

Приложение  
к постановлению Правления  
Национального банка Кыргызской  
Республики  
от 1 ноября 2019 года № 2019-П-  
33/55-2-(НФКУ)

## **ПРАВИЛА регулирования деятельности жилищно-сберегательных кредитных компаний**

*(В редакции постановлений Правления Нацбанка КР от 23 декабря 2020 года № 2020-П-33/73-13, 28 декабря 2020 года № 2020-П-33/75-5, 28 сентября 2021 года № 2021-П-33/53-10, 21 декабря 2022 года № 2022-П-12/81-7, 14 июня 2023 года № 2023-П-12/38-4, 30 августа 2023 года № 2023-П-12/55-1, 8 декабря 2023 года № 2023-П-12/76-1, 20 декабря 2023 года № 2023-П-12/80-4)*

### **Глава 1. Общие требования**

1. Настоящие Правила регулирования деятельности жилищно-сберегательных кредитных компаний (далее - Правила) разработаны в соответствии с законодательством Кыргызской Республики в целях введения и регулирования системы долгосрочных контрактных жилищных сбережений, реализуемых через небанковские финансово-кредитные организации, лицензируемые и регулируемые Национальным банком Кыргызской Республики (далее - Национальный банк).

2. Жилищно-сберегательная кредитная система (далее - ЖСКК) - система жилищного финансирования, основанная на привлечении денежных средств граждан Кыргызской Республики в жилищно-сберегательные вклады (депозиты) и предоставлении им долгосрочных целевых кредитов в соответствии с условиями кредитного договора.

3. Жилищно-сберегательная кредитная компания (далее - ЖСКК) - небанковская финансово-кредитная организация, имеющая лицензию на право проведения отдельных банковских операций, деятельность которой направлена на аккумулирование денежных средств вкладчиков в жилищно-сберегательные вклады (депозиты) и предоставление ее вкладчикам кредитов для индивидуального строительства, покупки жилых домов или квартир, или для улучшения жилищных условий в рамках государственных жилищных программ.

4. Национальный банк осуществляет надзор и регулирование деятельности ЖСКК в соответствии с конституционным Законом Кыргызской Республики "О Национальном банке Кыргызской Республики", Законом Кыргызской Республики "О банках и банковской деятельности", законодательством Кыргызской Республики в сфере противодействия финансированию террористической деятельности и легализации (отмыванию) преступных доходов, законодательством Кыргызской Республики в сфере регулирования деятельности жилищно-сберегательных кредитных компаний, а также в соответствии с нормативными правовыми актами Национального банка.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 21 декабря 2022 года № 2022-П-12/81-7)*

5. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

**Агент ЖСКК** - юридическое или физическое лицо (консультант), оказывающее ЖСКК агентские услуги на основании соответствующего договора (соглашения).

**Жилищно-сберегательный вклад (депозит)** - сумма денежных средств в национальной валюте, внесенных вкладчиками жилищно-сберегательной кредитной компании на счет жилищно-сберегательной кредитной компании и направленных на улучшение жилищных условий вкладчика жилищно-сберегательной кредитной компании.

**Кредит** - это долгосрочное финансирование, которое предоставляется ЖСКК участнику в соответствии с условиями кредитного договора на условиях срочности, платности, возвратности, целевого использования и обеспеченности и используется для индивидуального строительства, покупки жилых домов или квартир, а также для улучшения жилищных условий.

**Генеральное соглашение** - соглашение между ЖСКК и участником, содержащее основные условия договора жилищно-сберегательного вклада (депозита) и предоставления в последующем кредита.

**Договор жилищно-сберегательного вклада (депозита)** - договор между ЖСКК и участником, по которому участник аккумулирует фиксированную сумму собственных денежных средств на счете в ЖСКК для получения кредита в соответствии с Генеральным соглашением.

**Договорная сумма** - это сумма жилищно-сберегательного вклада (депозита), начисленного на него вознаграждения ЖСКК, а сумма кредита определяется в соответствии с Генеральным соглашением.

**Кредитный договор** - договор между ЖСКК и участником для получения кредита в соответствии с Генеральным соглашением, настоящими Правилами и внутренними документами ЖСКК.

**Срок накопления** - период времени, в течение которого участником производится накопление жилищно-сберегательного вклада (депозита).

**Участник** - лицо-участник ЖСКС, которое вносит деньги на счет в ЖСКК с целью получения кредита для индивидуального строительства, покупки жилых домов (квартир) или для улучшения жилищных условий.

**Промежуточный кредит** - кредит, предоставляемый ЖСКК участнику для целей индивидуального строительства, покупки жилых домов или квартир, а также для улучшения жилищных условий, при условии досрочного (до наступления срока полного накопления средств в соответствии с договором жилищно-сберегательного вклада (депозита)) накопления минимально необходимого размера накопленных денежных средств, а также при условии соблюдения требований пункта 82 настоящих Правил. При этом размер процентной ставки по промежуточному кредиту до окончания срока накопления минимально необходимого размера накопленных денег в соответствии с договором жилищно-сберегательного вклада (депозита) может быть иным и определяется в Генеральном соглашении.

**Оценочный показатель** - это расчетная величина, определяемая ЖСКК по каждому Генеральному соглашению для формирования очередности выплаты договорных сумм по ЖСКС, в рамках которого рассматривается соответствие суммы накопленных денег по договору жилищно-сберегательного вклада (депозита), предоставление участником необходимого обеспечения кредита, подтверждение платежеспособности участника для погашения кредита.

**Банк-агент ЖСКК** - банк, отобранный ЖСКК для осуществления расчетно-кассовых операций вкладчикам в соответствии с требованиями настоящих Правил.

**Минимально необходимый размер накопленных денег** - это сумма жилищно-сберегательного вклада (депозита), начисленного на него вознаграждения ЖСКК в соответствии с условиями Генерального соглашения, необходимая для получения кредита в соответствии с Генеральным соглашением.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 28 сентября 2021 года № 2021-П-33/53-10)*

## Глава 2. Требования к деятельности ЖСКК

6. ЖСКК должна обеспечить систему внутреннего контроля, позволяющую ЖСКК на постоянной основе контролировать, выявлять и оценивать риски, которые могут неблагоприятно повлиять на достижение целей деятельности ЖСКК.

7. Определение минимальных требований к формированию в ЖСКК адекватной системы управления рисками и требований к организации внутреннего контроля, предусматривающих применение ЖСКК методов контроля рисков, которые обеспечивают эффективное определение, оценку и ограничение рисков ЖСКК с учетом вида и объема проводимых операций, осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по организации системы внутреннего контроля и внутреннего аудита в небанковских финансово-кредитных организациях, лицензируемых и регулируемых Национальным банком.

8. Временно свободные денежные средства ЖСКК вправе размещать в:

1) государственные казначейские векселя и другие высоколиквидные ценные бумаги, выпущенные Кабинетом Министров Кыргызской Республики и Национальным банком;

2) депозиты в банках, лицензируемых Национальным банком.

При этом размещение свободных средств в одном коммерческом банке не должно составлять более 20% от общей суммы привлеченных жилищно-сберегательных вкладов (депозитов).

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 21 декабря 2022 года № 2022-П-12/81-7)*

9. Для отбора коммерческих банков с целью размещения временно свободных денежных средств ЖСКК должны придерживаться нижеследующих критериев:

- наличие у коммерческого банка соответствующей лицензии Национального банка на право проведения банковских операций;

- соблюдение экономических нормативов и требований, установленных в нормативных правовых актах Национального банка в соответствии с банковским законодательством Кыргызской Республики, а также требований Закона Кыргызской Республики "О противодействии финансированию террористической деятельности и легализации (отмыванию) преступных доходов" в течение отчетного года;

- отсутствие применения мер воздействия, предусмотренных законами Кыргызской Республики "О банках и банковской деятельности" и "О противодействии финансированию террористической деятельности и легализации (отмыванию) преступных доходов" в течение последних 12 месяцев, предшествующих отбору. К мерам воздействия не относятся предписания, предъявляемые к коммерческим банкам в ходе осуществления надзорных мероприятий, за исключением предписаний, предъявляемых по решению Комитета по надзору Национального банка;

- наличие филиальной сети, сберегательных и выездных касс для оказания банковских услуг во всех регионах Кыргызской Республики;

- наличие ежегодной прибыли за последние три года;

- наличие заключения внешнего аудитора без оговорок, подтверждающего соответствие учета и отчетности установленным стандартам бухгалтерской и финансовой отчетности за два последних года, предшествующих отбору;

- отсутствие задолженности по налоговым и другим обязательным платежам в государственный бюджет Кыргызской Республики, а также по страховым вкладам по государственному социальному страхованию;

- отсутствие непогашенных просроченных задолженностей перед Национальным банком, его дочерними компаниями, а также перед другими кредиторами и контрагентами;

- приемлемые (в сравнении со средними тарифами банковской системы Кыргызской Республики) тарифы на услуги банков (открытие и ведение счетов, выпуск и обслуживание пластиковых карт, проведение внутренних и межбанковских платежей и др.);

- доля активов банка должна составлять не менее 1 (одного) процента активов банковской системы на последнюю отчетную дату, предшествующую отбору;

- отсутствие запрета или ограничений на привлечение депозитов от физических лиц, открытие расчетных счетов физическим и юридическим лицам, кредитование на последнюю отчетную дату, предшествующую отбору;

- банк не находится в специальных режимах.

ЖСКК должны запросить у банков всю необходимую достоверную информацию, отвечающую критериям настоящего пункта с приложением подтверждающих документов.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 21 декабря 2022 года № 2022-П-12/81-7)*

10. ЖСКК помимо осуществления основной деятельности по накоплению жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) и выдаче кредитов для обеспечения своей деятельности также вправе:

- 1) в случае непогашения долга по обязательствам ЖСКК обращать взыскание и реализовывать заложенное участником (залогодателем) имущество в погашение обязательств участника перед ЖСКК;

- 2) оказывать консультационные и информационные услуги, связанные с основной деятельностью ЖСКК;

- 3) передавать участнику сведения о состоянии его счета(-ов), операциях, а также любые информационные материалы по нему;

- 4) проверять целевое использование кредита, выданного участнику;

- 5) в одностороннем порядке расторгнуть договор жилищно-сберегательного вклада (депозита) с письменным уведомлением участника за один календарный месяц в случае, когда отсутствуют денежные средства на счете в течение определенного договором срока либо по счету не производились операции по распоряжению участника. При этом остаток денежных средств на счете выдается участнику по его письменному указанию через кассу банка-агента не позднее пяти дней либо перечисляется на другой счет;

- 6) не гарантировать выдачу промежуточных кредитов до наступления срока выплаты по договору жилищно-сберегательного вклада (депозита).

11. ЖСКК должна вести учет участников и обеспечивать сохранность их жилищно-сберегательных вкладов (депозитов), аккумулированных на счетах для получения кредитов. ЖСКК по запросу участника предоставляет письменные выписки по счету участника.

12. ЖСКК должна иметь внутренний документ о порядке возврата жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) участнику.

ЖСКК должна разработать общие принципы жилищно-сберегательной кредитной системы и стандартные условия Генерального соглашения жилищно-сберегательной кредитной системы, в которых должны быть отражены:

- принципы работы;

- права и обязанности участников и ЖСКК;

- общие правила по принятию и накоплению жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) и предоставлению кредитов;

- правила изменения условий и корректировки параметров;

- методология расчета вознаграждения по жилищно-сберегательным вкладам (депозитам);
- методология расчета оценочного показателя для формирования очередности выплаты договорных сумм по ЖСКК;
- процентные ставки по жилищно-сберегательному вкладу и кредиту и их сроки;
- договорная сумма;
- условия предоставления промежуточных кредитов и процентные ставки по ним;
- и другие условия.

13. По истечении срока накопления и в случае ненакопления участником минимально необходимого размера накопленных денег участник имеет право на получение жилищно-сберегательного вклада (депозита), начисленного на него вознаграждения ЖСКК. Кроме того, участник ЖСКК имеет право на продление договора жилищно-сберегательного вклада (депозита) для накопления на счете ЖСКК.

14. Накопленные денежные средства (жилищно-сберегательные вклады (депозиты)), указанные на счетах участников, должны быть застрахованы в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

15. Выплата участнику договорной суммы производится в сроки, определенные Генеральным соглашением.

16. ЖСКК может приобретать и отчуждать имущество, если это необходимо для обеспечения ее основной деятельности, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

17. В решении уполномоченного органа управления ЖСКК должны быть отражены планы ЖСКК по использованию приобретаемой недвижимости. Требования к операциям/сделкам ЖСКК с недвижимым имуществом проводятся в соответствии с Положением "Об отдельных операциях/сделках коммерческих банков и микрофинансовых компаний Кыргызской Республики с недвижимым имуществом" от 29 августа 2012 года № 36/2.

18. ЖСКК не имеет права предоставлять какую-либо информацию о жилищно-сберегательных вкладах (депозитах), сделках своих участников и информацию, составляющую банковскую тайну, какой бы то ни было третьей стороне, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

19. ЖСКК не имеет права осуществлять покупку и последующую продажу долговых обязательств, в том числе кредитного портфеля (факторинг) другому юридическому лицу без соответствующей лицензии Национального банка.

20. Агентами ЖСКК оказываются агентские услуги в части предоставления участникам (потенциальным участникам) информации о ЖСКК и предлагаемых ЖСКК продуктах, консультирования по условиям договора жилищно-сберегательного вклада (депозита) и/или кредитного договора, порядку его заключения и исполнения, а также по оформлению (первичному заполнению) клиентом/участником заявления о присоединении к ЖСКК, прилагаемым к ним документов и их пересылке в ЖСКК.

Юридическими лицами-агентами ЖСКК, помимо агентских услуг, оказываемых консультантами, предоставляются агентские услуги в части приема платежей в пользу ЖСКК.

Участник ЖСКК вправе получать информацию об агентах ЖСКК, обратившись с соответствующим письменным запросом в ЖСКК.

Агентами, имеющими право предоставлять агентские услуги в части приема платежей в пользу ЖСКК, могут быть только финансово-кредитные организации, операторы платежных систем, имеющие лицензию Национального банка.

Агенты ЖСКК не несут ответственности по обязательствам ЖСКК, а ЖСКК не несет ответственности по обязательствам агентов ЖСКК.

### Глава 3. Кредитная политика ЖСКК

21. Кредитные операции ЖСКК осуществляются в соответствии с его внутренней кредитной политикой, утверждаемой Советом директоров ЖСКК.

22. Кредитная политика определяет стратегию, критерии, параметры и процедуры, которыми обязаны руководствоваться сотрудники ЖСКК в деятельности по предоставлению, оформлению кредитов, мониторингу и управлению рисками.

23. Кредитная политика ЖСКК должна основываться на принципах ответственного кредитования: добросовестность, прозрачность, достоверность, партнерство по отношению к участникам, учет их экономических интересов и финансовых возможностей.

24. В кредитной политике должны быть отражены все основные положения, касающиеся выдачи кредитов, как минимум:

1) общие положения, включая:

- состав потенциальных участников;
- виды кредитов;
- количественные пределы кредитования;
- сроки кредитования;
- критерии оценки платежеспособности участников;
- процентные ставки и методы их установления;
- требования к финансовой информации участника;
- географические ограничения;
- концентрацию кредитов (по группам участников, географическому признаку и другим факторам);
- ограничения по кредитам, выдаваемым аффилированным и/или связанным с ЖСКК лицам;
- критерии оценки стоимости и приемлемости залога, в том числе оценки рисков, связанных с тем, что предмет залога является единственным жильем участника/залогодателя на момент оформления кредита;
- контроль за соблюдением процедуры подготовки выдачи кредитов;
- соотношение кредитного портфеля к активам;
- удельный вес каждого вида кредита в кредитном портфеле;
- и другие;

2) порядок оформления кредита, в том числе:

- формы документов;
- порядок выдачи кредитов;
- порядок одобрения кредитов;
- срок рассмотрения заявки на получение кредита и выдачи кредита;
- требования к анализу платежеспособности клиента;
- требования к залому и документации (виды залога, отношение залога к кредиту, оценка рыночной стоимости и его местонахождение);
- контроль за правильностью оформления кредитного договора;

3) требования по управлению кредитным портфелем, включая:

- порядок управления кредитным портфелем;
- ведение адекватного кредитного досье участника;

- контроль за исполнением кредитных договоров;
- периодичность мониторинга залога и целевого использования кредита;
- условия продления или возобновления просроченных кредитов;
- процесс независимой оценки кредитного портфеля;
- классификацию и формирование резерва на покрытие потенциальных потерь и убытков (РППУ);
- требования к информационным системам (отчетности);
- порядок работы с прочей собственностью;

4) разделение полномочий по выдаче кредитов с указанием максимальной суммы и вида кредита. Право выдачи кредитов и принятия забалансовых обязательств ЖСКК должно быть разделено на несколько уровней должностных лиц, которые несут ответственность в соответствии с законодательством Кыргызской Республики за нарушения, допущенные при кредитовании;

5) обязанности по передаче прав и предоставлению информации между структурными подразделениями, участвующими в процессе кредитования;

6) порядок выявления, анализа и разрешения ситуаций, связанных с "проблемными" кредитами;

7) принципы ответственного кредитования, содержащие требования по разработке и внедрению системы оценки и отчетности, направленные на предотвращение перекредитованности (когда у участника имеются параллельные обязательства, в том числе в более чем одной финансово-кредитной организации, в связи с чем долговая нагрузка участника может превысить возможности участника обслуживать его обязательства).

25. В пределах нормативных требований, установленных законодательством Кыргызской Республики и нормативными правовыми актами Национального банка, ЖСКК самостоятельно определяет круг участников ЖСКС, виды кредитов, формирует кредитный портфель и устанавливает процентные ставки.

26. Кредиты выдаются участнику ЖСКС в национальной валюте, а также при соблюдении условий, указанных в пункте 54 настоящих Правил, которые должны быть отражены в Генеральном соглашении:

- 1) достижения суммы накопленных денег принятым обязательствам по договору жилищно-сберегательного вклада (депозита);
- 2) предоставления участником необходимого обеспечения кредита;
- 3) подтверждения платежеспособности участника для погашения кредита.

Промежуточные кредиты выдаются участнику ЖСКС в национальной валюте, а также при соблюдении условий, указанных в пункте 82 настоящих Правил, которые должны быть отражены в Генеральном соглашении:

- 1) при достижении суммы накопленных денег принятым обязательствам по договору жилищно-сберегательного вклада (депозита);
- 2) при предоставлении участником необходимого обеспечения кредита;
- 3) при подтверждении платежеспособности участника для погашения кредита.

27. Наличие четкой и детальной кредитной политики ЖСКК способствует ведению правильной работы с кредитами, обеспечивает стабильность и прибыльность работы ЖСКК.

28. Правление ЖСКК несет ответственность за исполнение кредитной политики и кредитной стратегии ЖСКК, для чего обязано обеспечить разработку и исполнение в деятельности ЖСКК политики и процедуры по выявлению, измерению, мониторингу и контролю кредитного риска.

29. Совет директоров ЖСКК обязан пересматривать кредитную политику на ее адекватность, системы лимитов, инструментов и процедур управления кредитным риском, систему внутреннего

аудита по управлению кредитными рисками. Совет директоров ЖСКК также при необходимости обязан пересматривать кредитную политику по мере изменений в профиле риска ЖСКК нормативных правовых актов Национального банка, но не реже чем один раз в год.

30. Все вопросы, касающиеся выдачи кредитов, должны решаться только Кредитным комитетом либо лицами, которым Кредитный комитет в соответствии с внутренними документами делегирует данное право, за исключением вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров ЖСКК.

31. Выдача кредитов аффилированным и/или связанным лицам ЖСКК должна быть одобрена Советом директоров ЖСКК. Совет директоров ЖСКК несет ответственность за одобрение решений о выдаче кредитов аффилированным и/или связанным лицам ЖСКК.

32. Кроме того, в кредитной политике должны быть прописаны полномочия Кредитного комитета и/или Правления ЖСКК по списанию и реструктуризации кредитов с указанием ограничений. Решения Кредитного комитета ЖСКК по списанию и реструктуризации кредитов должны доводиться до сведения Совета директоров ЖСКК не реже одного раза в квартал. Решения по списанию кредитов, несущих крупный кредитный риск, принимаются Советом директоров ЖСКК.

33. ЖСКК должна обеспечивать периодическое обучение сотрудников по кредитованию и мониторингу, вопросам анализа и оценки платежеспособности участника с учетом внедренной в ЖСКК методики по оценке платежеспособности участников, работы с проблемными кредитами, а также по другим вопросам кредитования, в том числе коммуникации с клиентами, и по другим требованиям законодательства Кыргызской Республики и принципам ответственного кредитования.

34. *(Утратил силу в соответствии с постановлением Правления Нацбанка КР от 28 декабря 2020 года № 2020-П-33/75-5)*

#### **Глава 4. Требования к кредитному договору и порядок его заключения**

35. Кредитный договор, заключаемый между ЖСКК и участником, со всеми приложениями к нему и другие договора/соглашения составляются на государственном языке и при необходимости на официальном языке. Количество подлинных экземпляров договоров по кредиту должно быть не менее числа сторон, заключивших договор. ЖСКК должна обеспечить сохранность всех подлинных документов к кредитному договору в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 8 декабря 2023 года № 2023-П-12/76-1)*

36. Текст кредитного договора должен быть доступным для восприятия и понимания участником. Права и обязанности клиента, вытекающие из условий кредитного договора, должны быть отражены в отдельном разделе кредитного договора. По всему тексту кредитного договора и во всех приложениях к нему шрифт должен быть одинаковым, и его размер должен быть не менее 12 (не менее 16 - для клиента с нарушением зрения при запросе).

При обслуживании клиента с нарушением зрения или слуха ЖСКК необходимо по желанию клиента обеспечить звуковое воспроизведение/сурдоперевод текста кредитного договора и иных документов, подписываемых клиентом.

Клиент, не способный вследствие имеющихся нарушений, самостоятельно проставить подпись, может использовать факсимильную подпись в кредитном договоре и иных документах, с учетом требований законодательства Кыргызской Республики.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 8 декабря 2023 года № 2023-П-12/76-1)*

37. При подписании кредитного договора сотрудники ЖСКК должны разъяснить участнику все условия, на которых выдается и будет погашаться кредит во избежание в дальнейшем возможных проблем с возвратностью.



38. ЖСКК не вправе в одностороннем порядке менять первоначальные условия кредитного договора. В случае необходимости внесения изменений и дополнений к первоначальным условиям кредитного договора заключается дополнительное соглашение.

39. График погашения кредита и начисленных процентов является неотъемлемой частью кредитного договора и составляется с учетом срока погашения кредита и финансовых возможностей участника. При этом процентные платежи по кредиту должны начисляться на уменьшающийся остаток основной суммы кредита по номинальной процентной ставке. График погашения должен содержать детальное описание порядка и сроков погашения кредита и подписываться обеими сторонами.

40. В кредитном договоре, как минимум, указывается:

- 1) наименование сторон;
- 2) предмет договора;
- 3) срок действия кредитного договора;

4) основные условия предоставления кредита, в том числе с указанием целевого назначения, суммы, процентных ставок (номинальной и эффективной), порядка и срока погашения, вида обеспечения;

5) права и обязанности участника, в том числе при неисполнении или ненадлежащем исполнении принятых им обязательств по кредитному договору;

6) права и обязанности ЖСКК;

7) условия предоставления информации о клиенте/участнике в кредитные бюро;

8) право клиента на безвозмездной основе отказаться от получения кредита в период заключения кредитного договора и до момента получения участником денежных средств;

9) право клиента на досрочное погашение кредита в любое время, без каких-либо штрафных санкций, при условии уведомления об этом ЖСКК не менее чем за тридцать дней до дня такого возврата;

10) условия при наступлении форс-мажорных обстоятельств.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 30 августа 2023 года № 2023-П-12/55-*

*1)*

41. После заключения с участником ЖСКК кредитного договора и получения им денежных средств участнику должны быть переданы, как минимум, следующие документы:

1) кредитный договор, подписанный сторонами, со всеми прилагаемыми к нему документами;

2) график платежей с указанием дат и сумм погашения, прилагаемый к кредитному договору;

3) порядок формирования процентных ставок (номинальная и эффективная) должен указываться в кредитном договоре в годовом выражении в соответствии с требованиями Национального банка;

4) договор о залоге.

42. Размер процента по неустойке (штрафам, пени) за просроченную задолженность по основной сумме и процентам не должен превышать номинальной процентной ставки по кредиту, указанной в кредитном договоре, а максимальный размер неустойки (штрафов, пени), начисленной за весь период действия кредита, не должен превышать 20 процентов от суммы выданного кредита.

43. ЖСКК должна прекратить начисление неустойки (штрафов, пени) по истечении 15 дней с момента направления извещения о начале процедуры обращения взыскания на предмет залога по "проблемному кредиту".

## **Глава 5. Требования к договору жилищно-сберегательного вклада (депозита) и порядок его заключения**

44. Договор жилищно-сберегательного вклада (депозита), заключаемый между ЖСКК и участником, со всеми приложениями к нему, а также другие договоры/соглашения составляются на государственном языке и при необходимости на официальном языке. Количество подлинных экземпляров договоров жилищно-сберегательного вклада (депозита) должно быть не менее числа сторон, заключивших договор. ЖСКК должна обеспечить сохранность всех подлинных документов к договору жилищно-сберегательного вклада (депозита) в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 8 декабря 2023 года № 2023-П-12/76-1)*

45. Текст договора жилищно-сберегательного вклада (депозита) должен быть доступным для восприятия и понимания участником. Права и обязанности участника, вытекающие из условий кредитного договора, должны быть отражены в отдельном разделе договора жилищно-сберегательного вклада (депозита). По всему тексту договора жилищно-сберегательного вклада (депозита) и во всех приложениях к нему шрифт должен быть одинаковым, и его размер должен быть не менее 12 (не менее 16 - для клиента с нарушением зрения при запросе).

При обслуживании клиента с нарушением зрения или слуха ЖСКК необходимо по желанию клиента обеспечить звуковое воспроизведение/сурдоперевод текста договора жилищно-сберегательного вклада (депозита), подписываемого клиентом.

Клиент, не способный вследствие имеющихся нарушений, самостоятельно проставить подпись, может использовать факсимильную подпись в договоре жилищно-сберегательного вклада (депозита), с учетом требований законодательства Кыргызской Республики.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 8 декабря 2023 года № 2023-П-12/76-1)*

46. При подписании договора жилищно-сберегательного вклада (депозита) сотрудники/агенты ЖСКК должны разъяснить участнику все условия, на которых будет накапливаться жилищно-сберегательный вклад (депозит) во избежание в дальнейшем возможных проблем.

47. ЖСКК не вправе в одностороннем порядке менять первоначальные условия договора жилищно-сберегательного вклада (депозита). В случае необходимости внесения изменений и дополнений к первоначальным условиям договора жилищно-сберегательного вклада (депозита) заключается дополнительное соглашение.

48. В договоре жилищно-сберегательного вклада (депозита), как минимум, указывается:

- предмет договора;
- стороны договора;
- срок накопления жилищных сбережений;
- порядок начисления и выплаты процентов;
- порядок разрешения споров;
- минимально необходимый размер накопленных денег;
- размеры ставки вознаграждения по жилищно-сберегательному вкладу (депозиту);
- права и обязанности сторон;
- условия изменения и порядок расторжения договора;
- ответственность сторон;
- в договоре могут быть предусмотрены иные условия, согласованные сторонами;
- подписи сторон.

49. После заключения с участником ЖСКК договора жилищно-сберегательного вклада (депозита) участнику должны быть переданы, как минимум, следующие документы:

1) один экземпляр подлинника договора жилищно-сберегательного вклада (депозита), подписанный сторонами, со всеми прилагаемыми к нему документами;

2) порядок формирования процентных ставок должен указываться в договоре жилищно-сберегательного вклада (депозита) в годовом выражении в соответствии с требованиями Национального банка.

## Глава 6. Процедура рассмотрения и выдачи кредита

50. Кредитное досье участника (Приложение 2) формируется с момента получения от участника заявки, и в него подшиваются все соответствующие документы, касающиеся данного кредита.

51. При проведении мониторинга кредитов ЖСКК следует документировать и вести учет всех мероприятий, проводимых с ними, включая осуществление записи в соответствующем журнале. Особенно важно производить такой учет в работе с проблемными кредитами.

52. При работе с участником должны соблюдаться нормы этики, установленные во внутренних документах ЖСКК.

53. ЖСКК должно во внутренних нормативных документах установить срок рассмотрения предоставленных участником документов на получение кредита.

54. ЖСКК предоставляет кредиты участникам, при соблюдении, как минимум, следующих условий:

- участник обратился за получением кредита, заполнив заявку с указанием цели использования заемных средств;

- участник обратился за получением кредита, накопив денежные средства на накопительном сберегательном счете в ЖСКК, согласно срокам, установленным в договоре жилищно-сберегательного вклада (депозита).

*Примечание ИЦ "Токтом": Количество абзацев в пункте 54 настоящих правил не соответствует количеству абзацев в пункте 54 текста на государственном языке.*

55. В ЖСКК должны быть внутренние документы по работе с информацией, содержащей требования по обеспечению сохранности и защиты данных. Сотрудники/агенты ЖСКК при сборе информации и проведении бесед с участниками должны дать четкое разъяснение, в каких случаях в соответствии с законодательством могут быть использованы данные участника.

ЖСКК в целях минимизации рисков может принять дополнительное обеспечение кредита в виде залога имущества и прав, уступки требований и прав, гарантии и поручительства и другие способы, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики или договором.

Доля дополнительного обеспечения кредита не может превышать 20 (двадцати) процентов от суммы кредита, предоставленного ЖСКК участнику.

Если в качестве дополнительного обеспечения кредита используется гарантия (поручительство), ЖСКК должна иметь полную информацию о финансовом положении гаранта (поручителя) и провести работу по изучению гаранта (поручителя), его профессиональной репутации, платежеспособности, ответственности для оценки его способности погасить задолженность в случае необходимости (Приложение 2).

Участник ЖСКС не может быть гарантом (поручителем) для другого участника ЖСКК.

56. Регламент рассмотрения заявки должен состоять, как минимум, из следующих этапов:

- регистрации заявок на получение кредитов участниками. Допускается ведение реестра в электронном виде при условии, что в ЖСКК установлена система безопасности, обеспечивающая сохранность информации и невозможность несанкционированного доступа к информации и внесения в нее изменений;

- проверки информации и сведений, указанных участником в заявке;

- запроса информацию об участнике (кредитный отчет) и по усмотрению ЖСКК - о связанных с участником лицах (при наличии их согласия в соответствии с законодательством Кыргызской Республики) в существующих кредитных бюро.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 30 августа 2023 года № 2023-П-12/55-1)*

57. ЖСКК должна соблюдать конфиденциальность и сохранность кредитного отчета, полученного от кредитного бюро, не разглашать содержащуюся в нем кредитную информацию третьим лицам и использовать кредитный отчет только для целей, установленных законодательством Кыргызской Республики.

58. ЖСКК несет ответственность за искажение сведений, содержащихся в кредитном отчете. ЖСКК в целях организации работы по оценке риска при заключении, изменении и мониторинге исполнения кредитных сделок обязана заключить договоры об обмене кредитной информацией с существующими кредитными бюро, а также в соответствии с заключенными договорами предоставлять им кредитную информацию согласно установленным требованиям законодательства Кыргызской Республики.

ЖСКК предоставляет кредитную информацию в кредитные бюро с согласия клиента, за исключением случаев, когда предоставляется негативная кредитная информация. При этом сведения о неисполнении договорных обязательств (просроченной задолженности) свыше девяноста календарных дней и (или) иных обязательных платежей вследствие чрезвычайной ситуации и (или) чрезвычайного положения не включаются в негативную кредитную информацию при условии подачи клиентом заявления, в котором должны быть указаны обстоятельства, связанные с введением чрезвычайной ситуации и (или) чрезвычайного положения, которые повлияли на надлежащее исполнение обязательств.

В случае если просроченная задолженность возникла вследствие чрезвычайной ситуации и (или) чрезвычайного положения, ЖСКК при передаче кредитным бюро информации о просроченных кредитах необходимо указывать информацию, что задержки платежей по кредитам связаны с введением чрезвычайной ситуации и (или) чрезвычайного положения.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 30 августа 2023 года № 2023-П-12/55-1)*

59. Если кредитный работник или любое лицо, участвующее в принятии решения по выдаче кредита, имеет конфликт интересов с потенциальным участником, то данное лицо не должно вовлекаться в принятие решения по выдаче кредита данному участнику.

60. Работники ЖСКК и агентов ЖСКК должны осуществлять взаимодействие с участниками исключительно в рамках своих функциональных обязанностей и не имеют права содействовать в качестве посредника в выдаче кредита участнику за вознаграждение.

## **Глава 7. Кредитный комитет**

61. Органом, осуществляющим кредитную политику, является Кредитный комитет ЖСКК, назначаемый Советом директоров ЖСКК.

62. Деятельность Кредитного комитета регулируется Положением о Кредитном комитете, которое утверждается Советом директоров ЖСКК.

63. Положение о Кредитном комитете должно определять:

- организацию работы Кредитного комитета: состав, порядок проведения заседаний, перечень документов, необходимых для принятия решений;
- полномочия и ответственность Кредитного комитета;

- подотчетность Совету директоров ЖСКК и порядок взаимодействия с Правлением и структурными подразделениями ЖСКК по вопросам кредитования;

- ответственность каждого члена Кредитного комитета за принятые и подписанные им решения.

64. Кредитный комитет должен состоять, как минимум, из трех человек и возглавляться председателем Правления или одним из заместителей председателя Правления ЖСКК.

65. В состав Кредитного комитета должны входить:

- руководитель кредитного подразделения ЖСКК;

- руководитель юридической службы ЖСКК;

- другие сотрудники ЖСКК, функциональные обязанности которых не вызывают конфликт интересов при участии в работе Кредитного комитета.

66. Риск-менеджер может участвовать в работе Кредитного комитета для выражения экспертного мнения, но без права голоса при принятии решений названным коллегиальным органом.

67. Каждый член Кредитного комитета, участвующий в принятии решения, должен:

- быть осведомленным о сути рассматриваемого вопроса;

- осознавать влияние принимаемых им решений на деятельность ЖСКК;

- оценивать возможность возникновения рисков и последствий принимаемых им решений.

68. Мнение члена Кредитного комитета, имеющего замечания и предложения по рассматриваемому вопросу и несогласного с принятым решением, должно быть выражено при голосовании и отражено в протоколе. Протокол должен быть подписан всеми членами Кредитного комитета, присутствовавшими на заседании, и секретарем комитета. Члены комитета, не принимавшие участие на заседании, должны быть ознакомлены с протоколом и принятыми решениями под роспись.

69. Риск-менеджер ЖСКК, как минимум, на ежемесячной основе предоставляет отчеты об уровне кредитного риска Совету директоров ЖСКК, включая оценку риска по кредитам, выданным аффилированным и/или связанным с ЖСКК лицам.

## **Глава 8. Требования к системе управления активами и пассивами**

70. Комитет по управлению активами и пассивами (далее - КУАП) ЖСКК осуществляет контроль за общей структурой баланса ЖСКК, осуществляет мониторинг за структурой активов и пассивов, а также обеспечивает соблюдение политики по управлению активами и пассивами, установленной Советом директоров. Деятельность КУАП регулируется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики и внутренним положением о КУАП, которое утверждается Советом директоров.

71. Состав КУАП должен формироваться, как минимум, из трех человек и возглавляться председателем Правления. Риск-менеджер может участвовать в работе КУАП для выражения экспертного мнения с правом голоса.

72. В рамках независимой системы управления рисками ЖСКК должна разработать прогнозную имитационную модель своей деятельности. Эти прогнозы должны охватывать достаточно длительный период, не менее 15 лет, при этом расчетный период в модели составляет не менее трех месяцев. Данная модель должна включать базовый сценарий и соответствующие стресс-тесты в целях оценки достаточности ликвидных средств для удовлетворения в любой момент времени заявок на получение кредитов, согласно заключенным контрактам. При необходимости по запросу надзорного органа вышеуказанная модель может быть представлена в Национальный банк.

73. Базовый сценарий, в основном, отражает изменения в доходах и ликвидности с учетом ожидаемых рыночных процентных ставок в течение определенного периода времени. Сценарии стресс-тестирования должны охватывать ситуации, когда некоторые параметры, такие как рыночная процентная ставка или привлечение новых участников отклоняются от базового сценария, который неблагоприятен с точки зрения управления активами и пассивами.

74. Результаты сценариев и стресс-тестов должны оформляться в форме отчета, включающего описание допущений, параметров и взаимосвязей, лежащих в основе полученных результатов, которые должны рассматриваться КУАП и документироваться надлежащим образом.

75. На основе прогнозной имитационной модели ЖСКК прогнозирует следующие основные показатели:

- 1) объемы ожидаемых кредитов (в том числе промежуточных);
- 2) объемы ожидаемых жилищно-сберегательных вкладов (депозитов);
- 3) объемы других обязательств и инвестиций;
- 4) объемы всех расходов, включая административные;
- 5) объемы всех доходов, включая комиссионные;
- 6) результаты операционной деятельности;
- 7) объем средств, предназначенных для размещения в кредиты, согласно контрактам.

76. В целях проверки качества прогнозной имитационной модели ЖСКК должна проводить сравнительный анализ прогнозируемых показателей с фактическими данными не менее одного раза в год (back-testing). Результаты данного анализа должны представляться на рассмотрение КУАП, который при необходимости принимает решение по корректировке модели.

77. Служба внутреннего аудита ЖСКК должна на регулярной основе оценивать приемлемость принятых в модели допущений, предположений и параметров, которые должны быть отобраны, объяснены и обоснованы в транспарентной манере, на основе адекватных методов, с достаточным уровнем аккуратности и с учетом возможных сценариев поведения клиентов ЖСКК и макроэкономической ситуации. Должны быть, как минимум, рассмотрены следующие сценарии стресс-тестирования:

- снижение процентных ставок на рынке;
- снижение спроса на продукты ЖСКК;
- корреляция между процентной ставкой по жилищно-сберегательным вкладам (депозитам) к процентной ставке по кредитам.

78. В целях своевременного удовлетворения спроса на кредиты ЖСКК вправе формировать целевые (технические) резервы. Технические резервы формируются в соответствии с внутренними политиками ЖСКК.

При этом ЖСКК должна разработать соответствующие нормативные документы по формированию и использованию данных резервов.

79. В целях управления активами и пассивами ЖСКК вправе разрабатывать и рассчитывать различные коэффициенты, позволяющие контролировать сопутствующие риски, обеспечивать непрерывный баланс и взаимосвязи между установленными параметрами, а также поддерживать привлекательность продуктов, предлагаемых ЖСКК с учетом рыночных условий.

80. Коэффициент отношения эффекта жилищно-сберегательного вклада (депозита) участника к эффекту кредита ЖСКК к моменту распределения кредита участнику должен составлять не менее 0,4. Эффект жилищно-сберегательного вклада (депозита) участника рассчитывается как соотношение процентных доходов по жилищно-сберегательному вкладу (депозиту) участника, накопленных за период к моменту распределения кредита, к ставке по жилищно-сберегательному вкладу (депозиту).

Эффект кредита ЖСКК рассчитывается как соотношение процентов по выдаваемому кредиту, начисленных за весь срок кредита, к ставке по кредиту.

81. Коэффициент коллективных жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) участников к кредитам ЖСКК является соотношением суммы жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) участников, которые были выплачены ЖСКК в течение календарного года, к сумме кредитов ЖСКК, выданных в соответствующем календарном году. Минимальные оценочные показатели или другие соответствующие предварительные условия для распределения должны быть такими, чтобы они приводили к соотношению суммы жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) участников к кредитам ЖСКК в размере не менее 1,0 в долгосрочной перспективе.

82. Промежуточные кредиты не должны составлять более чем 65% от фонда к распределению ЖСКК. Фонд к распределению ЖСКК равен общей сумме принятых жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) участников и привлеченных долгосрочных кредитов/займов, которые предназначены для предоставления кредитов ЖСКК в соответствии с условиями генеральных соглашений с участниками, за минусом суммы выданных кредитов.

## Глава 9. Экономические нормативы

83. Для достижения цели и выполнения задач Национального банка Правление Национального банка отдельным постановлением может изменять значения установленных в настоящих Правилах экономических нормативов для ЖСКК и требований на ограниченный срок.

Проверка соблюдения экономических нормативов и требований, установленных для ЖСКК, может проводиться Национальным банком по состоянию на любую дату.

84. В целях выполнения экономических нормативов и требований, указанных в настоящих Правилах, и снижения рисков ЖСКК рекомендуется установить внутренние пределы по экономическим нормативам и требованиям, которые должны быть ниже максимальных и выше минимальных пределов, установленных Национальным банком.

85. Максимальный размер риска на одного участника (K1.1), не связанного с ЖСКК, не должен превышать 10%.

Максимальный размер риска на одного участника (K1.2), связанного с ЖСКК, не должен превышать 5%.

Норматив максимального размера риска на одного участника определяется по формуле:

$$K1 = C3 / СК * 100,$$

где:

C3 - размер совокупной задолженности участника по кредитам, забалансовым обязательствам (обязательствам по выдаче кредита ЖСКК и его участнику). Вся задолженность участников при расчете норматива максимального риска на одного участника должна суммироваться и рассматриваться как единая совокупная задолженность, если невозврат задолженности одним участником неминуемо повлечет за собой проблемы с возвратностью задолженности другого участника. При этом, рассматривая задолженность различных участников на предмет суммирования их как единого риска, следует учитывать степень взаимосвязанности участников, состояние ипотечного рынка, кредитную историю участников, предполагаемые условия погашения задолженности и т.д.;

СК - собственный капитал ЖСКК.

В случае, если собственный капитал становится равным нулю или отрицательной величиной, то норматив максимального размера риска на одного участника не рассчитывается, и считается, что норматив не соблюдается.

ЖСКК не должна выдавать кредиты одному участнику и связанным с ним лицам, если увеличение размера совокупной задолженности этого участника приведет к нарушению допустимого размера норматива максимального риска на одного участника.

86. Адекватность (достаточность) капитала.

Значение норматива адекватности (достаточности) капитала K2 необходимо поддерживать на уровне не менее 8%.

Норматив адекватности капитала ЖСКК определяется по формуле:

$$K2 = СК / СА * 100\%,$$

где:

СК - собственный капитал ЖСКК на дату оценки (см. пункт 90);

СА - сумма балансовых активов на дату оценки за минусом суммы депозитов, размещенных в коммерческих банках в качестве залога в размере суммы привлеченных средств в национальной валюте в целях хеджирования валютных рисков.

87. Норматив ликвидности (K3).

Норматив ликвидности необходимо поддерживать на уровне не ниже 30%.

Норматив ликвидности определяется по формуле:

$$K3 = ЛА / О * 100\%,$$

где:

ЛА - ликвидные активы, к которым относятся:

- наличные денежные средства в кассе;
- средства на расчетных и депозитных счетах;

- государственные казначейские векселя и другие высоколиквидные ценные бумаги, выпущенные Кабинетом Министров Кыргызской Республики и Национальным банком. Данные ценные бумаги при подсчете норматива ликвидности учитываются за минусом премии (дисконта), нереализованной прибыли (убытков);

О - обязательства ЖСКК, к которым для расчета норматива ликвидности относятся:

- жилищно-сберегательные вклады (депозиты) участников, расчеты по которым наступают в течение 30 дней с момента оценки, а также денежные средства в расчетах;
- любые другие обязательства, а также забалансовые обязательства, расчеты по которым наступают в течение 30 дней после отчетной даты.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 21 декабря 2022 года № 2022-П-12/81-7)*

88. Отчетность о выполнении экономических нормативов (К 1, 2, 3) представляется в Национальный банк на ежемесячной основе, согласно Приложению 3 к настоящим Правилам.

89. Норматив максимального размера риска по жилищно-сберегательным вкладам (депозитам) ЖСКК K4 рассчитывается по формуле:



$$K4 = CK / СЖВ * 100 \%,$$

где:

СЖВ - сумма жилищно-сберегательных вкладов (депозитов).

Данный норматив, а также его значение устанавливается по решению Комитета по надзору Национального банка.

ЖСКК должна соблюдать норматив максимального размера риска по жилищно-сберегательным вкладам (депозитам) (K4.1) на ежедневной основе.

Ежедневно до 12.00 ч. ЖСКК должна представлять в Национальный банк в электронном виде отчет, согласно Приложению 3, о соблюдении норматива максимального размера риска по жилищно-сберегательным вкладам (депозитам) ЖСКК по состоянию на конец предыдущего операционного дня.

Данный отчет, заверенный подписью председателя ЖСКК, представляется также и на бумажном носителе в соответствующее структурное подразделение Национального банка.

90. Минимальный размер собственного (регулятивного) капитала не должен быть ниже 100% от минимального размера уставного капитала, установленного для ЖСКК.

Расчет собственного капитала ЖСКК (на дату оценки) производится на основе следующих показателей:

- полностью оплаченного уставного капитала;
- капитала, внесенного сверх номинала;
- дополнительного капитала, внесенного физическими и юридическими лицами;
- резервов для будущих потребностей;
- нераспределенной прибыли/убытков прошлых лет;
- убытков текущего года;
- за минусом инвестиций в капитал (акции, долевое участие) других финансово-кредитных организаций.

При этом под инвестициями в капитал (акции, долевое участие) понимается остаток фактически вложенных средств в капитал финансово-кредитных организаций.

91. Риск того, что реализация предмета залога (недвижимого имущества) не компенсирует потери ЖСКК по кредиту, определяется коэффициентом K/3 (Кредит/Залог), т.е. соотношением стоимости недвижимого имущества, передаваемого в залог, и суммой кредита (суммы основного долга). Рекомендуемая величина коэффициента K/3 составляет не более 60%.

## **Глава 10. Отчетность ЖСКК**

92. В целях осуществления регулирования и надзора за деятельностью ЖСКК должна представлять в Национальный банк отчеты по форме, указанной в Приложении 1 к настоящим Правилам, ежемесячно до 12 числа на бумажных носителях и в электронной форме.

93. ЖСКК должна осуществлять бухгалтерский учет своих операций и формировать финансовую отчетность в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики и настоящих Правил.

94. ЖСКК должна обеспечить строгий учет и хранение документов, используемых в бухгалтерском учете и при составлении отчетности.

95. Годовой отчет о деятельности ЖСКК включает в себя:

- 1) финансовую отчетность ЖСКК;
- 2) информацию о деятельности ЖСКК за отчетный период;

3) иную информацию, определяемую ЖСКК.

96. Публикация финансовой отчетности вместе с аудиторским заключением осуществляется после завершения аудиторской проверки и утверждения финансовой отчетности не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным, в соответствии с требованиями Национального банка о формировании, публикации и представлении в Национальный банк финансовой отчетности ЖСКК.

Один экземпляр финансовой отчетности вместе с копией аудиторского заключения представляется в Национальный банк в течение 10 (десяти) рабочих дней после его утверждения, но не позднее 15 апреля года, следующего за отчетным.

ЖСКК осуществляет выбор средств массовой информации для публикации форм финансовой отчетности вместе с аудиторским заключением с тем, чтобы обеспечить ее широкое распространение и доступность пользователям. Сведения о публикации с приложением копии публикации, должны быть представлены в Национальный банк в течение 3-х рабочих дней после публикации.

При этом обязательно должна быть ссылка на то, что с финансовой отчетностью и пояснениями к ней в полном объеме можно ознакомиться в ЖСКК и его подразделениях.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 28 сентября 2021 года № 2021-П-33/53-10)*

## **Глава 11. Меры воздействия**

97. Национальный банк применяет меры воздействия к ЖСКК и его должностным лицам.

98. Целью применения Национальным банком мер воздействия являются оперативное реагирование, корректировка и устранение проблем для поддержания стабильности и устойчивости жилищно-сберегательных кредитных компаний.

99. Национальный банк самостоятельно определяет целесообразность, виды и порядок применения мер воздействия к ЖСКК и их должностным лицам.

100. Деятельность ЖСКК, действия (бездействие) ее должностных лиц, создающие действительную угрозу и/или высокую вероятность потерь или убытков для ЖСКК, его кредиторов, акционеров или банковской системы, считаются нездоровой и небезопасной практикой ЖСКК.

101. При обнаружении фактов несоблюдения требований Национального банка, представления недостоверных данных, несвоевременного представления либо непредставления отчетности и сведений либо при нарушении требований законодательства Кыргызской Республики и нормативных правовых актов Национального банка Национальный банк вправе применить меры воздействия в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, настоящими Правилами и другими нормативными правовыми актами Национального банка.

Основания, случаи и порядок применения Национальным банком мер воздействия к ЖСКК, а также порядок установления признаков нездоровой и небезопасной практики ЖСКК и определения причастности к ней ЖСКК и ее должностных лиц установлены Положением "О мерах воздействия, применяемых к небанковским финансово-кредитным организациям и другим юридическим лицам, поднадзорным Национальному банку Кыргызской Республики", утверждаемым постановлением Правления Национального банка Кыргызской Республики.

При этом отзыв лицензии ЖСКК влечет ее ликвидацию по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Кыргызской Республики.

*(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 23 декабря 2020 года № 2020-П-33/73-13)*

102. Национальный банк публикует информацию о принятых мерах воздействия в отношении ЖСКК, а также о любом изменении или прекращении таких мер, кроме случаев, когда публикация может нанести ущерб интересам кредиторов ЖСКК, стабильности, безопасности и целостности

финансовой системы Кыргызской Республики. Публикация подобной информации не является раскрытием банковской тайны.

103. Решения Национального банка о применении к ЖСКК мер воздействия могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

104. Досудебное обжалование решений Национального банка является обязательным. Досудебному обжалованию подлежат любые решения Национального банка, за исключением решений Правления Национального банка, которые обжалуются в суде.

105. Порядок досудебного обжалования решений Национального банка устанавливается нормативными правовыми актами Национального банка.

## **Глава 12. Аудит финансовой деятельности**

106. Деятельность ЖСКК подлежит ежегодной внешней аудиторской проверке, согласно международным стандартам аудита, признанным в Кыргызской Республике, а также в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

107. Внешний аудитор ЖСКК с целью выявить и оценить риски существенного искажения как по причине недобросовестных действий, так и вследствие ошибки проводит консультации с работниками службы внутреннего аудита ЖСКК для получения информации о системе внутреннего контроля ЖСКК, а также информации о выявленных службой внутреннего аудита ЖСКК проблемах ЖСКК. Внешний аудитор ЖСКК должен иметь доступ ко всем материалам и отчетам службы внутреннего аудита ЖСКК.

108. ЖСКК разрабатывает внутренние нормативные документы по привлечению внешнего аудита, утверждаемые Советом директоров ЖСКК, включая определение:

- перечня критериев для отбора внешнего аудитора ЖСКК;
- условий найма внешнего аудитора;
- порядка и условий оплаты услуг аудиторской организации за аудит финансовой отчетности.

109. Выбор аудиторской организации осуществляется ЖСКК самостоятельно, с соблюдением требований законодательства Кыргызской Республики.

110. Внешним аудитором ЖСКК может быть только аудиторская организация, имеющая соответствующую лицензию на право осуществления аудиторской деятельности на территории Кыргызской Республики, с трехлетним опытом аудита финансово-кредитных организаций.

111. При проведении внешнего аудита ЖСКК внешний аудитор ЖСКК должен соблюдать ограничения, установленные законодательством Кыргызской Республики и Положением "О минимальных требованиях к внешнему аудиту банков и других финансово-кредитных организаций, лицензируемых Национальным банком Кыргызской Республики" от 15 июня 2017 года № 2017-П-12/25-2-(НПА).

112. Внешний аудитор ЖСКК должен оставаться независимым, объективным, избегать ситуаций, которые дают основание считать, что существует конфликт интересов.

113. Внешний аудитор должен быть независимым от ЖСКК, что означает способность действовать самостоятельно, независимо от чьего-либо влияния на результаты аудиторского заключения, выводы и в условиях, исключающих какое-либо постороннее воздействие на выражение внешним аудитором своего мнения. В договоре о проведении внешнего аудита должно быть отражено заявление аудиторской организации о том, что сама аудиторская организация или любой ее аудитор, или иной работник, включенный в состав аудиторской проверки, не имеют какого-либо интереса в ЖСКК, независимы и не связаны никакими отношениями с ЖСКК и его должностными лицами.

114. По завершении финансового года ЖСКК обязано обеспечить проведение внешнего аудита ЖСКК в срок не позднее девяноста дней с начала нового финансового года.

115. По завершении финансового года ЖСКК обязано:

1) представить Национальному банку заверенную копию аудиторского заключения вместе с финансовой отчетностью и письмом аудитора к руководству ЖСКК за пять рабочих дней до дня проведения годового общего собрания акционеров;

2) обеспечить утверждение общим собранием акционеров годовой финансовой отчетности ЖСКК в срок не позднее девяноста дней с начала нового финансового года;

3) представить Национальному банку заверенную копию аудиторского заключения вместе с финансовой отчетностью, утвержденной общим собранием акционеров, и письмом внешнего аудитора к руководству ЖСКК в срок не позднее ста пяти дней с начала нового финансового года;

4) опубликовать годовую финансовую отчетность ЖСКК (в том числе консолидированную отчетность) вместе с аудиторским заключением в средствах массовой информации не позднее ста двадцати дней с начала нового финансового года по форме и в порядке, установленным Национальным банком.

Приложение 1

## НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

(В редакции постановления Правления Нацбанка КР от 20 декабря 2023 года № 2023-П-12/80-4)

### **A1. Деятельность ЖСКК, предоставляющей кредиты для строительства, покупки жилых домов или квартир, а также для улучшения жилищных условий (краткий отчет)**

Наименование ЖСКК:	Дата составления отчета:
Количество данных об участниках	Данные о новых участниках за отчетный период
Количество выданных кредитов	Данные о количестве жилищно-сберегательных вкладов (депозитов)
Анализ кредитов в разбивке по областям Кыргызской Республики	Анализ жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) в разбивке по областям Кыргызской Республики
- г.Бишкек	- г.Бишкек
- Чуйская область	- Чуйская область
- Нарынская область	- Нарынская область
- Ошская область	- Ошская область
- Таласская область	- Таласская область
- Иссык-Кульская область	- Иссык-Кульская область
- Джалал-Абадская область	- Джалал-Абадская область
- Баткенская область	- Баткенская область

### **B1 - Информация о количестве участников и действующих кредитных договорах**

Наименование кредитора	Участники	Действующие кредиты	Сумма задолженности по каждому договору кредита	Общая сумма действующих кредитов

**B2 - Информация о количестве жилищно-сберегательных вкладов (депозитов)**

Наименование	Участники	Договоры жилищных сберегательных взносов (с указанием даты и номера)	Сумма накопленных средств по каждому договору жилищно-сберегательного вклада (депозита)	Общая сумма накопленных средств (по факту)

**C1 - Анализ кредитной деятельности ЖСКК: новые выданные кредиты (за последний отчетный период)**

Наименование кредитора	Остаток кредитов на начало отчетного периода	Объем выданных кредитов за отчетный период								Остаток кредитов на конец отчетного периода
		Бишкек	Нарынская область	Чуйская область	Ошская область	Таласская область	Иссык-Кульская область	Джалал-Абадская область	Баткенская область	

**C2 - Анализ сберегательной деятельности ЖСКК: новые жилищные сберегательные вклады (депозиты) (за последний отчетный период)**

Наименование	Договоры жилищных сберегательных вкладов (депозитов) - количество	Договоры жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) - общая сумма накопленных средств по г.Бишкек и отдельно по областям								Объем накопленных средств
		Бишкек	Нарынская область	Чуйская область	Ошская область	Таласская область	Иссык-Кульская область	Джалал-Абадская область	Баткенская область	

**C3 - Анализ кредитной деятельности: новые выданные кредиты в разбивке по сумме выданных кредитов (тыс. сом)**

Наименование кредитора	Выданные кредиты - количество	Стоимость договоров (количество)				
		0-	501,0-	1001,0-	1501,0-	2001,0-

		500,0	1000,0	1500,0	2000,0	2500,0

**C4 - Анализ кредитной деятельности: новые выданные промежуточные кредиты в разбивке по сумме выданных кредитов (тыс. сом)**

Наименование кредитора	Выданные промежуточные кредиты - количество	Стоимость договоров (количество)				
		0-500,0	501,0-1000,0	1001,0-1500,0	1501,0-2000,0	2001,0-2500,0

**C5 - Анализ кредитной деятельности: новые выданные кредиты в разбивке по сроку действия кредитного договора**

Наименование кредитора	Выданные кредиты	Количество			
		8 лет	10 лет	15 лет	Промежуточный кредит

**C6 - Анализ жилищно-сберегательной деятельности: новые договоры жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) в разбивке по сроку действия срока сбережения**

Наименование	Жилищно-сберегательные вклады (депозиты)	Количество		
		3 года	5 лет	10 лет

**C7 - Анализ жилищно-сберегательной деятельности: ежемесячные жилищно-сберегательные вклады (депозиты) участников, согласно договору жилищно-сберегательного вклада (депозита), в разбивке по суммам (тыс. сом)**

Наименование	Жилищно-сберегательные вклады (депозиты) - количество	Стоимость договоров (количество)					
		0-10,0	11,0-20,0	21,0-30,0	31,0-40,0	41,0-50,0	Свыше 50,0

**D1 - Анализ исполнения кредита: просроченные кредиты в разбивке по количеству договоров**

В разрезе кредитов (тыс. сом)	Количество договоров	Информация о просроченных кредитах с момента последней оплаты (основной суммы, процентов, штрафов и пени)						
		Текущие	1-29 дней	30-59 дней	60-89 дней	90-179 дней	180 и более дней	Списанные кредиты
0-500,0								
501,0-1000,0								
1001,0-1500,0								
1501,0-2000,0								

2001,0-2500,0

**D2 - Информация об активах, подлежащих классификации**

ТЫС. СОМОВ

Наименование статьи	Всего	Дисконт	Всего резервов	Нормальные	Удовлетворительные			Активы под наблюдением				"Общие" резервы	Субстандартные			Сомнительные 50%	Потери 100%	"Специальные" резервы
					Всего	1%	2%	Всего	5%	10%	15%		Всего	15%	25%			
1	2	3	4	5	6	6-1	6-2	7	7-1	7-2	7-3	8	9	9-1	9-2	10	11	12
1. Депозиты в банках																		
2. Ипотечные кредиты физическим лицам																		
3. Ценные бумаги																		
4. Недвижимость ссудозаемщика, принятая в погашение актива																		
5. Прочие																		

актив ы																			
6. ВСЕГ О: Актив ы, подле жащи е класс ифика ции																			
Забал ансов ые обяза тельс тва																			
Всего актив ов и забал ансов ых обяза тельс ств, подле жащи х класс ифика ции																			

Приложение 2

**МИНИМАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ  
к кредитному досье участника ЖСКС**

*(В редакции постановлений Правления Нацбанка КР от 14 июня 2023 года № 2023-П-12/38-4, 30 августа 2023 года № 2023-П-12/55-1, 8 декабря 2023 года № 2023-П-12/76-1)*

**I. Общая информация об участнике**



1. Заявка на получение кредита, подписанная участником, которая должна содержать следующую информацию:

- фамилию, имя, отчество участника;
- полный адрес места пребывания участника, номер телефона;
- место работы и род занятий;
- сумму и срок кредита;
- цель жилищного кредита;
- источники погашения кредита и план его погашения;
- предлагаемый залог;
- сведения о полученных/погашенных ранее кредитах за последние два года, предшествующие подаче в ЖСКК заявки на получение кредита;
- согласие участника на предоставление кредитного отчета о себе, а также на запросы информации от государственных органов;
- другие сведения по усмотрению ЖСКК.

2. Анализ платежеспособности участника.

3. Кредитный отчет на участника из кредитного(ых) бюро.

4. Справка о заработной плате за последние 6-12 месяцев (при этом ЖСКК вправе самостоятельно определить период, за который должна быть представлена справка о заработной плате), название организации, в которой работает участник, должность, продолжительность работы или другие документы, подтверждающие информацию о доходах.

5. Кредитный договор на государственном языке и при необходимости на официальном языке.

6. Копия документа, удостоверяющего личность, на бумажном носителе или документа в цифровом формате, полученного из государственных информационных систем, по которой возможно идентифицировать участника.

7. Решение соответствующего органа ЖСКК о выдаче кредита.

8. Учет контактов с участником, в котором должна быть отражена следующая информация по каждому контакту:

- дата контакта;
- вид контакта (беседа, телефонный разговор);
- условия контакта (ФИО сотрудника, содержание разговора);
- результат.

9. Переписка с участником (с приложением всей корреспонденции).

10. Отчет о целевом использовании, подтвержденный документами (договоры, акты приемки, счета-фактуры, накладные и т.п.).

## **II. Залоговая документация**

11. Договор о залоге на государственном языке и при необходимости на официальном языке.

12. Сертификаты, свидетельства и другие квалификационные документы залогового имущества.

13. Документы, подтверждающие право собственности на заложенное имущество, и согласие залогодателя с условиями договора о залоге.

14. Документы, подтверждающие цену приобретения.

15. Документы, подтверждающие оценку залога с отражением в них следующей информации:

- оценочной стоимости залога;

- даты оценки;
- кем проведена оценка;
- метода оценки.

16. Документы, подтверждающие регистрацию договора залога (если залог должен быть зарегистрирован или ЖСКК требует регистрацию).

17. Договор обязательного страхования жилого помещения (страховой полис) в соответствии с законодательством Кыргызской Республики (если предмет залога является жилое помещение).

18. Акт обследования залога, в котором должны быть отражены:

- дата обследования залога;
- вид залога;
- дата оценки залога;
- метод оценки;
- местонахождение залога;
- состояние залога и условия его содержания;
- оценочная стоимость залога;
- график периодического обследования залога.

19. Другие сведения по усмотрению ЖСКК.

### III. Гарантии или поручительства (при необходимости)

20. Письменная гарантия или поручительство с указанием соответствующего кредитного договора, суммы, на которую выдается гарантия, даты истечения гарантии.

21. Решение соответствующего органа гаранта о выдаче гарантии.

22. Согласие супруга/супруги поручителя (если имеется) о выдаче поручительства.

23. Учредительные документы гаранта.

24. Финансовая отчетность гаранта за последний год (если гарантия является единственным обеспечением).

25. Справка о заработной плате за последние 6-12 месяцев (при этом ЖСКК вправе самостоятельно определить период, за который должна быть представлена справка о заработной плате), или другие документы, подтверждающие информацию о доходах (если поручитель - физическое лицо).

26. Анализ платежеспособности гаранта или поручителя.

27. Согласие гаранта (поручителя) на предоставление кредитного отчета о себе, а также на запросы информации от государственных органов.

Приложение 3

### Показатели экономических нормативов

Наименование экономических нормативов и требований	Обозначение	Расчет норматива	Фактическое значение норматива	Установленное значение норматива	Отклонение от установленного норматива

Максимальный размер риска на одного заемщика	K1.1	СЗ ----- ----		не более 10%	
		СК ----- ----			
	K1.2	СЗ ----- ----		не более 5%	
		СК ----- ----			
		СА ----- ----			
Норматив адекватности (достаточности) капитала	K2	СК ----- ----		не менее 8%	
		СА ----- ----			
Норматив ликвидности	K3	ЛА ----- ----		не менее 30%	
		ОБ ----- ----			

Средние значения за отчетный период	1 неделя	2 неделя	3 неделя	4 неделя	5 неделя	Всего
ЛА - Ликвидные активы						
ОБ - Обязательства ЖСК						
Норматив K3=ЛА/ОБ						

Ежедневный отчет о соблюдении норматива максимального размера риска по жилищно-сберегательным вкладам (депозитам) (К 4).

Дата	К 4		
	СК	СЖВФЛ	Фактическое значение
01.04.2007			
02.04.2007			
03.04.2007			
04.04.2007			
30.04.2007			

СК - Собственный капитал ЖСКК;

СЖВФЛ - сумма жилищно-сберегательных вкладов (депозитов) и прочих обязательств перед физическими лицами.

