**Анализ жилищной программы сделанный офисом Интербилим Ош**

 **“Мой дом 2016-2021”**

Жилище является основой стабильности и безопасности для человека и семьи. Будучи центром нашей социальной, эмоциональной и иногда экономической жизни, дом должен служить укрытием; местом, где можно жить в мире, безопасности и достоинстве.

Жилье все чаще рассматривают как товар, однако, прежде всего, это право человека. В соответствии с международным правом, достаточное жилище означает гарантированное проживание, то есть отсутствие беспокойства о выселении или о конфискации вашего дома или земли. Это означает проживание там, где вы имеете связь со своей культурой, и доступ к надлежащим услугам, школам и трудоустройству.

В соответствии со статьей 46 Конституции Кыргызской Республики, каждый имеет право на жилище. Органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище. Жилище малоимущим и иным нуждающимся лицам предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов либо в социальных учреждениях на основаниях и в порядке, предусмотренных законом.

В целях обеспечения реализации прав граждан закрепленных Конституцией страны, государством разрабатываются и реализуются различные жилищные программы. В соотвествии со статьей 10 Жилищного кодекса Кыргызской Республики, проведение единой государственной политики в сфере жилищных отношений, социальная защита граждан и утверждение программ стимулирования жилищного строительства относится к компетенции Правительства Кыргызской Республики.

В настоящее время Правительством разрботана жилищная программа “Мой дом” (Программа), которая является продолжением прграммы “Доступное жилье”. Основной целью Программы является обеспечение граждан страны доступным жильем. При этом, достижение этой цели планируется обеспечиваться путем выполнения следующих приоритетных задач:

- расширение финансирования и привлечение инвестиций в жилищный сектор;

- повышение доступности ипотечного кредитования;

- внедрение альтернативных финансовых инструментов для привлечения дополнительных источников финансирования Программы и стимулирования строительства жилья, включая ценные бумаги;

- развитие системы контрактных жилищных сбережений;

- увеличение объемов жилищного строительства;

- вовлечение всех соответствующих государственных и муниципальных структур в реализацию Программы;

- широкое вовлечение финансово-кредитных учреждений в реализацию жилищной программы;

- цифровизация процессов с целью обеспечения прозрачности реализации Программы.

Как следует из программы основным источником средств для приобретения жилья должны **быть доходы граждан**, а также средства финансово-кредитных учреждений. Однако в связи с тем что у большинства граждан все доходы уходят на повседневные нужды, большая часть населения не способная акумулировать средства для приобретения жилья и соответственно принять участие в предлагаемой программе. Таким образом социально уязвимая часть населения не охватывается Программой. В рамках программы сможет принять участие только небольшая часть населения.

В целом положения Программы не противоречит действующему законодательству Кыргызской Республики и направлены на улучшение доступа к жилью населения.

Программа “Мой дом” состоит из семи основных проектов:

1. Проект «Расширение финансирования»
2. Проект «Новые финансовые инструменты»
3. Проект «Повышение доступности ипотечного кредитования»
4. Проект «Развитие системы контрактных жилищных сбережений»
5. Проект «Увеличение жилищного фонда»
6. Проект «Вовлечение всех соответствующих государственных и муниципальных структур в реализацию Программы»
7. Проект «Цифровизация услуг»

1. Проект расширение финансирования предполагает привлечение финансовых средств от международных донорских организаций на выгодных условиях и частных застройщиков для строительства жилья в рамках государственно-частного партнерства. В целях реализации данного проекта и снижения бюрократии целесообразно упрощение процедур предоставления земельных участков для строительства многоквартирных домов в рамках Программы. В связи с чем целесообразно внести соответствующие изменения в нормативные правовые акты в сфере земельных правоотношений, в частности в акты органов местного самоуправления регламентирующие предоставления земельных участков.

2. Проект «Новые финансовые инструменты» предполагает увеличение объема выпуска ипотечных ценных бумаг и их обращения на вторичном рынке. Следует закрепить дополнительные гарантии финансовой безопасности владельцам ипотечных ценных бумаг, путем внесение соответствующих изменений и дополнений в нормативные правовые акты.

3. Проект «Повышение доступности ипотечного кредитования» кредитования предполагается быть обеспеченным за счет долгосрочных и недорогих ипотечных кредитов, которые будут финансироваться со стороны государственной ипотечной компании (ГИК). Для реализации указанного проекта необходимо вносить изменения в Закон Кыргызской Республики «О государственном ипотечном жилищном кредитовании». В частности, согласно действующей редакции ст. 10 Закона базовая ставка по государственному ипотечному кредиту составляет 10 процентов годовых. Установлен первоначальный взнос не менее 10 процентов от стоимости приобретаемого жилья, и срок ипотечного кредитования не менее пяти лет. В связи с чем предполагается внесение изменений в Закон в части минимального срока кредита, размера процентной ставки, требований по первоначальному взносу и др.

4. Проект «Развитие системы контрактных жилищных сбережений». Система контрактных жилищных сбережений предусматривает постепенное регулярное аккумулирование жилищных сбережений от граждан для формирования первоначального взноса. По окончанию периода накопления клиенты получают право на ипотечный кредит по льготным процентным ставкам по сравнению с рыночными ставками. Необходимо внедрить нормативную правовую базу в сфере регулирования системы контрактных жилищных сбережений, которая позволит защитить граждан и предоставит им гарантии сохранности вложенных средств и при необходимости их возврата. На сегодняшний день, государством были сделаны определенные шаги в этом направлении. Так, Законом Кыргызской Республики от 18 июля 2019 года № 89 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Кыргызской Республики внесены поправки в законы Кыргызской Республики "О залоге", и "О лицензионно-разрешительной системе в Кыргызской Республики» в части установления и регулирования деятельности Жилищных сберегательных компаний. В соответствии со ст. 43 Закона КР «О Залоге» Жилищно-сберегательная кредитная компания является небанковской финансово-кредитной организацией, деятельность которой направлена на аккумулирование денежных средств вкладчиков в жилищно-сберегательные вклады и предоставление ее вкладчикам кредитов для индивидуального строительства, покупки жилых домов (квартир) или для улучшения жилищных условий в рамках государственных жилищных программ.

 Жилищно-сберегательная кредитная компания для начала осуществления деятельности должна получить лицензию Национального банка Кыргызской Республики на право проведения отдельных банковских операций в соответствии с требованиями Национального банка Кыргызской Республики.

Поскольку работа со вкладами населения всегда сопряжена с риском, необходима нормативная правовая база, которая безопасность средств граждан и предоставит им дополнительные возможности к приобретению доступного жилья.

5. Проект «Увеличение жилищного фонда». За реализацию данного проекта будет ответственен уполномоченный государственный орган по разработке и реализации политики в сфере архитектурно-строительной деятельности и органы местного самоуправления. В последние годы в Республике ведутся работы по либерализации законодательства регулирующего получения проектно-разрешительной документации для строительства. Однако, как показывает практика получить разрешительные документы на строительство легче не становится. Во избежание задержек в реализации программы в части строительства необходимо нормативно заложить механизмы, упрощающие согласование и получение проектно-разрешительной документации для строительства жилья в рамках Программы.

6. Проект «Вовлечение всех соответствующих государственных и муниципальных структур в реализацию Программы». В рамках программы необходимо четко прописать функции всех вовлеченных в реализацию программы государственных и муниципальных органов. При необходимости следует внести изменения в нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность органов.

7. Проект «Цифровизация услуг» предполагает высокий уровень доступа к участию в Программе, сокращению косвенных расходов граждан и минимизации влияния «человеческого фактора» на процессы. Для реализации данного проекта необходимо разработать и внедрить положение, которое будет четко регулировать все процессы.

В целом Программа, направлена на обеспечение граждан правами на доступное жилье. Для реализации Программы необходимо разработать, внести изменения в нормативные правовые акты, по отмеченным выше направлениям, в том числе в акты, регламентирующие жилищные отношения, рынок ипотечных ценных бумаг, государственное ипотечное кредитования, строительство, земельные отношения и др.

Хотелось бы отметить, что Программа не направлена на обеспечение жильем граждан, с низким уровнем доходов, так как они лишены возможности участия в ней по объективным причинам. При этом с каждым годом количество таких граждан с низким уровнем дохода, к сожалению увеличивается. Это в первую очередь связано с общим ухудшением экономической ситуации в стране. Прошедший 2020 год особенно раскрыл экономические проблемы граждан, когда во время пандемии Ковид-19, многие граждане остались без заработка. В особо уязвимом положении оказались жители городов, не имеющие собственного жилья и проживающие в съемном жилье, которым попросту нечем было платить за аренду. В связи, с чем государству следует разрабатывать механизмы, которые позволит широкому кругу граждан, в том числе социально-уязвимому слою населению получить доступ к жилью. Считаем важным, чтобы государство в рамках своих программ, могло бы реализовывать нормы ст. 46 Конституции Кыргызской Республики, согласно которым жилище малоимущим и иным нуждающимся лицам предоставляется бесплатно или за доступную плату. В соответствии со ст. 5 Жилищного кодекса Кыргызской Республики, органы государственной власти и местного самоуправления обязаны создать условия для реализации гражданами права на достаточное жилое помещение через:

1) поддержку жилищно-строительных кооперативов;

2) предоставление жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда гражданам Кыргызской Республики, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

3) развитие специализированного жилищного фонда;

4) стимулирование строительства жилых помещений;

5) развитие ипотечного жилищного строительства;

6) строительство и развитие социальной инфраструктуры;

7) установление норм и требований (стандартов) к жилому помещению;

8) обеспечение защиты и сохранности прав на жилое помещение.

При разработке и внедрения различных программ, в том числе жилищных, необходимо изучить реальную ситуацию и провести исследования. В целях получения понимания потребностей населения в южных регионах было проведено небольшое исследование, опрос в городах Ош, Баткен, Джалал-Абад. Из лиц участвующих в исследовании 80% не обладают собственным жидьем, и 20% собственников нуждаются в улучшении жилищных условий. В ходе проведенного исследования было установлено что только менее 10% процентов опрошенных могут позволить себе откалдывать какую-либо сумму для приобретения жилья, выплатов кредита или других взносов, так как у большинства населения весь заработок уходит на повседенвные расходы. Более 80 опрошенных имеют доход менее 20 000 сомов в месяц что само собой исключает их возможность участия в программе ипотечного кредитования. Также были проведены встречи с жителями вышеуказанных городов, на которых были озвучены их предложения. В частности почти все участники встреч, отмечали что программы предлагаемые государством недоступны для большинства граждан. В связи с чем основной рекомендацией жителей является обеспечение доступности для обычного гражданина в участии программ по жилью.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами рекомендуем, внедрить в Программу проекты, направленные на обеспечение бесплатным жильем социально уязвимых граждан, либо разработать и внедрить отдельную жилищную программу «Социальное жилье». При разработке и реализации жилищных программ, следует основываться на международных нормах и рекомендациях, то есть воспринимать жилье в первую очередь не как товар, а как право человека.