

# ИПОТЕКА В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

## ИПОТЕКА СУРООЛОРДО ЖАНА ЖООПТОРДО



**International  
Finance Corporation**  
World Bank Group



Содержание брошюры защищается авторскими правами

Воспроизводство, копирование и распространение брошюры и/или её частей в любой форме разрешается с обязательной ссылкой на брошюру «Ипотека в вопросах и ответах».

Мнения, изложенные в настоящей брошюре, не обязательно отражают мнения Международной финансовой корпорации (IFC), группы Всемирного банка (WB) и Национального Банка Кыргызской Республики.

Информация в брошюре добросовестно изложена для общего сведения, и никакая ответственность не может быть возложена на Международную финансовую корпорацию (IFC), группу Всемирного Банка (WB) и Национальный Банк Кыргызской Республики за какую-либо потерю, издержки и/или иные возможные последствия, возникшие в результате опубликования информации, содержащейся в настоящей брошюре.

Вся информация и материалы, использованные при подготовке данной брошюры, являются собственностью и архивным материалом Международной финансовой корпорации (IFC).

## Вопрос 1

### Зачем и кому нужен ипотечный кредит?

**Ответ:** Ипотечный кредит необходим людям, планирующим приобрести квартиру (дом), стоимость которой превышает размер их накоплений. Ипотечный кредит предоставляет возможность поселиться в своей квартире (доме) даже при отсутствии достаточных средств для её покупки.

#### Пример.

- ❖ Семья хочет приобрести квартиру на сумму 50 000 долларов США. При этом семья накопила 15 000 долларов США. Она может взять ипотечный кредит в размере 35 000 долларов США и переехать в новую квартиру, которая в этом случае будет передана в залог Банку.
- ❖ В случае если семья возьмет ипотечный кредит, ей придется выплачивать Банку 653,35 доллара США ежемесячно в течение 10 лет (условия кредита: срок 10 лет, аннуитетный платеж<sup>1</sup> с процентной ставкой 19% годовых).

Брошюранын мазмуну автордук укуктар менен корголгон

Брошюраны же анын бөлүктөрүн ар кандай жолдор менен кайрадан басып чыгууга, көчүрмөлөөгө жана таркатууга милдеттүү түрдө «Ипотека суроолордо жана жооптордо» аттуу брошюрага шилтеме жасоо аркылуу жол берилет.

Бул отчетто айтылган пикирлер Эларалык финансы корпорациясынын (IFC) жана Дүйнөлүк банктын (WB) жана Кыргыз Республикасынын Улуттук банктын көз караштарын сөзсүз түрдө билдирбейт.

Брошюрадагы маалыматтар жалпы коомчулук үчүн ак пейилден берилди жана Эларалык финансы корпорациясына (IFC), Дүйнөлүк банкка (WB) Кыргыз Республикасынын Улуттук банкка ар кандай жоготуулар, чыгымдар жана/же башка ушул брошюрада камтылган маалыматты жарыкка чыгаруунун натыйжасында келип чыгуусу мүмкүн болгон кесепеттер үчүн эч кандай жоопкерчилик жүктөлбөйт.

Брошюраны даярдоодо пайдаланылган бардык маалыматтар менен материалдар Эларалык финансы корпорациясынын (IFC) менчиги жана архив материалдары болуп саналат.



### Суроо 1

#### Ипотекалык кредит эмне үчүн керек?

**Жооп:** Ипотекалык кредит квартира (үй) сатып алууну көздөгөн, бирок анын наркы чогулткан каражатынын өлчөмүнөн көп турган адамдарга керек. Ипотекалык кредит өз квартираңызга (үйүңүзгө), эгер аны сатып алууга жетиштүү каражатыңыз жок болсо да, көчүп кирүүгө мүмкүнчүлүк берет.

#### Мисал.

- ❖ Үй-бүлө АКШнын 50 000 долларына квартира сатып алууну каалайт. Бирок, ал үй-бүлө 15 000 доллар гана чогулткан. Мындай учурда алар 35 000 доллар өлчөмүндөгү ипотекалык кредит алып, каалаган жаңы квартирага көчүп кире алышат, бирок сатып алынган квартира Банкка күрөөгө коюлууга тийиш.
- ❖ Эгерде үй-бүлө ипотекалык кредит алса, анда 10 жыл бою, ар ай сайын 653,35 доллардан Банкка төлөп турууга туура келет (шарты: ар бир жылга 19% үстөк менен 10 жылга берилген аннуитеттик төлөм<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> 2-суроону караңыз.



## Вопрос 2

### Что такое выплаты по ипотечному кредиту?

**Ответ:** Если Вы получили ипотечный кредит, то Вам необходимо ежемесячно выплачивать проценты по кредиту, а также ту сумму, которую Банк Вам одолжил, т.е. сумму основного долга (ОД). Таким образом, каждый месяц Вы будете осуществлять платеж, состоящий из 2 частей: процентов (П) и погашения части основного долга (ЧОД). В некоторых банках ежемесячные платежи состоят из 3-х частей: погашения основного долга (ОД), процентов (П), а также комиссий за ведение ссудного счета (КВСС).

### Ежемесячный платеж = П + ЧОД+КВСС

Ежемесячные выплаты по ипотечному кредиту осуществляются либо в форме аннуитетных платежей, либо в форме платежей с погашением основного долга равными долями.

Аннуитетный платеж – это такая форма выплат по ипотечному кредиту, при которой сумма ежемесячного платежа постоянна в течение всего срока кредита. При этом сумма выплачиваемых процентов и сумма погашения основного долга ежемесячно изменяются.

#### Пример 1. Аннуитетная форма платежа.

Вы взяли ипотечный кредит в размере 40 000 долларов США на 10 лет под 19% годовых. КВСС банком не взимается. Выплаты по кредиту – аннуитетные. В первый месяц Вы выплачиваете 746,69 доллара США, из которых 113,36 доллара США – это частичное погашение Вашего основного долга (ЧОД), а 633,33 доллара США – проценты (П). Во второй месяц вы вносите такую же сумму (746,69 долларов США), но этот платеж будет состоять большей, чем в первом месяце, направляемой на погашение долга – 115,15 доллара США (ЧОД) и меньшей, чем в первом месяце суммы процентов – 631,54 долларов США (П). Через 120 месяцев после получения кредита (через 10 лет) Вам также необходимо будет выплатить 746,69 доллара США, но при этом платеж будет включать 735,05 доллара США в счет погашения долга (ЧОД) и всего 11,64 доллара США в качестве выплаты процентов (П). Через 121 месяц после получения кредита, Вы не будете платить по кредиту, т.к. к этому моменту весь Ваш долг перед Банком будет полностью погашен.

Кредит, с погашением основного долга равными долями, это такая форма выплат по ипотечному кредиту, при которой общая величина ежемесячного платежа будет равномерно уменьшаться, в то время как ЧОД будет оставаться неизменным.

## Суроо 2

## Ипотекалык кредит боюнча төлөмдөр деген эмне?

**Жооп:** Ипотекалык кредит боюнча төлөмдөр – бул Сиз ар ай сайын Банкка төлөп турууга тийиш болгон төлөмдөр. Бул төлөмдөр кредит боюнча пайыздык үстөктөн, ошондой эле Банк Сизге карызга берген сумманын, б.а. негизги карыздын (НК) бөлүгүнөн турат. Ошенип, Сиз ар ай сайын 2 бөлүктөн турган төлөмдү ишке ашырууңуз керек: пайыздык үстөктөн (ПҮ) жана негизги карыздын бир бөлүгүн (НКБ) жоюудан турган. Айрым Банктарда ай сайын төгүүчү төлөмдөр 3 бөлүктөн: негизги карыздан (НК), пайыздык үстөктөн (ПҮ), ошондой эле ар кыл комиссиялардан (К) (маселен, ссудалык эсеп жүргүзүү) турат.

### Ар айлык төлөм = ПҮ + НК + К

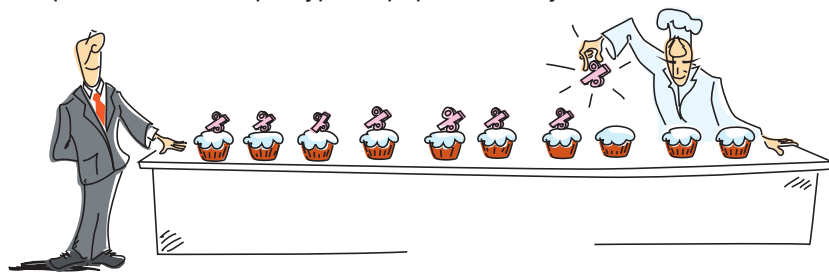
Ипотекалык кредит боюнча ар айлык төлөм аннуитеттик төлөм аркылуу, же болбосо негизги карызды бирдей үлүштө жоюу аркылуу жүргүзүлөт.

Аннуитеттик төлөм – бул айлык төлөмдүн суммасы кредиттин бүтүндөй мөөнөтүндө туруктуу болгон ипотекалык кредит боюнча төлөмдүн формасы. Мындай учурда төлөнүүчү пайыздардын суммасы жана негизги карызды жоюу суммасы ар ай сайын өзгөрүп турат.

#### 1 - мисал. Төлөмдүн аннуитеттик формасы.

Сиз 19 пайыз үстөк менен 10 жылга АКШнын 40 000 доллар өлчөмүндө ипотекалык кредит алдыңыз. Ссуда боюнча эсеп жүргүзүү үчүн комиссия (К) алынбайт жана аннуитеттик төлөм жүргүзүлөт. Биринчи айда Сиз АКШнын 746,69 долларын төлөйсүз, мунун ичинен АКШнын 113,36 доллары – Сиздин карыздан жоюлуучу сумма (НКБ) жана АКШнын 633,33 доллар – пайыздык үстөк (ПҮ). Экинчи айда Сиз ошондой эле сумманы төлөйсүз (746,69 АКШ долларын), бирок бул төлөм мурдагы төлөмдөн чоңураак болгон карыздан жоюлуучу АКШнын 115,15 долларынан (НКБ) жана мурдагы төлөмдөн азыраак АКШнын 631,54 долларынан турган – пайыздык үстөктөн турат. Кредит алгандан 120 айдан кийин (10 жылдан кийин) Сиз ошондой эле АКШнын 746,69 долларын төлөөгө тийишсиз, бирок ошол эле учурда төлөм АКШнын 735,05 доллары карызды жоюу эсебине (НКБ), ал эми АКШнын 11,64 доллары пайыздык үстөктү жоюу үчүн төгүлөт (ПҮ). Кредит алгандан 121 айдан кийин Сиз кредит боюнча төлөмдөн кутуласыз, анткени Сиздин Банкка болгон бардык карызыңыз ушул мезгилге чейин жоюлган болот.

Негизги карызды бирдей үлүштө жоюуга эсептелинген кредит – бул ипотекалык кредит боюнча төлөмдөрдү төгүүнүн ар айлык төлөмдүн жалпы чондугу бирдей өлчөмдө кичирейип, ошол эле учурда НКБ өзгөрбөстөн кала бере турган формасы болуп саналат.





## Пример 2. Платеж равными долями

Вы взяли ипотечный кредит размером в 40 000 долларов США на 10 лет под 19% годовых. КВСС Банком не взимается. Выплаты по кредиту – равными долями. В первый месяц Вы выплачиваете 961,39 долларов США, из которых 333,33 доллара США – это погашение Вашего долга (ЧОД), а 628,06 долларов США – проценты (П). В течение второго месяца Вы выплачиваете меньшую сумму 956,11 долларов США. Этот платеж будет состоять из суммы погашения долга (ЧОД) в размере 333,33 доллара США, (эта сумма остается неизменной до конца срока кредита), и процентов (П) – 622,78 долларов США. В предпоследний месяц срока выплаты кредита Вы должны будете выплатить 338,61 доллар США, но при этом платеж будет включать 333,33 доллара США в счет погашения долга (ЧОД), и всего 5,28 доллара США в качестве выплаты процентов (П). По истечении 121 месяца после получения кредита, Вы не будете платить по кредиту, т.к. к этому моменту весь Ваш долг перед Банком будет полностью погашен.

В дальнейшем мы будем рассматривать только кредиты с аннуитетными выплатами и без комиссий за ведение ссудного счета (КВСС).

## Вопрос 3

**Каким образом взаимосвязаны процентная ставка, срок кредита и величина ежемесячного платежа?**

**Ответ:** Чем выше процентная ставка и чем меньше срок кредита, тем больше размер ежемесячного платежа.

### Пример.

- ❖ Если Вы получите ипотечный кредит размером в 40 000 долларов со ставкой равной 19% годовых и сроком кредита в 10 лет, то величина Вашего ежемесячного платежа составит 746,69 доллара США.
- ❖ В случае снижения процентной ставки до 10% (при том же сроке), сумма ежемесячного платежа уменьшится до 528,6 доллара США.
- ❖ Если ставка не будет снижена (останется равной 19%), но срок будет увеличен до 25 лет, то ежемесячный платеж окажется равным 639,07 доллара США.
- ❖ Наконец, если снизится ставка (до 10% годовых) и увеличится срок (до 25 лет), то сумма ежемесячного платежа уменьшится до 363,48 доллара США.

## Вопрос 4

**Что такое первоначальный взнос?**

**Ответ:** Первоначальный взнос (ПВ) – это часть стоимости, приобретенной Вами квартиры (дома), оплачиваемая Вами из Ваших собственных средств. Банки обычно не предоставляют кредиты на всю стоимость приобретаемой квартиры (дома). Они заинтересованы в том, чтобы часть стоимости покупки была оплачена Вами из Ваших собственных

### 2-мисал. Негизги карызды бирдей үлүштө жоюу аркылуу жүргүзүлгөн төлөм.

Сиз 19 пайыздык үстөк менен 10 жылга АКШнын 40 000 доллары өлчөмүндө ипотекалык кредит алдыңыз. Ссуда боюнча эсеп жүргүзүү үчүн комиссия (К) алынбайт жана карызды бирдей үлүштө жоюуга эсептелинген төлөм жүргүзүлөт. Сиз биринчи айда АКШнын 961,39 долларын төлөйсүз, мунун ичинен АКШнын 333,33 доллары сиздин карызды жоюуга (НКБ) жана АКШнын 628,06 доллары – пайыздык үстөктү (ПҮ) жоюуга жумшалат. Экинчи айда Сиз АКШнын 956,11 доллары өлчөмүндөгү сумманы төлөйсүз, бирок бул төлөмдүн АКШнын 333,33 долларлык карызды жоюдан (НКБ), бул сумма кредиттин мөөнөтү бүткөнчө кала берет жана АКШнын 622,78 долларлык пайыздык үстөктөн (ПҮ) турат. Кредит төлөнүп бүтөөрүнө эки ай калганда Сиз АКШнын 338,61 долларын төлөөгө тийишсиз, бирок ошол эле учурда төлөм АКШнын 333,33 долларлык карызын (НКБ) жана болгону АКШнын 5,28 долларын пайыздык үстөктү (ПҮ) жоюуга жумшалат. Кредит алгандан 121 ай өткөндөн кийин Сиз кредит боюнча төлөбөй каласыз, анткени ушул мезгилге чейин Сиздин Банкка болгон бардык карызыңыз толугу менен жоюлган болот.

Мындан ары биз кредиттин бир гана аннуитеттик төлөмдүн ссудалык эсеп жүргүзүү үчүн комиссия (К) алынбаган түрүн карайбыз.

### Суроо 3

#### Кредиттин пайыздык үстөгү, мөөнөтү жана ар айда жасалуучу төлөмдүн чоңдугу өз ара кандайча байланышта?

**Жооп:** Пайыздык үстөгү чоң, ал эми кредиттин мөөнөтү аз болгон сайын ар айда жасалуучу төлөмдүн көлөмү ошончолук чоң болот.

#### Мисал.

- Эгерде Сиз ар жылдык пайыздык үстөгү 19% менен АКШнын 40 миң доллар өлчөмүндөгү ипотекалык кредит алсаңыз жана анын мөөнөтү 10 жылга барабар болсо, анда Сиздин ар айлык төлөмүңүздүн чоңдугу АКШнын 746,69 долларын түзөт.
- Эгерде пайыздык үстөк 10%га төмөндөтүлгөн болсо (ошол эле мөөнөткө), ар айлык төлөмдүн суммасы 528,6 долларга чейин азаят.
- Эгерде үстөк азайтылбаса (19% боюнча калса), бирок төлөө мөөнөтү 25 жылга чейин узартылган болсо, анда ар айлык төлөм АКШнын 639,07 долларына барабар болот.
- Акыркысы, эгерде үстөк кыскартылып (жылдык 10%га чейин), мөөнөтү узартыла турган болсо (25 жылга чейин), анда ар айлык төлөмдүн суммасы АКШнын 363,48 долларына чейин азайтылмакчы.

### Суроо 4

#### Баштапкы төлөм деген эмне?

**Жооп:** Баштапкы төлөм (БТ) – бул Сиз алган квартира (үйдүн) наркынын ичинен Сиз өз жеке каражатыңыздан төлөнүүчү бөлүгү. Банктар



накоплений. Требования к размеру ПВ различаются. Если одни банки требуют ПВ в размере 30% от стоимости, то другие могут согласиться на то, чтобы ПВ составлял всего 5-10% от стоимости квартиры (дома).

Некоторыми банками предусматривается возможность предоставления вместо части ПВ дополнительного обеспечения.

### Пример.

- ❖ Вы хотите приобрести квартиру стоимостью 40 000 долларов США. ПВ, требуемый по условиям Банка, составляет 30%. Величина кредита, который может быть предоставлен Банком, не будет превышать 28 000 долларов США ( $40\,000 \cdot 70\%$ ). Остальная сумма в размере 12 000 долларов США является ПВ и будет оплачена Вами из Ваших собственных средств.

## Вопрос 5

### Какова максимальная величина кредита, который я могу получить?

**Ответ:** Главное, от чего зависит максимальная величина кредита – это Ваш доход. Банк хочет быть уверенным в том, что Вы сможете выплачивать кредит, поэтому он должен установить величину кредита так, чтобы сумма ежемесячного платежа (она одинакова каждый месяц – см. вопрос № 2) не превышала определенной доли Вашего ежемесячного дохода. Какова эта доля, зависит от политики Банка. Одни банки требуют, чтобы она была не более 30% от дохода, другие соглашаются на то, чтобы она доходила до 50%.

### Пример.

- ❖ Ваш доход составляет 700 долларов США в месяц. Если Банк предпочитает, чтобы платеж составлял не более 50% от Вашего ежемесячного дохода, то он выдаст Вам кредит, при котором сумма Вашего ежемесячного платежа не будет превышать 350 долларов США. Такой платеж получится в случае, если кредит будет предоставлен Вам на сумму 18 749,43 доллара США сроком на 10 лет с процентной ставкой 19% годовых (состав платежа см. вопрос № 2). Следовательно, пока Ваша зарплата не вырастет, рассчитывать на кредит более чем в 18 749,43 доллара США, Вам не приходится.

## Вопрос 6

### Каким образом банк определяет величину моего дохода?

**Ответ:** Кыргызские банки обычно определяют величину Вашего дохода по выписке из органов Социального фонда и по письменному подтверждению размера Вашего ежемесячного дохода с места работы. В случае если Ваш реальный доход больше суммы, которую Вы получаете официально, то некоторые банки косвенно оценивают

адатта сатып алып жаткан квартиранын (үйдүн) бүтүндөй турган баасына кредит беришпейт. Алар турак-жайдын сатып алуу наркынын бир бөлүгү Сиз топтогон жеке каражаттын эсебинен төлөнүүсүнө кызыкдар. БТнын өлчөмү боюнча талаптар айырмаланып турушат. Эгерде кээ бир Банктар БТны жалпы нарктын 30% өлчөмүндө талап кылса, башкалары, Банктын айрым шарттары сакталган учурда, анын өлчөмү квартира (үй) наркынын бар болгону 5-10%ынан турушуна деле макул болушу мүмкүн.

Айрым Банктар БТнын өлчөмүнүн ордуна кошумча күрөө кабыл алуу мүмкүнчүлүгүн карап көрө алышат.

### Мисал.

- ❖ Сиз наркы АКШнын 40 000 доллары турган квартира сатып алгыңыз келди. Банктын шарты боюнча талап кылынган БТ 30%ды түзөт. Банк бере ала турган кредиттин өлчөмү АКШнын 28 000 долларынан ашпайт ( $40\,000 * 70\%$ ). Калган АКШнын 12 000 доллар өлчөмүндөгү сумманы сиздер өз жеке каражаттарыңыздын эсебинен кошумчалоонуз зарыл.

## Суроо 5

### Мен ала турган кредиттин көлөмүнүн чоңдугу канча?

**Жооп:** Кредиттин көлөмүнүн чоңдугу, эң башкысы, Сиздин тапкан кирешеңизге жараша болот. Банк Сиздин кредитти кайтарып бере ала турганыңызга ишенгиси келет, андыктан ал кредит көлөмүнүн чоңдугун ар айлык төлөмдүн суммасы (сумма ар бир айга тең бөлүштүрүлөт – № 2 суроону караңыз) Сиздин бир айда тапкан кирешеңиздин белгиленген үлүшүнөн ашып кетпегендей кылып орнотууга тийиш. Ал үлүштүн кандайча болору Банктын саясатына жараша. Кээ бир Банктар анын 30%дан ашпоосун талап кылышат, башкалары анын 50%га чейин жетүүсүнө макул.

### Мисал.

- ❖ Сиздин бир айлык киреше АКШнын 700 долларын түзөт дейли. Эгерде Банк Сиздин төлөм айлык кирешеңиздин 50%ынан чоң эмес сумманы түзүүсүнө артыкчылык берсе, анда Банк Сизге айлык төлөмүңүздүн суммасы АКШнын 350 долларынан ашпай турган кредит бермекчи. Ар айлык төлөмдүн мындай өлчөмү эгерде Сизге АКШнын 18 749,43 долларын 10 жыл мөөнөткө, жылдык пайыздык үстөгү 19% менен (төлөмдүн курамын №2 суроодон караңыз) берилген учурда мүмкүн. Ушуга ылайык, Сиздин эмгек акыңыз көбөймөйүн, АКШнын 18 749, 43 долларынан ашык кредит алганга аракет жасап кереги жок.

## Суроо 6

### Менин кирешемдин өлчөмүн Банк кандай жол менен аныктайт?

**Жооп:** Кыргыз банктары адатта Социалдык фонд органдарынан келген көчүрмөнү жана иштеген жериңизден Сиздин айлык кирешеңиздин өлчөмүн ырастаган документти текшерешет. Эгерде Сиздин реалдуу



Ваш реальный доход и подсчитывают величину кредита, который Вы можете получить, исходя из размеров «неофициального» дохода. При этом ставка по кредиту, предоставленному заемщикам с официально неподтвержденным доходом, будет выше, чем ставка по кредиту, предоставляемому заемщику с официально подтвержденным доходом.

Многие банки при расчете совокупного дохода Заемщика учитывают доходы, не связанные с его основным местом работы Заемщика (например, доходы от сдачи в аренду квартиры). При определении совокупного дохода Заемщика, эти доходы могут быть учтены полностью или частично.

При этом при расчете совокупного дохода Заемщика часто суммируются доходы членов его семьи

Заемщик, имеющий доходы от предпринимательской деятельности, должен представить документы, подтверждающие свою настоящую и будущую финансовую устойчивость, достаточную для погашения Займа (патент, договоры на поставку, на оказание услуг и пр.).

## Вопрос 7

**Можно ли получить ипотечный кредит, если один из супругов возражает против его получения?**

**Ответ:** Для получения ипотечного кредита необходимо согласие обоих супругов.

Для получения ипотечного кредита необходимо передать недвижимость (квартиру) в залог (ипотеку) Банку. Для передачи недвижимости в залог необходимо согласие обоих супругов, всех совершеннолетних собственников недвижимости, а также согласие органов опеки и попечительства, в случае если собственниками являются несовершеннолетние.

## Вопрос 8

**Могу ли я получить ипотечный кредит в иностранной валюте?**

**Ответ:** Можете, при наличии у Банка или иной финансово-кредитной организации, в которой Вы хотите получить ипотечный кредит, лицензии на осуществление кредитной деятельности в иностранной валюте.

## Вопрос 9

**Какие документы необходимо предоставить в Банк для получения ипотечного кредита?**

**Ответ:** Обычно Банки Кыргызстана просят предоставить следующие документы:

1. Удостоверение личности супругов;
2. Свидетельство о заключении брака/ свидетельство о смерти одного из супругов (если есть);

кирешениз расмий түрдө алган кирешениздин өлчөмүнөн көп болсо, анда Банктар Сиздин реалдуу кирешенизди кыйыр баалашып, «расмий эмес» кирешениздин өлчөмүнө жараша ала турган кредиттин көлөмүн эсептеп чыгышат. Мындай учурда кирешеси расмий түрдө такталбаган карыз алуучуларга коюлуучу кредит боюнча үстөк кирешеси расмий ырасталган карыз алуучулардын кредиттик үстөгүнөн жогору болот.

Көпчүлүк Банктар Карыз алуучунун жалпы кирешесин аныктоодо, Карыз алуучунун негизги жумуш ордуна байланышпаган кирешелерди эске алышат (мисалы, квартираны ижарага бергенден түшкөн кирешени). Карыз алуучунун жалпы кирешесин аныктоодо мындай кирешелер толугу менен, же болбосо айрым бөлүктөрү эске алынат.

Ушуну менен бирге Карыз алуучунун жалпы кирешесин эсептөөдө көп учурда Карыз алуучунун үй-бүлө мүчөлөрүнүн кирешелери да кошо пайдаланылат.

Ишкердик аркылуу киреше алып жүргөн Карыз алуучу өзүнүн учурдагы жана келечектеги финансылык туруктуулугун, анын карызды жоюуга жетиштүүлүгүн ырастаган документтерди (патент, товар коюуга, кызмат көрсөтүүгө ж.б. келишимдер) тапшыруусу тийиш.

### Суроо 7

#### Эгерде жубайлардын бири каршы чыгып жатса ипотекалык кредит алганга болобу?

**Жооп:** Ипотекалык кредит алуу үчүн жубайлардын экөөсүнүн тең макулдугу керек.

Ипотекалык кредит алуу үчүн кыймылсыз мүлктү (квартираны) Банкка күрөөгө өткөрүп берүү зарыл. Кыймылсыз мүлктү күрөөгө өткөрүп берүү үчүн жубайлардын экөөсүнүн тең, кыймылсыз мүлктүн жашы толгон ээлеринин макулдугу, эгерде менчик ээсинин жаш курагы жетиле элек болсо, анда ошондой эле камкордук көрүүчү органдардын жана багуучулардын макулдугу зарыл.

### Суроо 8

#### Ипотекалык кредитти чет өлкөнүн валютасы менен алсам болобу?

**Жооп:** Алсаңыз болот, эгерде Сиз ипотекалык кредит алууну каалаган Банктын же финансылык-кредиттик уюмдун кредиттик ишмердикти чет өлкөнүн валютасында жүргүзүүгө уруксаты (лицензиясы) бар болсо.





3. Свидетельство о рождении ребенка;
4. Выписка из соответствующих органов по месту жительства (из ЖЭУ, квартального комитета);
5. Выписка из бухгалтерии с постоянного места работы по заработной плате за последние полгода (минимум);
6. Выписка из Социального фонда;
7. Заявление Заемщика на получение ипотечного кредита;
8. Анкета Заемщика.

При этом, некоторые банки запрашивают только часть из этих документов, а некоторые могут запросить документы, которых нет в вышеуказанном списке.

## Вопрос 10

**Могу ли я сам найти квартиру или Банк дает кредит только на квартиру, которую он выбирает сам?**

**Ответ:** У Вас есть возможность, либо искать квартиру самостоятельно, либо обратиться в агентства недвижимости, которые помогут Вам подобрать подходящую квартиру. Обычно банки поисками квартир не занимаются.

## Вопрос 11

**Могу ли я отказаться от получения кредита после принятия Банком решения о выдаче кредита?**

**Ответ:** Да, можете. До подписания кредитного договора Вы можете отказаться от получения кредита. Обязательства перед Банком возникают с момента подписания кредитного договора.

## Вопрос 12

**Необходимо ли мне после получения ипотечного кредита информировать Банк о планируемом ремонте в квартире?**

**Ответ:** Если планируется перепланировка, реконструкция передаваемой в залог недвижимости (квартиры), то необходимо получить разрешение в соответствующих органах, а также письменное согласие Банка – держателя залога. Если осуществляется косметический ремонт и уведомление Банка не предусмотрено в договоре, то Банк можно не информировать.

## **Суроо 9**

### **Ипотекалык кредит алуу үчүн Банкка кандай документтерди тапшыруу зарыл?**

**Жооп:** Адатта Кыргызстандын Банктары төмөнкү документтерди тапшырууну талап кылышат:

1. Жубайлардын жарандык күбөлүгү;
2. Никеге тургандыгы тууралуу күбөлүк/жубайлардын биринин каза болгондугу жөнүндө күбөлүк (эгерде ошондой болсо);
3. Балдардын туулгандыгы тууралуу күбөлүктөрү;
4. Жашаган жеринен маалымкат (Турак жай эксплуатациялык башкармасынан, кварталдык комитеттен);
5. Сиздин туруктуу иштеген жериңизден акыркы жарым жылда (минимум) алган эмгек акы боюнча көчүрмө;
6. Социалдык фонддон көчүрмө;
7. Карыз алуучунун ипотекалык кредит алганга арызы;
8. Карыз алуучунун анкетасы.

Ошол эле убакта айрым Банктар ушул документтердин бир бөлүгүн гана сурашат, ал эми айрымдары жогорку тизмеде көрсөтүлбөгөн документтерди да сурашы мүмкүн.

## **Суроо 10**

### **Мен квартираны өзүм издештире аламбы же Банк кредитти өзү тандап алган квартирага гана береби?**

**Жооп:** Сизде квартираны өз алдыңызча издештиргенге же Сизге ылайык сунуштарды тандап алганга жардам берүүчү кыймылсыз мүлк агенттиктерине кайрылганага мүмкүнчүлүгүңүз бар. Адатта Банктар квартира издештирүү менен алектенбейт.

## **Суроо 11**

### **Банк кредит берүү тууралуу чечим чыгаргандан кийин мен кредит алуудан баш тарта аламбы?**

**Жооп:** Ооба, баш тарта аласыз. Кредиттик келишимге кол койгонго чейин Сиз кредит алуудан баш тарта аласыз. Банк алдындагы милдеттенмелер кредиттик келишимге кол коюлган учурдан тартып күчүнө кирет.

## **Суроо 12**

### **Эгерде мен ипотекалык кредит алгандан кийин квартираны ремонттоону пландаштырган болсом, бул тууралуу Банкка маалымат берүүгө тийишминби?**

**Жооп:** Эгерде квартираны кайрадан пландаштыруу, же кайра куруу максаты коюлуп жатса, анда Сиз тиешелүү органдардан уруксат алууга, ошондой



## Вопрос 13

Правда ли, что пока я не погашу весь кредит, квартира (дом) будет принадлежать Банку?

**Ответ:** Нет, неправда. Квартира (дом) будет принадлежать Вам. Пока Вы не погасите кредит, Вы – должник Банка, но живете в своей собственной квартире (доме).

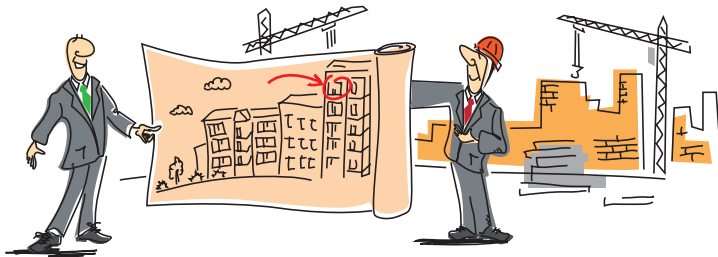
При этом до полного погашения кредита квартира (дом) будет находиться в залоге у Банка.

## Вопрос 14

Правда ли, что если я не смогу выплачивать кредит, то Банк отберет у меня квартиру?

**Ответ:** Нет, неправда. Самое худшее, что может произойти – Ваша квартира будет продана и полученные от продажи средства будут поделены между Вами и Банком. При этом Банк получит только то, что Вы будете ему должны на момент продажи квартиры.

Иными словами, если Вы не сможете погасить кредит, Банк вправе реализовать недвижимость во внесудебном или судебном порядке и право собственности залогодателя на нее будет прекращено. Полученные от продажи квартиры средства будут поделены между Вами и Банком. При этом Банк получит только ту сумму, которая необходима для погашения Вашей задолженности банку.



### Пример.

- ❖ Вы приобрели квартиру за 60 000 долларов США. Банк предоставил Вам кредит в размере 42 000 долларов США (70% от стоимости квартиры) сроком на 10 лет с процентной ставкой 19% годовых. Вы добросовестно выплачивали кредит в течение 10 лет, ежемесячный платеж по кредиту составлял 784,02 доллара США. Каждый месяц Вы платили Банку проценты за пользование деньгами и частично погашали Ваш долг перед Банком. За счет таких выплат за 8 лет, Вы уменьшили свой долг до 15 553,37 доллара США.
- ❖ Через 8 лет Вы потеряли работу и оказались не в состоянии платить Банку. Платеж, который Вы не осуществили, должен был, как обычно, быть равен

эле күрөөгө коюлган квартираны кармап турган Банкка маалымат берүүгө милдеттүүсүз. Эгерде кредиттик келишимде косметикалык ремонт жүргүзүүдө Банкты кабардар кылуу каралбаган болсо, анда Банкка маалымат берүүнүн зарылчылыгы жок.

### **Суроо 13**

#### **Мен кредиттен толук кутулганга чейин квартира (үй) Банкка тиешелүү болот деген туурабы?**

**Жооп:** Жок, тура эмес. Квартира (үй) Сизге тиешелүү болот. Сиз кредиттен кутулмайынча Сиз Банктын карызкору болуп саналасыз, бирок өз менчик квартираныңызда (үйүңүздө) жашай бересиз.

Ошол элу учурда, квартира (үй) кредит толук жабылганча банкта күрөөдө болуп турушу керек.

### **Суроо 14**

#### **Эгерде мен кредитти төлөй албай калсам, Банк менин квартирамды алып коеру чынбы?**

**Жооп:**

Жок, чын эмес. Эң кыйын болгондо – Сиздин квартира сатылып, андан түшкөн каражаттар Сиз менен Банктын ортосунда бөлүштүрүлөт. Мындай Банк квартира сатылып жаткан учурда Сиз карыз болгон сумманы гана алат.

Башкача айтканда, эгерде Сизде кредитти төлөөгө мүмкүнчүлүгүңүз жок болсо, Банк соттун чечими аркылуу, же болбосо соттун чечими жок болсо дагы, кыймылсыз мүлктү сатып жибергенге толук укугу бар. Мындай учурда кыймылсыз мүлккө болгон укук Сизден ажыратылат. Сатылган кыймылсыз мүлктөн түшкөн каражат Сиз жана Банк ортосунда бөлүнөт. Банкка бөлүнгөн каражаттын өлчөмү, Сиздин Банк алдында калган кредитиңиздин карызына кеткен өлчөмгө барабар.

**Мисал.**

- ❖ Сиз 60 000 АКШ долларына квартира сатып алдыңыз. Банк Сизге 42 000 АКШ доллары (квартира наркынын 70%) өлчөмүндөгү кредитти 10 жыл мөөнөткө, жылдык пайыздык үстөгү 19% менен берди. Сиз чын пейилиңиз менен 10 жыл бою кредитти төлөп, кредит боюнча ар айлык төлөм 784, 02 АКШ долларын түзүп келди. Ар бир айда Сиз Банкка акчаны пайдаланганыңыз үчүн үстөк төлөп, мындан тышкары Банкка болгон карызыңызды аз-аздап жоюп келгенсиз. Ушундай төлөмдөрдүн эсебинен 8 жыл ичинде Сиз өз карызыңызды 15 553,37 АКШ долларына чейин кыскарта алдыңыз.
- ❖ Сегиз жылдан кийин Сиз жумушуңуздан айрылып, натыйжада Банкка болгон төлөмдү жасоого кудуретиңиз жетпей калды. Сиз төлөбөй калган акча, адаттагыдай 784,02 АКШ долларын түзүүгө тийиш эле. Бул төлөм негизги карыздан жоюлуучу 529,38 АКШ долларын жана кредитти пайдалангандыгы үчүн төлөнүүчү 254,64 АКШ долларлык үстөктү камтуусу керек болчу. Эгерде



784,02 доллара США. Этот платеж должен был включать 529,38 доллара США в счет погашения основного долга и 254,64 доллара США в счет оплаты процентов за пользование кредитом. Если Ваша квартира будет в тот же месяц реализована за 50 000 долларов США, то Банк получит из этой суммы 15 808,0 доллара США (15 553,37 доллара США [остаток долга] + 254,64 доллара США [проценты]), а все остальное или 44 192 (60 000 - 15 808,0) получите Вы. Погашение кредита, которое осуществлено таким образом, принято называть погашением за счет «внесудебной реализации залога». На свою долю от суммы, вырученной от продажи квартиры, Вы сможете купить другую квартиру, либо некоторое время снимать себе жилье.

- ❖ Если Вы не сможете продать свою квартиру в тот же месяц в который Вы перестанете платить по кредиту, то общая сумма процентов, которые Вы будете должны Банку, увеличится и, кроме того, Банком могут быть начислены штрафы (если условие о штрафах записано в кредитном договоре). В зависимости от того, как долго Вы не сможете платить, сумма задолженности перед Банком будет расти, однако, в любом случае никто не сможет просто забрать у Вас квартиру за долги перед Банком.
- ❖ Если по какой-либо причине Вы не сможете продать квартиру и погасить задолженность перед Банком, то Банк будет вынужден обратиться в суд. В этом случае также произойдет реализация квартиры и раздел полученных денег между Вами и Банком. Продажа будет происходить по решению суда на аукционе, организованном судебными исполнителями. Затраты на судебную процедуру будут тоже добавлены к Вашей задолженности перед Банком.



## Вопрос 15

### Что такое кредит с переменной процентной ставкой?

**Ответ:** Это кредит, ставка которого не зафиксирована, а меняется в течение срока кредита. Изменение ставки происходит в соответствии с изменением определенного индекса (например, индекса инфляции). При каждом изменении индекса изменяется размер ставки и, соответственно, величина Вашего ежемесячного платежа. В случае роста индекса, размер процентной ставки увеличится и, соответственно, увеличится размер Вашего ежемесячного платежа. В случае снижения значения индекса, снижается процентная ставка и, соответственно, уменьшается размер ежемесячного платежа.

#### Пример.

- ❖ Банк предлагает кредит с фиксированной процентной ставкой на следующих условиях: срок 10 лет, ставка 19%. Одновременно с этим он предлагает кредит с переменной ставкой на следующих условиях: начальная ставка 16%, срок 10 лет, индекс в соответствии с которым меняется процентная ставка – индекс инфляции. Фактический индекс инфляции в момент выдачи кредита – 11%. Вы предпочли кредит с переменной ставкой, а Ваш знакомый – кредит с фиксированной ставкой. Вы оба получили кредит на сумму 40 000 долларов США. В первый год Вы платили каждый месяц по 670,05 доллара США, а Ваш знакомый – по 746,69 доллара США. Через год индекс инфляции поднялся до 15% и Ваш ежемесячный

Сиздин квартира ошол эле айда 50 000 АКШ долларына сатылып кетсе, анда Банк бул суммадан 15 808,0 АКШ долларын алат (15 553,37 АКШ доллары [калган карыз] + 254,64 АКШ доллары [пайыздык үстөгү]), ал эми калган акчаны же 44 192 (60 000 - 15 808,0) АКШ долларын Сиз аласыз. Мындай жол менен кредитти жоюну «күрөөнү соттон тышкары сатуунун» эсебинен жоюу деп аташат. Квартираны саткан акча каражатынан калган өз үлүшүңүзгө Сиз башка квартира сатып алсаңыз же кайсы бир убакытка турак-жай ижарага алсаңыз болот.

- ❖ Эгерде Сиз кредит боюнча төлөөнү токтотуп ошол эле айда квартираңызды сата албасаңыз анда Сиз Банкка кайтаруучу пайыздык төлөмдөр көбөйүп, мындан тышкары Банк тарабынан айып пул жазылышы мүмкүн (эгерде айып тартуу боюнча ушундай шарт кредиттик келишимге жазылган болсо). Сиздин канчалык узак мезгилге чейин төлөмдөрдү жасабаганыңызга жараша, Банкка болгон карыздын өлчөмү өсө берет, бирок, Банкка болгон карыз үчүн Сизден квартираны бары бир эч ким тартып ала албайт.
- ❖ Эгерде кайсы бир себептен Сиз квартираңызды сата албасаңыз жана Банкка болгон карызыңыздан күрөөнү соттон тышкары сатуунун эсебинен жое албасаңыз, анда Банк сотко кайрылууга мажбур болот. Мындай учурда да квартираны сатуу жана түшкөн акчаны Сиз менен Банктын ортосунда бөлүштүрүү жүрөт. Квартираны сатуу соттун чечими боюнча сот аткаруучулары тарабынан уюштурулган аукциондо жүргүзүлөт.

## Суроо 15

**Өзгөрмөлүү пайыздык үстөгү бар кредит деген эмне?**



**Жооп:** Бул кредит пайыздык үстөгү белгиленбеген жана кредит берилген мөөнөт ичинде өзгөрүп туруучу кредит болуп саналат. Пайыздык үстөктүн өзгөрүүсү айрым индекстин (маселен, инфляция индексинин) өзгөрүүсүнө ылайык келип чыгат. Ушуга жараша, индекс өзгөргөн сайын Сиздин ар айлык төлөмүңүздүн чоңдугу өзгөрүп турат. Эгерде индекс өсүп кетсе, Сиздин ар айлык төлөмүңүздүн чоңдугу да өсө баштайт. Ошол эле убакта, эгерде индекстин мааниси төмөндөп кетсе, анда төлөмдөрдүн көлөмү азаят.

### Мисал.

- ❖ Банк төмөнкү шарттарда белгиленген пайыздык үстөк менен кредит сунуш кылат: мөөнөтү 10 жыл, үстөгү 19%. Ошол эле учурда Банк төмөнкү шарттарда өзгөрүлмө үстөгү бар кредит сунуш кылат: баштапкы үстөгү 16%, мөөнөтү 10 жыл, индексине ылайык пайыздык үстөгү өзгөрө турган – инфляция индекси. Инфляциянын кредит берип жаткан учурдагы анык индекси – 11%. Сиз өзгөрүлмөлүү үстөгү бар кредитке артыкчылык бердиңиз, ал эми Сиздин таанышыңыз – белгиленген үстөгү бар кредитти тандады. Сиздер экөөңүздөр тең



платеж увеличился до 773,02 доллара США, а ежемесячный платеж вашего знакомого остался тем же, то есть 746,69 доллара США. Еще через год индекс инфляции снизился до 8%. Размер Вашего ежемесячного платежа уменьшился до 597,24 доллара США в месяц, а размер платежа Вашего знакомого остался на прежнем уровне, т.е. 746,69 доллара США в месяц.

## Вопрос 16

**Могу ли я выплатить Банку сумму большую, чем та, которую я должен платить каждый месяц по условиям договора?**

**Ответ:** Выплата суммы большей, чем та, которую Вы должны платить по условиям договора называется досрочным погашением. Возможность осуществления досрочного погашения зависит от условий, установленных Банком. В некоторых Банках оно вообще запрещено в течение нескольких месяцев после получения кредита. Такой запрет называется мораторием на досрочное частичное погашение. В ряде Банков это досрочное погашение возможно только при условии выплаты Вами штрафа за досрочное частичное погашение.

Существуют два вида досрочного погашения: полное и частичное.

Полное досрочное погашение происходит, если Вы полностью погасите свой долг перед Банком. После полного досрочного погашения Банк обязан высвободить Вашу недвижимость из-под залога.

При частичном досрочном погашении Вы погашаете часть основного долга. В этом случае Банк пересматривает график платежей: срок кредитования может быть либо сокращен с сохранением размера ежемесячного платежа, либо оставлен прежним с уменьшением размера ежемесячного платежа.

В большинстве банков досрочное частичное погашение возможно без штрафа, но при условии обязательного предварительного уведомления Вами Банка о том, что такое погашение произойдет. В случае если Вы намерены производить досрочное частичное или полное погашение, обязательно обсудите этот вопрос до подписания договора с Банком.

## Вопрос 17

**Что такое оценка квартиры и для чего Банк требует оценить квартиру?**

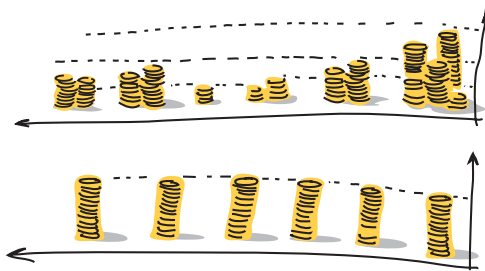


**Ответ:** Оценкой квартиры называется определение ее текущей рыночной стоимости. Оценку рыночной стоимости квартиры осуществляют независимые оценщики. Если рыночная стоимость квартиры, определенная независимыми оценщиками, окажется ниже той цены, за которую Вы её

АКШнын 40 000 доллар өлчөмүндөгү кредит алдыңыздар. Биринчи жылы Сиз ар бир айда 670,05 АКШ долларын төлөп турдуңуз, ал эми таанышыңыз болсо – 746,69 АКШ долларын төлөдү. Бир жылдан кийин инфляциянын индекси 15%га чейин көтөрүлгөндүктөн, Сиздин ар айлык төлөмүңүз 773,02 АКШ долларына чейин өсүп кетти, ал эми Сиздин таанышыңыз мурунку эле абалында сакталып калды, башкача айтканда, 746,69 АКШ доллары бойдон. Дагы бир жылдан соң инфляция индекси 8%га чейин түшүп кетти. Сиздин ар бир айдагы төлөмүңүз 597,24 АКШ долларына чейин төмөндөдү, ал эми таанышыңыздын төлөмдүк көлөмү мурунку эле деңгээлде, башкача айтканда, 746,69 АКШ доллары бойдон кала берди.

## Суроо 16

**Мен ар бир айда келишимдин шарты боюнча төлөөгө тийиш болгондон чоң сумманы Банкка төлөй аламбы?**



**Жооп:** Келишимдин шарты боюнча төлөнүүгө тийиш болгон өлчөмдөн чоң сумманы төлөө мөөнөтүнөн мурда жоюу деп аталат. Мөөнөтүнөн мурда жоюуну ишке ашыруу мүмкүнчүлүгү Банк койгон шарттарга жараша болот. Айрым Банктарда кредит алгандан кийин бир нече ай бою мөөнөтүнөн мурда жоюуга тыюу салынган. Мындай тыюу мөөнөтүнөн мурда толук эмес жоюуга мораторий деп аталат. Бир катар Банктарда мындай кыска мөөнөттүү жоюу Сиз тараптан карызды мөөнөтүнөн мурда толук эмес жойгондугуңуз үчүн айып төлөгөн шартта гана мүмкүн.

Мөөнөтүнөн мурда жоюунун эки түрү бар: толук жана толук эмес.

Мөөнөтүнөн мурда толук жоюу, эгерде Сиз Банк алдында болгон карызды толук жойгон учурунда эсептелет. Карызды толук жойгон учурунда Банк Сиздин кыймылсыз мүлкүңүздү күрөөдөн бошотууга тийиш.

Ал эми толук эмес жоюу, Сиздин Банк алдында болгон негизги карызды толук эмес жойгон учурунда эсептелет. Бул учурда Банк төлөм графигин кайрадан карап чыгат – бул учурда же ар айлык төлөө өлчөмү сакталып, ал эми кредит мөөнөтү кыскартылып, же болбосо кредит мөөнөтү сакталып, ал эми ар айлык төлөө өлчөмү азайтылат.

Көпчүлүк Банктарда мөөнөтүнөн мурда толук эмес жоюу айыпсыз эле ишке ашырылат, бирок, Сиз милдеттүү түрдө Банкка ушундай жол менен карызды жое тургандыгыңыз жөнүндө алдын ала билдирген шартта гана. Эгерде Сиз карыздан мөөнөтүнөн мурда толук эмес же толук кутулууну көздөсөңүз, анда бул маселени сөзсүз түрдө Банк менен кредиттик келишимге кол кое электе талкуулаңыз.



покупаете, то максимальная величина кредита будет определяться исходя из рыночной стоимости квартиры, а не из её стоимости, определенной договором купли-продажи.

### Пример.

- ❖ Вы приобретаете квартиру за 60 000 долларов США. Учитывая, что ПВ по условиям Банка 30%, Вы предполагаете получить кредит в размере 42 000 долларов США ( $60\,000 * 70\%$ ). Однако, независимый оценщик оценил приобретаемую Вами квартиру всего в 50 000 долларов США. Это означает, что Банк предоставит Вам кредит на сумму не более чем 35 000 долларов США ( $50\,000 * 70\%$ ).

## Вопрос 18

### Зачем нужно страхование предмета ипотеки (объекта залога)?

**Ответ:** Если приобретенное Вами за счет ипотечного кредита жилье (Предмет ипотеки) застраховано, то в случае, если случится пожар, затопят соседи, разрушит землетрясение, страховая компания выплатит полную сумму, оговоренную в договоре страхования. Эта сумма называется страховым покрытием. Предоставленные страховой компанией деньги полностью или частично будут направлены на погашение Вашего долга перед Банком, так что Вам не придется много лет осуществлять погашение долга по кредиту, взятому на покупку давно сгоревшей квартиры.



## Вопрос 19

### Какие виды страхования требуют Банки?

**Ответ:** Банки Кыргызстана могут потребовать в обязательном порядке застраховать предмет ипотеки, т.е. квартиру (дом), которую Вы покупаете за счет кредита, и которая является залогом. Такое страхование называется страхованием объекта залога или страхованием предмета ипотеки, или просто страхованием недвижимости.

Кроме того, Банки могут попросить Вас застраховать Вашу жизнь и здоровье (трудоспособность).



## Суроо 17

### Квартираны баалоо деген эмне жана эмне үчүн Банк квартираны баалоону талап кылат?

**Жооп:** Квартираны баалоо деп анын ошол учурдагы рыноктук наркын аныктоо аталат. Квартиранын рыноктук наркын баалоону адатта көз каранды эмес баалоочулар ишке ашырышат. Эгерде квартиранын көз каранды эмес баалоочулар аныктаган рыноктук баасы аны сатып алып жаткан баадан төмөн болуп чыкса, анда кредиттин жогорку чеги квартираны сатуу-сатып алуу келишиминде белгиленген баага ылайык эмес, квартиранын рыноктук баасына жараша аныкталат.

#### Мисал.

- Сиз АКШнын 60 000 долларына квартира сатып алуудасыз. Банктын шарттары боюнча БТ 30%ды түзгөндүгүн эске алып, Сиз АКШнын 42 000 доллар өлчөмүндөгү (60 000 \* 70%) кредит алууну болжоп жатасыз. Бирок, көз каранды эмес баалоочу алынып жаткан кыймылсыз мүлктү болгону 50 000 долларга баалап койду. Бул жагдай Банк Сизге АКШнын 35 000 долларынан ашпаган өлчөмдөгү (50 000 \* 70%) кредит гана берет дегендик.



## Суроо 18

### Эмне үчүн ипотека мүлкүн (күрөө объектисин) камсыздандыруу керек?

**Жооп:** Эгерде Сиз ипотекалык кредиттин эсебинен алган турак-жай (ипотека мүлкү) камсыздандырылган болсо, анда өрт чыккан, суу каптаган, жер титирөөдөн бузулган учурларда камсыздандыруу компаниясы камсыздандыруу келишиминде көрсөтүлгөн сумманы толугу менен төлөп берет. Бул сумма камсыздап ордун толтуруу деп аталат. Камсыздандыруу компаниясы тарабынан берилген акчалар толугу менен же анын бир бөлүгү Сиздин Банкка болгон карызыңызды жоюуга жумшалат. Андыктан Сизге эми небак эле күйүп кеткен квартирага деп алган кредит боюнча карыздарды көп жылдар бою төлөп кереги жок.



## Суроо 19

### Банктар камсыздандыруунун кандай түрлөрүн талап кылышат?

**Жооп:** Банктар ипотека мүлкүн, б.а. Сиз кредиттин эсебинен сатып алып жаткан жана күрөөдө турган квартираны (үйдү) милдеттүү түрдө камсыздандырууну талап кыла алышат. Мындай камсыздандыруу күрөө объектисин камсыздандыруу же ипотека мүлкүн камсыздандыруу, же жөн гана кыймылсыз мүлктү камсыздандыруу деп аталат.

Мындан тышкары, Банктар Сиздин өмүрүңүздү жана ден соолугуңузду (эмгекке жөндөмдүүлүгүңүздү) камсыздандырууңузду сурануусу мүмкүн.



## Вопрос 20

### На какую сумму должна быть застрахована квартира (дом)?

**Ответ:** Банки Кыргызстана обычно предпочитают, чтобы квартира была застрахована на сумму, равную величине Вашего долга перед Банком. Кроме того, они просят указать в договоре (полисе) страхования, что выгодоприобретателем (т.е. получателем денег у страховой компании) является сам Банк. Для того, чтобы застраховать свою квартиру, Вы должны заключить со страховой компанией договор (полис) страхования и заплатить страховой компании так называемую страховую премию. Размер Вашего платежа страховой компании, т.е. страховая премия зависит от величины страхового покрытия (т.е. суммы, которые страховая компания обещает выплатить в случае, если с квартирой что-то случится).

#### Пример.

❖ Вы взяли кредит в размере 40 000 долларов США, заключили договор страхования и выплатили страховую премию равную 0,5% от величины полученного кредита. Премия равна 200 долларов США ( $40\,000 * 0,5\%$ ). Через год Ваш долг перед Банком уменьшился до 38 514.8 доллара США. Вы, по условиям Вашего договора с Банком, обязаны продлить Ваш договор страхования и выплатить новую годовую премию равную 192.57 доллара США ( $38\,514.8 * 0.5\%$ ). Продление договора и выплата премии будет осуществляться Вами ежегодно, в обязательном порядке. При этом, в 5-й год Вы заплатите премию, равную 143.92 доллара США, а в 10-й (последний год Вашего кредитования) 3,68 доллара США.

## Вопрос 21

### Для чего необходимо заключение договора страхования жизни и потери трудоспособности?

**Ответ:** Этот вид страхования необходим для того, чтобы в случае потери трудоспособности или жизни, страховая компания выплатила Банку сумму, равную остатку Вашего долга. Квартира при этом останется у Вас (либо Ваших наследников) в собственности, а Ваш долг Банку по ипотечному кредиту будет полностью погашен.

## Вопрос 22

### В чем заключается смысл страхования титула права собственности?

**Ответ:** Когда Вы приобретаете квартиру, существует некоторый риск того, что человек, который продал Вам квартиру, не имел права этого делать. Например, он мог быть мошенником, подделавшим документы, а мог и не знать по какой-либо причине о дополнительных обстоятельствах, связанных с этой квартирой (например, о детях, которые имеют на нее право). В этом случае Вы можете потерять свое право собственности

## Суроо 20

## Квартира (үй) канча суммага камсыздандырылууга тийиш?

**Жооп:** Банктарга квартиранын Сиздин алган карыздын өлчөмүндөй суммага камсыздандырылганы жакшы. Мындан тышкары алар камсыздандыруу келишиминде (полисте) пайда табуучу (камсыздандыруу компаниясынан акчаны алуучу) болуп Банк өз эсептелерин көрсөтүүнү суранышат. Сиз өз квартираны камсыздандыруу үчүн камсыздандыруу компаниясы менен камсыздандыруу келишимин (полис) түзүүгө жана ал компанияга камсыздандыруу сыйлыгын төлөөгө тийишсиз. Камсыздандыруу компаниясына болгон Сиздин төлөмдүн өлчөмү, б.а. камсыздандыруу сыйлыгы камсыздап ордун толтуруунун көлөмүнө (б.а. эгерде квартира бир нерсеге кабылган учурда камсыздандыруу компаниясы төлөөгө сөз берген суммага) жараша болот.

## Мисал.

- Сиз АКШнын 40 000 доллар өлчөмүндө кредит алдыңыз. Камсыздандыруу келишимин түзүп, 0,5%га барабар болгон камсыздандыруу сыйлыгын төлөдүңүз. Сыйлык АКШнын 200 долларына барабар ( $40\,000 * 0,5\%$ ). Бир жылдан кийин Сиздин Банкка болгон карыз АКШнын 38 514.8 долларына чейин азайды. Сиз Банк менен болгон келишимдин шарттарына ылайык өз камсыздандыруу келишимиңизди узартууга жана кайрадан АКШнын 192.57 долларына барабар ( $38\,514.8 * 0.5\%$ ) жылдык сыйлык төлөөгө тийишсиз. Келишимди узартуу жана сыйлык төлөө Сиз тараптан ар жылы, милдеттүү түрдө ишке ашырылат. Ошентип, 5-жылы Сиз АКШнын 143,92 долларына, ал эми 10-жылы (Сизди кредиттеген акыркы жыл) АКШнын 3,68 долларына барабар сыйлык төлөөгө тийишсиз.

## Суроо 21

## Өмүрдү жана эмгекке жөндөмдүүлүктү камсыздандыруу келишимин түзүү эмне үчүн зарыл?

**Жооп:** Камсыздандыруунун бул түрү адам эмгекке жөндөмдүүлүктөн же өмүрүнөн ажыраганда камсыздандыруу компаниясын алынган карыздын калганына барабар сумманы Банкка төлөтүү үчүн зарыл. Квартира мындай учурда Сизде (же Сиздин мураскорлордун колунда) менчикке калат, ал эми Сиздин ипотекалык кредит боюнча карыз камсыздандыруу компаниясы тарабынан толук жоюлат.

## Суроо 22

## Менчик укугунун наамын камсыздандыруунун мааниси эмнеде?

**Жооп:** Сиз квартира алган учурда квартираны саткан адамдын мындай ишке укугу жок болуп чыккан айрым тобокелчиликтер бар. Маселен, ал жалган документтерди жасап алган алдамчы болушу, а мүмкүн кайсы бир себептерден улам бул квартира менен байланышкан кошумча



(Титул) на квартиру и страховая компания, застраховавшая титул, погасит Ваш долг перед Банком.

## Вопрос 23

**Почему процентные ставки по ипотечным кредитам такие высокие? Возможно ли снижение процентной ставки в зависимости от уровня заработной платы государственных служащих?**

**Ответ:** Нет, невозможно. В соответствии с Законом Кыргызской Республики «О банках и банковской деятельности в Кыргызской Республике» ставки процентов и комиссионное вознаграждение, а также тарифы за оказание банковских услуг устанавливаются коммерческим банком самостоятельно. Размер процентной ставки по кредитам складывается под влиянием спроса и предложения на рынке кредитных ресурсов и зависит от многих факторов. В частности, на ее размер влияют стоимость привлеченных средств банка, риски, присущие ипотечному кредиту, его размер и сроки погашения, конкуренция между финансово-кредитными учреждениями, процентная ставка на межбанковском кредитном рынке, уровень инфляции и ряд других факторов.

## Вопрос 24

**Возможно ли перевести свой кредит из одного банка в другой?**

**Ответ:** Да, возможно. Такая процедура называется рефинансирование. Теоретически процедура рефинансирования происходит следующим образом: у Заемщика есть кредит, который он получил когда-то в Банке 1. Он хочет заменить его на кредит в Банке 2 (обычно это делают в случае, если ставка в Банке 2 ниже, чем в Банке 1). Для этого Заёмщик должен получить кредит в Банке 2, затем за счет полученных денег погасить кредит в Банке 1 и дальше платить по новому кредиту в Банку 2. При этом возникает проблема, связанная с тем, что недвижимость Заемщика уже заложена Банку 1, следовательно, Банк 2, выдавая кредит, не может взять ее в залог. Банки, которые специально разрабатывают программы рефинансирования, для решения этой проблемы используют одну из 2 возможных схем.

**Схема 1.** Банк 2 выдает Заемщику кредит и берет с Заемщика обязательство заложить квартиру тогда, когда заемщик расплатится Банком 1 и выведет квартиру из-под залога у Банка 1. В этом случае в течение некоторого времени кредит, выданный Банком 2, будет “бланковым” кредитом - то есть кредитом не имеющим обеспечения.

**Схема 2.** Банк 2 берет временный залог у Заёмщика на период, требующийся для погашения кредита в Банке 1 и вывода квартиры из-под залога в Банке 1. В качестве временного залога обычно используется другая недвижимость, поручительство работодателя Заёмщика, и т.п. В этом случае возможность рефинансировать свой долг в Банке 2 получают только те Заёмщики Банка 1, которые могут предоставить временный залог.

жагдайлар тууралуу (мисалы, квартирага укугу бар балдар жөнүндө) билбеген адам болушу мүмкүн. Мындай кырдаал келип чыкканда, Сиз өзүңүздүн квартирага болгон менчик укугуңуздан ажырап калышыңыз мүмкүн (Титул) жана менчик укугун камсыздандырган камсыздандыруу компаниясы Сиздин Банкка болгон карызыңызды төлөп берүүгө тийиш.

### Суроо 23

**Эмне үчүн ипотекалык кредиттер боюнча пайыздык үстөктөр аябай жогору? Пайыздык үстөктөрдү мамлекеттик кызматкерлердин эмгек акысынын деңгээлине жараша азайтуу мүмкүнбү?**

**Жооп:** Жок. Кыргыз Республикасынын «Кыргыз Республикасындагы банктар жана банк иши жөнүндө» Мыйзамына ылайык пайыздык үстөктөр жана комиссиялык сыйлыктар, ошондой эле банк кызматтарын көрсөтүү боюнча белгиленен баалар коммерциялык банктар тарабынан өз алдынча коюлат. Кредиттер боюнча пайыздык үстөктүн өлчөмү кредиттик ресурстардын рыногундагы талап менен сунуштун тийгизген таасирине жараша орнотулат жана көптөгөн факторлордон көз каранды. Мунун ичинде анын өлчөмүнө банк тарткан каражаттардын наркы, ипотекалык кредитке мүнөздүү тобокелдиктер, анын өлчөмү жана кутулуу мөөнөттөрү, финансылык-кредиттик мекемелердин ортосундагы атаандаштык, банктар аралык кредиттик рыноктогу пайыздык үстөк, инфляциянын деңгээли жана башка бир катар факторлор таасир этет.

### Суроо 24

**Ипотекалык кредитти бөлөк банкка которууга мүмкүнбү?**

**Жооп:** Ооба, мүмкүн. Мындай тартип кайра каржылоо деп аталат. Теориялык жактан кайра каржылоо тартиби төмөнкүчө жүрөт: Карыз алуучунун качандыр бир мезгилде Банк 1ден алган кредити бар. Ал кредитин Банк 2нин кредитине алмаштыргысы келет (адатта мындайга, эгерде Банк 2нин үстөгү Банк 1дин үстөгүнөн төмөн болсо барышат). Бул үчүн Карыз алуучу Банк 2ден кредит алууга, алган акчалардын эсебинен Банк 1деги кредитти жоюуга жана андан ары Банк 2нин жаңы кредитин төлөп баштоого тийиш. Мындай учурда карыз алуучунун Банк 1ге күрөөгө коюлган кыймылсыз мүлкү менен байланышкан маселелер келип чыгат. Демек, Банк 2 кредит берип жатып ал мүлктү күрөөгө кабыл ала албайт. Кайра каржылоонун программаларын атайын иштеп чыккан банктар бул маселени чечүү үчүн мүмкүн болгон 2 схеманын бирин пайдаланышат.

**1-схема.** Банк 2 карыздоочуга кредит берет жана андан Банк1 менен эсептешип, квартирасын Банк 1ден күрөөдөн куткаргандан кийин кайрадан Банк 2ге күрөөгө коюуга милдеттенме алат. Мындай учурда айрым убакыттын аралыгында Банк 2 берген кредит «бланктык» кредит, б.а. камсыздандырылбаган кредит болуп калат.

**2-схема.** Банк 2 Карыздоочудан Банк 1дин кредитинен кутулууга жана квартираны андагы күрөөдөн чыгарып кетүүгө талап кылынган мезгилге убак-



## Вопрос 25

Может ли иностранный гражданин получить ипотечный кредит, если он планирует находиться в Кыргызской Республике на протяжении нескольких лет?

**Ответ:** Да, при наличии распоряжения Министерства юстиции Кыргызской Республики на право приобретения жилья иностранными юридическими или физическими лицами. См. Положение о комиссии по отчуждению жилых домов и квартир жилищного фонда иностранным юридическим и физическим лицам на территории Кыргызской Республики (утверждено постановлением Правительства КР от 15 февраля 1999 года №82).

## Вопрос 26

Правду ли говорят, что ипотечный кредит брать невыгодно, так как человек, покупающий квартиру с использованием ипотеки, переплачивает?

**Ответ:** Безусловно, человек, использующий ипотечный кредит при покупке квартиры, платит больше, чем человек, который покупает квартиру без кредита. Ведь покупатель квартиры с помощью ипотечного кредита выплачивает и стоимость квартиры, и проценты за пользование средствами Банка. Человек, покупающий квартиру без использования ипотечного кредита, выплачивает только стоимость квартиры. Однако надо учитывать, что покупатель ипотечного жилья сразу вселяется в свое жилье, а покупатель неипотечного жилья вынужден и копить деньги, и платить за аренду чужого жилья. Что выгоднее, решить достаточно сложно. В первую очередь потому, что предоставляемую ипотекой возможность жить в собственном жилье оценить деньгами невозможно.

### Пример.

Вы приобретаете квартиру за 60 000 долларов США. Вы оформляете ипотечный кредит на сумму 42 000 долларов США под 19% на 10 лет. Ваш друг не берет кредит. Он начинает копить сумму 42 000 долларов США и снимает квартиру стоимостью 350 долларов США. У Вас одинаковая зарплата. Вы каждый месяц оплачиваете банку 784,02 доллара США, а он каждый месяц выделяет из своего семейного бюджета ту же сумму. При этом, из этой суммы Он 350 долларов США платит своему арендодателю, а 434 доллара США откладывает. Вы рассчитываетесь с Банком через 10 лет, а Ваш друг накопит денег и купит такую же квартиру, в которой Вы давно живете через 8 лет. Если цены на недвижимость вырастут, он это сможет сделать позже. Если снизятся – раньше. Ваш друг сможет ускорить момент приобретения квартиры, только в случае выгодного инвестирования своих накоплений.

тылуу күрөө алат. Убактылуу күрөө катары адатта башка кыймылсыз мүлк, Карыздоочунун жумуш берген жагынан кепилдик алынат ж.б.у.с. Мындай учурда Банк 2деги карызын кайра каржылоо мүмкүнчүлүгүн Банк 1дин убактылуу күрөө кое ала турган Карыздоочулары гана алышат.

### Суроо 25

**Эгерде чет өлкөлүк жаран Кыргыз Республикасында бир нече жылдар бою жашоону максат кылган болсо, ал ипотекалык кредит алса болобу?**

**Жооп:** Ооба. Эгерде Кыргыз Республикасынын Адилет министрлигинин чет өлкөлүк юридикалык же жекече тараптарды турак-жай алуу укугуна буйругу бар болсо. Кара: Кыргыз Республикасынын аймагында турак-жай фондунун турак үйлөрүн жана квартираларын чет өлкөлүк юридикалык жана жекече тараптарга бөлүп берүү боюнча комиссия жөнүндө ЖОБО (Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 1999-жылдын 15-февралындагы N 82 токтому менен бекитилген).

### Суроо 26

**Ипотекалык кредит алгандын пайдасы жок, анткени ипотеканы пайдаланып квартира сатып алган адам ашыкча төлөп калат деген туурабы?**

**Жооп:** Сөзсүз, квартира сатып алууда ипотекалык кредитти пайдаланган адам кредитсиз квартира сатып алган адамга караганда көп төлөйт. Анткени ипотекалык кредиттин жардамы менен квартира сатып алган кардар квартиранын турган наркын жана Банктын каражаттарын пайдалангандыгы үчүн үстөк да төлөйт эмеспи. Ипотекалык кредиттен пайдаланбастан квартира сатып алган адам квартиранын гана турган наркын төлөйт. Ошентсе да ипотекалык турак-жайды сатып алуучу өз үйүнө токтолбостон көчүп кирет, ал эми ипотекалык эмес турак-жай сатып алуучу акча чогултууга жана бирөөнүн башпаанегине ижара акы төлөөгө да мажбур болот. Кайсынысы пайдалуу экендигин чечүү абдан татаал. Биринчи кезекте, ипотека берген өз жеке турак-жайыңда жашоо мүмкүнчүлүгүн акча менен баалоо мүмкүн эместигинен улам.

### Мисал.

- Сиз АКШнын 60 000 долларына квартира алып жатасыз. Ал эми АКШнын 42 000 долларын ипотекалык кредитти 10 жылга 19% менен алуудасыз. Сиздин досуңуз кредит алган жок. Ал АКШнын 42 000 долларын чогулта баштады, ушуну менен бирге ижара акысы 350 доллар турган квартирага чыкты. Сиздердин айлык акыңыздар бирдей. Сиз ар бир айда Банкка 784,02 АКШнын долларын төлөйсүз, а Сиздин досуңуз да ар ай сайын үй-бүлөлүк бюджеттен ошол эле сумманы бөлүштүрүп турат. Бирок ал аталган суммадан 350 долларды өзүнүн ижара ээсине берет, ал эми 434 долларды өзүнчө жыйнай баштайт. Сиз Банк менен 10 жылда эсептешесиз, а Сиздин досуңуз акча чогултуп, 8 жылдан кийин Сиз көптөн бери жашап жаткандай эле квартираны сатып алат. Эгерде кыймылсыз мүлккө болгон баа өсүп кетсе, ал квартираны кечирээк сатып алмакчы. Эгерде баалар түшүп кетсе, эрте сатып алат. Сиздин досуңуз квартира сатып алууну өз чогулткан каражатын пайдалуу инвестициялаган учурда гана эртелете алмакчы.



## Советы заемщику.

Вы приняли решение приобрести квартиру. Однако необходимо помнить, что покупка квартиры связана с оформлением и подготовкой различного рода документов. Грамотное и правильное оформление этих документов поможет Вам избежать недоразумений, сэкономить время и начать жить в собственной квартире. Надеемся, что нижеприведенные советы будут для Вас полезными и практичными.



### Совет:

- **Вы уже сделали выбор в пользу ипотечного кредита. Ваш следующий шаг-- это поиск подходящего Банка. Не спешите с выбором Банка, изучите рынок и условия каждого Банка в отдельности.**



### Совет:

- **Совет 2. Низкие процентные ставки могут выглядеть заманчиво, однако не стоит выбирать Банк только из-за низких процентных ставок.**

Низкие процентные ставки – это хорошо, но необходимо помнить, что кроме этих ставок может существовать ряд дополнительных сборов, связанных с предоставлением и обслуживанием кредита. Именно эти сборы, в некоторых случаях, могут заметно увеличить полную стоимость кредита. Уточните в Банке полный перечень единовременных выплат, дополнительных сборов, выплачиваемых на весь кредитный период



### Совет:

- **При выборе Банка или обсуждении условий и сроков кредита, старайтесь прислушиваться к мнению специалистов-профессионалов.**

Несомненно, принятие решения в процессе выбора кредита в пользу того или иного Банка занимает определенное время. При этом Ваши близкие, родственники, друзья и коллеги могут выступать в роли советчиков, приводя различные доводы в пользу того или иного Банка. Помните, что они непрофессионалы и их мнение не всегда может отражать действительность.



## **Карыз алуучуга кеңештер!**

Сиз квартира алууну чечтиңиз. Бирок квартира сатып алуу ар кандай документтерди толтуруу жана даярдоо менен байланыштуу экендигин эстен чыгарбоо зарыл. Бул документтерди сабаттуу жана туура толтуруу Сизди ар кандай жаңылыштыктарды кыйгап өтүүгө, убакытты үнөмдөөгө жана өзүңүздүн жеке менчик квартираныңда жашай баштоого жардам берет. Төмөндө келтирилген кеңештер Сиз үчүн пайдалуу жана урунттуу болот деп ишенебиз.

### **Кеңеш:**

- **Сиз ипотекалык кредит алууну тандап алдыңыз. Сиздин кийинки кадам – ыңгайлуу Банк табуу. Банкты тандап алууда ашыкпаңыз, рынокту жана ар бир Банктын шарттарын өз алдынча жакшылап талдаңыз.**

### **Кеңеш:**

- **Сизди төмөнкү пайыздык үстөктөр азгырышы мүмкүн, ошентсе да Банкты төмөнкү пайыздык үстөктөр үчүн гана тандап алган жарабайт.**

Төмөнкү пайыздык үстөктөр – бул жакшы, бирок бул үстөктөрдөн башка кредитти берүү жана кызмат көрсөтүү менен байланышкан бир катар кошумча жыйымдар болушу мүмкүн экендигин эстен чыгарбоо зарыл. Дал ушул жыйымдар айрым учурларда кредиттин турган наркын сезилерлик чоңойтуп жиберүүсү мүмкүн. Банктан бир жолку төлөмдөрдүн, кредит мөөнөтү бүткөнчө төлөнүүчү кошумча жыйымдардын толук тизмесин тактаңыз.

### **Кеңеш:**

- **Банкты тандоодо же кредиттин шарттарын жана мөөнөттөрүн талкуулоодо адис-профессионалдардын пикирин угууга аракеттениңиз.**

Албетте, тигил же бул Банктын пайдасына чечилүүчү кредитти тандап алуу процессинде чечим кабыл алуу белгилүү бир убакытты талап кылат. Мындай учурда Сиздин жакындарыңыз, туугандарыңыз, досторуңуз жана кесиптештериңиз ар кандай себеп-мисалдарды келтирүү менен, тигил же бул Банк боюнча кеңешчи болуп беришет. Бирок алар профессионал эмес экендигин жана алардын пикири дайыма эле чындыкка жакындаша бербестигин эсиңизден чыгарбаңыз.

**Совет:**

● **Требуйте от банка-кредитора письменного подтверждения согласия на предоставление кредита**

Как только Вы получите решение Банка (скорее всего устное) о предоставлении Вам кредита, необходимо получить от Банка письменное подтверждение, с описанием основных условий предстоящей кредитной сделки.

**Совет:**

● **Не оформляйте покупку квартиры без профессиональной технической экспертизы и юридической проверки**

**Техническая экспертиза** – Проверка общего состояния квартиры (трубы, потолки, батареи, полы, стены). Для проверки технического состояния квартиры лучше всего нанять независимого технического эксперта, который по результатам осмотра составил бы письменное заключение, где будут указаны все достоинства и недостатки технического состояния данной квартиры на момент ее проверки.

**Техническая экспертиза** – Проверка необходима для того, чтобы выявить наличие юридического права на данную квартиру со стороны супруга (супруги, детей или иных наследников), о существовании которых Вы могли и не знать. Следует отметить, что в данном вопросе лучшего союзника и помощника, чем Банк-кредитор, не найти. Банк-кредитор даже в большей степени, чем Вы, заинтересован в качестве и ликвидности обеспечения по ипотечному кредиту.

**Совет:**

● **Любые документы, связанные с приобретением квартиры, необходимо подписывать только после того, как Вы внимательно ознакомитесь с их содержанием.**

Никогда не подписывайте документы в спешке. Попросите Банк, продавца, оценщика, страховую компанию предоставить Вам копии договоров. При возникновении вопросов постарайтесь уточнить их до момента подписания документов.

**Кеңеш:**

**Кредит берүүчү Банктан кредит берүүгө макулдугун ырастаган кат талап кылыңыз.**

Сизге кредит бериле тургандыгы жөнүндө Банктын чечимин (көбүнчө оозеки) угаарыңыз менен, Банктан алдыдагы кредиттик бүтүмдүн негизги шарттары жазылган ырастоо кагазын алуу зарыл.

**Кеңеш:**

**Квартира сатып алууну профессионалдык техникалык экспертизасыз жана юридикалык текшерүүсүз документештирбеңиз.**

**Техникалык эксперт** – Квартиранын жалпы абалын текшерүү (трубалар, потолоктор, батареялар, полдору, дубалдары). Квартиранын техникалык абалын текшерүү үчүн көз каранды эмес эксперт алган жакшы. Анткени ал карап чыгып, талдоонун жыйынтыгы боюнча кат жүзүндө бүтүм жасайт жана анда квартиранын текшерүү учурундагы техникалык абалынын бардык мыкты жактарын, кемчиликтерин көрсөтөт.



**Юридикалык текшерүү** – Текшерүү квартирага болгон юридикалык укуктун күйөөсү (аялы, балдары же башка мурасторлор) тараптан бары-жогун аныктоо үчүн зарыл. Муну Сиз билбей калышыңыз толук ыктымал. Бул маселе боюнча кредит берүүчү Банктан башка мыкты шериктешти жана жардамчыны табыш кыйын экендигин белгилей кетели. Кредитчи Банк ипотекалык кредит боюнча камсыздоонун сапатына жана өтүмдүүлүгүнө ал тургай Сизден да катуу кызыгдар.

**Кеңеш:**

**Квартира алуу менен байланышкан бардык документтерге, алардын мазмуну менен жакшылап таанышкандан кийин гана кол коюу зарыл.**

Эч качан документтерге шашылыш кол койбоңуз. Сиз Банктан, сатуучудан, баалоочудан, камсыздандыруучу компаниядан келишимдердин көчүрмөлөрүн берүүсүн өтүнүңүз. Маселе келип чыкса, аларды документтерге кол коюлганга чейин тактаганга аракеттениңиз.



## МЕЖДУНАРОДНАЯ ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ (IFC)

IFC, являясь членом Группы Всемирного банка, создает возможности выхода из бедности и улучшения условий жизни людей во всех регионах мира. Мы способствуем устойчивому экономическому росту в развивающихся странах, поддерживая развитие частного сектора, мобилизуя частный капитал и оказывая консультативные услуги и услуги снижения рисков компаниям и правительствам. За 2008 финансовый год IFC инвестировала \$16,2 миллиардов, что на 34% превышает показатель предыдущего года.

Дополнительная информация: [www.ifc.org](http://www.ifc.org)

Проект Международной финансовой корпорации (IFC) по развитию первичного рынка ипотечного кредитования в Центральной Азии Азербайджане с 2005 года фокусирует свою деятельность на создании благоприятной среды для развития жилищно-ипотечного кредитования в странах Центральной Азии и Азербайджана.

Основные Цели Проекта:

- Совершенствование законодательства, регулирующего жилищное ипотечное кредитование;
- Улучшение институционального потенциала участников рынка ипотечного кредитования;
- Повышение осведомленности населения о жилищном ипотечном кредитовании

«Проект развития первичного рынка ипотечного кредитования в Центральной Азии»

Международная финансовая корпорация (IFC)

**Адрес и телефоны:**

Кыргызская Республика,  
720 010, г. Бишкек,  
ул. Разакова 33/1, кв. 1,  
Тел.: +996 312 626129,  
Факс: +996 312 666013

## НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Статус, задачи, функции, полномочия и принципы организации и деятельности Национального банка Кыргызской Республики законодательно определены Конституцией Кыргызской Республики и Законом Кыргызской Республики "О Национальном банке Кыргызской Республики" от 29 июля 1997 года. Главной целью деятельности Национального банка Кыргызской Республики является достижение и поддержание стабильности цен, посредством проведения соответствующей денежно-кредитной политики.

Основной задачей, способствующей достижению цели деятельности банка, является поддержание покупательной способности национальной валюты, обеспечение безопасности и надежности банковской и платежной системы республики (статья 3 Закона Кыргызской Республики "О Национальном банке Кыргызской Республики").

Для выполнения поставленных задач Национальный банк Кыргызской Республики самостоятельно организует и осуществляет свою деятельность независимо от органов государственной власти и управления.

Национальный банк Кыргызской Республики выполняет следующие основные функции:

- 1) разрабатывает, определяет и проводит денежно-кредитную политику в Кыргызской Республике;
- 2) осуществляет регулирование и надзор за деятельностью банков и финансово-кредитных учреждений, лицензируемых Национальным банком Кыргызской Республики;
- 3) разрабатывает и осуществляет единую валютную политику;
- 4) обладает исключительным правом проведения эмиссии денежных знаков;
- 5) способствует эффективному функционированию платежной системы;
- 6) устанавливает правила проведения банковских операций, бухгалтерского учета и отчетности для банковской системы.

**Адрес и телефоны:**

Кыргызская Республика,  
г. Бишкек, 720 040  
ул. Уметалиева, 101,  
тел. 669011, 669176

**ЭЛАРАЛЫК ФИНАНСЫ КОРПОРАЦИЯСЫ (IFC)**

*IFC Бүткүл дүйнөлүк банктын тобунун мүчөсү болуп туруп, дүйнөнүн бардык региондорунда жакырчылыктан чыгуунун жана элдин турмуш шартын жакшыртуунун мүмкүнчүлүктөрүн түзөт. Биз жеке сектордун өнүгүсүн колдоо, жекече капиталдарды жумшоо жана компанияларга, өкмөттөргө консультативтик кызматтарды, тобокелчиликтерди азайтуу кызматтарын көрсөтүү менен өнүгүп бараткан өлкөлөрдөгү туруктуу экономикалык өсүшкө өбөлгө түзөбүз. 2008 финансы жылында IFC \$16,2 млрд. инвестиция жасады жана бул көрсөткүч өткөн жылга караганда 34%га көп. Кошумча маалыматт [www.ifc.org](http://www.ifc.org).*

*Эларалык финансы корпорациясынын (IFC) Борбордук Азияда жана Азербайжанда ипотекалык кредиттөөнүн баштапкы рыногун өнүктүрүү боюнча долбоору 2005-жылдан тартып өз ишмердүүлүгүн Борбордук Азия өлкөлөрүндө жана Азербайжанда турак-жай-ипотекалык кредиттөөнү өнүктүрүү үчүн жагымдуу чөйрөнү түзүүгө багыттап келатат.*

*Долбоордун негизги максаттары:*

- *турак-жай-ипотекалык кредиттөөнү жөнгө салуучу мыйзамдарды жакшыртуу;*
- *ипотекалык кредиттөө рыногунун катышуучуларынын институционалдык мүмкүнчүлүктөрүн жакшыртуу;*
- *калктын турак-жай-ипотекалык кредиттөө тууралуу маалымдуулугун жогорулатуу.*

*«Борбордук Азияда ипотекалык кредиттөөнүн баштапкы рыногун өнүктүрүү долбоору»  
Эларалык финансы корпорациясынын (IFC)*

**Дареги жана телефондору:**

*Кыргыз Республикасы,  
Бишкек шаары, 720 010,  
Раззаков көчөсү, 33/1, кв.1,  
Тел.: +996 312 626129,  
Факс: +996 312 666013*

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН УЛУТТУК БАНКЫ**

*Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын статусу, милдеттери, функциялары, Ыйгарым укуктары жана ишин уюштуруу принциптери Кыргыз Республикасынын Конституциясы жана Кыргыз Республикасынын 1997-жылдын 29-июлунда кабыл алынган “Кыргыз Республикасынын Улуттук банкы жөнүндөгү” мыйзамы тарабынан аныкталган.*

*Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынын ишинин башкы максаты болуп тиешелүү акча-кредит саясатын жүргүзүү аркылуу баалардын туруктуулугун жетишүү жана аны колдоп туруу саналат.*

*Банктын ишинин максаттарына жетишүүгө өбөлгө түзгөн негизги милдет - улуттук валютанын сатып алуу жөндөмдүүлүгүн колдоо, республиканын банк жана төлөө системаларынын коопсуздугун жана ишенимдүү ишин камсыз кылуу. (Кыргыз Республикасынын “Кыргыз Республикасынын Улуттук банкы жөнүндөгү” мыйзамынын 3-статьясы).*

*Кыргыз Республикасынын Улуттук банкы алдына койгон милдеттерди аткаруу үчүн өз ишин мамлекеттик бийлик жана башкаруу органдарынан көз карандысыз, өз алдынча уюштурат жана жүзөгө ашырат.*

*Кыргыз Республикасынын Улуттук банкы төмөндөгү функцияларды аткарат:*

1. *Кыргыз Республикасында акча-кредит саясатын иштеп чыгат, аныктайт жана жүргүзөт;*
2. *Кыргыз Республикасынын Улуттук банкынан лицензия алган банктардын жана финансы-кредиттик мекемелердин ишин жөнгө салат жана ага көзөмөлдүктү жүзөгө ашырат;*
3. *бирдиктүү валюта саясатын иштеп чыгат жана жүзөгө ашырат;*
4. *акча белгилеринин эмиссиясын жүзөгө ашырууга өзгөчө укукка ээ;*
5. *төлөө системаларынын натыйжалуу иштөөсүнө көмөктөшөт;*
6. *банк системасы үчүн банк операцияларын жүргүзүүнүн жана бухгалтердик эсепке алуу жана отчеттуулуктун эрежесин бекитет.*

**Дареги жана телефондору:**

*Кыргыз Республикасы,  
Бишкек шаары, 720 040  
Үмөталиев көчөсү, 101,  
тел. 669011, 669176*

