковское кредитование
2. Д. Исакова Экономикс микро жана макро экономика
3. Ош мамлекеттик университетинин Жарчысы 2015-ж.
4. Кыргыз Республикасынын улуттук банкынын терминдер тушундурмо создугу
5. Бейшеналиев А. Б. АКШ мамлекети менен Кыргыз Республикасынын ортосундагы экономикалык оноктоштуктордун негиздери
6. Супер –Инфо/ Эмгек жарчысы №737 16-декабрь