**Предложения и замечания к проекту Положения:**

**«О порядке выдачи мэрией города Ош жилья на ипотечных условиях»**

Обсудив содержания и нормы проекта Положения об ипотечной программе мэрии города Ош, независимые юристы г. ОШ и Ошский филиал ОО «МЦ Интербилим» пришли к следующим заключениям и рекомендациям:

1. В соответствии со статьей 45 Закона Кыргызской Республики «О залоге» органы местного самоуправления в пределах собственных бюджетов могут создавать специальные органы по поддержке и развитию системы ипотечного кредитования в данном регионе. Деятельность таких органов осуществляется с учетом особенностей, определенных настоящим Законом. Рекомендуется привести нормы проекта положения в соответствии данному законодательству;
2. В пункте 5.9. предлагается вести учет граждан по отдельным спискам (вне очереди, в первую очередь, по очереди), однако не указаны по каким критериям будут распределяться и включаться в эти списки граждане. Заложены большие коррупционные риски. Рекомендуется расписать критерии включения в список.
3. В пункте 5.19 содержится перечень причин, по которым граждане снимаются с учета. Подпункт 5 гласит, что гражданин снимается с учета «при получении информации о лишении свободы». Нужно указать конкретный срок лишения свободы: год, два или больше, то есть люди с каким сроком лишения свободы будут выведены со списка. Может ли лишение свободы на полгода быть основанием снятия с учета?
4. В пункте 5.23 не указано, по каким критерия и условиям комиссия отказывает в предоставлении жилья. Рекомендуется прописать причины отказа;
5. Согласно статье 22 части 5 Жилищного Кодекса КР: «Собственник жилого или нежилого помещения многоквартирного дома не может отчуждать свою долю в общем имуществе, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на жилое или нежилое помещение». Отсюда следует, что мэрия, будучи собственником многоквартирного дома, не вправе отчуждать общедомовое имущество отдельно от жилых и/или нежилых помещений. На этом основании, пункт о продаже иного имущества многоквартирного дома, составляющего общедомовое имущество, противоречит Жилищному Кодексу, а также статьям 246, 247 Гражданского Кодекса КР, которые повторяют вышеуказанные нормы Жилищного Кодекса КР. Однако, до полного выкупа покупателем жилья, предоставляемого Уполномоченным органом на ипотечных условиях, Уполномоченный орган вправе предоставить парковочное помещение в пользование. В связи с этим, мы рекомендуем в части 7 проекта Положения обязательно оговорить, что парковочные места могут быть предоставлены лишь жителям многоквартирного дома, которые приобрели жилье на условиях ипотеки. В противном случае, предоставление парковочных мест иным лицам будет противоречить жилищному законодательству КР;
6. Пункт 7.2. проекта Положения не конкретизирует, что понимается под иным имуществом помимо парковочных мест, при этом, указывая, что понятие «иное имущество» не ограничивается понятиями «подземный паркинг» и «коммерческие помещения». Перечень иного имущества в понимании рассматриваемого Положения должен быть исчерпывающим;
7. Для соблюдения исключительного права жителей многоквартирного дома, указанного выше, на подземный паркинг, необходимо в пункте 7.3. указать, что аукцион на предоставление в пользование парковочных мест должен проводиться лишь после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и полного его заселения;
8. В пункте 7.4 Положения говорится о конкурсе, при этом, нигде выше и дальше в тексте понятие «конкурс» не встречается. В связи с этим, предлагаем слово «конкурс» исключить. Если же речь идет об аукционе, то нужно слов «конкурс» заменить на «аукцион»; Использование двух понятий закладывает определенные коррупционные риски.
9. Из пункта явствует, что аукцион будет проходить в электронном формате, однако, не указывается на какой электронной платформе он будет проходить и есть ли у Уполномоченного органа соответствующая техническая база для его проведения. В связи с чем, предлагаем расписать процедуру проведения аукциона в электронном формате. Либо же исключить слово «электронный»;
10. Во избежание взымания с граждан дополнительных средств за лишние банковские услуги и операции, предлагаем в пункте 8.2.3. указать все банковские услуги необходимые при заключении договора и указать их тарификацию;
11. В пункте 9.2. говорится, что Комиссия по распределению квартир периодически осуществляет всю деятельность, при этом, не уточняются точные временные рамки, в течение которых комиссия собирается для решения вопросов, указанных в положении. Мы предлагаем указать конкретную периодичность, с которой будет осуществлять свою деятельность Комиссия и срок действия членов комиссии. В этой связи, мы предлагаем в вопросах периодичности руководствоваться Законом КР от 31 июля 2015 года № 210 «Об основах административной деятельности и административных процедурах», согласно которому, срок административной процедуры, учитывая все возможные продления, не должен превышать 2-х месяцев со дня подачи гражданином заявления и принятием решения должностным органом;
12. Дополнить часть 9 Положения процедурой отбора членов Комиссии, а также условиями ее формирования и роспуска;
13. Пункт 9.4. Положения поясняет кто из кого должна состоять Комиссия по предоставлению льготного жилья на условия ипотеки. Так, в положении сказано, что в комиссии должны состоять «6 депутатов Ошского городского Кенеша». Так, согласно закону КР «О местном самоуправлении КР» представительными органами в городах являются городские кенеши – в городе Ош – Ошский городской кенеш. Закон КР «О местном самоуправлении КР» и Регламент Ошского городского кенеша депутатов четко разграничивает и обозначает функции депутатов, и среди этих функций нет функции участия в работе органов исполнительной власти местного самоуправления. Напомню, согласно принципам правового государства, существует четкое разделение власти на 3 ветви – законодательную (представительную), исполнительную и судебную. Не допускается какого-либо вмешательства одной ветви в работу другой. Помимо этого, одной из функций представительной ветви власти (в нашем случае городского кенеша) контроль за деятельностью исполнительной власти. В пункте. Далее в Положении говорится, что Комиссия подотчетна мэрии города Ош, но как при этом, в комиссию будут входить депутаты городского кенеша, тогда как мэрия города по своей деятельности отчитывается перед ними? Часть 3 статьи 22 Закона «О местном самоуправлении КР» четко гласит: «Депутат местного кенеша не вправе использовать свой депутатский мандат в целях, не связанных с депутатской деятельностью». В этом случае может усматриваться конфликт интересов. Поэтому мы настоятельно рекомендуем из обязательных членов комиссии исключить представителей представительных органов местного самоуправления.
14. Также, относительно состава Комиссии мы рекомендуем следующее: исключить представителя СМИ, исключить секретаря, так как данный член Комиссии не обладает правом голоса и выполняет лишь технические функции в работе Комиссии, увеличить представленность гражданского сектора до 70% членов Комиссии, то есть, до 7-8 человек, четко обозначить, кто подразумевался под «территориальным правоохранителем» или заменить его на представителя прокуратуры города Ош;
15. Вдобавок ко всему, рекомендуем расписать в Положении процедуры цессии, а именно передачи права на жилье покупателем, не выплатившим всю сумму ипотечного кредита, но намеренного проживать в жилье приобретенном на условиях ипотеке;
16. Также, в Положении необходимо указать в каком состоянии передается жилье покупателю: под черновую или чистовую отделку;
17. В главе 3 Уполномоченный орган мэрии г.Ош нет информации будет ли создаваться новый орган или функции и полномочия будут возложены на уже существующий и из каких источников будет финансироваться деятельность данного органа;
18. Пунктом 13.6. указывается, что Мэрия г.Ош вправе издавать НПА, обязательные для исполнения сторонами. Однако, хотим обратить внимание на следующее: в соответствии со статьей 84 Закона Кыргызской Республики «О залоге» в случаях, когда после заключения договора законодательством Кыргызской Республики устанавливаются новые правила, изменяющие договорные права залогодателя и/или залогодержателя, условия заключенного договора о залоге сохраняют силу без изменений на весь срок его действия, если иное не предусмотрено соглашением сторон. В случае принятия государственными органами, органами местного самоуправления или их должностными лицами решений, нарушающих права залогодержателя по владению, пользованию и распоряжению предметом залога, то такие решения признаются судом незаконными по иску залогодержателя. Предлагаем убрать этот пункт или внести изменения в формулировку.
19. На сайте Министерства юстиции Кыргызской Республики опубликовано постановление ХII сессии III созыва Ошского городского кенеша “Об утверждении Положения “О выделении жилья на условиях ипотечного кредитования в городе Ош”” от 19 ноября 2014 года № 230, утратит ли силу это постановление с принятием нового Положения?; Если предыдущее положение утратило силу, то прописать это в проекте данного НПА.
20. В проекте необходимо определить порядок и сроки обжалования действий уполномоченного органа и решения комиссии при отказе в предоставлении жилья. В соответствии со статьей 61 Закона Кыргызской Республики «Об основах административной деятельности и административных процедурах» заявитель и заинтересованное лицо имеют право с целью защиты своих прав обжаловать административные акты, действие или бездействие административного органа;
21. В проекте положения не прописан порядок налогообложения. То есть, неясно, кто несет налоговое бремя продавец или же покупатель?;
22. Для обеспечения прозрачности, в Положении необходимо предусмотреть финансовый контроль за деятельностью Комиссии, который будет производиться на ежегодной основе, с опубликованием результатов на официальном сайте мэрии г.Ош;
23. Поскольку до полной выплаты ипотечного кредита за жилья юридическим собственником является Продавец (уполномоченный орган), необходимо отразить в Положении, что Уполномоченный орган (Продавец) несет ответственность за техническое обслуживание многоквартирного дома;
24. Поскольку процесс предоставления жилья на ипотечных условиях строится на договорных обязательствах, наряду с Положением необходимо разработать и предоставить для экспертизы типовой договор о предоставлении жилья на ипотечных условиях. Это даст возможность оценить все возможное риски, которые встают перед приобретателем жилья.

Учитывая все вышеуказанные замечания и рекомендации, основанные на выявленных недостатках и законодательных противоречиях, мы считаем, что настоящий проект Положения о выдачи жилья на условиях ипотеки в обязательном порядке должен быть пересмотрен и доработан с учетом наших рекомендаций.