

**Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту тұжырымдамасы туралы**

***Күшін жойған***

Қазақстан Республикасы Yкiметiнің 2000 жылғы 21 тамыздағы N 1290 қаулысы. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы № 330 Қаулысымен

      Ескерту. Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 2011.03.31 № 330 Қаулысымен.

      Тұрғын үй құрылысын дамыту, тұрғын үй саласына инвестицияларды тартудың ұйымдастырушылық-экономикалық тетiгiн әзiрлеу, республикада ипотекалық несие беру жүйесiнiң нормативтiк құқықтық базасын жетiлдiру мақсатында Қазақстан Республикасының Yкiметi ҚАУЛЫ ЕТЕДI:

      1. Қоса берiлiп отырған Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту тұжырымдамасы мақұлдансын.

      2. Қазақстан Республикасының Энергетика, индустрия және сауда министрлiгi Қазақстан Республикасының Қаржы министрлiгiмен, Экономика министрлiгiмен, Мемлекеттiк кiрiс министрлiгiмен, Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкiмен (келiсiм бойынша) және Қазақстан Республикасының Бағалы қағаздар жөнiндегi ұлттық комиссиясымен (келiсiм бойынша) бiрлесiп 2 ай мерзiмде белгiленген тәртiппен келiсiлген, көрсетiлген Тұжырымдаманы iске асыру жөнiндегi бағдарламаны Қазақстан Республикасының Үкiметiне енгiзсiн.

      3. Осы қаулының орындалуын бақылау Қазақстан Республикасының Энергетика, индустрия және сауда министрлiгiне жүктелсiн.

      4. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап күшіне енеді.

    Қазақстан Республикасы

     Премьер-Министрінің

     бірінші орынбасары

                                            Қазақстан Республикасы

                                             Yкiметiнiң 2000 жылғы

                                              21 тамыздағы N 1290

                                             қаулысымен мақұлданған

          Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi

                  қаржыландыру және ипотекалық несие беру

                       жүйесiн дамыту тұжырымдамасы

                                КIРIСПЕ

      Әлемде қабылданған тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi қаржыландырудың негiзгi бағыттары - ипотекалық несие беру және құрылыстық жинақ жүйелерi болып табылады. Сондықтан да Қазақстан үшiн тұрғын үй саясатының басым бағыттарының бiрi - ипотекалық несие беру және құрылыстық жинақ жүйелерiн қалыптастыру болып табылады.

      Құрылыстық жинақ жүйесiн енгiзу тұрғын үй проблемаларын шешуге елеулi үлес қосты, өйткенi құрылыстық жинақ тұрғын үйдi қаржыландыруға халықтың тiкелей қатысуын ынталандырады. Құрылыстық жинақ жүйесi дамыған қаржылық рыноктардың болуын қажет етпейдi және халықтың орташа табысы бар жiгiне бағытталған. Осы бағдарламаны табысты жүргiзу, мемлекеттiң тиiстi қолдауы, сыйлықтың тартым деңгейi, тиiстi заңмен реттелетiн қажеттi жағдайларды жасау халықтың неғұрлым қалың жiктерi үшiн жүйенi тартымды етуге мүмкiндiк бередi. Құрылыстық жинақ жүйесiн дамытуға мемлекет мүдделi және осы жүйеге қатысушылар оның қолдауын пайдаланатын болады.

      Құрылыстық жинақ жүйесiн дамытумен қатар ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту тұрғын үй мәселесiн шешудегi маңызды бағыттардың бiрi, мұның өзi рынокта тұрғын үйдi жеке меншiкке сатып алу үшiн жағдай жасайды және халықтың экономикалық неғұрлым белсендi бөлiгiне бағытталады. Сонымен бiрге, ипотекалық несие беру халықтың табыстары есебiнен тұрғын үй проблемасын шешудiң басқа да құралдарымен үйлестiрiле отырып дамытылуы тиiс.

      Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру тетiгiн жасау, халықтың қалың жiктерiнiң тұрғын үй проблемаларын шешу, тұрғын үй бағасын төмендету (құрылыс материалдары мен құрылыс жұмыстары құнын арзандату есебiнен) және Қазақстан Республикасы Yкiметiнiң 2000-2002 жылдарға арналған iс-қимыл бағдарламасын iске асыру жөнiндегi iс-шаралар жоспарына сәйкес, тұрғын үй құрылысын ынталандыру мақсатында "Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамыту және тұрғын үй қорын сақтау тұжырымдамасы" әзiрленуде. Осы "Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту тұжырымдамасы" (бұдан әрi - Тұжырымдама) аталған тұжырымдаманың құрамдас бөлiгi болып табылады. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Yкiметi "Құрылыстық жинақ туралы" Қазақстан Республикасы Заңының жобасын қажеттi негiздемелерiмен бiрге осы Тұжырымдаманың аяқталу кезеңінде Республика Парламентiне ұсынып қойғандықтан, бұдан әрi негiзгi назар ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту мәселелеріне аударылады.

      Тұжырымдамада ипотекалық несие беру жүйесiн дамытудың негiзгi мақсаттары мен қағидаттары белгiленген. Тұжырымдамаға ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру жүйесiн ұйымдастырудың, сондай-ақ осы салаға несиелiк ресурстарды тартудың ұйымдық-экономикалық тетiгiнiң тәптiштелген сипаттамасы енгiзiлген. Жылжымайтын мүлiктi кепiлге салған халыққа несие беруге банктердiң қатысуын жандандыру есебiнен ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту көзделедi. Банктер ипотека пулдарымен қамтамасыз етiлген ипотекалық облигацияларды шығару жолымен қайта қаржыландырылуы мүмкін.

      Ипотекалық несие беру жүйесiн қалыптастыруда Қазақстан Республикасының Үкiметi мен Ұлттық Банктiң негiзгi рөлi қатысушылардың қаржылық тәуекелiн төмендету мен азаматтар үшін тұрғын үйге қол жеткiзудi арттыру мақсатында заңнамалық базаны құру және процестi нормативтiк реттеу нысанында болады.

      Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкi, халықаралық қаржы ұйымдары мен екiншi деңгейдегi банктер негiзгi құрылтайшылары болып табылатын ипотекалық компанияны құру көзделедi. Осы компания несиелiк ресурстарды жылдам қайтаруды және өтiмдiлiгi проблемасын шешудi қамтамасыз етуге арналған қайталама рынокта кепiлхат мәселелерiн қарайтын болады.

            I. ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙ ЖАҒДАЙЫ

      Тұрғын үйдi қаржыландырудың дәстүрлi кеңестiк жүйесi тұтас алғанда, жүргiзiлген тұрғын үй саясатына сәйкес болды және мемлекеттiк тұрғын үй салуға арналған бюджеттiк ресурстарды орталықтандырылған бөлу және оны тұрғын үй жағдайын жақсарту үшiн кезекте тұрған азаматтарға тегiн беру болып табылады.

      Қазақстанда экономикалық өзгерiстердiң басынан бастап, өзiнiң маңыздылығына қарамастан тұрғын үй реформасы өте баяу қарқынмен жүргiзiлуде.

      Қазақстанда тұрғын үй саласында нарықтық қатынастарды қалыптастыру 1991 жылы "Мемлекет иелiгiнен алу және жекешелендiру туралы", "Жеке меншiк туралы" заңдар қабылданғаннан кейiн басталды. Кейiнiрек кепілдiк, инвестициялық қызмет туралы заңнамалық кесiмдер қабылданды жаңа Азаматтық кодекс  K941000\_ ,  К990409\_ , "Жылжымайтын мүлiктiң ипотекасы туралы"  U952723\_ , "Жылжымайтын мүлiкке құқықты Мемлекеттiк тiркеу және олармен мәмiле жасау туралы"  U952727\_ заң күшi бар Қазақстан Республикасы Президентiнің Жарлықтары, "Тұрғын үй қатынастары туралы"  Z970094\_ Қазақстан Республикасының Заңы күшiне енгiзiлдi, купондық жекешелендiру туралы ереже әзiрлендi және т.б. Сөйтiп, тұрғын үй саласында нарықтық қатынастарды қалыптастыруға арналған заңнамалық база жасалған болатын.

      Сонымен қатар, жаңадан салынған тұрғын үйге халықтың көпшiлiк бөлiгiнiң төлем сұранысының жеткiлiктi түрде жоғары болмауынан, сондай-ақ дайын тұрғын үйдi алуға несиелердiң болмауынан реформаның алғашқы жылдарында дайын тұрған үй рыногында халықтың төлем жасау қабiлетi үшін қолқа көрсетуге қажеттi несиелiк-қаржылық тетiгiмен қамтамасыз етiлмедi.

      1993 жылы тұрғын үй реформасында маңызды қадам жасалды. Қазақстан Республикасы Президентiнiң N 1344  U931344\_ Жарлығымен "Жаңа тұрғын үй саясатының мемлекеттiк бағдарламасы және оны iске асыру механизмi" қабылданды. Онда мемлекеттің тұрғын үй саясаты саласында бiрқатар аса маңызды стратегиялық қадам жасау көзделген: тұрғын үй саласына қатысы бар құқықтық нормалар жүйесiне қажеттi өзгерiстер мен толықтырулар енгізу; тұрғын үй құрылысын қаржыландыру және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық жүйелерiн реформалау; монополиясыздандыру; тұрғын үй құрылысының құнын төмендету және халық үшін оны арзандату жөнiнде шаралар кешенiн әзiрлеу; осы процеске азаматтар мен заңды тұлғалардың барынша көп санын тарту мақсатында тұрғын үй салу және пайдалану процесiне қатысушыларға жеңiлдiктер жүйесiн енгiзу; тұрғын үй саласында жалға алу секторын кеңейту жөнiндегi шараларды жүзеге асыру; құрылыс индустриясының базасын жаңғырту; тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерiн бөлу мен тiркеудiң оңайлатылған рәсiмдерiн әзiрлеу; тұрғын үй салынатын аудандарда әлеуметтiк, экономикалық және көлiктiк инфрақұрылымдарды кешендi дамыту; мемлекеттiң тұрғын үй саясатын жүзеге асыру үшiн тиiмдi ұйымдастыру құрылымын құру; тұрғын үй және жылжымайтын мүліктің рыногын тұтас дамыту.

      Атап өтiлген жарлықта жарияланған стратегиялық мiндеттердiң едәуiр бөлiгi бүгiнгi күнге дейiн iске аспағанына қарамастан, бұл құжат тұрғын үй проблемасының мемлекет үшiн маңызды екенiн және тұрғын үй саясатының мемлекет қызметiнiң басым бағыттарының қатарына кiретiнiн көрсетедi. Бұл дайын тұрғын үй секторын бұдан әрi реформалау және оны қаржыландыру жүйелерiн талдау үшiн өте маңызды.

      Сонымен қатар, республикада бiрнеше жылдардан берi қолда бар тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру көлемi шамамен 0,5%-ды құрайды және ескiрген және авариялық үй құрылысының көлемiне теңестiрiледi. Осындай қарқынмен тұрғын үй қорын жаңарту жағдайында оның бiржола тозуының нақты қаупi бар және егер, үй-жайдың көпшiлiк бөлiгi сейсмикалық қауiптi аймақтарда орналасқанын ескеретiн болсақ, онда тұрғын үй құрылысындағы мұндай саясаттың зардаптары апатты болуы мүмкiн.

      Құрылыс саласында инвестициялық белсендiлiктiң төмендеуi көптеген мердiгерлiк ұйымдардың экономикалық жағдайына ауыр әсер еттi. Нәтижесiнде, құрылыс секторында жұмыс iстейтiндердiң саны қысқара бастады. Мұндай жағдайда, құрылыс секторына бюджеттен тыс қаражатты тартудың жаңа тетiктерiн нақты жiберудiң маңыздылығы бiрнеше есе артады, соның iшiнде тұрғын үй құрылысына ипотекалық несие беру есебiнен, өйткенi мұның өзi құрылыс саласында құлдыраудың тоқтауына, жұмыспен қамту көрсеткiштерiн жақсартуға, әлеуметтік сипаттағы бiрқатар проблемаларды шешуге шынында да көмектесуi мүмкiн.

      Сұраным мен ұсыным факторлары. Сұраным мен ұсынымның деңгейi мен құрылымының, сонымен қатар тұрғын үй мүлкiне баға белгiлеудiң Қазақстанда бiрқатар ерекшелiктерi бар, мұны ипотекалық несие беру рыногын қалыптастырудың болашағын бағалау кезiнде ескеру қажет. Республика бойынша тұтасымен тұрғын үйге сұраным деңгейi өте төмен. Бұл қалалардың басым көпшілігi мен бүкiл ауылдық мекендерге қатысты. Жылжымайтын мүлкiне азды-көптi сұраным қалыптасқан бiрден-бiр орталықтар, екi бас қала - Алматы мен Астана қалалары болып табылады, себебi, оларда бұрынғыдай республиканың бизнес таңдаулылары ғана емес, сонымен бiрге шенеунiктердiң көп мөлшерiне қоса шетелдiктер жиналған, сондай-ақ бұған өнеркәсiп саласының негiзiнен жұмыс iстеп тұрған өндiрушi және қайта өңдеушi кәсiпорындары шоғырланған кейбiр қалалар енедi.

      Сұранымға әсер етушi факторлардың бiрi ретiнде бюджеттiк шек қою және атап айтқанда, отбасының табысы алға шықты. Қазақстандағы отбасы табысының орташа деңгейi көршiлес елдердiң көрсеткiштерiнен асып түскенімен, төмен деңгейде қалып отыр. Қазақстан Республикасының Статистика жөнiндегi агенттiгiнiң соңғы мәлiметтерi бойынша 1999 жылғы шiлдедегi халықтың орта есеппен жан басына шаққандағы ақшалай табыстары 3224 теңгенi немесе 23 АҚШ долларын құрады сонымен бiрге, шiлдеде Астана мен Алматы қалалары тұрғындарының орта есеппен жан басына шаққандағы табыстары теңестi және 5486 теңгенi (39 $) құрады. Қазақстандағы орташа үй шаруашылығының құрамы 3,5 адамды құрайтындығын ескерсек, шiлдеде үй шаруашылығының орташа айлық ақшалай табысы республика бойынша 11284 теңге (80 $), ал Астана мен Алматы қалалары бойынша - 19201 теңге (137 $). Соңғы төрт жыл iшiндегi халықтың тұрмыс деңгейiнiң негiзгi көрсеткiштерi 1-кестеде берiлген.

     Қазақстан Республикасы халқының тұрмыс деңгейiнің негiзгі

     әлеуметтiк-экономикалық индикаторлары

                                                                 1-кесте

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                     | 1995  |  1996  |  1997  | 1998

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Үй шаруашылығының қолдағы бар түзету | 786,0 | 1062,5 | 1339,2 | 1363,8

енгізілген жалпы табысы, млрд.теңге  |       |        |        |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Жан басына шаққанда, мың теңге       | 49,2  |  66,99 |  88,2  | 91,2

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ІЖӨ пайызға шаққанда                 | 77,8  |  75,0  |  80,1  | 78,7

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Үй шаруашылығындағы нақты түпкілікті | 807,1 | 1063,4 | 1294,5 | 1344,0

тұтыну, млрд.теңге                   |       |        |        |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Жан басына шаққанда, мың теңге       | 50,1  |  66,9  |  85,2  | 89,9

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ІЖӨ пайызға шаққанда                 | 76,9  |  78,8  |  77,5  | 83,2

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Айына халықтың жан басына теңгемен   |       |        |        |

шаққандағы ақшалай табыстары         |1720   |  2371  | 2849   | 3020

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бір қызметкердің есептелген орташа   | 4786  |  6841  |  8541  | 9682

бастапқы айлық жалақысы, теңге       |       |        |        |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тағайындалған айлық зейнетақының     | 1876  |  3283  |  3554  | 3964

орташа мөлшері, теңге                |       |        |        |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Күнкөрістің ең төменгі шамасы (орта  |  -    |   -    |  3505  | 3716

есеппен жан басына шаққанда,бір айға)|       |        |        |

теңге                                |       |        |        |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

  Дерек көзі: Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі агенттігі

        Халықтың едәуір бөлігінің ешқандай елеулі қорлары жоқ және бүкіл табысын ағымдағы тұтынуға жұмсау мұқтаждарына мәжбүрлі екендігін ескеру керек. Ақша жинау нормасының деңгейі 1999-2000 жылдардан бастап өсе бастағанына қарамастан, төмен болып қалуда.

      Халықтың тұрғын үйге сұранымы көпшiлiк жағдайда демографиялық көрсеткiштермен айқындалады, олар, жаңа отбасының құрылу қарқыны көшi-қон деңгейi, күрделi үй шаруашылығының саны және т.б. Қазақстанда бала туудың жалпы коэффициентiнің кему үрдiсi байқалуда, өлiмнiң жалпы коэффициентi өсуде және тиiсiнше, 1999 жылдан берi керi үрдiс байқалғанымен, табиғи өсудiң жалпы коэффициентi кемуде. Қазiргi кезде бала туудың төмендеуi отбасының мөлшерiн және болашақтағы отбасының санын кемiтуде, яғни келешекте үй шаруашылығының құрылымы мен саны осы кездегiден едәуiр өзгеше болады, ол тұрғын үйге деген сұранымның өзгеруiне алып келедi.

      1997 жылы бас қаланы Алматыдан Астанаға көшіру сұранымға, ал сонымен бiрге жылжымайтын мүлiктің бағасына да елеулi өзгерiс алып келдi. Алматыдан халықтың бiразының кетуiне орай жылжымайтын мүлiктiң, тұрғын үйдiң де, коммерциялық мүлiктiң де бағасы соңғы екi жылдың iшiнде долларлық баламда шамамен 10-15%-ға төмендедi. Қазiргі уақытта тұрғын үйге деген тапшылық едәуiр сезiліп отырған Астанада бағаның 1998 жылы аспандап секiруiнен кейiн бiршама түстi және Алматыға қарағанда баға 20-30% төмен деңгейде тұрақтанды.

      Егер облыс орталықтарындағы жағдайды қарайтын болсақ, онда мынадай жағдай байқалады. Жоғарыда көрсетiлгендей, екi астанада тұрғын үйдiң жергiліктi рыногында сұраным әлi де жоғары, сондай-ақ бұл жағдай негiзiнен, еңбекақы деңгейi бiршама жоғары, өнеркәсiптiң өндiрушi және қайта өңдеуші салаларының жұмыс iстейтiн кәсiпорындары шоғырланған Қостанай, Атырау, Павлодар, Өскемен қалаларына да тән. Және керiсiнше, жұмыссыздық деңгейi бiршама жоғары қалаларда тұрғын үйге деген сұранымның төмендеуi байқалады.

      Соңғы екi-үш жылда жеке тұрғын үйге (қала сыртындағы жайлы үйлерге), көп пәтерлi үйлердегi қайта салынып, iрiлендiрілген пәтерлерге сұраным артты. Коммуналдық қызмет көрсету құнының артуына байланысты қолайлы жағдайлары нашар пәтерлерге сұранымның арту үрдiсi байқалуда (табысы аз отбасылар үшін).

      Халық бүкiл өмiрiнiң iшiнде табысы мен отбасы жағдайының деңгейi өзгеруiне қарай, сiрә, өзiнiң тұрғын үйiн бiрнеше рет ауыстыруы мүмкiн. Бұл таяу жылдарда жылжымайтын тұрғын үй мүлкі айналымының өсетiндiгiн көрсетедi.

    Тұрғын үй ұсынымына келетiн болсақ, онда республиканың бүкiл аумағында шамамен бiрдей көрiнiс байқалады. Тұрғын үйдiң басым көпшiлiгi қайталама рынокта ұсынылады, сонымен бiр мезгiлде жаңа салынған тұрғын үй рыногы нашар дамуда. Құрылыс секторындағы жағдай соңғы бес-жеті жылдың ішінде жеткiлiктi төлем қабілетi бар сұранымның болмауына орай едәуiр нашарлап кетті. Бастапқы рынокта жаңа құрылыс көлемiнiң құлдырап төмендеуiнен ұсыныстың ұдайы ауысуы аса маңызды үрдiстің бiрi болып табылады.

     Қазақстанда тұрғын үйлерді іске қосу (жалпы алаңының мың шаршы       метрімен)

                                                               2-кесте

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

         |Меншіктің барлық |Меншік нысаны бойынша олардың ішінде

Жылдар  |нысанындағы кәсіп|

         |орын-р мен ұйым-р|

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

         |                 |Мемлекеттік |Мемлекеттік  |Соның ішінде

         |                 |            |емес         |халықтың қаражаты

         |                 |            |             |есебінен

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1990     |7869             |6167        |1702         |1164

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1991     |6130             |4547        |1583         |1133

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1992     |5046             |3308        |1738         |1122

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1993     |3856             |2202        |1654         |1057

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1994     |2322             |925         |1397         |764

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1995     |1663             |556         |1107         |628

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1996     |1407             |293         |1114         |699

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1997     |1344             |229         |1115         |851

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1998     |1132             |174         |958          |803

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1999     |1105             |108         |997          |843

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      Дерек көзі: Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі агенттігі

       Сонымен, 1998 жылы тұрғын үй құрылысының көлемі 1990 жылмен

салыстырғанда 7 еседен астам төмен болған еді және осы үрдістің одан әрі  жалғасуы әбден мүмкін. Осы көрсеткішті республика халқының санына қатысты есептеу кезінде де тұрғын үй құрылысы көлемінің қысқаруы байқалды(3-кесте)

       Тұрғын үйлердің іске қосылған жалпы алаңы және Қазақстанда салынған пәтерлердің саны, пайызбен

                                                                  3-кесте

      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                               |1995     | 1996     | 1997     | 1998

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Барлық салынған алаңның жалпы |104      | 88,7     | 85,9     | 75,7

көлемі, шаршы метр (халықтың  |         |          |          |

1000 адамына шаққанда         |         |          |          |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Салынған пәтердің саны (халық.|1,9      | 0,9      | 0,9      | 0,7

тың 1000 адамына шаққанда     |         |          |          |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Барлық салынған пәтер, мың    |20,4     | 15,7     | 13,9     | 10,5

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пәтердің орташа мөлшері, шаршы|81,5     | 98,4     | 96,8     | 107,8

метр                          |         |          |          |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пәтерлік үлгідегі үйлерде сал.|100      | 100      | 100      | 100

ынған пәтердің саны (жатақхана|         |          |          |

сыз) %                        |         |          |          |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Оның ішінде пәтер түрлері бо. |         |          |          |

йынша (жалпы іске қосылғанынан|         |          |          |

%)                            |         |          |          |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бір бөлмелі                   |15       | 12       | 12       | 7

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Екі бөлмелі                   |30       | 20       | 20       | 20

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Үш бөлмелі                    |40       | 37       | 33       | 32

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Төрт және одан да көп бөлмелі |15       | 31       | 35       | 41

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_

   Дерек көзі: Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі агенттігі

           Сонымен, құрылыс секторындағы жалпы қолайсыз жағдайда, статистика деректері оң деп атауға болатын екі үрдісті көрсетті. Олардың біріншісі - мемлекеттік емес секторда салынған тұрғын үйдің үлес салмағының тұрақты өсуі, яғни бәрінен бұрын жеке құрылыс салушылардың маңызының артуы. Егер 1990 жылы тұрғын үйдің 78%-ын мемлекеттік кәсіпорындар мен ұйымдар салса, 1998 жылы жағдай түбегейлі өзгерді, жаңа тұрғын үй құрылысының 85%-і жеке сектордың үлесіне тиді(4-кесте).

    Қазақстандағы тұрғын үй құрылысында әр түрлі меншік нысанындағы

    кәсіпорындар мен ұйымдардың және халықтың үлес салмағы, пайызбен

                                                                4-кесте

  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

         |Меншіктің барлық |Меншік нысаны бойынша олардың ішінде

Жылдар  |нысанындағы кәсіп|

         |орын-р мен ұйым-р|

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

         |                 |Мемлекеттік |Мемлекеттік  |Соның ішінде

         |                 |            |емес         |халықтың қаражаты

         |                 |            |             |есебінен

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1990     |100              |78,4        |21,6         |14,8

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1991     |100              |74,2        |25,8         |18,5

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1992     |100              |65,6        |34,4         |22,2

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1993     |100              |57,1        |42,9         |27,4

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1994     |100              |39,8        |60,2         |32,9

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1995     |100              |33,4        |66,6         |37,8

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1996     |100              |20,8        |79,2         |49,7

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1997     |100              |17,0        |83,0         |63,3

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1998     |100              |15,4        |84,6         |71,0

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1999     |100              |9,6         |90,4         |76,5

\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

  Дерек көзі: Қазақстан Республикасының Статистика жөніндегі агенттігінің мәліметтері бойынша есептелген

      Екінші оң үрдіс, маңызы біріншісімен салыстырғанда, едәуір кем болса да - салынып жатқан пәтерлердің орташа көлемін ұлғайту. Бұл мұндай өсудің жеке меншік сектордың есебінен жүргізілгенін көрсетеді, өтімділік көзқарас тұрғысынан алғанда, неғұрлым тәуір, жалпы экономикалық айналымға енгізілуі мүмкін жылжымайтын тұрғын үй мүлкінің бір бөлігі екендігін көрсетеді.

      Қазіргі уақытта, бастапқы рыноктағы тұрғын үйдің бағасы қайталама рыноктағы бағадан 1,5-2,5 есе артып отыр. Мұның өзі, тұрғын үй рыногының дамуы мен тұрғын үй несиесінің ықтимал тетiктерiн қалыптасудың алғашқы кезеңдерінде, ең алдымен, қайталама рыноктағы қазiргi тұрғын үйлер іске қосылатынын көрсетедi. Бұдан әрi жағдайдың өзгеруi әбден мүмкiн. Мұның себептерiнiң бiрi қолда бар тұрғын үй қорының басым бөлiгiнiң және қайтадан салуға тура келетiн тозған тұрғын үйдiң үлес салмағының жоғары болып табылатындығында. Бiрақ жағдайдың осылайша түзелуiн 3-5 жылдан ерте күтудiң ретi жоқ.

      Тұрғын үй және ең алдымен, жылжымайтын тұрғын үй мүлкiн кепiлге берудi ипотекалық несиелендiру бағдарламасы, кез келген жағдайда пилоттық жобалардың алғашқы көлемi бойынша елеусiз ғана басталуы мүмкiн. Осыларды ескере отырып, алғашқы кезеңде Астана мен Алматы қалаларының әкiмшіліктерi ұсынған пилоттық жобалар iске асырылатын болады.

      Сонымен, мiндет тұрғын үй рыногында нарықтық тетiктердi дамыту, қоғамның бюджеттен тыс ресурстарын жұмылдыру және құрылыстық жинақтар мен ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту арқылы оларды несие-қаржы саласына бағыттау үшiн тұрғын үй рыногында жағдай жасау есебiнен халықтың әртүрлi жiгiнiң төлем қабiлетi бар сұранымын қолдау яғни, еркiн рынокта өз қаражаттары мен несиелiк қаражаттар есебiнен дайын тұрғын үйдi халықтың сатып алуы болып отыр.

       Тұрғын үй өнiмiне несие беруде ықтимал төлем қабiлетi бар сұранымды талдау. Таяу болашақта тұрғын үйге несие беру көлемiнiң өсу мүмкiндiгiн барынша тереңiрек талдау үшiн, бiрiншіден халықтың тұрғын үй мен тұрғын үйге берiлетiн несиелерге қол жеткiзуiн, екiншіден оларға ықтимал төлем қабiлетi бар сұранымды айқындау қажет. Осы өлшемдердi сандық бағалау тұрғын үйге несие беру тетiктерiн дамытудың пайдалылығы мен қажеттiлігiне дәлелдi қорытындылар жасауға көмектеседi.

      Ресми деректерге сәйкес, 1999 жылғы шілдедегi халықтың жан басына шаққандағы орташа айлық табысы 3224 ҚТ немесе 24,34 АҚШ доллары болды. Мұндай төмен табыс Қазақстанның барлық облыстарында тұрғын үйге несие беру процесiн жүргiзуге мүмкiндiк бермейдi. Ең бастысы, қала халқына назар аудару керек, себебi, ол тұрғын үйге ипотекалық несие беруге арналған негiзгi мақсатты рынок болып табылады. Оның үстіне елiмiздегi екi негізгi мақсатты рынок Алматы мен Астана болып табылады. Шiлде айында Алматы мен Астанадағы халықтың жан басына шаққандағы орташа айлық табысы 5486 ҚТ немесе 41,42 АҚШ доллары болады. Халықтың табыстарын бөлуге қатысты қолда бар, соңғы сенiмдi деректер 1997 жылдың соңына қатысты. Содан берi әртүрлi кiрiстердiң сандық арақатынасында елеулi өзгерiстер болған жоқ. Нәтижесiнде, әрбiр отбасында, әдетте, оның екi мүшесi жұмыс iстейдi деп жорамалдайтын болсақ, онда үй шаруашылығының (орташа есеппен қазақстандық отбасы 3,5 адамнан тұрады) кiрiстерiн бөлу жөнiнде мәлiметтер жоқ.

Сондықтан, отбасының төлемге қабiлеттi сұранымын есептеу мақсатында жұмыс iстейтiн отбасындағы бiр мүшенiң кiрiсi екiге көбейтiледi. Осындай болжамдар үй шаруашылығының ағымды деңгейiн есептеуге және бөлуге мүмкiндiк бередi.

    Алматы мен Астанада үй шаруашылығының кірісін бөлу (1999 ж., шілде)

                                                                 5-кесте

      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Табыстың   | Әр адамның орташа кірісі             |Әр отбасының орташа

квинтилі   |                                      |айлық кірісі

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

            |  KZT      |   USD      |пайызбен көр.|  KZT    |  USD

            |           |            |сетілген     |         |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1          | 1481.22   | 11.18      | 5.4         | 2962.44 |22.36

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2          | 2797.86   | 21.12      | 10.2        | 5595.72 |42.24

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3          | 4471.09   | 33.76      | 16.3        | 8942.18 |67.52

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4          | 6830.07   | 51.57      | 24.9        |13660.14 |103.14

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5          | 11849.76  | 89.47      | 43.2        |23699.52 |178.93

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Орта шама  | 5486.00   | 41.42      | -           |10972.00 |82.84

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                  Ипотекалық несие берудiң келешегiн бағалау барысында негiзгi мақсатты рынок меншiгiнде тұрғын үйi бар, бiрақ тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетiн яғни, оның құнын жаңа тұрғын үй сатып алу кезiнде пайдаланатын үй шаруашылығы тарапынан несиеге сұраным болып табылады.

      Тұрғын үйдi сатып алуға ипотекалық несие алуға үмiткер болу үшiн ықтимал заемшының белгiлi бiр жеке қаражаты болуы қажет. Азаматтардың көпшiлiгінің жеке қаражаттарының негiзгi көзi олардың меншігiне жекешелендiру кезiнде өткен тұрғын үй болып табылады. Осы көздi бағалау үшiн әртүрлi үлгiдегi тұрғын үй жөнiнде тек бағалық ақпарат қажет. Қазақстандағы бiр бөлме үлгiсiндегi пәтердiң орташа бағасы (жоғарыда атап өткендей, Алматы мен Астана қалалары рыногында ең жоғары деңгейде дамыған) 1999 жылы 8 000 USD, екi бөлмелi - 13 000 USD, үш бөлмелi - 20 000 USD тең болды. Сонымен бiрге Қазақстанда тұрғын үйге деген бағаның көрсетiлген деңгейi көршiлес елдерге қатысты ғана емес, тiптi, Шығыс Еуропа елдерi мен Түркияға қатысты салыстырғанда, едәуiр жоғары, ал, олардағы халықтың әл-ауқат деңгейi Қазақстандағыдан әлдеқайда жоғары екендiгiн атап өту керек. (6-кесте).

      Халықтың жеке қаражатының екiншi көзi банктік салымдар мен депозиттер, ақшалай жинақтар, бағалы бұйымдар, көлiкжай, автомобиль және с.с. Осы қаражаттардың нақты кепiлдiк құнын анықтау өте қиын.

      Таяу уақытта жеке тұлғаларға несие берудiң қалыптасқан практикасы мен несие берудiң неғұрлым ықтимал үрдiсiн ескере отырып, тұрғын үйге ипотекалық несие беру қазақстандық теңге бойынша ұсынылатын пайыздық ставкасы 20% тең және кесiмдi деп болжайтын болсақ, несие кезеңi 10 жылдан асса, несие бойынша негiзгi берешектi өтеу есебiне төлемдер және пайыздар төлеу ай сайын тең үлестермен жүргiзiледi, яғни, несиенiң өздiгiнен өтелетiн кесiмдi ставкасы және аннуитеттік төлемдерi бар.

      Yй шаруашылығының жинағы, пайыздық ставкасы және ипотекалық несиенің ұзақтығы туралы мәлiметтер негiзiнде осы үй шаруашылығы, үмiткер несие мөлшерiн айқындауға болады. Сонымен бiрге, борышқа қызмет көрсету есебiне ай сайынғы төлемнiң мөлшерi (негiзгi борышты және пайызды төлеу) үй шаруашылығының айлық жиынтық табысының 30%-ан аспауы тиiс. Мұндай арақатынас ипотекалық несие беру дамыған көпшiлiк елдер үшiн стандартты болып табылады және заемшылардың төлем қабілеттілiгiн бағалаушы көптеген ресейлiк банктер есебiне салынады.

     Елдер бойынша тұрғын үйдiң бiр шаршы метрiнің құны\*

                                                                   6-кесте

      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тұрғын үй алаңының      |Алаңның бағасы           |1 шаршы метрдің

(шаршы метр)            |                         |бағасы

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      Түркия - Стамбул қ. (бағасы АҚШ-тың мың долл.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

125                      |50                       |0,40

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

130                      |110                      |0,85

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

140                      |65                       |0,46

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

142                      |80                       |0,56

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

145                      |100                      |0,69

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

  Венгрия - Будапешт қ. (бағасы АҚШ-тың мың долл.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

140                      |49                       |0,68

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

280                      |133                      |0,93

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

860                      |342                      |0,78

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

   Қазақстан - Алматы қ. (бағасы АҚШ-тың мың долл.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

32                       |8                        |0,25

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

50                       |13                       |0,26

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

75                       |20                       |0,26

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

  \* - баға көрсеткіштерiн есептеу шартты мәлiметтердi пайдалану арқылы жүзеге асты.

      Сонымен, мысалы, несие бойынша шамамен 20%-ға тең пайыздық ставка осы немесе басқа жақта ерекшеленуi мүмкiн. Бұл несие кезеңiнiң ұзақтығына байланысты. Егер, ставка нақты артатын, ал несие кезеңi кемитiн болса, тиiсiнше, ықтимал заемшылар үшiн ипотекалық несиелер қол жетерлiк болады және оларға деген сұраным қысқарады.

      Бiр жағынан алып қарағанда, қол жеткiзуге және сұранымға оң әсер ете отырып бұл көрсеткiштер басқаша өзгермейтiндiгiне сенiм жоқ. Сонымен бiрге, бұл мәлiметтер шағын үлгiдегi пәтерлерде тұратын халықтың негiзгi массасына қатысты екендiгiн ұмытпауымыз керек. Бұдан басқа да, бiршама қосымша қаражаты бар, сонымен қатар үлкен мөлшердегi жеке пәтер түрiнде активтерi (оларды бұдан да үлкен пәтерлер мен коттедждер алу үшiн сатып жiберуге дайын) бар дәулеттi азаматтардың саны жеткiлiктi. Үшiншiден, үй шаруашылығының табыстары туралы мәлiметтер төмендетiлгендiгi шындық, себебi олардың көзi сауалнама жүргiзу болып табылады. Сонымен қатар, бұдан басқа да, кем дегенде заемшылардың екi санаты бар. Бұл екi-үш бөлмелi пәтерлердi емес, тек бiр бөлмелi пәтерлердi сатып алушы үй шаруашылығы, сондай-ақ ендi ғана құрылған және тұрғын үйдi сатып алғысы келетін үй шаруашылығы. Мұндай ықтимал заемшылардың саны жылына 300-400-ге тең бағалануы мүмкін. Нәтижесiнде, нақты сұранымға ие болып отырған ипотекалық несиелердiң жалпы саны бүгiннiң өзiнде ең аз дегенде жылына 2-3 мыңды құрайды, бұл Қазақстандағы тұрғын үйге берiлетiн несиелер санының ағымды көрсеткiштерiнен жоғары. Мұның бәрi алынған нәтижелердiң айтарлықтай дәлдiгi мен дұрыстығы туралы айтуға мүмкiндiк бередi.

      Сонымен бiрге, жүргiзiлген талдау тұтасымен алғанда, Қазақстанда қалыптасқан жағдайда тұрғын үйге ипотекалық несие беруге төлем қабiлетi бар сұраным салыстырмалы түрде аз екендiгiн көрсетедi. Сонымен, бiрiншiден, жылжымайтын мүлiктің ұлттық рыногын дамытуға мүдделi әртүрлi мемлекеттiк және коммерциялық құрылымдардың ипотекалық несие беру тетiгiн практикада игеруге және дамыта бастауға ол жеткiлiктi, ал, екiншiден, халыққа арналған ипотекалық несиелер, ең алдымен, үй шаруашылығының төменгi табысымен және жоғары пайыздық ставкасымен айқындалады, оны сауатты экономикалық саясат жүргiзу нәтижесiнде түзетуге болады.

  2. ҚАЗАҚСТАНДА ТҰРҒЫН ҮЙДI ҰЗАҚ МЕРЗIМДI ҚАРЖЫЛАНДЫРУДЫҢ НЕГIЗГI

                              YЛГIЛЕРI

           Қазақстанда тұрғын үйдi ұзақ мерзiмді қаржыландырудың негiзгі

үлгiлерi мыналар болып табылады:

     құрылыстық жинақ жүйесi;

     ипотекалық несие беру жүйесi.

           2.1. Қазақстан Республикасындағы құрылыстық жинақ жүйесi

      Қазақстанның қазiргi даму кезеңiнде тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi қаржыландыруды дамытудың аса маңызды бағыты құрылыстық жинақ жүйесi болып табылады.

      Құрылыстық жинақ - тұрғын үй жағдайын жақсарту жөнiндегi iс шараларды жүргiзу үшiн несие алуға құқығы бар, жеке капитал жинақта негiзделген тұрғын үйдi қаржыландыру жүйесi.

      Құрылыстық жинақ жүйесiнiң мәнi мынада, яғни, өзiнiң тұрғын үй жағдайын жақсартуға ықыласты азаматтар банктiң несие-жинақ шотына өздерiне керек қаражаттың қажеттi бөлiгiн жинақтауға мiндеттеме алады да (тұрғын үйдiң құнының 50%-нан кем емес), ал банк өз кезегiнде салымшыға келiсiлген сома мен оның жеке жинақ сомасының арасындағы айырма мөлшерiнде несие беруге мiндеттенедi.

      Құрылыстық жинақ жүйесiнiң негiзгi ерекшелiгi сол, яғни, халыққа ұсынатын несиеге бәсекенiң болмауы, сондықтан сыйақы (мүдде) ставкасы ол бойынша төмен және берiлген мерзiм iшiнде несиенi өтеуге кепiлдiктiң берiлуi болып табылады. Бұл өте тиiмдi несие құрылыстық жинақ жүйесiнiң басты тартымды ерекшелiгi болып табылады. Құрылыстық жинаққа маманданған қаржылық институттар төменгi сыйақы (мүдде) ставкасына кепiлдiк бере алады, сондықтан осы ұйымдар рынок капиталынан тыс жұмыс жасайды және сыйақы ставкасының тұрақсыздығынан оған тәуелдi болмайды. Бұл қаржылық мекемелерде жеке құрылыс жинағы мен несиелер рыногы, жеке қайта қаржыландыру жүйесi, сондай-ақ қор бар және одан өздерiнiң салымдарын салған клиенттер несие алатын болады. Салымшы мен несие алушының (заемшының) бiр тұлға болуы - құрылыстық жинақ жүйесiнiң айрықша белгiсi.

      Бұл орайда, құрылыстық жинақ жүйесiнiң дамыған қаржылық рыноктарды қажет етпейтiндiгiне және орташадан төмен табыстары бар халықтың қалың жiгiне бағытталғандығына назар аудару керек. Сонымен бiрге, ол халықтың қалың жiгiнiң тұрғын үйге деген мұқтажын қанағаттандырады. Аталған жүйе тұлғалардың өз меншiгiне тұрғын үй алуын жеңiлдетедi.

      Мемлекет үшiн құрылыстық жинақ жүйесi мынадай негiзгi мiндеттердi шешуге мүмкiндiк бередi:

      азаматтардың тұрғын үй жағдайын жақсарту - әлеуметтік міндеттердi шешедi;

      халық ақшалай қаражаттарын жылжымайтын мүлікке салады;

      азаматтардың тұрғын үй проблемасын шешу кезiнде олардың бастамаларына жағдай жасайды;

      кiшi және орта құрылыс фирмаларын қоса алғанда, құрылыс өнеркәсiбi күш алады және бұл өз кезегінде республика экономикасын инвестициялауға дем бередi;

      жаңа жұмыс орындарын құрады.

      Тұрғын үйге әрбiр адамның қолы жетерлiктей болуы керек, өз кезегiнде мемлекет меншiк қолдауға мүдделi болуға тиiс. Бұл халықтың тұрғын үй алу немесе жағдайын жасау үшiн қиыншылықтарды алып жүру даярлығына қолдау көрсетедi және жекелей алғанда әркiмнiң жағдайын тұрақтандырады.

      Құрылыстық жинақ жүйесiн қолдауға және салымшыларды мақсатты сыйлықпен ынталандыруға және салық салғанда шегерiм жасауға мемлекет өте мүдделi болуы керек.

      Германиядағы құрылыстық жинақ жүйесi - қор жинаудың бiрден бiр нысаны, тұрғын үйдi меншiкке алған кезде мемлекет оны тiкелей қолдайды. Мемлекеттiк қолдау мөлшерi заңмен айқындалады. Ол мемлекет үшiн тұрғын үй проблемасының маңыздылығына байланысты өзгерiп отырады. Сонымен, мемлекеттiк қолдау - бұл құрылыстық жинақ жүйесiнiң клиенттер үшiн тағы да бiр тартымды жағы.

      Салық салу бөлiмi бойынша мемлекеттiк қолдаудың нәтижесiнде Германияда кәсiпорындардың өз жұмысшыларына арнайы тұрғын үй несие-жинақ шотына салымдар салуы кең етек алған.

      Бiрнеше ондаған жылдың ішінде немiстердiң құрылыстық жинақ жүйесi толығымен өзiнiң тиiмдiлiгiн дәлелдедi. Кез келген жеке жағдайда жүйе салымшының (оның жинағының сомасы) өзiнiң ойынан шығады, сонымен, сыйлық немесе шегерiм түрiнде "өзiне көмек көрсету үшiн" мемлекеттiк қолдау ретiнде қарастырылады. Германиядағы құрылыстық жинақ жүйесi - тұрғын үй саясатының ажырамас бөлiгi, оның орталық пунктi тұрғын үй меншiгiне арналған қолдау болып табылады.

      Сонымен бiрге, құрылыстық жинақ жүйесiне қызығушылық өсуде, осыны ескере отырып тұрғын үй құрылысын қаржыландыру проблемасын жеке бастамасыз және жеке капитал жинағынсыз шешу мүмкiн емес.

      90-шы жылдардың басында құрылыстық несие-жинақ Францияда, Люксембургге, Чехияда, Словакияда, Венгрияда, Польшада тиiмдi дамыды. Барлық аталған мемлекеттерде несие-жинақ жүйесiнiң жұмыс iстеуi жөнiнде тиiстi заңнамалық кесiмдер қабылданды.

      Сонымен, осы бағдарламаны табысты жүргiзу мемлекеттiң тиiстi қолдауы, сыйлықтың ынталандыру деңгейi, тиiстi заңмен реттелетiн қажетті жағдайлардың жасалуы халықтың неғұрлым қалың жiктерi үшiн жүйені тартымды жасауға көмектестi.

      Сонымен бiрге, құрылыстық жинақ банкiлерi өзiнiң қызметінiң барысында несиелер бермейдi, себебi құрылыстық жинақтың барлық шарттары қор жинау сатысында болады. Депозиттердiң қаражаттары тек ұзақ мерзiмдi мемлекеттiк бағалы қағаздарға таратылатын болады. Осы iс-шараларды жүргiзу халықтың iшкi жинағының деңгейiн ұзақ мерзiмге және ұлттық валютада көтеруге көмектеседi, яғни келешекте өзiнiң қаржылық рыноктарының жалпы жағдайына әсер етедi, соның iшiнде несие беру көлемiн арттырады, ставкаларды төмендетедi, қаржылық рыноктардың өтiмдiлiгiн арттырады және т.б.

      Қазақстан Республикасында мемлекеттің тиiстi қолдауы кезiнде құрылыстық жинақ жүйесiн дамыту әлеуметтiк-экономикалық жағдайға айрықша оң әсер ететiндiгiн атап өту керек. Ең алдымен, аса маңызды мiндеттердiң бiрiн - халықтың неғұрлым қалың жiгiнiң қажеттiлiгiн қанағаттандыруды шешуге көмектеседi, яғни болашақта азаматтардың меншiк қаражаттар қорын жинаудың және қымбат емес ұзақ мерзiмдi несиелер алудың тиiмдi жолы болады.

      Сонымен бiрге, маңызды мiндеттердiң бiрi халықтың қаражатын тұрғын үй саласын инвестициялауға тарту болып табылады, себебi бүгiнгi күнi бұл аталған экономика секторын бюджеттен тыс қаржыландырудың жалғыз, нақты көзi.

      Мемлекет тиiсiнше, бiрiншіден, халықтың қор жинауын ынталандыруға, екiншiден, қорға жиналған қаражатты жоғалтудың ең төменгi тәуекелiне алып баруға жағдай жасауы тиiс.

     Сөйтiп, мемлекет тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi қаржыландыру мен несие-жинақ жүйесiн дамытуға нақты мүдделi болады, ал осы жүйеге қатысушылар оның ықтимал қолдауын пайдаланатын болады.

     Құрылыстық жинақ жүйесiн дамыту үшiн Ұлттық Банктiң тиiстi нормативтiк-құқықтық кесiмдерiне сәйкес Парламентке ұсынылған "Құрылыстық жинақ жүйесi туралы" Заң жобасын қабылдау қажет, сонымен бiрге салымшыларға сыйлық беру және салық салғанда шегерiм жасау түрiнде мемлекеттiк қолдау көрсету өте маңызды.

        2.2. Ипотекалық несие беру жүйесi

        2.2.I. Қазақстанда ипотекалық несие беру жүйесiн дамытудың ықтимал үлгiлерi

      Халыққа ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру құрылыстық жинақ жүйесiмен қатар елде тұрғын үй проблемасын кешендi шешуге мүмкiндiк беретiн тұрғын үйдi қаржыландырудың тиiмдi тетiгiн жасаудың маңызды және келешегi бар бағыты мен тәсілі болып табылады.

      Бұл орайда, ипотекалық несие беру жүйесiн дамытудың екi үлгiсiн iске асырудың мүмкiн болатынын атап өту қажет:

      1) еуропалық

      Ипотекалық несие берудi жүзеге асыратын банктердi көбiрек қолдауды көздейдi. Мұндай қолдаудың құралдары жеңiлдiктi салық салу, жеңiлдiкпен несие беру және басқалары болып табылады. Негiзгi институттар ретiнде қаражаты көп мемлекеттiк емес ұйымдар iс-қимыл жасайды.

      2) американдық

      Мемлекеттiң қатысуымен ипотекалық несие ұйымдастырушыларының жылжымайтын мүлiк кепiлiмен облигация шығаруға кепiлдiк беретiн институттарын құруды көздейдi. АҚШ-тағы ипотекалық облигация рыногы борыштық бағалы қағаздардың барлық көлемнiң үштен бiрiне жуығын құрайды және көлемi жағынан мемлекеттiк облигациядан азырақ қана төмен. Бұдан басқа, бұл АҚШ-тағы мейлінше серпiндi дамушы секторлардың бiрi болып табылады. Соңғы 25 жыл iшiнде оның үлесi екi есеге өстi (1975 жылы ипотекалық облигацияның үлесi 16 %-ды құрады).

      АҚШ-тағы ипотекалық рыноктар тек ең iрi ғана емес, сонымен қатар инфрақұрылым, қатысушылардың әрқилылығы мен құралдарды айналысқа шығару тұрғысынан келгенде мейлiнше тиiмдi және құрылымы күрделi рыноктардың да бiрi болып табылады. Ипотекалық облигацияның өтiмдi рыногын құру (қайталама рынокты қоса алғанда) тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жүйесiн толық қайта құрумен қатар жүргізiлдi. Жылжымайтын мүлiк (ипотека) кепiлiмен қамтамасыз етiлген үй құрылысына және оларды сатып алуға несиелердi әдетте несие жинақтаушы қауымдастықтар мен банктер бередi.

      Аталған мекемелер ипотекаларды ұйымдастыру және оларға қызмет көрсету бойынша қызметтердiң толық ауқымын көрсетедi, сондай-ақ ұзақ мерзiмдi инвестицияларға байланысты өздерiне тәуекелдердi алуға мәжбүр болды. Мiне, сол кезде ипотекалық несиелерді сату процесi күшiне ендi. Ипотекалық несиелердің сатып алушылары осы мақсатқа арнайы арналған институттар (агенттiктер) Федералдық Тұрғын үй Әкiмшiлiгi (ФТӘ), Федералдық ұлттық ипотека қауымдастығы (ФҰИҚ) - Фанни Мэй, Ипотекалық несиенiң мемлекеттiк ұлттық қауымдастығы (ИНМҰҚ) - Джинни Мэй, Ипотекалық несиенiң федералдық корпорациясы (Фредди Мак) және тұрғын үй ипотекалық рыногының дамуында белгілі бiр роль ойнайтын басқа да ұйымдар болды.

      Агенттiктер мемлекеттiк несиелiк желiлерi бойынша алынған қаражаттарға жеке несиелер алды, нақты заемшының несиелiк тәуекелiн елеулi түрде азайта отырып, олардан iрi пакет (пул) құрып, ипотека пулымен қамтамасыз етiлген борыштық бағалы қағаздарды айналысқа түсiрдi. Сөйтiп, агенттiктер ипотекалық кредиторлар, ипотеканы ұйымдастырушы (банкпен) және инвестор арасындағы делдалдар ретiнде iс-қимыл жасады.

      Ипотекалық несиелердiң ұзақ мерзiмдi борыштық бағалы қағазға айналу процесi ипотеканың секьюритилендiрiлуi деп, ал несиенi ұйымдастыру функцияларының бөлiнуi, оған қызмет көрсету мен оны қаржыландыру - ипотеканың фрагменттелуi деп аталды. Ипотеканы секьюритилендiру мен фрагменттеу қаржы институттардың белгiлi бiр қызмет көрсетулерге және әрбiр қызметке байланысты тәуекелдердi бөлуге мамандануына мүмкiндiк туғызды. Ипотекалық облигациялар рыногына қатысушылардың арасында әдетте мына институттар:

      ипотекалық несиелердiң ұйымдастырушылары;

      инвесторлар;

      ипотекалық несиелердi сақтандырумен айналысатын делдалдар;

      ипотекалық несиелердi секьюритилендiрудi жүзеге асыратын делдалдар функцияларын атқарушылар, институттар айрықша аталады.

      Американдық модель ипотекалық облигациялар рыногының дамуын көздейдi, өйткенi мемлекет ипотекалық несиелердi сатып алудың және оларды қайта қаржыландыру үшiн ипотекалық облигациялар шығарудың тетiгiн жасайды. Мемлекеттiң қатысуымен құрылған ипотекалық қауымдастықтар ипотекалық несиелердi ұйымдастырушылардың кепiлхатпен облигациялар шығаруына кепiлдiк бередi, бұл олардың өтiмдiлiгiн қамтамасыз етедi. Ендi белгiлi бiр функцияларды қандай институттардың атқаратынын қысқаша қарастыра кетейiк.

      Коммерциялық банктер азаматтарға жылжымайтын мүлiк кепiлімен ипотекалық несиелер бередi. Фанни Мэй мен Фредди Мак АҚШ-тағы ипотекалардың қайталама рыногының инвесторлары мен кепiлгерлерi болып табылады. Олар, әдетте, заемшыларға несиелердi тiкелей бермейдi. Ипотекаларды бастапқы рынокта коммерциялық банктер, ипотекалық несие беру жөнiндегi компаниялар және тұрғын үйдi қаржыландырушы жергiлiктi ұйымдар сияқты қаржы институттары ресiмдейдi. Бұдан соң бастапқы кредиторлар ипотекаларды қайталама рынокта инвесторларға сатады да, алынған қаражаттарды жаңа тұрғын үй несиелерін беру үшiн пайдаланады, сөйтiп өзiнiң қорын үнемi толықтырып отырады. Фанни Мэй, Фредди Мак зейнетақы қорлары, сақтандыру компаниялары және басқа да қаржы ұйымдары қайталама рыноктағы инвесторлар болып табылады. Өз кезегiнде бастапқы кредиторлардан алған ипотекаларды алмастыра отырып, Фанни Мэй, Фредди Мак ипотекалық бағалы қағаздар шығарады. Ипотекалық бағалы қағаздар инвестициялық өтiмдi құралдар болып табылады және оларды дилерлер бағалы қағаздар рыногы арқылы таратады. Бұдан басқа инвесторлар ипотекалардың қайталама рыногында ипотекалық бағалы қағаздарды иеленушiлерге пайыздық ставканың уақтылы төленуiне және бастапқы заем алушы мен заем берушiнiң төлем қабілеттiлiгiне қатыссыз облигациялардың өтелуiне кепiлдiк бередi. Осы үш компанияның мынандай ортақ мiндетi бар - әсiресе аз және орташа күнкөрiстi отбасылар мен кедей аудандарға тұрғын үй несиесi үшiн қаражаттар тарту.

      Фанни Мэй мен Фредди Мак тек қайталама рынокта және 240 мың АҚШ долларынан аспайтын (бұл сома жылжымайтын мүлiктiң нарықтық құнына сәйкес индекстелген) тұрғын үй ипотекасымен ғана жұмыс iстейді. Олар қанағаттандырмайтын несиелiк мән-жайлары бар ипотекалар бойынша активтерге берешегi 80%-дан асатын мөлшердегі және басқа да кемшiлiктері бар мәмiлелердi жүзеге асырмайды. Фанни Мэй мен Фредди Мак ипотекаларды бастапқы заем берушіден сатып алады, оларды құрамдастырады және ипотекалық бағалы қағаздарды, жоғары рейтингi бар жоғары өтемдi облигацияларды көп мөлшерде шығаруды қалыптастырады. Фредди Мак пен Фанни Мэй мемлекеттiк құрылым болып табылмайды және оларға үкiмет демеу қаражатын бермейдi. Екi компанияның, олар мемлекеттiк институттар ретiндегi пайда болуынан бастап, қоғам миссиясы бар жеке компания ретiндегi бүгiнгi мәртебесiне дейiнгi дамуы елдегi жалпы экономикалық және әлеуметтік жағдаймен орайластырылды.

      Тұрғын үй құрылысын ынталандыру және жылжымайтын мүлік кепiлiмен несие алу шарттарын жеңiлдету мақсатында аталған несиелер тұрғын үйге берiлген ипотеканы сақтандыруға уәкiлеттi Федералдық Тұрғын үй Әкiмшiлiгiнде (ФТӘ-де) сақтандырыла алады.

      Тұрғын үй ипотекалық рыногы тұрақтылығын сақтандыруды қамтамасыз етуге Джинни Мэй де қатысады, ол кепiлхат пулымен қамтамасыз етiлген бағалы қағаздар бойынша кепiлдiктер бередi. Джинни Мэй "аралық жолбасшы" ролiн атқарады. Басқа сөзбен айтқанда, Джинни Мэй ипотекалық бағалы қағаздарды сатып алмайды, сатпайды және оларды шығармайды, сондай-ақ ипотекаларды бастапқы заем берушiлерден сатып алмайды. Джинни Мэй жеке компаниялар шығарған, несиелiк талаптар жауап беретiн және ФТӘ, Ардагерлер iстерi жөнiндегi департамент немесе Ауыл Тұрғын Үй агенттiгi сақтандырған ипотекалық бағалы қағаздардың кепiлгерi болып iс-қимыл жасайды. Джинни Мэйдiң кепiлдiктерiн толығымен АҚШ үкiметі растап бекiткен. Бұл жағдай Джинни Мэй кепiлдiк берген облигацияларды сенiмдiлiгі жоғары инвестициялық құралдарға айналдырады, мұның өзi ауылдық жерлердегi және қаланың кедей аудандарында тұрғын үй салуға қаражаттарды табысты түрде тартуға мүмкiндiк жасайды.

      АҚШ-та қайталама рынок көптеген мынадай өзектi тетiктердің арқасында жұмыс iстеуде: несие қабiлеттiлiгiн тексеру, тұрғын үйге меншікті қорғау мен оларды сақтандыру, жылжымайтын мүлiкке бағаны нарықтық және ашық белгiлеу, тұрақты құқықтық база.

      Ипотекалық бағалы қағаздар өтiмдiлiктiң жоғары дәрежесiн иеленсе де, олар үлкен тәуекелдiлiкке бармайды, демек, жоғары пайыздық ставка әкелмейдi. Бұл оларға деген негiзінен өзiнiң инвестициялық портфелдерiн әртараптандыруға және қауiпсiздендiруге ұмтылатын институттық инвесторлардың қызығушылығын туғызады. Ипотека қайталама рыногының ипотекалар мен несиелердiң жұмыс iстеп жатқан рыногына өтiмдiлiк пен тиiмдiлiк беруге арналғандығын және оны осы мәннен бөлiп алып қарауға болмайтындығын неғұрлым ескеру маңызды.

      Ипотекалық несие берудiң американдық моделiнiң жағымды жақтары, тұтастай алғанда ипотекалық несие беру жүйесiн қалыптастыратын ипотекалық несие беру жөнiндегi мамандандырылған ұйымдардың қызмет iстеуi есебiнен бастапқы және қайталама ипотекалық несие беру рыногының жоғары деңгейдегi дамуы болып табылады.

      Сонымен бiрге, Еуропа мен АҚШ елдерiмен қатар қазiргi таңда азия аймағында, атап айтқанда, Малайзияда халыққа ипотекалық несие беру жүйесi жеткіліктi деңгейде дамыған.

      Малайзияның ипотекалық несие беру жүйесi өзiнiң дамуына "Кагамас" Ұлттық ипотекалық корпорациясын (одан әрi - корпорация) құру арқылы қол жеткiздi, оның құрамына Малайзия банкi (20%), қаржы компаниялары (19,5%) коммерциялық банктер (60,5%) кiрдi. Корпорацияның жарғылық қоры қазiргi таңда 40 миллионға жуық АҚШ долларын құрайды. Осы корпорацияның негiзгі ролi құрылыстың өтiмдiлiгiн, құнының төмендiгiн, ипотекалық несиенiң ұзақ мерзiмдi сипатын, тұрғын үйдi сатып алушылар үшiн қаржыландыру түрлерiн таңдауды қамтамасыз ету болып табылады.

      Малайзиядағы ипотекалық несие беру процесi екi кезеңге бөлiнедi: тұрғын үй құрылысын жүргiзу және тұрғын үй құрылысын толығымен аяқтау процесi. Тұрғын үй салу үшiн құрылыс салушыға 2-3 жыл мерзiмге несие берiледi, бұл орайда құрылыс салушы тұрғын үй салатынын айтып халықты хабардар етедi. Құрылыс салу процесiнде құрылысы аяқталмай қалған тұрғын үйдi алдын ала сату және үйдi сатып алушыларды бiржолата қаржыландыру жүзеге асырылады. Құрылыс аяқталғаннан кейін ипотекалық несиелердi секьюритилендiру жүзеге асырылады. Несие берудiң негiзгi шарттары қаржыландырудың 70%-нан 80%-на дейінгi маржасы болып табылады, несиелердiң орташа өтелiмдiлiгiнiң мерзiмi 20 және 25 жыл аралығы, негiзгi қарыздың сомасы ай сайын заемшылар кiрiсiнiң 1/3 мөлшерiнде жабылады, мүлiктi сақтандыру туралы келiсiм-шартты беру мiндеттi болып табылады, сыйақының (мүдденiң) ең жоғары мөлшерi 9%-ды құрайды.

      Секьюритилендiру процесi кредиторлардың заемшыларға ипотекалық несиелер беруiнен басталады, олар содан кейiн корпорацияға сатылады. Корпорация өз кезегiнде өзiнiң ипотекалық несиелердi сатудан болатын шығыстарын жабу және қаражатын көбейту үшiн борыштық бағалы қағаздар шығарады, бұларды содан соң инвесторға сатады.

      Ипотекалық несие берудi көп көлемде жүзеге асыруға қабілетi жоғары деңгейде қаржыландырылатын мемлекеттік емес ұйымдар болмағандықтан және қайта қаржыландыру тетiгiн қамтамасыз ететiн мемлекеттік ұйымдарды құру қиынға соғатын қалыптасып отырған экономикалық жағдайда Қазақстан үшiн Малайзияның ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту моделi неғұрлым ыңғайлы болып табылады. Бұл модель ипотекалар пулымен қамтамасыз етiлген ипотекалық облигациялар шығару жолымен банктер қайта қаржыландыра алатын тұрғын үй рыногының дамуын қамтамасыз ететiн жабық акционерлiк қоғам нысанындағы ипотекалық компания құру арқылы іске асырылады, бұл орайда кейiннен еуропалық немесе американдық моделдердi қолдану жоққа шығарылмайды.

      Халыққа ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру. Тұрғын үй сатып алу тұтынушылардың ағымдағы кiрiстерiнiң немесе жинағының есебiнен iске асырылмайды. Дүние жүзiнiң көптеген елдерiнде тұрғын үйдi несиеге сатып алу халықтың тұрғын үй проблемасын шешудiң негiзгi нысаны ғана емес, сонымен бiрге бұл экономикалық қызметтiң негiзгi саласы да болып табылады, мұнда осы салаға қажеттi қаржыны құюды қамтамасыз ететiн шешушi ролдi банк құрылымдары алады. Тұжырымдама заемшы-азаматтарға банктер мен өзге де кредиторлардың ұзақ мерзiмдi несие беретін, сондай-ақ кредиторларды несие беру үшiн қажеттi ұзақ мерзiмді ресурстармен қамтамасыз етудiң тетігi бар ипотекалық несие берудің тұтастай жүйесiн құруды көздейдi. Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру саласына несиелiк ресурстарды тартудың шешушi шарттары елде қолайлы экономикалық-саяси жағдай жасау қажеттi заңнамалық-нормативтік негiз әзiрлеу және халықтың тұрмыс жағдайы деңгейiн көтеру болып табылады. Өзектi мәселелердiң бiрi - ипотекалық несиелердi берудiң және олар қызмет көрсетудiң рәсiмдерiн, заемшылардың төлем қабiлеттiлiгiн бағалау ережелерiн, сондай-ақ қаражаттар тартудың қаржылық құралдарын стандарттау.

      2.2.2 Ипотекалық несие беру жүйесiн дамытудың негiзгi мақсаттары мен қағидаттары

      Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие берудiң мақсаты азаматтардың жеке қаражаттары мен ұзақ мерзiмдi ипотекалық несиенiң есебiн монополияналанудан тәуелсiз тұрғын үй рыногынан тұрғын үй сатып алудың нарықтық қағидаттарына негiзделген, орташа кiрiсi бар азаматтарды шамасы жетерлiк баға бойынша тұрғын үймен қамтамасыз етудiң тиімді жұмыс iстейтiн жүйесiн құру болып табылады.

      Бұл жүйенi құру:

      тұрғын үй саласына халықтың жинағы және бюджеттен тыс басқа түрдегi қажеттi қаржы ресурстарын тартуға;

      тұрғын үй рыногын жандандыруға мүмкiндiк туғызады.

      Құрылатын ипотекалық несие беру жүйесi:

      қазақстан заңдарының базасына және экономикалық жағдайларына (өтпелi экономикаға тән) бейiмдi болуға;

      даму сипатында болуға;

      азаматтардың, банктердiң, инвесторлардың, зейнетақы қорларының, сақтандыру компанияларының және тағы басқаларының қаржылық ресурстарына негiзделуге;

      халықтың төлем қабiлетiнiң шектеулiгiн, инфляцияның салыстырмалы жоғарылығын, қаржы қаражаттары құнының жоғарылығын ескеруге тиiс.

         2.2.3. Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру жүйесiнiң

                дамуы үшiн қажеттi жағдайлар

      Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру жүйесiнiң орнығуы мен дамуы үшiн мынандай негiзгi мiндеттер:

      заңнамалық және нормативтік базаның жетілдiрiлуi, ипотекалық несие берудi қаржыландырудың қосымша көздерi мен тұрғын үй рыногының тиiмдi жұмыс iстеуiн қамтамасыз етушi зейнетақы активтерiн орналастыру тәртiбіне өзгерiстер енгiзiлуi;

      ипотекалық несие беру жөнiндегi қызметті жүзеге асыруға үмiткер екiншi деңгейдегi банктерге қойылатын критерийлердiң белгiленуi;

      екiншi деңгейдегi банктердiң ипотекалық облигацияларды шығару тәртiбінің белгiленуi;

      зейнетақы активтерiн басқару жөнiндегi компаниялардың жинақтаушы зейнетақы активтерiнiң есебiнен ипотекалық облигациялар алуына рұқсат ету тәртiбiнiң белгiленуi;

      ипотекалық несиелер алушы азаматтардың, кредиторлар мен инвесторлардың салықтық ынталандырылуы;

      заемшыларды кредиторлардың әрi заңсыз әрекеттерiнен де, әрi бұрын алған ипотекалық несиенi өтей алмаған жағдайда үйден шығару рәсiмi кезiндегi оларды әлеуметтiк бейiмделуi (коммуналдық меншiктiң қарамағындағы тұрғын үймен қамтамасыз ету мүмкiндiгi) үшiн де әлеуметтiк қорғау тетiктерiнiң жасалуы;

      әрi жеке, әрi мүлiктiк сақтандыру рыногының дамытылуы көзделуi қажет.

          3. ҰЗАҚ МЕРЗIМДI ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕ БЕРУ ЖҮЙЕСIН

             ҰЙЫМДАСТЫРУ

      Қазiргi уақытта халыққа ұзақ мерзiмдi несиелердi коммерциялық банктер бередi. Ипотекалық несие беру тұжырымдамасының мәнi азаматтарға дайын тұрғын үй сатып алуы мақсатына ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие берудiң нарықтық жүйесiн құруға негiзделедi. Тұрғын үйдi сатып алуға берiлетiн ипотекалық несиелер үшiн жағдайлар жасау тұрғын үй үшiн толық көлемде ақша жинауға мәжбүр халық үшiн қолайлы балама болып табылады, өйткенi бұл тұрғын үй сатып алуды елеулi түрде жеделдетедi.

      Несиеге тұрғын үй сатып алу тұрғын үй проблемасын шешудiң негiзгi ғана емес, сонымен бiрге шешушi ролi екiншi деңгейдегi банктер атқаратын экономикалық қызметтiң базалық саласы да болып табылады. Мемлекет болса ипотекалық процеске барлық қатысушылар өзара iс-қимылының тиiмдiлiгiн қамтамасыз ететiн жалпы ережелердi белгiлеу арқылы көмекшi роль атқарады, сондай-ақ қажет болған жағдайда бюджеттік қаражаттарды тұрғын үй саласына қосымша жеке инвестициялар тарту және азаматтарға тұрғын үй сатып алуына жәрдемдесу үшiн тiкелей немесе жанама түрде пайдаланады.

         3.1. Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несиелерге қойылатын негiзгi

               стандарттар мен қолданылатын талаптар

      Тұрғын үйге ипотекалық несие беру жүйесiн құру стратегиясын қалыптастыру барысында ұзақ мерзiмдi ипотекалық несиелерге қойылатын мынандай негiзгi мiндеттер ескерiлуi тиiс:

      ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие инфляция деңгейiне қарай несие индекстелiп, теңгемен берiледi;

      тұрғын үйге ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие алынған несиелердi қайтаруға нақты жағдайлар жасай отырып, 5 жылдан бастап және одан да көп жылдарға (20 жылға дейiн) берiледi;

      несие бұл орайда кепiлдiң нысанасы болып табылатын сатып алынатын тұрғын үйдiң нарықтық құнының 70%- нан аспайтын мөлшерде болуы қажет;

      заемшы өзiнiң жеке қаражаты есебiнен кредиторға сатып алатын тұрғын үй құнының 30% сомасында "бастапқы жарнасын" енгiзедi;

      сыйақының (мүдденiң) мөлшерi нарықтық болуы керек, бұл олардың төлемiн уақтылы жасауға мүмкiндiк туғызар едi және бұл орайда банктер, инвесторлар - жинақтаушы зейнетақы қорлары, сақтандыру ұйымдары және басқалары үшiн ұтымды да болар едi;

      негiзгi қарыздың сомасы мен ол бойынша пайыздар аннуитеттiк формула бойынша есептелген ай сайынғы төлем нысанында төленедi.

           3.2. Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру процесiнiң

                негiзгi кезеңдерi мен тәртiбi

      Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие төлемділік, жеделділік және қайтарымдылық шарттарымен, сондай-ақ несиелiк қаражаттарды пайдалану қатаң бақылауға алына отырып берiледi. Осы қаражаттар есебiнен сатып алушының кепiлi несиелiк қаражаттардың қайтарымдылығының негiзгi қамтамасыз етушiсi қызметiн атқарады.

      Ипотекалық несие алудың стандартты рәсiмi мынандай негiзгi кезеңдерден тұрады:

      1. Заемшының алдын ала саралауы (кредитор туралы ақпарат, кредиторлардың шарттары, несиелiк мәміле жасасу барысындағы құқықтар мен мiндеттер);

      2. Кредитордың ипотекалық несиелердiң өтелу ықтималдылығын бағалауы (заемшы берген ақпаратты тексеру, оның төлем қабiлеттілiгiн бағалау және басқалары);

      3. Тұрғын үйдi - ипотека нысанасын оның нарықтық құнын анықтау мақсатында бағалау (стандартты әдiстемелер (салыстырмалы сату әдiстемесi) мен тұрғын жайларды бағалау нысандары);

      4. Ипотека нысанасын, заемшының өмiрiн және еңбекке қабiлеттiлiгін, сондай-ақ оның жұмыссыздығы жағдайында сақтандыру;

      5. Заемшылар мен тұрғын үйдi сатушының арасында пәтердi сатып алу-сату шартын және заемшы мен кредитордың арасындағы несиелiк шартты жасасу заемшының тұрғын үйді сатып алуы және оның кредиторға ипотека туралы шарт бойынша немесе заң бойынша кепiлге өтуi. Егер банк тұрғын үйдi сатушы болған жағдайда, банк пен заемшының арасында да сатып алу-сату шарты жасалады.

      Несие тәуекелiн (несиенi қайтармау тәуекелiн) азайту үшiн мынандай:

      кредиторды кепiлге берiлген мүлiктен айыппұл өндiрiп алудың және оны сатудың нақты мүмкiндiгiмен қамтамасыз ету;

      Қазақстан Республикасының азаматтық iс жүргiзу заңдарына сәйкес бұйрықты iс жүргiзу тәртібiмен кепiлдi даусыз алуды жүзеге асыру ипотекалық несиелердiң андеррайтингтік тетiгiн iске қосу, сөйтiп олардың негiздемелiгiн көтеру ипотекалық несиелер беру мен оларға қызмет көрсетудiң сенiмдi рәсiмдерiн әзiрлеу шараларын қолдану қажет.

      Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несиелердiң негiзгi стандарттары, оларға қолданылатын талаптар, ұзақ мерзiмдi ипотекалық несиелер беру процестерiнiң кезеңдерi мен тәртiбi Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің нормативтiк құқықтық кесiмдерiнде толық баяндалатын болады.

           3.3. Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру жүйесiндегi

                сақтандыру

      Ұзақ мерзiмдi ипотекалық тұрғын үй бағдарламасы ауқымында халыққа тұрғын үй сатып алу үшiн несие берудi жүзеге асырушы кредиторлар сақтандыру ретiнде арнаулы сақтандыру бағдарламасының бiр түрiн міндеттi түрде пайдалануы тиiс.

      Ипотекалық несие беру кезiнде сақтандыру бағдарламасының объектiсi:

      1. Заемшының өмiрiмен, денсаулығымен, еңбекке қабiлеттiлiгiмен және жұмыспен қамтылуымен байланысты мүлiктiк мүддесi - жеке сақтандыру болып табылады. Қолданылып жүрген заңнамаға сәйкес азаматтардың өмiрi мен денсаулығын сақтандыру ерiктi болып табылады.

      Жеке сақтандыруға заемшының өмiрi мен қабiлеттiлiгiн жоғалтуын сақтандыру кiруi тиiс. Сақтандыру жағдайлары сақтандыру шартының қолданылу кезеңi iшiнде Қазақстан Республикасының аумағында да, одан тысқары жерлерде де болған мынандай оқиғалар болып табылуға тиiс:

      сақтандырылған адамның сақтандыру шартының қолданылу кезеңi ішінде кез келген себептен болған өлiмi;

      сақтандыру шартының қолданылу кезеңi iшiнде сақтандырылған адамның жазатайым жағдайдың немесе науқастануының салдарынан еңбек қабiлеттiлiгiн 3 айға дейiнгi мерзiмге iшiнара немесе толық жоғалтуы (мүгедек болуы). Бұл орайда мүгедектiк берiлуiнiң күнi жоғарыда аталған жағдайды сақтандырылуға жатқызуға әсерiн тигiзбеуi тиiс;

      сақтандырылған адамның 6 айдан астам мерзiм iшiнде еңбекпен қамтылмауы (жұмыссыздық).

      Сақтандыру өтеуiнiң мөлшерi төленуге тиiстi сақтандыру өтемiнiң несиенi жабу бойынша жарнаны және ол бойынша жинақталып қалған проценттердi еңбекке қабiлетсiз мерзiмi аяқталғанша (уақытша еңбекке қабiлетсiз болған кезде) төлеуге жетерлiктей болуы керек.

      2. Ипотека объектiсiне зиян келтiру немесе оны жойылу тәуекелiмен байланысты мүлiктiк мүдделер - мүлiктік сақтандыру болып табылады. Бұл орайда ұзақ мерзiмдi несиенi қамтамасыз ету ретiнде кепiлге (ипотекаға) берiлген тұрғын үй сақтандыру объектiсi болып табылады.

      Сақтандыру шарты сақтандыру өтеуi заемшының ағымдағы берешегiнiң сомасынан кем болмайтын сомада болуын көздеуi тиiс, ал шарттың қолданылу мерзiмi несиелiк шарттың қолданылу кезеңiн қамтуы тиiс.

      Ипотекалық несие беру кезiнде сақтандыру бағдарламасын iске асыруға Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкi берген тиiстi лицензиясы бар сақтандыру ұйымдары жiберiледi.

            4. ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕ БЕРУ ЖYЙЕСIНЕ ҚАРЖЫ РЕСУРСТАРЫН

               ТАРТУДЫҢ ТЕТIКТЕРI

      Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беруге арналған несие ресурстарын тарту проблемасын Қазақстан Республикасындағы ипотекалық несие беру жүйесiн дамытудағы мейлiнше дағдарысты проблема деп атауға толық негiз бар. Тартылған тым "қысқа" және "қымбат" ресурстар ипотекалық несие беру кезiнде қазақстан банктерiнiң мүмкiндiктерiн өте қатты шектейдi. Бiрде-бiр коммерциялық банк бұл орайда қысқа мерзiмдi депозиттерге сүйене отырып, ұзақ мерзiмдi несиелерден несиелiк портфельдi қалыптастыратын жағдайда емес. Мерзiмдер мен ставкалар бойынша банк активтерi мен пассивтерiнiң сәйкес келмеуi, ерте ме немесе кеш пе, банктiң өтемдiлiгiн жоғалтуы мен банкрот болуына әкеледi.

      Ипотекалық несие беру үшiн ұзақ мерзiмдi ресурстарды тарту мынандай көздерден:

      банктер, сонда-ақ өзге де ұйымдар (қорлар) беретiн несиелiк желiлер мен займдардан;

      екiншi деңгейдегi банктер шығаратын ипотекалық облигацияларды институционалдық және басқа да инвесторлардың арасына орналастыру есебiнен;

      мақсатты облигациялық займдарды орналастырудан түскен қаражаттардан;

      қайталама рыногында қаржы құралы ретiнде кепiлхаттарды сатудан жүзеге асырылады.

      Тұрғын үйге ипотекалық несие берудiң кредиторлардың өтемдiлiгiн қамтамасыз ететiн тұтас, тиiмдi iс-қимыл жасаушы жүйесi олардың қайта қаржыландыру тетiгiнiң қызмет iстеуiне негiзделген және ол оған ипотекалық несиелердiң бастапқысы да, қайталамасы да жатқызылады.

      Мұндай институт не қаржылық қорын мемлекет қалыптастыратын ипотекалық несие берудi қайта қаржыландырудың мемлекеттiк агенттiгi, не құрылтайшысы Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкi, халықаралық қаржы ұйымдары, екiншi деңгейдегi банктер бола алатын Ұлттық ипотека компаниясы (Кагамас сызбасы бойынша) бола алар едi, бастапқы кездегi қызметiнде бұл ұйымдар резервтiк және бастапқы айналымдық күрделi қаржының функциясын атқаруы тиiс.

      Несиелiк ұйымдардың ұзақ мерзiмдi несиелiк ресурстарды тартудың мынандай үлгiлерi болуы мүмкiн:

     кредиторлардың ипотекалық облигацияларды шығаруы және оларды қаржы рыногында сату;

     ұжымдық инвестициялар жүйесi арқылы кредиторларды  қайта қаржыландыру ипотекалық несиелер рыногының операторлары арқылы кредиторларды қайта қаржыландыру.

     Нарықтың даму шамасына қарай ұзақ мерзiмдi несиелiк ресурстарды тартудың өзге де үлгiлерi пайдаланылуы мүмкiн.

       4.1. Кредиторлардың ипотекалық облигациялар шығаруы

            және оларды қаржы рыногында сату

      Кредиторлардың ипотекалық несиелер кепілімен немесе кепiлхатпен қамтамасыз етiлген ипотекалық облигациялар шығаруын оларды құқықтық ресiмдеу тұрғысынан Қазақстан Республикасының Бағалы қағаздар жөнiндегi ұлттық комиссиясы ипотекалық облигацияларды шығару және айналысқа түсiру тәртiбiн белгiлейтiн нормативтiк құқықтық кесiмдердi бекіту арқылы реттейтін болады.

      Бұл нормативтiк құқықтық кесiмнiң басты мағынасы "ипотекалық облигация" ұғымын заңнамалық қатаң және бiр мағынада айқындаудың қажеттілiгінде, бұған бiріншi кезекте оларды қамтамасыз ету, эмитент туралы ақпаратты ашудың тәртiбi мен оның толықтығына қойылатын талаптар, эмитенттердiң өзіне қойылатын талаптар және тағысын-тағылар жатқызылады.

      Ипотекалық облигацияларды бағалы қағаздардың бөлек түрi ретінде шаруашылық айналымына енгiзу үшiн осы нормативтік құқықтық кесiмнiң қабылдануы қажет.

      Ипотекалық облигациялардың мiндетті сипаттамалары мыналар болуы тиiс:

      осы бағалы қағаздар бойынша арнайы қалыптастырылған қамтамасыз ету. Ипотекалық облигациялар тек қамтамасыз ету кепiлдiгiмен шығарылуы мүмкiн, оның құрамы мен ауыстыру тәртiбi заңда көрсетiлген;

      ипотекалық облигациялар үшiн белгiленген экономикалық арнаулы нормативтердiң негізiндегi бұлардың ерекше сенiмдiлiгi;

      ипотекалық облигацияларды шығару мен оларды айналымға шығарудың ерекше тәртiбi.

      Ипотекалық облигациялар бойынша қамтамасыз ету конкурстық массадан шығарылуы немесе алып тасталуы тиiс, немесе ерекше конкурстық массада бөлек көрсетілуi керек, бұл қолданылып жүрген заңнамаларға өзгерiстер мен толықтырулар енгізу арқылы реттеледi.

      Бұдан басқа, кепiлхаттың құқықтық аспектiлерi нақтылауды қажет етедi. Кепiлхаттың көбiнше қандай мақсаттарға қызмет ететiнiн айқындап алу қажет. Егер ол, ең алдымен ипотекалық облигацияларды шығару кезiнде базалық актив болуға тиiстi болса, сондай-ақ ипотека бойынша құқықтар алмасу процесiн оңайлатып, жеделдетсе, онда осы қағаздың атаулы емес, ордерлiк екендiгi туралы ереженi заңмен бекiту қажет. Егер кепiлхаттардың дербес қағаз ретiндегi қайталама рынокта кең айналысы көзделетін болса, онда бұған құқтардың өтуiн тiркеу бойынша талаптарды қатайту қажет.

      Жоғарыда баяндалған ипотекалық облигациялар рыногының АҚШ-тағы, Еуропадағы, Малайзиядағы дамуы мен қазiргi жай-күйi осы рынокты Қазақстанда дамытудың қажеттiлiгiне көз жеткiзедi.

      Жаңа қаржылық құралдар жасау және оны отандық рынокқа табысты енгiзу үшiн тиiсiнше оның өтемдiлiгiн қамтамасыз ету талап етiледi. Бұл үшiн ипотекалық облигациялардың баламалы көздердiң арасында бәсекеге қабiлеттілiгiне ықпал ететiн негiзгi критерийлердi белгiлеу қажет. Мыналарды атап көрсетудi ұсынамыз.

      1. Ипотекалық облигациялар рыногының ең алдымен өсуi делдалдық ролiн атқарушы және инвесторлардың, несиелердi ұйымдастырушылар мен алушылардың өзара тиiмдi iс-қимыл жасауына жәрдемдесушi әртүрлi институттардың жұмысына негiзделуi мүмкiн.

      2. Ипотекалық облигациялар шығаруды инфляция коэффициентiмен байланыстыра отырып ұлттық валюта түрiнде белгілеу қажет, бұл осы Қаржылық Құралдардың iс жүзiнде инфляция тәуекелiне ұшырамауы үшiн осылайша жасалуы тиiс.

               4.2. Кредиторларды ұжымдық инвестициялар жүйесi

                    арқылы қайта қаржыландыру

      Қазақстан Республикасында ұжымдық инвестициялардың қолданылып жүрген нысаны зейнетақы активтерiн басқару жөнiндегi компаниялар, инвестициялық қорлар және сақтандыру ұйымдар болып табылады.

      Портфель құрамына ақша қаражаттары мен бағалы қағаздар кіре алатындықтан арнаулы қорлар ұйымдастырылуы мүмкiн, бұлардың ақша қаражаттары айрықша кепiлхаттарды сатып алуға бағытталатын болады.

      Осы үлгiнiң басты артықшылығы аймақта кепiлхаттар рыногын қалыптастыру және осының негiзiнде өзiне жеткiлiктi қайта қаржыландыру жүйесiн құру және аймақтың несиелiк ұйымдарын тұрғын үйге ипотекалық несие беруге белсендi түрде тарту болып табылады. Қайта қаржыландырудың тетiгi мынандай сипатта көрiнiс табады:

      1. Кредитор ипотекалық несие бередi. Жылжымайтын мүлiкке және онымен жасалған мәмiлеге тиiсiнше мемлекеттiк тiркелген құқықтармен ауысатын кепiлхат, сондай-ақ ипотека объектiсi кредиторларға ресiмделедi.

      2. Мамандандырылған қорлардың құрылтайшылары ақша қаражаттарын енгiзедi. Инвестициялық декларацияларда осы арнаулы қордың сенiмгерлiк басқарушысы (немесе басқарушы компания) қордың қаражаты кепiлхаттар сатып алуға жұмсалатынын көрсетедi.

      3. Арнаулы қордың сенiмгерлiк басқарушысы (немесе басқарушы компания) құрылтайшылар арнаулы қорға берген ақша қаражаттары есебiнен несиелiк ұйымдардан кепiлхаттар сатып алады. Кепiлхаттар бойынша құқықтардың өтуi үшiн оған сенiмгерлiк басқарушының пайдасына өткiзу жазбасы жазылып, оған кепiлхат берiледi. Кепiлхат бойынша құқықтардың өтуi осы тұлғаға ипотека қамтамасыз еткен мiндеттер (несиелер) бойынша құқықтардың да өтуiн бiлдiредi. Сенiмгерлiк басқарушы (немесе басқарушы компания) ипотеканы мемлекеттік тiркеудi жүзеге асырған органның атауы мен тұратын жерiн, сондай-ақ ипотека қамтамасыз еткен мiндеттеменiң құнын көрсете отырып, оны кепiл ұстаушы ретінде тiркеудi талап етуге тиiс. Кепiлхаттың жаңа иесiнен оның жылжымайтын мүлiкке құқықтардың бiрыңғай мемлекеттiк тiзiмiнде тiркелгендiгi туралы тiзілiмнен алынған, тиiсiнше расталған көшірменің қоса жiберiлген жазбаша хабарламаны алған ипотека қамтамасыз еткен мiндеттеме бойынша борышкер аралық және түпкіліктi төлемдердi жүзеге асырады.

      Сенiмгерлiк басқарушы (немесе басқарушы компания) қордың құрылтайшыларын тұрақты кiрiспен қамтамасыз етiп отыру үшiн кепiлхаттар портфелiн қалыптастырады.

      Бұдан басқа, мүлiк кепілдiгімен берiлген инвестицияларды басқаруды жүзеге асыратын арнаулы қорларды құру көзделiнедi. Осы ұйымдар жылжымайтын мүлiктердi немесе кепiлге берiлген несиелердi сатып алады, иеленедi және басқарады. Мұндай қорлар жылжымайтын мүлiкке инвестиция салудың тиiмдi нысаны болады, өйткенi акция түрiнде инвесторлардың ауқымды тобының ақша қаражаттарын тартуға мүмкiндiк жасайды. Қор акционерлерi кiрiстi қордың дивидендтiк саясатына орай дивидендтер немесе өз акцияларының өсiмi түрiнде алады.

         4.3. Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие беру жүйесiнiң қызмет

              атқаруы

      Ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие берудiң тұтас жүйесiн ұйымдастырудың ипотекалық несиелердiң бастапқы және қайталама рыногының өзара iс-қимылы негiзiнде жасалған сызбасы мынандай болады.

      Ипотекалық несиенiң бастапқы рыногында кредиторлар халыққа ипотекалық несиелер бередi. Несиелiк ресурстардың тез қайтарымдылығын қамтамасыз етiп, сөйтiп, осылайша өтемдiлiк проблемасын шешу үшiн кредиторлар, олар ипотекалық несиелердің қайталама рыногының ұйым-операторларына (ипотекалық несие жөнiндегi агенттiктерге) берген ипотекалық несиелер немесе осы мақсат үшiн құрылған кепiлхаттар бойынша талап ету құқығын шегiнiм жасап беру мүмкіндiгiн иеленедi. Бұл жағдайда бастапқы кредиторлар мен агенттік арасында несие немесе кепiлхаттар бойынша талап ету құқығына шегiнiм жасау туралы тиiстi келiсiмдер, сондай-ақ бастапқы кредиторларға несиенi сенiмгерлiк басқаруға арналған шарт жасалады. Бұл кредиторға заемшыларды айқын бақылап отыруын жалғастыруға, несиеге қызмет көрсеткенi үшiн комиссиялық сыйақылар алуына, ал агенттiктен алған қаражаттарға өздерiнiң несиелiк операцияларын кеңейтуiне мүмкiндiк бередi.

      Агенттiктiң бiлiктiлiк талаптарына сай келетін кредиторлар оның әрiптестерi бола алады. Кредиторлар өзiнiң барлық несиелерi мен кепiлхаттарының белгіленген талаптар мен стандарттарға жауап бере алатындығына кепiлдiк беруге, агенттікке тұрақты негiзде қажетті қаржы ақпараттары мен басқа да мәлiметтердi беруге, сондай-ақ олардың өзара қарым-қатынастарына қатысты барлық құжаттарға қол жеткiзілуін қамтамасыз етуге тиiс. Агенттiк ипотекалық несиелердiң белгілi бiр бөлiгiне мезгiл-мезгiл тексеру жүргiзiп отырады. Егер тексеру барысында сапасыз немесе стандартқа сай келмейтін несиелер анықталса, кредитор мұндай бұзушылықты не түзетуге, не несиелер мен кепiлхаттарды сатып алуға мiндетті. Сапасыз қызмет көрсеткен жағдайда агенттіктiң кредитормен ынтымақтастық туралы шартты бұзуға және несиелердi қызмет көрсетуi үшiн несиелiк басқа ұйымға беруге құқылы.

      Агенттік кредиторлар үшiн мiндеттi несиенiң қайтарылу ықтималдығын бағалау критерийiн белгілейдi, бұған төлем қабiлеттiлiгiнiң, несиелiк мән-жайлардың және ықтимал заемшының жеке қаражаттарының талдауы, сондай-ақ кепiлге берiлетiн мүлiктiң құны мен жай-күйi бағалануы (заемшының андеррайтингi) жатқызылады. Ипотекалық несиелер бойынша құжаттардың заңдық күшiнiң болуы, оларда көзделген құқықтардың iске асуы, сондай-ақ кредиторды кепiл ұстаушы ретiнде айқын белгiлеудiң болуы үшiн жауапкершілік кредитордың мойнында болады.

      Несиелердi сенiмгерлiкпен басқаруға арналған шарттың аясында кредитор кепiлге салынған мүлiкке заемшының салық төлеуiн және жазатайым жағдайлардан тиiстi сақтандыруының, өмiрi мен әрекет қабiлетсiздiгiн, сондай-ақ ипотека объектiсiн сақтандыруының болуын уақтылы бақылап отыруды жүзеге асырады. Қызмет көрсетуге берiлген несиелер бойынша талап ету құқығын сенiмгерлiк басқару тетiгi кредитор банкрот болған жағдайда несие "иелерінің" құқықтарын қорғайды, өйткенi олар конкурстық массаға кiрмейдi, басқа несиелiк ұйымның қызмет көрсетуiне берiле алады.

      Несиелерге қызмет көрсетуге арналған сенiмгерлiк басқару есеп-шоттарын пайдалану ай сайынғы мiндетті есеп берудi көздейдi, бұл агенттіктер мен кредиторлардың операцияларын Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкi тарапынан ықпалды бақылауды қамтамасыз етедi.

      Ипотекалық несиелер қайталама рыноктарының мамандандырылған институттардың қызметi бастапқы кредиторларға қалдырылған тәуекелдердi азайту бағытында ипотекалық несие беру тәуекелдерiн қайта бөлуге жәрдемдеседi. Ең алдымен бұл арада әңгіме бастапқы кредиторлар активтерi мен пассивтерiнiң сәйкес келмеуi және оны агенттікке ауыстыру барысында туындайтын өтiмдiлiк тәуекелi мен пайыздық тәуекелдiң азаюы туралы болып отыр.

      Агенттiк мемлекеттік құрылым болып табылады және ол банктерден бұларға берiлген несиелердiң кепiлдiк мiндеттемелерiн сатып алумен айналысады. Басқаша айтқанда, банктер тұрғын үйдi сатып алуға және құрылысын салуға несиелер бередi, алайда бұдан соң несиенi қайтару жөнiндегi мiндеттемелер, ипотекалық мiндеттемелер агенттiкке берiледi, олар өз кезегiнде банкке ақшаны қайтарады.

      Осы сәттен бастап заемшы ендi несиенi пайыздарымен қосып банкке емес, агенттiкке қайтаруға тиiс. Банк несиеге қызмет көрсетудi ғана және оған қызмет көрсеткенi үшiн кiрiс алуды ғана жалғастыра бередi.

      Агенттiк өзiнiң қаражаттарын толықтыру мақсатында бағалы қағаздар, ипотекалық облигациялар және банктерден алынған құнмен қамтамасыз етілген басқа да ипотекалық кепiлхаттарды шығарды.

      Нәтижесiнде тұрғын үйдi қаржыландыру жүйесi капитал рыногы арқылы жұмыс iстейтiн болады, банктердiң тұрғын үй несиелерi ресурстарының көлемi ұлғаяды, ал агенттiк бағалы қағаздар рыногында өз облигациялары сатылуының өсу шамасына қарай мемлекет тарапынан қаржы қаражаттарымен қолдауды қажет етпейтiн болады.

      Қазiргi таңда отандық инвесторлар (ең алдымен барлық институционалдық инвесторлар) мемлекеттiк емес бағалы қағаздар рыногындағы қаржылық құралдарды таңдауда елеулі шектеушiлiктi бастан кешiруде. Бұл тұрғыдан келгенде ипотекалық облигациялардың пайда болуы мемлекеттiк емес бағалы қағаздардың өтiмдiлiк рыногын құруға жасалған тағы бiр қадам бола алады, сондай-ақ ол экономиканың нақты секторына қаражаттар тартуға жәрдемдесетiн болады.

            5. ҰЗАҚ МЕРЗIМДI ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕ БЕРУДIҢ НОРМАТИВТIК

               ҚҰҚЫҚТЫҚ БАЗАСЫН ЖЕТIЛДIРУ

      Мемлекеттiң ұзақ мерзiмдi ипотекалық несие берудiң нарықтық жүйесiн қалыптастыру процесiндегi негiзгi функциясы ұзақ мерзiмдi несиелiк ресурстар беретiн несие берушi-кепiл ұстаушылардың, инвесторлардың құқықтарын құқықтық қамтамасыз етуге және ипотекалық несиелердiң көмегiмен тұрғын үй алушы азаматтардың әлеуметтiк кепiлдiктерiн қамтамасыз етуге бағытталған заңнамалық және нормативтiк база жасау болып табылады. Алға қойылатын міндет - несие беру жүйесiн - банктер үшiн мейлінше аз тәуекелдi және пайдалы, заемшы-азаматтар үшiн олардың қол жететiндей және қауiпсiз ететiн құқықтардың оңтайлы теңгерiмiн белгiлеу.

     Жүйенiң қалыптасуының бастапқы кезеңiн ескере отырып, мемлекет оның дамуы үшiн белгiлi бiр ынталандыру жағдайларын да жасап, тәуекелдердiң бiр бөлiгiн өз мойнына ала алады.

     Бұл мақсат үшiн:

     ипотека жөнiндегi құқықтарды iске асырудың құқықтық негiздерiн

жетiлдiру;

     ұзақ мерзiмдi қаржы ресурстарын тартудың инвестициялық тетiктерiн реттеу;

     азаматтарға ипотекалық несие беру үшiн өз несиелерiн өтеу бөлiгiнде бағытталған қолайлы салықтық орта жасау қажет.

       5.1. Соңғы жылдардағы Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй               қаржыландырылуының жүйесiн дамытуға арналған құқықтық және ұйымдастыру базасының қазiргi жай-күйi

     Қазақстан Республикасында ипотекалық несие беруге қатысты бiрқатар заңдар мен қаулылар қабылданды, олар:

     1994 жылғы 27 желтоқсанда қабылданған Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексi (Жалпы бөлiм)   K941000\_ ;

     1999 жылғы 1 шiлдеде қабылданған Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексi (Ерекше бөлiм)  K990409\_ ;

     1995 жылғы 24 сәуiрде қабылданған "Салық және бюджетке төленетiн басқа да мiндеттi төлемдер туралы" Қазақстан Республикасының Заңы   Z952235\_ ;

     1998 жылғы 30 маусымда қабылданған "Жылжымалы мүлiк кепiлiн тіркеу туралы" Қазақстан Республикасының Заңы   Z980254\_ ;

     1996 жылғы 31 желтоқсанда қабылданған "Мемлекеттік баж туралы" Қазақстан Республикасының Заңы   Z960065\_ ;

     1998 жылғы 17 желтоқсанда қабылданған "Неке және отбасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңы   Z980321\_ ;

      1998 жылғы 30 маусымда қабылданған "Атқарушылық iс жүргiзу және сот орындаушыларының мәртебесi туралы" Қазақстан Республикасының Заңы  Z980253\_ ;

      1997 жылғы 16 сәуiрде қабылданған "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы  Z970094\_ ;

      Қазақстан Республикасы Президентiнiң "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметi туралы" 1995 жылғы 31 тамыздағы заң күшi бар Жарлығы  Z952444\_ ;

      Қазақстан Республикасы Президентiнiң "Сақтандыру туралы" 1995 жылғы 3 қазандағы заң күшi бар Жарлығы  U952475\_ ;

      Қазақстан Республикасы Президентiнiң "Жылжымайтын мүлiк ипотекасы туралы" 1995 жылғы 23 желтоқсандағы заң күшi бар Жарлығы  U952723\_ ;

      "Жылжымалы мүлiк кепiлiн тiркеу туралы" Қазақстан Республикасы Заңын iске асыру жөнiндегi шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1998 жылғы 19 қарашадағы N 1181  P981181\_ қаулысы;

      "Жаңа экономикалық жағдайларда мемлекеттiк тұрғын үй саясатын iске асыру туралы" Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң 1997 жылғы 22 тамыздағы N 1277  P971277\_ қаулысы;

      "Жер учаскелерiнiң кепiлi мен ипотекалық несиелердi қамтамасыз етудегi жердi пайдалану құқықтарының тәртiбiн бекiту туралы" Қазақстан Республикасы Yкiметiнің 1996 жылғы 6 маусымдағы N 711  P960711\_ қаулысы;

      "Қазақстан Республикасы нотариустарының нотариалдық қызметтердi атқару тәртiбi туралы" Қазақстан Республикасы Әдiлет министрiнiң 1998 жылғы 28 шiлдедегi N 539  бұйрығымен бекiтiлген нұсқауы;

      Қазақстан Республикасы Әдiлет министрiнiң 1999 жылғы 14 ақпандағы N 14  V990913\_ бұйрығымен бекiтiлген жылжымалы мүлiк кепiлiн тiркеу ережелерi;

      "Жылжымайтын мүлiк кепiлiне құқықтарды және онымен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу үшiн жылжымайтын мүлiктерге техникалық тексеру жүргiзу жөнiндегi ережелер мен Жылжымайтын мүлiктiң (тұрғын жайдың) табиғи тозуын бағалау жөнiндегi ережелерiн бекiту туралы" Қазақстан Республикасы Әдiлет министрiнiң 1998 жылғы 4 шiлдедегi N 539 бұйрығы.

         5.2. Ипотека жөнiндегi құқықтарды iске асырудың құқықтық

              тетіктерiн жетілдiру

      Ипотека жөнiндегi құқықтарды iске асырудың құқықтық тетiктерiн жетiлдiру мақсатында заңнамалық және өзге де нормативтiк құқықтық кесiмдерiнде мынандай проблемаларға қатысты бiрқатар толықтырулар мен өзгерiстер енгiзу қажет:

      кепiлге берiлген тұрғын үй-жайларды пайдалану құқығының тәртiбiн нақтылау кепiлге берiлген тұрғын үйден айыппұл өндiрiп алу;

      кәмелетке толмаған азаматтардың құқығы бар жылжымайтын мүлiктерге мәмiлелер жасасу;

      кепiлге берiлген тұрғын үйден айыппұл өндiрiп алынған жағдайда азаматтарды әлеуметтiк қорғаудың (қала қорынан уақытша үй беру) тетiктерiн жасау.

        5.3. Ипотекалық несие беру саласына ұзақ мерзiмдi қаржы

             ресурстарын тартудың заңнамалық базасын жетiлдiру

      Бағалы қағаздар шығару мен оны айналымға түсiруге қатысты Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңнамалары ипотекалық несие беру рыногын дамытудың талаптарын, сондай-ақ ипотекалық бағалы қағаздар шығару мен оны айналымға түсiру арқылы ұзақ мерзiмдi қаржы ресурстарын тарту талаптарын көп реттерде қанағаттандырмайды.

      Бұқаралық технологиялық және қатысушылардың барлық талаптарын (бiрiншi кезекте - инвесторлар талаптарын) қанағаттандыратын ипотекалық несие беру рыногын құру мақсатында қолданылып жүрген заңдарға өзгерiстер енгiзу, сондай-ақ мынандай бiрқатар нормативтiк кесiмдер әзiрлеу қажет:

      "Жылжымайтын мүлiк ипотекасы туралы"  U952723\_ Қазақстан Республикасы Президентiнiң заң күшi бар Жарлығының кепiлге берілген мүлiктен айыппұл өндiрiп алу және кепiлдi беру мен кепiлхат бойынша құқықтар берудi жасаудың тәртiбi бөлiгiнде өзгерiстер мен толықтыру енгiзу;

      эмиссиялық ипотекалық бағалы қағаздар бойынша кредиторлардың талаптарын қанағаттандыру жөнiндегi қамтамасыз етудiң ерекше жиынтығын даралау бөлiгiнде заңнамаларға өзгерiстер мен толықтырулар енгiзу;

      инвесторлардың бағалы қағаздар рыногындағы құқықтары мен заңды мүдделерiн қорғау бөлiгiнде талап етiлетiн ақпараттар тiзбесiнiң құрамына эмитент ашып көрсететiн ипотекалық бағалы қағаздарды қамтамасыз ету мәлiметтерiн қосу арқылы заңнамалық кесiмдерге өзгерiстер енгiзу Республика Үкiметiне "Салық және бюджетке төленетiн мiндеттi төлемдер туралы"  Z952235\_ Қазақстан Республикасының Заңына ипотекалық облигациялармен жүргiзiлетiн операцияларға жеңiлдiк жасау бөлiгіне өзгерiстер енгiзу туралы ұсыныстар беру.

              ҚОРЫТЫНДЫ

      Қазақстан Республикасындағы макроэкономикалық жағдай, халыққа ендi жекеленген коммерциялық банктердiң немесе аймақтардың бастамасы ретiнде емес ұзақ мерзiмдi тұрғын үй несиесін берудi дамытудың маңыздылығын арттыра түседi.

     Құрылысқа арналған ақша жинағы мен ипотекалық несие беру әлемдiк тәжiрибеде тұрғын үй саласына жеке инвестицияларды тартудың ең сыннан өткен және сенiмдi тәсiлдерiнiң бiрi. Халықтың тұрғын үй жағдайларын жақсартудағы, коммерциялық банктер мен басқа да кредиторлардың тиiмдi де пайдалы жұмыс жүргiзудегi және, әрине, мемлекеттiң жалпы экономикалық өсудегi мүдделерiн өзара келiстiруге нақ солар мүмкiндiк жасайды.

          Осы тұжырымдаманың мақсаттарына мынадай ұғымдар

                       пайдаланылады:

      ипотекалық           - кредиторға кепiлге салынған мүлiк сомасында

несие беру             борышкерге қойылатын талаптарын басым

                       қанағаттандыру құқығын беретiн банктен займ алу

                       кезiнде жылжымайтын мүлiкке салынатын кепiл;

ипотекалық           - банктер жылжымайтын мүлiкке кепiлхатпен беретiн

несие                  ұзақ мерзiмдi несие бұған меншiк құқығы, мүлiктiң

                       өзi заемшының пайдалануында болса да, несие беру

                       кезiнде кредиторға ауысады;

ұзақ мерзiмдi        - банктiң жеке тұлғаға дайын үйдi (пәтердi, тұрғын

ипотекалық             үйдi) сатып алуға 3 жыл және одан да көп мерзiмге

несие                  заемшының мiндетi ретiнде сатып алатын үйi

                       салынатын кепiлге беретiн несиесi;

заемшылар            - Қазақстан Республикасының несие шарттары

                       жасалатын жеке тұлға-резиденттерi, оның шарттары

                       бойынша алынған несие ресурстары жеке тұлғаның

                       несиелiк шарттар жөнiндегі мiндеттемелерiн тиiсiнше

                       орындауын қамтамасыз ету ретiнде кепiлге берiлетiн

                       үйдi сатып алу үшiн пайдаланылады;

қосалқы заемшы       - несие шарты бойынша берiлетiн ипотекалық несие

                       бойынша заемшының мiндеттемелерiн орындауға

                       ортақ жауап берушi ретiнде iс-қимыл жасайтын

                       заемшы отбасының мүшесi (жұбайы, ата-аналары,

                       кәмелет жасындағы балалары);

кепiл берушi         - несие шарты бойынша үй сатып алу мақсатында

                       алынған мiндеттемелерiн қамтамасыз ету үшiн ипотека

                       туралы шарт бойынша тұрғын жайды кепiлге берушi

                       жеке тұлға;

кредитор             - жеке тұлғаға үй сатып алу мақсатына несие беретiн

                       банк;

кепiл ұстаушы        - тұрғын үй ипотекасы туралы шартқа орай заемшы

                       несие туралы шарт бойынша мiндеттемелерiн

                       орындамаған жағдайда кепiлге салынған жайдың

                       құнынан кепiл берушiнiң басқа кредиторлардың

                       алдында басымырақ қанағаттандыру құқығын

                       иеленетін банк;

тұрғын жай(үй)       - азаматтардың тұруына арналған, белгiленген тәртіпте

                       тұруға жарамды деп танылған, елдi мекеннің

                       жағдайына орайлас қолайлы, санитарлық және

                       техникалық нормаларға жауап беретiн және

                       инвентаризация есеп жүргiзу органдарында тұратын

                       үй ретінде тіркелген тұрғын үй;

үйді сатушы          - жеке үйiн немесе басқа жеке тұлға мен заңды тұлғаға

                       тиесiлi үйдi олардың тапсыруы бойынша сататын жеке

                       тұлға және заңды тұлға;

сақтандыру ұйымы     - Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкiнің

                       лицензиясы негiзiнде мүлiктiк сақтандыруды,

                       заемшының өмiрi мен еңбекке қабiлеттiлiгiн

                       сақтандыруды және ипотекалық рынокқа

                       қатысушылардың азаматтық-құқықтық

                       жауапкершілігiн сақтандыруды жүзеге асыратын заңды

                       тұлға

заем                 - банктердiң iшкi ережелерiне сәйкес заемшылар

алушылардың            кандидатураларын (біліктілігiн), iрiктеуге, олардың

андеррайтингі          төлем қабiлеттiлiгiн және несие қабiлеттiлiгiн

                       айқындауға бағытталған iс-шаралар кешенi;

қайталама            - берiлген ипотекалық несиелер бойынша талап ету

ипотекалық             құқығы, соның iшiнде ипотекалық несиелердiң

рынок                  пулдары түрiндегi құқық сатып алынатын және

                       сатылатын рынок (ипотекалық несиелер берiлетiн

                       рынокқа қарағанда өзгеше);

кепілхат             - кепiлхат оның заңды иесiнiң мынандай құқықтарын:

                       осы мiндеттеменiң болуының басқа дәлелдемелер

                       ұсынылмайтын, ипотека туралы шартта көрсетiлген

                       ипотекалық мүлiкпен қамтамасыз етiлген ақша

                       мiндеттемесi бойынша құқығын; ипотека туралы

                       шартта көрсетiлген ипотекалық мүлiкке кепiл құқығын

                       куәландыратын бағалы қағаздар болып табылады;

кепiлхат кепiлі      - кепiлхат оны басқа тұлғаға беру арқылы несие

                       шарты немесе өзге де мiндеттеме бойынша осы тұлға

                       мен бастапқыда кепiлхатта аталған кепiл ұстаушының

                       не оның заңды иесiнiң арасында туындаған

                       мiндеттемелердi қамтамасыз ету үшiн салынуы

                       мүмкiн;

кепiлге салынған     - кепiл ұстаушы ипотекалық шартты орындамағандықтан

мүліктен               немесе тиiсiнше орындамағандықтан туындаған

айыппұл өндіріп        талаптарды осы мүлiктiң есебiнен ипотека туралы

алу                    шарт бойынша кепiлге салынған мүлiктен айыппұл

                       өндiрiп алуға құқылы;

кепiлхат пулы        - бiртектес сипаты бар кепiлхаттар тобы (әдетте,

                       кепiлге салынған жылжымайтын мүлiктiң белгiлі бiр

                       түрi, бiрдей мерзiмдер мен пайыздық ставкалар).

                       Инвесторлар қайталама рынокта осындай пулдарға

                       қатысуды немесе олар қамтамасыз еткен бағалы

                       қағаздарды сатып алады;

бастапқы             - ипотекалық несиелер беру мен ипотекалық бағалы

ипотекалық             қағаздарды шығару жөнiндегi операциялардың шартты

рынок                  белгiлерi;

несиелiк өнiм        - ипотекалық несиелiк мәмiлелердiң белгiленген

                       шарттары мен өлшемдерi;

ипотекалық           - таза пайда алу мақсатымен ипотекалық бағалы

инвесторлар            қағаздарды сатып алушы заңды және жеке

                       тұлғалар. Ипотекалық инвесторлар бағалы қағаздарды

                       тiкелей ипотекалық кредиторлардан немесе ипотека

                       агенттiгiнен сатып алады. Мысалы, институционалдық

                       инвесторлар - зейнетақы қорлары, сақтандыру

                       компаниялары және т. б.;

ипотекалық           - жылжымайтын мүлiктiң қамтамасыз етiлуiмен

облигация              шығарылатын және тұрақты пайыз әкелетін ұзақ

                       мерзiмдi бағалы қағаздар;

қайта                - бiр мезгiлде жаңа ипотекалық несие алу есебiнен бiр

қаржыландыру           немесе одан да көп ипотекалық несие бойынша

                       берешектердi өтеу;

кепiлге салынған     - ипотека шарты бойынша кепiл ұстаушының

мүлiктi иелiктен       келiсiмiмен ғана кепiл берушi басқа тұлғаға сату,

айыру                  сыйға беру, айырбастау, оны шаруашылық

                       серiктестiгiнiң немесе қоғамның мүлкiне салым

                       немесе жарнапұл жарнасы ретiнде өндiрiстік

                       кооперативтiң мүлкiне енгiзу арқылы не өзге де

                       тәсiлмен, егер ипотека туралы шарт бойынша өзгеше

                       көзделмесе, кепiлге салынған мүлiктi иелiктен айыра

                       алады. Кепiлхат берiлген жағдайда, егер кепiл

                       берушiнiң бұған құқығы кепiлхатта көзделсе, сонда

                       көрсетiлген шарттар сақталына отырып, кепiлге

                       салынған мүлiктi иелiктен айыруға рұқсат етiледi.

                       Ипотека туралы шарт бойынша кепiлге салынған

                       мүлiктi сатып алған тұлға оны иелiктен айыру

                       нәтижесiнде немесе әмбебап құқық мұрагерi

                       тәртiбiмен, соның iшiнде заңды тұлғаның қайта

                       ұйымдастырылуы нәтижесiнде немесе мұрагерлiк

                       тәртiбiмен кепiл берушiнiң орнын алады және оның

                       ипотека туралы шарт бойынша барлық

                       мiндеттемелерiн, оған қоса бастапқы кепiл берушiнiң

                       тиiсiнше орындамаған мiндеттемелерiн өз мойнына

                       алады;

ипотека              - жеке және заңды тұлғаларға ипотекалық несие

нысанасын              берiлген жағдайда ипотека нысанасының құны туралы

бағалау                дау туындаған кезде бағалау жүргiзу мiндетті болып

                       табылады;

ипотекалық           - несиелiк ипотекалық институттары мен

несие беру             инфрақұрылым элементтерiнiң, сондай-ақ

жүйесi                 жылжымайтын мүлiк кепілімен несие берудi жүзеге

                       асыруды қамтамасыз ететiн олардың арасындағы

                       қатынастардың жиынтығы.

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