

**Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821**  
**Об утверждении Программы «Доступное жилье - 2020»**  
**(с изменениями и дополнениями по состоянию на 31.05.2013 г.)**

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемую **Программу** «Доступное жилье - 2020».
2. Министерством индустрии и новых технологий, финансов, экономического развития и торговли, труда и социальной защиты населения Республики Казахстан, Агентству Республики Казахстан по статистике, акиматам областей, городов Астаны и Алматы, акционерному обществу «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына» (по согласованию) совместно с Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства в установленном законодательством порядке принять меры, вытекающие из настоящего постановления.
3. Признать утратившими силу некоторые решения Правительства Республики Казахстан согласно **приложению** к настоящему постановлению.
4. Настоящее постановление вводится в действие с 1 июля 2012 года.

**Премьер-Министр**  
**Республики Казахстан**

**К. Масимов**

Утверждена  
**постановлением** Правительства  
Республики Казахстан  
от 21 июня 2012 года № 821

**Программа «Доступное жилье - 2020»**

*В раздел I внесены изменения в соответствии с **постановлением** Правительства РК от 29.12.12 г. № 1777 (см. стар. ред.)*

**1. Паспорт программы**

Наименование	Программа «Доступное жилье - 2020»
Основание для разработки	В целях реализации поручения Президента Республики Казахстан Н.А. Назарбаева, данного 27 января 2012 года в <b>Послании</b> народу Казахстана «Социально-экономическая модернизация - главный вектор развития Казахстана»
Государственный орган, ответственный за разработку и реализацию Программы	Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Цель	Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее дальнейшее повышение доступности жилья для населения
Задачи	Создание полноценного сбалансированного рынка жилья; привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства; развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки; развитие индивидуального жилищного строительства; решение вопроса сноса аварийного жилья; поддержка строительства жилья некоммерческими объединениями граждан, в том числе жилищными строительными кооперативами, а также индивидуальными застройщиками; развитие строительной индустрии в Республике Казахстан
Сроки реализации	2012 - 2020 годы
Целевые индикаторы	Строительство в 2012 - 2020 годах - 69050,0 тысяч квадратных метров (далее - тыс. кв. метров) общей площади жилья, в том числе: в 2012 году - 6050,0 тыс. кв. метров, в 2013 году - 6600,0 тыс. кв. метров, в 2014 году - 6900,0 тыс. кв. метров, в 2015 году - 7200,0 тыс. кв. метров, в 2016 году

Источники и объемы  
финансирования

- 7600,0 тыс. кв. метров, в 2017 году - 7700,0 тыс. кв. метров, в 2018 году - 8000,0 тыс. кв. метров, в 2019 году - 9000,0 тыс. кв. метров, в 2020 году - 10000,0 тыс. кв. метров.

1. Потребность затрат из бюджета составит:

1949108 миллионов тенге (далее - млн. тенге), в том числе: в 2012 году - 143854 млн. тенге, в 2013 году - 197900 млн. тенге, в 2014 году - 250750 млн. тенге, в 2015 году - 232963 млн. тенге, в 2016 году - 241741 млн. тенге, в 2017 году - 212200 млн. тенге, в 2018 году - 216000 млн. тенге, в 2019 году - 220500 млн. тенге, в 2020 году - 233200 млн. тенге, из них:

бюджетное кредитование - 436889 млн. тенге, в том числе:

местных исполнительных органов областей, городов Астаны и Алматы по ставке 0,01 % годовых на проектирование, строительство и (или) приобретение жилья через систему жилстройсбережений - 374689 млн. тенге, в том числе: в 2012 году - 42089 млн. тенге, в 2013 году - 34600 млн. тенге, в 2014 году - 35000 млн. тенге, в 2015 году - 37000 млн. тенге, в 2016 году - 40000 млн. тенге, в 2017 году - 42000 млн. тенге, в 2018 году - 45000 млн. тенге, в 2019 году - 48000 млн. тенге, в 2020 году - 51000 млн. тенге;

местного исполнительного органа города Астаны по ставке 0,01 % годовых на проектирование и строительство жилья в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья - 40000 млн. тенге, в том числе: в 2013 году - 20000 млн. тенге, в 2014 году - 20000 млн. тенге;

местного исполнительного органа Мангистауской области по ставке 0,01 % годовых на проектирование и строительство жилья в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья - 10000 млн. тенге, в том числе: в 2013 году - 5000 млн. тенге, в 2014 году - 5000 млн. тенге;

акционерного общества «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» (далее - ЖССБК) по ставке 1 % годовых в 2012 году в сумме 12200 млн. тенге;

целевые трансферты - 1512219 млн. тенге, в том числе:

местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы на проектирование, строительство и (или) приобретение арендного жилья для молодых семей и его реализацию через систему жилстройсбережений - 208160 млн. тенге, в том числе: в 2012 году - 13160 млн. тенге, в 2013 году - 15000 млн. тенге, в 2014 году - 20000 млн. тенге, в 2015 году - 23000 млн. тенге, в 2016 году - 24000 млн. тенге, в 2017 году - 26000 млн. тенге, в 2018 году - 27000 млн. тенге, в 2019 году - 29000 млн. тенге, в 2020 году - 31000 млн. тенге;

местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы на проектирование, строительство и (или) приобретение арендного жилья для молодых семей и его реализацию через систему жилстройсбережений - 210000 млн. тенге, в том числе: в 2012 году - 15000 млн. тенге, в 2013 году - 15000 млн. тенге, в 2014 году - 20000 млн. тенге, в 2015 году - 23000 млн. тенге, в 2016 году - 24000 млн. тенге, в 2017 году - 26000 млн. тенге, в 2018 году - 27000 млн. тенге, в 2019 году - 29000 млн. тенге, в 2020 году - 31000 млн. тенге;

местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы на проектирование, развитие, обустройство и (или) приобретение участков застройки инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки - 811000 млн. тенге, в том числе: в 2012 году - 51000 млн. тенге, в 2013 году - 60000 млн. тенге, в 2014 - 2020 годах по 100000 млн. тенге;

на проведение в Алматинской области предварительных работ по развитию четырех городов-спутников города Алматы - 73565 млн. тенге, в том числе: в 2012 году - 4065 млн. тенге, в 2013 году - 10100 млн. тенге, в 2014 году - 9100 млн. тенге, в 2015 году - 9300 млн. тенге, в 2016 году - 9100 млн. тенге, в 2017 году - 9700 млн. тенге, в 2018 году - 7500 млн.

тенге, в 2019 году - 5000 млн. тенге, в 2020 году - 9700 млн. тенге;

на проведение в Алматинской области предварительных работ по развитию пятого города-спутника города Алматы «Алтын Сай» - 19500 млн. тенге, в том числе: в 2013 году - 900 млн. тенге, в 2014 году - 6200 млн. тенге, в 2015 году - 6200 млн. тенге, в 2016 году - 6200 млн. тенге;

на проведение в Акмолинской области предварительных работ по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны - 29114 млн. тенге, в том числе: в 2012 году - 2214 млн. тенге, в 2013 году - 2300 млн. тенге, в 2014 году - 4200 млн. тенге, в 2015 году - 2900 млн. тенге, в 2016 году - 3500 млн. тенге, в 2017 году - 3500 млн. тенге, в 2018 году - 3500 млн. тенге, в 2019 году - 3500 млн. тенге, в 2020 году - 3500 млн. тенге;

на увеличение уставного капитала АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» для строительства арендного жилья - 107754 млн. тенге, в том числе: в 2013 году - 25000 млн. тенге, в 2014 году - 26250 млн. тенге, в 2015 году - 27563 млн. тенге, в 2016 году - 28941 млн. тенге.

2. На строительство жилья через АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» предусматривается использовать кредитные средства от АО «Самрук-Қазына» и средства Национального фонда Республики Казахстан: в 2013 году - 39 621 млн. тенге, в 2014 году - 59 432 млн. тенге.

Объем финансирования Программы на 2012 - 2020 годы будет уточняться в рамках прогнозных показателей республиканского бюджета на соответствующий финансовый год.

*«Примечание: расшифровка аббревиатур» исключено в соответствии с [постановлением Правительства РК от 31.05.13 г. № 560 \(см. стар. ред.\)](#)*

## 2. Введение

За время независимости Республики Казахстан строительство жилья стало одним из приоритетных направлений Стратегии развития страны до 2030 года и является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

Начиная с середины двухтысячных годов, Правительством Республики Казахстан были приняты ряд документов по развитию жилищного строительства, основные из которых:

1) [Государственная программа](#) развития жилищного строительства на 2005-2007 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 11 июня 2004 года № 1388 (далее - Программа 2005 - 2007 годов);

2) [Государственная программа](#) жилищного строительства на 2008-2010 года, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383 (далее - Госпрограмма 2008 - 2010 годов);

3) [Программа](#) по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010 - 2014 годы, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 сентября 2010 года № 1004;

4) [Программа](#) жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329 (далее - Программа 2011 - 2014 годов).

Основными направлениями Госпрограммы 2005-2007 годов являлись обеспечение устойчивого темпа роста строительства жилья, доступного для широких слоев населения путем снижения его стоимости, увеличение сроков жилищного кредитования, снижение первоначального взноса и ставки кредитования.

Реализация [Госпрограммы 2005 - 2007 годов](#) осуществлялась путем принятия мер, направленных на стимулирование строительства жилья для среднего класса и социально защищаемых слоев населения: строительство коммунального жилья и доступного жилья за счет государственных средств для приоритетной категории граждан (молодые семьи, имеющие детей, работники государственных органов и учреждений, работники государственных предприятий социальной сферы) стоимостью реализации, не превышающей 56515 тенге за один квадратный метр, а также развитие индивидуального жилищного строительства и строительство жилья за счет привлечения инвестиций частного капитала.

В рамках Госпрограммы 2005 - 2007 годов была разработана специальная Программа ипотечного кредитования доступного жилья и достигнуты следующие целевые условия ипотечного кредитования:

1) размер ставки вознаграждения - 10 %;

2) размер первоначального взноса - 10 %;

3) срок ипотечного кредита - 20 лет.

В целях комплексного решения проблем развития индивидуального жилищного строительства в республике была проведена работа, направленная на совершенствование процедур предоставления земельных участков и обеспечения районов жилищной застройки инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

В 2006 - 2007 годах на развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры бюджетам местных исполнительных органов были направлены целевые трансферты в сумме 50,5 млрд. тенге. В результате было построено более 3,3 тыс. км инженерных сетей. Кроме этого во многих регионах введены в эксплуатацию трансформаторные подстанции, силовые трансформаторы, тепловые камеры, хозфекальные канализационные коллекторы, насосные станции.

**Постановлением** Правительства Республики Казахстан от 1 августа 2006 года № 726 были утверждены Правила предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, предусматривающие упрощенный порядок выделения земельных участков.

С 1 января 2005 года было выделено 221594 участка, в том числе молодым семьям - 59599 участков (33 %), работникам госорганов - 13942 (28 %), работникам предприятий социальной сферы - 30874 (35 %).

Благодаря проведенным мероприятиям в рамках Госпрограммы 2005 - 2007 годов произошел рост темпов жилищного строительства, созданы условия, повышающие привлекательность жилищного строительства для инвестиций и механизм кредитования местных исполнительных органов для строительства доступного жилья с последующей реализацией приоритетным категориям граждан, использованы инструменты ипотечного кредитования, системы жилищных строительных сбережений, системы гарантирования ипотечных кредитов, возобновлено строительство коммунального жилья.

Были приняты следующие законы Республики Казахстан:

1) **от 7 июля 2006 года № 182** «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросу развития арендного сектора жилья», предусматривающий создание условий для развития арендного сектора жилья.

Данный Закон устанавливает правовой статус, условия найма арендных домов в республике, механизм аренды жилья местными исполнительными органами, налоговое стимулирование строительства арендного жилья, а также определяет правовое положение, особенности функционирования фондов недвижимости в Республике Казахстан;

2) **от 7 июля 2006 года № 180** «О долевом участии в жилищном строительстве», устанавливающий гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве.

За 2005 - 2007 годы по всем источникам финансирования на жилищное строительство было направлено 1113 млрд. тенге инвестиций.

По итогам реализации **Госпрограммы 2005 - 2007 годов** при задании 15,8 млн. кв. метров фактически было введено в эксплуатацию 17,9 млн. кв. метров общей площади жилых домов (с легализацией - 19,3 млн. кв. метров), перевыполнение составило 13 % (с легализацией - 22 %).

Таким образом, свою основную задачу - стимулирование развития жилищного строительства - Госпрограмма на 2005 - 2007 годы выполнила.

В **Госпрограмме 2008 - 2010 годов** также уделялось большое внимание обеспечению жильем малообеспеченных граждан и граждан, отнесенных к приоритетной категории, по цене 56515 тенге за 1 квадратный метр общей площади жилища.

Учитывая отсутствие средств на выплату первоначального взноса у большинства граждан, отнесенных к приоритетным категориям, кредитование их осуществляется через систему жилищных строительных сбережений с использованием предварительного займа.

Наряду с этим, продолжено строительство коммунального (арендного) жилья и инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки за счет средств республиканского бюджета.

Кроме того, начаты предварительные работы по развитию в Алматинской области четырех городов-спутников города Алматы и села Коши, как города-спутника города Астаны.

Для стимулирования государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства предусмотрено использование социально-предпринимательских корпораций.

По итогам **Госпрограммы 2008 - 2010 годов**, при задании 19,3 млн. кв. метров, фактически было введено в эксплуатацию 19,7 млн. кв. метров общей площади жилых домов или 102 % к плану.

Несмотря на то, что план по вводу жилья в 2008 - 2010 годах выполнен, мировой финансовый кризис все же отразился на жилищном строительстве, в первую очередь с участием дольщиков.

Правительством Республики Казахстан был утвержден **План** первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития, в который вошли меры по обеспечению стабильности на ипотечном рынке страны, защиты прав дольщиков и завершения объектов строительства.

Для поддержки дольщиков Правительством Республики Казахстан принят комплекс мер по бюджетному финансированию долевого строительства в сумме 263,4 млрд. тенге (на 01.01.2011 г.).

В результате, если в 4 квартале 2007 года на момент начала мирового финансового кризиса в республике строилось 450 жилых комплексов (62889 дольщиков), то по состоянию на 1 января 2011 года оставалось достроить 58 объектов (13650 дольщиков).

Следует отметить, что вливание бюджетных средств в доленое строительство - это разовая акция, обусловленная необходимостью предотвращения социальной напряженности в обществе.

В качестве системной меры, исключающей в дальнейшем необходимость бюджетных затрат на урегулирование взаимоотношений в доленом строительстве, ужесточено действующее законодательство, регламентирующее доленое строительство - 11 июля 2009 года принят [Закон](#) Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам доленого участия в жилищном строительстве», предусматривающий повышение защиты прав дольщиков.

Благодаря принятым Правительством Республики Казахстан мерам были завершены объекты коммерческого жилищного строительства, тем самым это обеспечило рост темпов ввода жилья предприятиями частной формы собственности в 2008 - 2010 годах.

Начиная с 2011 года, дальнейшее развитие жилищного строительства было предусмотрено в рамках [Программы](#) по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010 - 2014 годы, основной целью которой является обеспечение индустриально-инновационного развития строительной индустрии, устойчивого и сбалансированного производства строительных материалов в нашей стране. При этом вопросы жилищного строительства отошли на «второй план». В тоже время, начиная с 2008 года, наблюдается снижение частных инвестиций в жилищное строительство, за счет которых в докризисный период строилось более 87 % жилья (из них ИЖС до 60 %). Проведенный Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства анализ показал, что в 2012 году следует ожидать резкого снижения объемов жилищного строительства, что может в свою очередь повлечь рост цен на жилье.

Чтобы сохранить объемы жилищного строительства, стимулировать привлечение в него частных инвестиций, более широко использовать потенциал системы жилищных строительных сбережений, продолжить строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также решить другие задачи, 31 марта 2011 года Правительство утвердило [Программу](#) жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы.

В рамках Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годов предусмотрены - новая схема строительства кредитного жилья МИО с реализацией через ЖССБК, повышающая его доступность для основной массы населения, развитие ИЖС, поддержка коммерческого жилья путем фондирования банков второго уровня (далее - БВУ), строительство АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына», другие направления повышения доступности жилья и создания дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства.

В результате принятых мер в 2011 году было сдано 6,5 млн. квадратных метров жилья по всем источникам финансирования, что на 8,3 % выше запланированного объема ввода.

Таким образом, говоря о результатах реализации вышеуказанных программ жилищного строительства, на основе проведенного анализа можно отметить, что поставленные задачи в целом были выполнены.

Вместе с тем, анализ показал и слабые стороны указанных программ:

- 1) не удалось до конца обеспечить доступность жилья для основной массы экономически активного населения;
- 2) не было ускорено обеспечение жильем граждан, перед которыми государство имеет обязательства, а также молодых семей.

Для решения данных задач, Президентом Республики Казахстан Назарбаевым Н.А. в [Послании](#) народу Казахстана от 27 января 2012 года «Социально-экономическая модернизация - главный вектор развития Казахстана» поручено провести ревизию и анализ действующих в отрасли строительства программ, разработать и утвердить на их основе единую Программу «Доступное жилье - 2020», предусматривающую доведение ежегодного ввода арендного жилья до 1 млн. кв. метров и механизмы аренды с выкупом, а также комплекс мер по развитию строительной индустрии.

*В раздел 3 внесены изменения в соответствии с [постановлением](#) Правительства РК от 31.05.13 г. № 560 (см. стар. ред.)*

### 3. Анализ текущей ситуации

На сегодняшний день в отрасли жилищного строительства реализуется [Программа](#) жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы.

В Программе 2011 - 2014 годов установлены основные принципы и направления жилищного строительства - строительство жилья местными исполнительными органами для реализации с использованием системы жилстройсбережений и путем фондирования банков второго уровня для финансирования строительства, продолжено строительство арендного жилья и развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также стимулирование привлечения частных инвестиций в жилищное строительство.

Одним из механизмов, который позволит сохранить темпы развития жилищного строительства, является развитие системы жилищно-строительных сбережений. В соответствии с [Посланием](#) Главы государства народу Казахстана от 29 января 2010 года «Новое десятилетие - новый экономический подъем - новые возможности Казахстана» были начаты работы по развитию системы жилищных строительных сбережений и в целом коммерческого сектора жилья. По их итогам выработана новая схема строительства кредитного жилья местными исполнительными органами с реализацией через ЖССБК по цене за 1 квадратный метр в чистовой отделке в пределах 142,5 тысяч тенге в городе Алматы, в городах Астане, Актау, Атырау и Усть-Каменогорске - 112,5 тысяч тенге, в остальных регионах - 90 тысяч тенге.

Данная схема повысила доступность жилья для широких слоев населения.

Необходимо отметить, что реализация данной схемы в регионах - это только первый этап использования потенциала ЖССБК.

В 2011 году, на строительство и реализацию жилья через систему жилищно-строительных сбережений за счет кредитных средств из республиканского бюджета местным исполнительным органам выделено 28,8 млрд. тенге, введено в эксплуатацию 54,1 тыс. кв. метров или 814 квартир.

Учитывая, что наряду с ИЖС другой основной составляющей в общем объеме ввода жилья является коммерческое жилье, доля которого в докризисный период составляла порядка 35-40 %, государством оказана им поддержка, заключающаяся в фондировании банков второго уровня для дальнейшего финансирования строительства.

Для этого было осуществлено финансирование ЖССБК из республиканского бюджета посредством увеличения уставного капитала. При этом ЖССБК осуществляло размещение обусловленных депозитов сроком на 5 лет по ставке вознаграждения 3 % годовых в БВУ в пропорции 50 % (пятьдесят процентов) со стороны ЖССБК и 50 % (пятьдесят процентов) собственные средства БВУ от стоимости проекта с тем условием, чтобы эффективная ставка вознаграждения для конечного заемщика (проектной компании) не превышала 12 % годовых. Кроме того, реализация готового жилья 2-3-го класса комфортности по данному механизму должна производиться по фиксированной цене, где стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра готового жилья в чистовой отделке должна составлять не более 170 000 (сто семьдесят тысяч) тенге.

В 2011 году на увеличение уставного капитала ЖССБК было выделено 57 млрд. тенге, из них БВУ использовано 2,4 млрд. тенге или 4 %.

На строительство жилья для очередников МИО в 2011 году выделены из республиканского бюджета целевые трансферты в сумме 10,9 млрд. тенге. Введено в эксплуатацию 120,5 тыс. кв. метров общей площади арендных квартир (2006 квартир).

На развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки из республиканского бюджета в 2011 году выделены целевые трансферты в сумме 28,1 млрд. тенге, в том числе Акмолинской области на проведение предварительных работ по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны, - 3,8 млрд. тенге и Алматинской области на проведение предварительных работ по строительству четырех городов-спутников города Алматы - 4,0 млрд. тенге. В результате, построено по республике 1162,7 км. инженерных сетей, в том числе 564,3 км. линий электроснабжения, 50,5 км сетей теплоснабжения, 128,5 км сетей водоснабжения, 144,7 км канализации, 217,1 км газопроводов и 57,6 км. подъездных дорог.

В рамках [Программы 2011 - 2014 годов](#), предусмотрены и другие направления повышения доступности жилья и создания дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства.

Дополнительным инструментом, который позволит продолжить развитие жилищного строительства, является строительство через акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Казына» со стопроцентным участием ФНБ «Самрук-Казына» в его уставном капитале. По данному механизму АО «Фонд недвижимости» предоставляет жилые и коммерческие (нежилые) помещения в аренду, аренду с выкупом и прямую продажу. Соответствующие условия и методика предоставления жилья Фондом недвижимости разработаны и утверждены.

Также, одним из направлений, который позволит сохранить темпы жилищного строительства, является содействие МИО инициативам граждан по самостоятельному решению жилищных проблем, в том числе путем создания жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК). При этом обязательным условием создания ЖСК должны быть выделение под застройку земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование, и подведение к участку застройки необходимых сетей и коммуникаций.

Кроме перечисленных мер, как и в предыдущие годы, в 2011 году Правительством была продолжена поддержка дольщиков. Всего, начиная с 2007 года, государственное финансирование долевого строительства составило 464,3 млрд. тенге (освоено 415,0 млрд. тенге или 89 %).

В результате из 450 жилых комплексов (62889 дольщиков) за прошедший период решены проблемы около 62,7 тысяч дольщиков на 430-ти объектах (с учетом 4 новых объектов с 4823 дольщиками).

По состоянию на 1 мая 2012 года по республике осталось завершить 24 объекта с 4891 дольщиком, в том числе самостоятельно достраиваемых - 12 объектов с 1238 дольщиками, за счет господдержки - 12 объектов с 3653 дольщиками. (Из указанных 24 объектов, в городе Астане 7 объектов - 1 130 дольщиков, в городе Алматы 7 объектов - 1 025 дольщиков, в других регионах 10 объектов - 2 736 дольщиков.)

Принятие указанных мер позволило по итогам 2011 года обеспечить сдачу 6,5 млн. квадратных метров жилья по всем источникам финансирования, что на 8,3 % выше запланированного годового плана. Улучшили свои жилищные условия более 55 тысяч семей. Направлено на жилищное строительство 417,1 млрд. тенге инвестиций, или 119,2 % к аналогичному показателю 2010 года.

Предприятиями и организациями государственной собственности в 2011 году сдано в эксплуатацию 834,3 тыс. кв. метров жилья. Государственный сектор занимает всего 12,8 % от общего объема ввода жилья в республике.

Предприятиями и организациями частной формы собственности и населением за отчетный период введено 5,4 млн. кв. метров общей площади жилых домов. Из них за счет средств населения построено 3,6 млн. кв. метров, или 54,6 % от общего объема ввода жилья в республике. Это на 13 % больше, чем в 2010 году.

Намеченные **Программой 2011 - 2014 годов** мероприятия в основном выполняются, за исключением направления - фондирование банков второго уровня для финансирования строительства. В 2011 году на эти цели было выделено 57 млрд. тенге. Однако из них БВУ было использовано только 2,4 млрд. тенге или 4 %. Всего поступило заявок на сумму около 6 млрд. тенге. Учитывая это, оставшиеся 51 млрд. тенге перераспределены **решением** Правительства Республики Казахстан от 24 мая 2012 года № 672 следующим образом:

1) 26 млрд. тенге направлены на предоставление предварительных и промежуточных займов по ставке вознаграждения 4 % годовых для выкупа жилья участниками Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383;

2) 25 млрд. тенге на снижение ставок вознаграждения по предварительным и промежуточным жилищным займам.

Указанное перераспределение 51 млрд. тенге, в том числе 26 млрд. тенге на выкуп жилья участниками Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы и 25 млрд. тенге на снижение ставок вознаграждения по предварительным и промежуточным жилищным займам и их дальнейшая реализация сохраняются в рамках новой Программы «Доступное жилье-2020».

Регламент завершения реализации направления Программы 2011 - 2014 годов - фондирование банков второго уровня для финансирования строительства - сохраняется также прежней в рамках данной Программы «Доступное жилье-2020». ЖССБК в пределах предусмотренных средств в размере 6 млрд. тенге будет осуществлять размещение обусловленных депозитов, как и было ранее прописано в Программе 2011 - 2014 годов.

Реализация жилья осуществляется по выбору БВУ с использованием нижеследующих схем:

- 1) депозитно-накопительной системы с последующей ипотекой;
- 2) депозитно-накопительной системы с последующей продажей в рассрочку;
- 3) системы жилищных строительных сбережений.

При этом, возможно применение и иных схем реализации жилья.

Для районов с повышенной сейсмичностью допускаются поправочные коэффициенты к стоимости строительства одного квадратного метра жилья, согласно СНиП Республики Казахстан **2.03-30-2006** «Строительство в сейсмических районах».

Обусловленное размещение средств в БВУ для последующего кредитования строительных компаний будет осуществляться на основании Соглашения между ЖССБК и БВУ.

Строительство объектов должно осуществляться через проектные компании.

Проект по строительству объекта должен быть одобрен решением межведомственной комиссии. Жилье должно быть по уровню комфортности 2 - 3-го класса.

Перечень объектов строительства определяется БВУ совместно с застройщиками по согласованию с МИО и утверждается Государственной комиссией по модернизации экономики Республики Казахстан.

Вместе с тем, несмотря на принимаемые меры, на сегодняшний день остался не решенным ряд проблем, оказывающих влияние, как на социальную направленность, так и на эффективную реализацию **Программы 2011 - 2014 годов**:

- 1) недостаточное финансирование строительства арендного жилья для очередников, состоящих на учете в местных исполнительных органах;
- 2) недостаточное использование возможностей системы жилстройсбережений;
- 3) не сформирован эффективный рынок строительной индустрии;
- 4) не удалось обеспечить доступным жильем основную массу экономически активного населения, в том числе молодые семьи.

Для решения указанных проблем требуется разработка новой Программы в сфере жилищного строительства.

Прежде чем приступить к разработке Программы необходимо было определить параметры покупательской способности населения, оплаты труда и цен на жилье.

По итогам анализа рынка труда и недвижимости за 2011 год, проведенного Министерством экономического развития и торговли, были определены параметры покупательской способности населения, оплаты труда и цены на жилье:

стоимость покупки одного квадратного метра жилья составила:

- 1) нового - 156 тысяч тенге,
- 2) на вторичном рынке - 113 тысяч тенге.

Среднемесячная заработная плата по республике составила 89 тыс. тенге.

Реальная заработная плата составила 53 тыс. тенге в месяц (с учетом покупательской способности населения со средним достатком применен поправочный коэффициент 0,6).

На основе этих данных рассмотрим возможности покупки жилья среднестатистической семьей из 4-х человек, двое из которых работают и получают реальный доход 106 тыс. тенге в месяц.

Расходы данной семьи приняты в сумме 64 тыс. тенге - по 16 тыс. тенге на одного человека в месяц.

Свободный лимит для покупки квартиры - 42 тыс. тенге ( $106 - 64 = 42$ ).

Ежемесячный платеж для семьи из 4-х человек за квартиру площадью 40 кв. метров по ипотечному займу на срок 15 лет под 12 % годовых составит:

- 1) в новом доме - 86 тысяч тенге, что в 2,2 раза выше доступного лимита в 42 тыс. тенге;
- 2) на вторичном рынке на аналогичных условиях - 63 тысячи тенге, что в 1,6 раза выше доступного лимита.

Как видно из приведенного расчета семья с указанным уровнем дохода не может себе позволить приобретать жилье в собственность.

Таким образом, из 8,4 млн. человек экономически активного населения, свыше 6 млн. работающих не могут приобрести жилье на рыночных условиях. Создание условий и принятие мер по обеспечению жильем данной группы - являются основной задачей Правительства на ближайшую перспективу.

Чтобы решить эти задачи, в первую очередь, необходимо увеличить объемы строительства жилья с нынешних 6,0 млн. кв. метров до 10 млн. кв. метров к 2020 году. Этого объема строительства можно достичь только посредством применения индустриальных методов: крупнопанельного домостроения (КПД), конструкции несъемной опалубки и сборно-каркасного домостроения. Использование индустриальных методов домостроения позволяет снизить стоимость жилья и уменьшить сроки строительства.

Для внедрения индустриальных методов в нашей стране предварительно с выездом был изучен опыт стран ближнего и дальнего зарубежья - Турции, Беларуси, России, Германии и Арабских Эмиратов, добившихся значительных успехов в сфере жилищного строительства.

Анализ зарубежного опыта показывает, что в этих странах оказывается поддержка отрасли жилищного строительства:

### **1. Республика Беларусь (далее - РБ)**

Для стимулирования строительства в РБ были созданы следующие условия:

- 1) освобождение от НДС строительных компаний;
- 2) бесплатное предоставление земельных участков;
- 3) фиксированная стоимость строительных материалов;
- 4) фиксированная маржа строительных компаний - не более 5 %;
- 5) долевое строительство через государственные строительные компании.

Строительство жилья в РБ осуществляется в основном за счет средств населения через систему жилищно-строительных кооперативов и долевое строительство. Государство участвует в строительстве жилья посредством выдачи льготных кредитов населению (ставка вознаграждения от 1 % до 5 % годовых на срок от 20 до 40 лет) и строит социальное жилье в небольших объемах для приоритетной категории граждан, которое остается в собственности у государства.

В РБ проведена работа по реконструкции 8 домостроительных комбинатов в 2006 - 2010 годах (далее - ДСК). ДСК осуществляют строительство посредством применения индустриальных методов: крупнопанельного домостроения (КПД), конструкции несъемной опалубки и сборно-каркасного домостроения. Использование индустриальных методов домостроения позволяет снизить стоимость жилья и уменьшить сроки строительства.

Использование КПД позволяет снизить стоимость жилья и уменьшить сроки строительства, и с учетом использования современных технологий за счет КПД можно возводить жилье быстро и качественно.

### **2. Российская Федерация (далее - РФ)**

В настоящее время в РФ действует Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011 - 2015 годы, утвержденная постановлением Правительства РФ.

В реализации Программы принимают участие государственные институты развития. Их деятельность в жилищной сфере способствовала повышению доступности ипотеки (Внешэкономбанк, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию); частичному решению проблемы капитального ремонта жилых зданий и переселения граждан из аварийного фонда (Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства); получен практический опыт госфинансирования инфраструктуры лучших проектов комплексной застройки (Минрегион России, Внешэкономбанк).

В целях стимулирования строительства доступного жилья Внешэкономбанк активно участвует в реализации проектов в области производства инновационных строительных материалов, предоставляющих возможность резко снизить себестоимость жилищного строительства.

В целом, в рамках стратегии развития промышленности стройматериалов для обеспечения доступности жилья в России за 2 прошедших года было введено 700 новых предприятий по производству стройматериалов (из них: в 2010 году - 300 предприятий, в 2011 году - 400 предприятий).

В данное время в РФ разрабатывается новая программа до 2020 года. Особый интерес представляет развитие арендного сектора жилья (государственного и частного).

Рынок частного арендного жилья сегодня сформирован, в основном, из принадлежащих гражданам жилых помещений и, по экспертным оценкам, составляет 8 - 10 % жилищного фонда (на 01.01.2012 г. жилфонд РФ - 3,2 млрд. кв.м).

Приоритетом государственной политики в данной сфере будут создание условий для развития частного жилищного фонда, жилые помещения которого предоставляются, в первую очередь, внаем на длительный срок (более пяти лет), и интеграция сегментов арендного жилья (индивидуальных наймодателей и бизнес-наймодателей) при обеспечении равных условий для всех участников рынка.

По мере повышения спроса населения на арендное жилье будут созданы условия для строительства частных домов, предназначенных для сдачи внаем бизнес-наймодателями (доходных домов). При этом задачей институтов развития станет создание рыночных механизмов кредитования и рефинансирования кредитов на рынке найма жилья.

Предполагаемый спрос на арендное жилье может составить по РФ до 700 млн. кв. метров.

Для развития «корпоративной аренды» предлагается поддержать хозяйствующих субъектов, формирующих арендный фонд для своих сотрудников.

Строительство арендного жилья частными компаниями для последующей передачи в найм предполагается осуществлять на следующих условиях:

1) на бесплатно предоставленном земельном участке, обеспеченном инженерной инфраструктурой. В этом случае себестоимость 1 кв. метра для большинства регионов будет ниже 22 000 рублей (примерно 110 тыс. тенге);

2) государство должно гарантировать инвестору доходность в 10 % годовых, что чуть выше текущей доходности по рынку.

Прогнозируется, что к 2020 году доля частного арендного жилищного фонда составит около 15 % всего жилищного фонда, в том числе доля жилья, сдаваемого в наем бизнес-наймодателями, - 5 - 7 %.

### **3. Германия**

На данный момент на рынке жилья Германии прослеживаются следующие тренды: превалирование арендного жилья, смещение потребительских предпочтений от сельского жилья к городскому, уменьшение интереса к собственным домам в пользу квартир.

Несмотря на то, что собственное жилье - мечта любого человека, большинство жителей Германии не в состоянии ее осуществить. Мешает этому несколько факторов. С одной стороны, идет сворачивание государственных программ стимулирования покупки жилья частными лицами. С другой стороны, регулирование государством цен на рынке аренды и удержание их на низком уровне.

И хотя демографические сдвиги, низкие ипотечные ставки и гибкая кредитная политика постепенно изменяют ситуацию, на данный момент лишь 43 % немцев имеют собственное жилье. Данный показатель ниже среднего уровня по Евросоюзу.

Жилищная политика очень тесно связана с государственной поддержкой исключительно «уязвимым группам», таким как многодетные семьи, одинокие родители и т.п. Причем упор сделан не на строительство, а на предоставление субсидий для аренды жилья. Сегодня в Германии больше половины населения арендует жилье.

В то же время в Германии серьезное внимание уделяется внедрению новых технологий в строительную отрасль и производство строительных материалов. Одними из крупных промышленных компаний Германии в строительной отрасли являются фирмы «B.T. innovation GmbH» и «EBAWE». Основная деятельность компаний - разработка и поставка оборудования для заводов ЖБИ под различные методы строительства зданий.

### **4. Турция**

Основными уполномоченными органами в сфере регулирования жилищной политики в Турции являются:

1) Министерство общественных работ и жилищного строительства (министерство);

2) Управление по развитию жилищного строительства Турции (ТОКİ).

Основные функции министерства:

- курирует строительство, финансируемые за счет государственных средств (планирование, проведение тендеров, контроль и приемка);

- выдача лицензии, регулирование и утверждение стандартов в области строительства.

Основная функция ТОКİ - обеспечение предложений на рынке жилья для лиц с низкими и средними доходами путем финансирования строительных проектов.

Одной из главных сфер деятельности ТОКі является программа «Преобразование трущобных районов/Проекты по обновлению городских районов Турции». ТОКі застраивает районы, в которых местные администрации сносят или предполагают снести трущобы.

Интересной является финансовая модель, разработанная ТОКі, чтобы реализовать правительственные решения в отношении существующей политики жилищного строительства и приобретения жилья. Финансовая модель названа моделью «перераспределения доходов», при которой жильём обеспечивается группа населения с высокими доходами путем строительства жилья на участках земли, принадлежащих ТОКі, в сотрудничестве с частным сектором, чтобы полученные доходы направить на проекты по строительству жилья для групп населения с низкими и средними доходами.

Эта модель основана на разделении доходов от продаж с частным партнером.

Социальная программа ТОКі по строительству жилья направлена на людей с низкими и средними доходами, которые в существующих рыночных условиях не могут приобрести в собственность жилье.

Распределение жилищных проектов, осуществляемых ТОКі:

1) 14 % проекты по программе «Сбор средств методом перераспределения доходов»;

2) 86 % проекты по программе «Социальное жилье». Бенефициарии проектов социального жилья ТОКі делают первый взнос в начале строительства и затем они продолжают платить ежемесячно согласно плану выплат, приведенному к единому показателю. Для большинства проектов этот показатель является индексом заработной платы в государственном секторе.

Сроки выплат кредитов ТОКі устанавливаются равными 10-15-20 лет в среднем, в зависимости от финансовых возможностей целевых групп.

Сектор строительных материалов в Турции развит очень хорошо и доля турецких товаров и оборудования в строительстве составляет более 95 %.

С учетом зарубежного опыта, для успешной реализации Программы «Доступное жилье - 2020» в Казахстане предусматриваются меры по дальнейшей индустриализации строительства, без которой невозможно обеспечить запланированный рост объемов жилищного строительства.

Ведутся переговоры с Государственным предприятием «Институт жилища - НИПТИС имени Атаева С.С.» Республики Беларусь. По предварительной договоренности решено открыть филиал данного института с нашим участием в Казахстане. Это первый шаг, а затем, когда будут подготовлены кадры и соответствующая база, планируется открыть самостоятельный институт.

При участии Министерства индустрии и новых технологий, Агентства Республики Казахстан по делам строительства и ЖКХ, акиматов и белорусских партнеров рассматриваются вопросы оптимального размещения домостроительных комбинатов на территории Казахстана.

Проведены встречи с немецкими производителями в Министерстве индустрии и новых технологий с участием заместителей акимов областей, городов Астаны и Алматы, заинтересованных госорганов и юридических лиц. На этих встречах презентованы новые технологии домостроительных комбинатов и достигнуты договоренности с производителями из Германии.

Кроме этого, для решения задач по импортозамещению, в рамках Программы по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010 - 2014 годы предусматриваются строительство новых производств по выпуску листового стекла и керамической плитки, увеличение производства радиаторов и арматуры, сантехники и труб, а также других материалов и изделий.

Указанные меры по развитию индустриального домостроения и импортозамещению являются важным фактором повышения доступности жилья, так как позволяют снизить стоимость жилья, уменьшить сроки и повысить качество строительства.

Именно через повышение доступности жилья будет решаться главная цель государственной жилищной политики в рамках Программы «Доступное жилье - 2020» - создание условий для обеспечения жильем различных категорий наших граждан.

Доступность жилья будет обеспечиваться следующими мерами государственной поддержки:

1) государство будет поддерживать реализацию проектов строительства жилья приоритетных параметров;

2) застройщикам будут предоставляться земельные участки с подведенными инженерными коммуникациями;

3) гражданам с невысокими доходами будут предоставлены механизмы и финансовые инструменты;

4) проектировщикам, строителям, производителям строительных материалов будут созданы благоприятные условия для применения передовых технологий.

В рамках государственной поддержки приоритетными параметрами строительства и оплаты жилья будут следующие:

1) площадь жилья - от 35 до 75 кв.м.;

2) предельная стоимость - от 80 до 100 тыс.тенге за кв.м.;

3) величина среднемесячного платежа - 50 тыс. тенге.

Таким образом, государство будет поддерживать:

1) проектирование, строительство и реализацию малогабаритного жилья эконом-класса (не выше 3 и 4 классов комфортности);

2) развитие таких финансовых институтов, как Жилстройсбербанк Казахстана и Казахстанская ипотечная компания, чтобы обеспечить этот уровень платежей.

Вместе с тем, с учетом условий строительства в различных регионах могут быть предусмотрены более широкие параметры жилья.

Как видим, в Казахстане имеются реальные предпосылки для динамического развития отрасли жилищного строительства с использованием опыта антикризисных мер и позитивного мирового опыта. Для этого необходимо продолжить государственную поддержку следующих действующих и новых основных направлений в рамках Программы «Доступное жилье - 2020»:

1. Жилье для граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном МИО в частном жилищном фонде (далее - жилье для очередников МИО).

2. Жилье по линии ЖССБК:

1) для всех категорий населения;

2) для молодых семей.

3. Жилье АО «КИК».

4. Ремонт жилищного фонда по Программе модернизации в Республике Казахстан на 2011 - 2020 годы (вторичное жилье).

5. Жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья.

6. ИЖС.

7. Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

8. Строительство жилья в рамках Программы занятости 2020.

9. Строительство жилья АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына».

В результате реализации Программы «Доступное жилье - 2020» достижение уровня 1 млн. кв. метров арендного жилья предусматривается в 2014 году. В целом, начиная с 2020 года, планируется ежегодно строить до 10 млн. кв. метров жилья.

*В раздел 4 внесены изменения в соответствии с [постановлением Правительства РК от 12 сентября 2012 года № 1189 \(см. стар. ред.\)](#); [постановлением Правительства РК от 29.12.12 г. № 1777 \(см. стар. ред.\)](#); [постановлением Правительства РК от 31.05.13 г. № 560 \(см. стар. ред.\)](#)*

#### **4. Цель, задачи, целевые индикаторы и показатели результатов реализации Программы**

##### **Цель Программы**

Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее дальнейшее повышение доступности жилья для населения.

##### **Задачи Программы**

1. Создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса.

2. Обеспечение жильем категорий граждан, установленных [Законом](#) Республики Казахстан «О жилищных отношениях», а также молодых семей и широких слоев населения по линии жилищных строительных сбережений и АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» путем строительства жилья 3 и 4 классов комфортности, в том числе малоэтажного, отвечающего требованиям ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности.

3. Комплексное освоение территорий и развитие застроенных территорий в целях массового строительства жилья, в первую очередь экономического класса.

4. Привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства.

5. Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки.

6. Развитие индивидуального жилищного строительства.

7. Решение вопроса сноса аварийного жилья.

8. Поддержка строительства жилья некоммерческими объединениями граждан, в том числе жилищными строительными кооперативами, а также индивидуальными застройщиками.

9. Развитие строительной индустрии в Республике Казахстан путем внедрения новых современных технологий, увеличение производства строительных материалов, конструкций и изделий, отвечающих требованиям энергоэффективности и экологичности, повышение доли казахстанского содержания в жилищном строительстве.

**Целевые индикаторы и показатели результатов реализации Программы**

	Ед. изм.	Ответственный гос. орган	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Строительство жилья за счет всех источников финансирования	тыс. кв. метров	МРР, МИО	6 050	6 600	6 900	7 200	7 600	7 700	8 000	9 000	10 000
Жилье для очередников МИО	тыс. кв. метров	МРР, МИО	150	225	275	275	275	275	275	275	275
Жилье для всех категорий населения по линии ЖССБ	тыс. кв. метров	МРР, МИО	245	388	330	330	330	330	330	330	330
Жилье для молодых семей	тыс. кв. метров	МРР, МИО	-	155	155	200	200	200	200	200	200
Жилье АО «ИО «КИК» - аренда с выкупом	тыс. кв. метров	МРР, АО «ИО «КИК»	-	-	210	250	545	530	530	530	530
Арендное жилье фонда недвижимости «Самрук-Казына»	тыс. кв. метров	АО «ФН «Самрук-Казына», МРР, МИО	-	60	90	150	150	150	150	150	150
Жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья	тыс. кв. метров	МРР, акиматы Мангистауской области, г. Астаны	-	25	25	30	35	50	50	50	50
Строительство жилья в рамках Программы занятости 2020	тыс. кв. метров	МРР, МИО	102,6	115	115	165	165	165	165	165	165
ИЖС	тыс. кв. метров	МИО	3 000	3 200	3 200	3 250	3 300	3 350	3 400	3 800	4 300
Коммерческое жилье	тыс. кв. метров	МИО	2552,4	2432	2 500	2 550	2 600	2 650	2 900	3 500	4 000

*В раздел 5 внесены изменения в соответствии с [постановлением Правительства РК от 12.09.12 г. № 1189 \(см. стар. ред.\)](#); [постановлением Правительства РК от 29.12.12 г. № 1777 \(см. стар. ред.\)](#); [постановлением Правительства РК от 31.05.13 г. № 560 \(см. стар. ред.\)](#)*

**5. Этапы реализации Программы**

В рамках Программы предусматриваются следующие основные направления:

1. [Жилье для очередников МИО.](#)
2. [Жилье по линии ЖССБК:](#)
  - 1) [для всех категорий населения;](#)
  - 2) [для молодых семей.](#)
3. [Жилье АО «КИК».](#)

**4. Ремонт жилищного фонда по Программе модернизации в Республике Казахстан на 2011-2020 годы (вторичное жилье).**

**5. Жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья.**

**6. Строительство ИЖС.**

**7. Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры.**

**8. Строительство жилья в рамках Программы занятости 2020.**

**9. Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына».**

Участник Программы вправе приобрести в собственность не более 1 единицы жилья по всем направлениям Программы в одном населенном пункте. Контроль за исполнением данного требования возложить на МИО и операторов Программы.

С целью повышения участия населения в Программе местным исполнительным органам необходимо обеспечить широкое освещение основных направлений в средствах массовой информации и интернете, а также проведение разъяснительной работы среди населения.

Также необходимо обеспечить прозрачность процедур распределения жилья в рамках Программы по всем направлениям путем размещения на интернет-ресурсах местных исполнительных органов информации о всех этапах рассмотрения заявлений граждан с момента их подачи до принятия решения о распределении квартир.

### **Жилье для очередников МИО**

Для граждан, состоящих в очереди на предоставление жилища из коммунального жилищного фонда, предусматриваются проектирование и ежегодное строительство и (или) приобретение готовых у частных застройщиков в каждой области, городах Астане и Алматы арендных домов (квартир) за счет средств республиканского бюджета.

Квартиры в государственном арендном доме предоставляются очередникам МИО в соответствии с **Законом** Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

За счет бюджетных средств будут производиться проектирование, строительство и (или) приобретение готовых арендных домов только 4 класса комфортности.

Стоимость строительства и (или) приобретения у частных застройщиков 1 квадратного метра государственного арендного дома 4 класса комфортности не будет превышать 80 тыс. тенге в регионах (без стоимости инженерных сетей и учета сейсмичности региона) и в городах Астане и Алматы - в пределах 120 тыс.тенге (без стоимости инженерных сетей).

При этом, стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры по регионам будет определяться на основе положительного заключения Государственной экспертизы на проектно-сметную документацию жилых домов.

Для районов с повышенной сейсмичностью допускаются поправочные коэффициенты к стоимости строительства одного квадратного метра жилья:

- 1) 10 баллов - 1,27;
- 2) 9 баллов - 1,22;
- 3) 8 баллов - 1,16;
- 4) 7 баллов - 1,1.

Сейсмичность района жилищного строительства определяется в соответствии со СНиП Республики Казахстан **2.03-30-2006** «Строительство в сейсмических районах».

Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья, превышающие стоимость его строительства, могут быть произведены за счет средств местного бюджета. Для этого МИО необходимо заложить резерв в местном бюджете до 15 % от суммы средств, выделяемых из республиканского бюджета на соответствующий год. Эти средства, в случае необходимости, могут использоваться МИО не только на софинансирование при строительстве жилья для очередников, но и по другим направлениям жилищного строительства - для всех категорий населения и молодых семей.

Начиная с 2015 года, по направлению - строительство жилья для очередников, а также и по другим направлениям - для молодых семей и для всех категорий населения, предусматривается ежегодно выделять средства с учетом применения коэффициента инфляции к стоимости строительства.

Для своевременного ввода жилья и снижения стоимости его строительства МИО должны выделить земельные участки с подведенной к ним инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Сам механизм строительства и реализации арендного (коммунального) жилья следующий:

1) Правительство Республики Казахстан выделяет бюджетные средства на проектирование, строительство и/или приобретение арендных домов и инженерно-коммуникационной инфраструктуры;

2) МИО выделяют земельные участки под строительство арендного жилья, обеспечивают инженерно-коммуникационной инфраструктурой, осуществляют проектирование и строительство арендных домов и (или) приобретение готовых квартир (домов) у частных застройщиков, ведут контроль за ходом и качеством строительных работ, принимают на баланс построенное жилье, распределяют квартиры гражданам указанных выше категорий, ведут эксплуатацию жилья, взимают арендную плату;

3) средства в виде арендной платы возвращаются в бюджет.

При строительстве арендного (коммунального) жилья и инженерно-коммуникационной инфраструктуры МИО могут привлекать социально-предпринимательские корпорации.

В целях недопущения роста стоимости строительства арендных домов и экономии бюджетных средств будут разработаны типовые проекты жилых домов для всех регионов Казахстана с учетом требований государственных нормативов по энергосбережению и повышению энергоэффективности. Применение энергосберегающих мероприятий позволит снизить коммунальные и эксплуатационные расходы на содержание арендных (коммунальных) жилых домов.

В рамках [проекта Закона](#) Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищных отношений» будет рассмотрен вопрос о предоставлении жилищ из государственного жилищного фонда гражданам, относящимся к социально уязвимым слоям населения, только на условиях найма (без права приватизации).

В случае принятия данного закона местные исполнительные органы будут строить арендное жилье без права выкупа 4 класса комфортности для очередников из числа социально уязвимых слоев населения.

## **Жилье по линии ЖССБК**

### **1. Жилье для всех категорий населения**

Данное направление жилищного строительства выработано в рамках работы по развитию системы жилищных строительных сбережений, начатой в соответствии с [Посланием](#) Главы государства народу Казахстана от 29 января 2010 года «Новое десятилетие - новый экономический подъем - новые возможности Казахстана», и реализуется в рамках Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы.

Анализ реализации указанной [Программы на 2011-2014 годов](#) показал, что данное жилье пользуется спросом у населения. Так, если к началу реализации Программы 2011 - 2014 годов было около 17 тыс. вкладчиков банка, желающих участвовать в приобретении жилья по данному направлению, то на сегодняшний день - уже более 75 тыс. человек. В то же время в рамках Программы 2011 - 2014 годов планируется построить порядка 10 тыс. квартир (в среднем - 2,5 тыс. квартир ежегодно). Это в 7,5 раза меньше потребности.

В этой связи, необходимо не только продолжить строительство жилья по данному направлению, но и увеличить его финансирование.

Механизм строительства жилья МИО и его реализация через систему жилстройсбережений выглядят следующим образом:

1. Предоставление МИО кредитов из республиканского бюджета для осуществления проектирования, строительства и/или приобретения готового жилья. В случае реализации проекта через социально-предпринимательские корпорации, МИО выделяет бюджетный кредит СПК для осуществления строительства жилья.

2. Подписание МИО и ЖССБК соглашения о намерениях по сотрудничеству в рамках проекта по строительству и реализации жилья через систему жилищных строительных сбережений.

После выбора согласованного МИО и ЖССБК проектов подписывается договор о сотрудничестве МИО и ЖССБК по строительству и реализации жилья по каждому объекту строительства.

МИО и ЖССБК согласовываются типовые формы договоров купли-продажи, аренды жилья.

3. Формирование ЖССБК пулов покупателей и арендаторов жилья и распределение среди них квартир.

ЖССБК заключает с участниками пулов дополнительные соглашения к договорам о жилстройсбережениях, содержащие условия участия в пуле, в том числе право замены участника пула ЖССБК в случае невнесения платежей по накоплению взносов в жилстройсбережения в течение 3-х месяцев. Мониторинг платежей осуществляется с даты заключения дополнительного соглашения к договору о жилстройсбережениях. Замена участников пулов производится ЖССБК в порядке, установленном для формирования пулов.

4. Выкуп жилья участниками пулов может осуществляться по следующим направлениям:

1) за счет жилищных, предварительных и промежуточных жилищных займов, накопленных жилстройсбережений и собственных средств по окончании строительства жилья;

2) через аренду жилья с последующим выкупом за счет жилищных займов. Максимальный срок аренды должен составлять не более 8 лет с даты ввода жилья в эксплуатацию.

5. Обеспечение МИО строительства жилья и введение его в эксплуатацию.

6. Заключение МИО договоров купли-продажи квартир с участниками пула покупателей, выкупающих жилье, или заключение договоров аренды с последующим выкупом с участниками пула, которые предполагают выкуп жилья по истечении срока накопления жилстройсбережений.

7. Предоставление ЖССБК займов участникам пула покупателей для выкупа распределенных квартир.

Участник пула предоставляет в ЖССБК в качестве залогового обеспечения приобретенную квартиру.

ЖССБК осуществляет перечисление сумм займов, накоплений и собственных средств участников пула покупателей в МИО в счет оплаты приобретаемых квартир.

8. Погашение МИО бюджетного кредита.

В период строительства ЖССБК осуществляет мониторинг за ходом строительства каждого объекта жилья в качестве представителя участников пулов покупателей и арендаторов жилья. После завершения строительства МИО письменно уведомляет ЖССБК о готовности объекта строительства жилья к вводу в эксплуатацию для принятия участия ЖССБК в приеме построенного объекта жилья в эксплуатацию.

После ввода в эксплуатацию объекта жилья:

МИО заключают договоры купли-продажи (либо аренды жилья) на основании представленных ЖССБК списков участников пула по каждому объекту жилья, обеспечивают оформление и регистрацию права собственности на жилье за счет средств участника Программы.

ЖССБК обеспечивает регистрацию договора залога за счет средств участника Программы.

Жилье по данному направлению - для всех категории населения должно быть по уровню комфортности - 3-го и 4-го классов.

Цена реализации жилья за 1 квадратный метр в чистовой отделке будет составлять:

1) 4 класса комфортности в пределах 120 тыс. тенге в городах Астана и Алматы (без стоимости инженерных сетей), 100 тыс. тенге - в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау (без стоимости инженерных сетей), 80 тыс. тенге - в остальных регионах (без стоимости инженерных сетей);

2) 3 класса комфортности в пределах 142,5 тыс. тенге в городах Астана и Алматы (без стоимости инженерных сетей), 112,5 тыс. тенге - в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау (без стоимости инженерных сетей), 90 тыс. тенге - в остальных регионах (без стоимости инженерных сетей);

3) в зоне особого градостроительного регулирования, прилегающих к границе города Алматы территориях Алматинской области, цена реализации за 1 квадратный метр в чистовой отделке предусматривается аналогичной ценам жилья 3-го и 4-го классов комфортности по городу Алматы. Зона особого градостроительного регулирования определена постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 октября 2010 года № 1097 «О генеральном плане пригородной зоны города Алматы (комплексная схема градостроительного планирования территорий)».

При этом, стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры по регионам будет определяться на основе положительного заключения Государственной экспертизы на проектно-сметную документацию жилых домов.

Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья, превышающие стоимость его строительства, могут быть произведены за счет средств местного бюджета из резерва, создаваемого МИО.

Предусматривается, начиная с 2015 года, средства на строительство жилья для всех категории населения ежегодно индексировать с учетом применения коэффициента инфляции к стоимости строительства.

Для практической реализации данной схемы МИО должны выделить земельные участки с подведенной к ним инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Данная схема повышает доступность жилья для широких слоев населения.

Главным преимуществом механизма является отсутствие необходимости финансирования выкупа жилья государством. Выкуп жилья производится за счет накопленных жилстройсбережений вкладчиков и жилищных займов, предоставляемых ЖССБК.

Для арендаторов несомненным преимуществом является возможность накапливать сбережения для выкупа жилья в течение срока не более 8 лет, уже проживая в арендном жилье, при этом будут оплачиваться арендный платеж и коммунальные услуги, затем получение жилищного займа на срок до 15 лет.

Порядок формирования пулов, распределения и выкупа жилья определяется органом управления ЖССБК.

Основные требования к формированию пулов покупателей жилья и арендаторов жилья с последующим выкупом:

1. Пулы покупателей жилья и арендаторов жилья с последующим выкупом формируются из вкладчиков ЖССБК на основании их заявлений на участие в Программе по направлению «Жилье для всех категорий населения».

2. При формировании пулов приоритетное право включения в пулы имеют вкладчики ЖССБК, набравшие большее количество баллов исходя из учета следующих показателей: значение (величина) оценочного показателя, накопление минимально необходимого объема жилстройсбережений, срок накопления жилстройсбережений. Расчет баллов производится по состоянию на следующий рабочий день с даты завершения приема заявлений заявителей для участия в пулах.

3. После подсчета баллов производится оценка платежеспособности заявителей для отбора участников пула покупателей жилья.

Основные критерии, предъявляемые к участникам пула покупателей жилья за счет займов ЖССБК:

1) выполнение норм Закона Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан», условий договора о жилищных строительных сбережениях для получения займа и внутренних нормативных документов ЖССБК;

2) подтверждение платежеспособности для обслуживания займа согласно требованиям ЖССБК;

3) предоставление приобретаемого жилья в залоговое обеспечение в соответствии с внутренними требованиями ЖССБК.

Для выкупа жилья за счет займов ЖССБК с использованием средств бюджетного кредита из республиканского бюджета участник Программы дополнительно должен отвечать следующим требованиям:

4) отсутствие у участника Программы и членов его семьи (супруги, несовершеннолетние дети) жилья на праве собственности в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе, либо необходимость улучшения жилищных условий участника Программы, в случае, когда размер полезной занимаемой площади, находящейся в собственности участника Программы, членов его семьи (супруги, несовершеннолетние дети), составляет менее 15 кв.м. на одного члена семьи (супруги, несовершеннолетние дети), а также нетрудоспособные дети, нетрудоспособные либо достигшие пенсионного возраста родители супругов - при условии совместного проживания и отсутствия жилья в собственности у нетрудоспособных детей, нетрудоспособных либо достигших пенсионного возраста родителей супругов);

5) отсутствие фактов преднамеренного ухудшения жилищных условий участником Программы и членов его семьи (супруги, несовершеннолетние дети) в течение последних 5-ти лет в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе;

6) гражданство Республики Казахстан либо статус оралмана;

7) регистрация в течение последних двух лет в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе;

Проверку выполнения данных условий будет осуществлять банк.

4. По заявителям, не подтвердившим платежеспособность для участия в пуле покупателей жилья, производится оценка платежеспособности для отбора пула арендаторов жилья.

Основные требования, предъявляемые к участникам пула арендаторов жилья с последующим выкупом:

1) регистрация в течение последних двух лет в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе;

2) отсутствие у участника Программы и членов его семьи (супруги, несовершеннолетние дети) жилья на праве собственности в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе;

3) отсутствие фактов преднамеренного ухудшения жилищных условий участником Программы и членов его семьи (супруги, несовершеннолетние дети) в течение последних 5-ти лет в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе;

4) подтверждение платежеспособности для накопления сбережений в период аренды жилья согласно требованиям ЖССБК;

5) ежемесячный совокупный чистый доход семьи (за минусом пенсионных отчислений, индивидуального подоходного налога и других отчислений) за последние 6 месяцев перед подачей заявления не более 15-кратного размера прожиточного минимума;

6) гражданство Республики Казахстан либо статус оралмана.

5. Для включения в пул приоритет определяется в следующей последовательности:

1) участники пулов покупателей жилья за счет накопленных жилстройсбережений и займов ЖССБК;

2) участники пулов арендаторов жилья с последующим выкупом.

Среди участников пулов внутри групп, определенных в подпунктах 1), 2) пункта 5, приоритет выбора при распределении жилья определяется количеством баллов, набранных при формировании пулов. При равенстве баллов приоритет определяется более ранней датой подачи заявления для участия в пуле.

Особенности аренды жилья с последующим выкупом:

1. ЖССБК представляет в МИО список участников пула арендаторов жилья с последующим выкупом.

2. МИО заключают с участниками Программы договора аренды, которые в том числе предусматривают:

1) оплату арендаторами арендного платежа, установленного МИО в соответствии с методикой расчета арендной платы, взимаемой в государственных арендных домах, утвержденной приказом Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 26 августа 2011 года № 306, но не более 100 тенге за 1 кв.м. на период не более 8 лет;

2) оплату коммунальных услуг: электричество, вода, тепло, целевые расходы на содержание жилья и т.д.;

3) обязательство накопления взносов в жилстройсбережения в течение срока накопления, установленного договором о жилстройсбережениях (максимальный срок накопления сбережений для выкупа арендного жилья - не более 8 лет с даты ввода жилья в эксплуатацию);

4) порядок выселения МИО арендатора и членов его семьи из арендного жилья при поступлении информации из ЖССБК об отсутствии платежей по накоплению взносов в жилстройсбережения в течение 3-х месяцев.

В таком случае арендатор выселяется МИО из квартиры, ЖССБК перечисляет в МИО компенсацию за фактическое проживание участника Программы в арендном жилье из накопленных жилстройсбережений и гарантийного взноса участника. Сумма компенсации исчисляется в размере однократного размера ежемесячного взноса во вклад, рассчитанного на стандартных условиях накопления сбережений в течение 8 лет, за каждый месяц проживания с даты заключения договора аренды.

Информация о выселении арендатора из жилья представляется МИО в ЖССБК, в том числе количестве месяцев проживания для перечисления компенсации в МИО.

Замена участников пула арендаторов производится ЖССБК в порядке, установленном для формирования пулов. Для последующего арендатора стоимость жилья будет уменьшена МИО на размер полученной компенсации за фактическое проживание предыдущего арендатора;

5) порядок и условия проживания в арендном жилье и т.д.

Процедуры выселения участника Программы из арендного жилья, в случае невыполнения условий договора аренды и/или договора о жилстройсбережениях, осуществляются МИО.

Копии заключенных договоров аренды жилья представляются МИО в банк.

3. Заключение ЖССБК с участниками Программы дополнительных соглашений к договорам о жилстройсбережениях, содержащим условия аренды жилья с последующим выкупом, прием от арендатора оплаты гарантийного взноса в размере 6-ти кратного ежемесячного взноса по накоплению жилстройсбережений, на случай невнесения платежей по накоплению взносов.

4. Въезд арендатора в квартиру, осуществление накоплений жилстройсбережений согласно заключенному договору о жилстройсбережениях.

5. В случае необходимости выезда арендатора из арендного жилья на добровольной основе, ЖССБК перечисляет в МИО компенсацию за фактическое проживание участника Программы в арендном жилье из накопленных жилстройсбережений и гарантийного взноса участника. Сумма компенсации исчисляется в размере однократного размера ежемесячного взноса во вклад, рассчитанного на стандартных условиях накопления сбережений в течение 8 лет, за каждый месяц проживания с даты заключения договора аренды.

Информация о выезде арендатора из жилья представляется МИО в ЖССБК, в том числе количестве месяцев проживания для перечисления компенсации.

Замена участников пула арендаторов производится ЖССБК в порядке, установленном для формирования пулов. Для последующего арендатора стоимость жилья будет уменьшена МИО на размер полученной компенсации за фактическое проживание предыдущего арендатора.

6. Направление ЖССБК списков в МИО для заключения договоров купли-продажи арендных квартир по истечении срока и выполнения условий накопления жилстройсбережений для получения жилищного займа для выкупа арендного жилья.

7. Оформление и подписание МИО с участниками Программы договоров купли-продажи, передача их в ЖССБК для оформления договоров банковского займа и залога.

8. Предоставление жилищных займов сроком до 15 лет в соответствии с требованиями [Закона](#) Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан», внутренними документами банка.

Выкупаемое арендное жилье предоставляется в залог банку.

Основные критерии для получения жилищных займов:

1) выполнение норм [Закона](#) Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан», условий договора о жилищных строительных сбережениях для получения займа и внутренних документов ЖССБК;

2) подтверждение платежеспособности для обслуживания займа согласно требованиям ЖССБК;

3) предоставление выкупаемого арендного жилья в залог обеспечения в соответствии с внутренними требованиями ЖССБК.

Реализация Программы по направлению (аренда жилья с последующим выкупом) будет начата с 2013 года.

## **2. Жилье для молодых семей**

Это новое направление жилищного строительства, выработанное в рамках реализации поручения Президента Республики Казахстан Н.А. Назарбаева, данного 27 января 2012 года в [Послании](#) народу Казахстана «Социально-экономическая модернизация - главный вектор развития Казахстана».

Арендное жилье для молодых семей должно быть 3-го и 4-го классов уровня комфортности.

Механизм строительства МИО арендного жилья для молодых семей с правом выкупа через систему жилстройсбережений следующий:

1. Выделение МИО целевых трансфертов из республиканского бюджета для осуществления проектирования, строительства и/или приобретения готового арендного жилья. В случае реализации проекта через социально-предпринимательские корпорации МИО выделяют трансферты СПК для осуществления строительства жилья.

2. Подписание МИО и ЖССБК соглашения о намерениях по сотрудничеству в рамках проекта по строительству арендного жилья с правом выкупа через систему жилищных строительных сбережений.

МИО и ЖССБК согласовываются типовые формы договоров аренды жилья, купли-продажи.

3. Обеспечение МИО строительства арендного жилья.

4. Формирование МИО списка претендентов на участие в Программе.

5. Выдача МИО направлений на оценку платежеспособности в ЖССБК (с указанием площади жилья, стоимости за 1 кв.м.) претендентам на участие в Программе, удовлетворяющим требованиям, изложенным в подпунктах 1)-7) основных требований, предъявляемых МИО для отбора участников Программы. Данные

направления претенденты на участие в Программе предъявляют в ЖССБК. Количество выданных направлений должно соответствовать количеству построенных квартир.

6. Оценка ЖССБК платежеспособности для участия в Программе осуществляется в соответствии с внутренними документами банка, представление подтверждения о прохождении платежеспособности для участия в Программе.

7. Формирование МИО окончательных списков подтвердивших платежеспособность заявителей для распределения арендного жилья.

8. Заключение ЖССБК с участниками Программы дополнительных соглашений к договорам о жилстройсбережениях, содержащим условия участия в Программе (выкупа арендного жилья), прием от арендатора оплаты гарантийного взноса в размере 6-ти кратного ежемесячного взноса по накоплению жилстройсбережений, на случай невнесения платежей по накоплению взносов.

9. После ввода в эксплуатацию жилья заключение МИО с участниками Программы договоров аренды, которые в том числе предусматривают:

1) оплату арендаторами арендного платежа по нулевой ставке на период не более 8 лет (оплата коммунальных услуг: электричество, вода, тепло, целевые расходы на содержание жилья и т.д. предусматриваются);

2) обязательство накопления взносов в жилстройсбережения в течение срока до 8 лет с даты заключения договора аренды для выкупа арендного жилья;

Порядок накопления взносов во вклад определяется договором о жилищных строительных сбережениях и внутренними документами ЖССБК.

3) порядок выселения МИО арендатора и членов его семьи из арендного жилья при поступлении информации из ЖССБК об отсутствии платежей по накоплению взносов в жилстройсбережения в течение 3-х месяцев. Мониторинг внесения взносов в жилстройсбережения осуществляется ЖССБК с даты заключения договора аренды.

В таком случае арендатор выселяется МИО из квартиры, ЖССБК перечисляет в МИО компенсацию за фактическое проживание участника Программы в арендном жилье из накопленных жилстройсбережений и гарантийного взноса участника. Сумма компенсации исчисляется в размере однократного размера ежемесячного взноса во вклад, рассчитанного на стандартных условиях накопления сбережений в течение 8 лет, за каждый месяц проживания с даты заключения договора аренды.

Информация о выселении арендатора из жилья представляется МИО в ЖССБК, в том числе количестве месяцев проживания для перечисления компенсации.

Далее МИО в установленные совместно с ЖССБК сроки производят замену участника Программы в предусмотренном выше порядке. Для последующего арендатора стоимость жилья будет уменьшена МИО на размер полученной компенсации за фактическое проживание предыдущего арендатора;

4) порядок и условия проживания в арендном жилье и т.д.

Процедуры выселения и замены участника Программы из арендного жилья, в случае невыполнения условий договора аренды и/или договора о жилстройсбережениях, осуществляются МИО.

Копии заключенных договоров аренды жилья предоставляются МИО в банк.

10. Въезд арендатора в квартиру, осуществление накоплений жилстройсбережений согласно заключенному договору о жилстройсбережениях.

11. В случае необходимости выезда арендатора из арендного жилья на добровольной основе, ЖССБК перечисляет в МИО компенсацию за фактическое проживание участника Программы в арендном жилье из накопленных жилстройсбережений и гарантийного взноса участника. Сумма компенсации исчисляется в размере однократного размера ежемесячного взноса во вклад, рассчитанного на стандартных условиях накопления сбережений в течение 8 лет, за каждый месяц проживания с даты заключения договора аренды.

Информация о выезде арендатора из жилья представляется МИО в ЖССБК, в том числе количестве месяцев проживания для перечисления компенсации.

Далее МИО в установленные совместно с ЖССБК сроки производят замену участника Программы в предусмотренном выше порядке. Для последующего арендатора стоимость жилья будет уменьшена МИО на размер полученной компенсации за фактическое проживание предыдущего арендатора.

12. Направление ЖССБК списков в МИО для заключения договоров купли-продажи арендных квартир по истечении срока и при выполнении условий накопления жилстройсбережений для получения жилищного займа для выкупа арендного жилья.

13. Оформление и подписание МИО с участниками Программы договоров купли-продажи, передача их в ЖССБК для оформления договоров банковского займа и залога.

14. Предоставление жилищных займов сроком до 15 лет в соответствии с требованиями [Закона](#) Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан», внутренними документами банка.

Выкупаемое арендное жилье предоставляется в залог банку.

Цена реализации арендного жилья молодым семьям за 1 квадратный метр в чистовой отделке будет составлять:

1) 4 класса комфортности в пределах 120 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей) в городах Астана и Алматы, 100 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей) - в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау, 80 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей) - в остальных регионах;

2) 3 класса комфортности в пределах 142,5 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей) в городах Астана и Алматы, 112,5 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей) - в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау, 90 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей) - в остальных регионах;

3) в зоне особого градостроительного регулирования прилегающих к границе города Алматы территориях Алматинской области, цена реализации за 1 квадратный метр в чистовой отделке предусматривается аналогичной ценам жилья 3-го и 4-го классов комфортности по городу Алматы. Зона особого градостроительного регулирования определена постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 октября 2010 года № 1097 «О генеральном плане пригородной зоны города Алматы (комплексная схема градостроительного планирования территорий)».

Окончательная стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры по регионам будет определяться на основе положительного заключения Государственной экспертизы на проектно-сметную документацию жилых домов.

Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья, превышающие стоимость его строительства, могут быть произведены за счет средств местного бюджета. Для этого МИО необходимо заложить резерв в местном бюджете до 15 % от суммы средств, выделяемых из республиканского бюджета на соответствующий год.

Начиная с 2015 года, средства на строительство жилья для молодых семей, предусматривается ежегодно выделять с учетом применения коэффициента инфляции к стоимости строительства.

Для практической реализации данной схемы МИО должны выделить земельные участки с подведенной к ним инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Главным преимуществом механизма является отсутствие необходимости финансирования выкупа жилья государством. Выкуп жилья производится за счет накопленных жилстройсбережений арендаторов и жилищных займов, предоставляемых АО «ЖССБК». Вторым важным преимуществом для государства является возможность повторного направления вырученных средств на строительство арендного жилья, т.е. двойного использования ресурсов в течение 20-ти лет и большего охвата населения данным механизмом Программы. Третьим важным фактором является отсутствие необходимости мониторинга МИО полноты и своевременности арендных платежей.

Для молодых семей несомненным преимуществом является возможность накапливать сбережения для выкупа жилья в течение 8 лет, уже проживая в арендном жилье на льготных условиях, затем возможность получения жилищного займа на срок до 15 лет.

Данный механизм строительства и реализации арендного жилья повышает доступность жилья для молодых семей.

Порядок отбора МИО участников Программы и очередности предоставления жилья определяется МИО.

Основные требования, предъявляемые МИО при отборе участников Программы:

1) возраст обоих супругов не достиг 29 лет на момент подачи заявления на участие в Программе либо неполная семья, в которой детей (ребенка) воспитывает один из родителей, не достигший возраста 29 лет, в том числе разведенный, вдовый;

2) период зарегистрированного брака не менее 2-х лет на момент подачи заявления;

3) в состав семьи включаются супруги, несовершеннолетние и нетрудоспособные дети, нетрудоспособные родители супругов;

4) регистрация обоих супругов в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе;

5) отсутствие у участника Программы и членов его семьи жилья на праве собственности в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе для заселения в арендное жилье с последующим выкупом;

6) отсутствие фактов преднамеренного ухудшения жилищных условий супругов и членов их семьи в течение последних 5-ти лет в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе;

7) ежемесячный совокупный чистый доход семьи (за минусом пенсионных отчислений, индивидуального подоходного налога и других отчислений) за последние 6 месяцев перед подачей заявления в пределах:

а) минимальный - для г.г. Алматы, Астана - 4-х кратный размер прожиточного минимума, для остальных городов - 3-х кратный размер прожиточного минимума;

б) максимальный - не более 12-кратного размера прожиточного минимума;

8) гражданство Республики Казахстан либо статус оралмана.

Прием заявлений на участие в Программе начинается МИО с даты объявления МИО о начале приема заявлений, но не позднее 3-х месяцев с даты начала строительства арендного жилья, и заканчивается за 6 месяцев до ввода арендного жилья в эксплуатацию.

В случае недобора претендентов на участие в Программе, МИО вправе продлить сроки приема заявлений.

В ходе приема заявлений на участие в Программе МИО производится проверка соответствия заявителей установленным выше требованиям.

Отбор заявителей, подтвердивших платежеспособность, для распределения арендного жилья производится МИО по балльной системе (по наибольшему количеству баллов):

- 1) за каждый год зарегистрированного брака - 5 баллов;
- 2) за первого ребенка - 20 баллов, за каждого второго и последующего ребенка - 30 баллов;
- 3) за каждого из членов семьи, являющегося инвалидом или страдающего тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, согласно перечню утвержденному Правительством Республики Казахстан - 10 баллов;
- 4) претендентам, не включенным в список на построенный дом при предыдущих отборах в рамках государственных программ, - дополнительно 5 баллов;
- 5) за каждого из супругов, относящихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не достигшие двадцати девяти лет, потерявших родителей до совершеннолетия, - 10 баллов.

Очередность распределения арендного жилья определяется количеством набранных баллов.

Основные критерии, предъявляемые к участникам Программы для получения жилищных займов:

- 1) выполнение норм [Закона](#) Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан», условий договора о жилищных строительных сбережениях для получения займа и внутренних документов ЖССБК;
- 2) подтверждение платежеспособности для обслуживания займа согласно требованиям ЖССБК;
- 3) предоставление выкупаемого арендного жилья в залоговое обеспечение в соответствии с внутренними требованиями ЖССБК.

Реализация данного направления - строительство жилья для молодых семей начата с 2012 года.

Ставки вознаграждений по жилищным займам для всех категорий граждан и молодых семей составят от 4 % до 6,5 % годовых в зависимости от тарифной программы вкладчиков ЖССБК.

### **Жилье АО «ИО «КИК»**

Новое направление - строительство жилья акционерным обществом «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» (АО «ИО «КИК») - арендное жилье с правом выкупа со сроком реализации до 2030 года.

По строительству и предоставлению арендного жилья с правом выкупа (далее - аренда с выкупом) АО «ИО «КИК» предлагается следующий механизм:

1. Правительство Республики Казахстан:

- 1) выделяет местным исполнительным органам целевые трансферты на подведение инженерно-коммуникационной инфраструктуры;
- 2) осуществляет капитализацию АО «ИО «КИК» за счет средств республиканского бюджета с 2013 по 2020 годы в размере 107,754 млрд. тенге;
- 3) предоставляет АО «ИО «КИК» государственную гарантию для выпуска облигаций с 2013 по 2020 годы в размере 56,504 млрд. тенге.

2. МИО:

- 1) предоставляют в собственность АО «ИО «КИК» земельные участки для строительства арендного жилья с подведенной инженерно-коммуникационной инфраструктурой и имеющуюся проектно-сметную документацию для повторного применения;
- 2) проводят отбор и ведут учет участников Программы, которым может быть предоставлено арендное жилье.

Участники Программы, претендующие на получение арендного жилья с выкупом, при его распределении должны являться гражданами Республики Казахстан.

Формирование списка граждан, нуждающихся в предоставлении арендного жилья (далее - список), осуществляется МИО.

Срок рассмотрения документов с момента их сдачи не превышает 30 календарных дней.

Для включения в список необходимо представление следующих документов:

- 1) заявление о включении в список по форме, устанавливаемой МИО;
- 2) справка территориального органа Министерства юстиции Республики Казахстан (об отсутствии у заявителя и постоянно проживающих с ним членов семьи жилища, принадлежащего им на праве собственности в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе);
- 3) справка органа социальной защиты, подтверждающая принадлежность заявителя (семьи) к социально защищаемым гражданам, либо справка с места работы, в т.ч. службы государственного служащего, работника бюджетной организации, военнослужащего, сотрудника правоохранительных органов и др.

В случае участия граждан в Программе с целью улучшения жилищных условий необходимо представление справки из территориального органа Министерства юстиции Республики Казахстан о наличии у заявителя жилища, принадлежащего им на праве собственности в населенном пункте, в котором подается заявление на участие в Программе, и документов, подтверждающих необходимость улучшения жилищных условий;

4) документ, подтверждающий регистрацию по постоянному месту жительства (адресная справка либо справка сельских и/или аульных акимов).

При необходимости заявитель представляет также справку государственного учреждения здравоохранения о наличии в семье страдающего тяжелой формой заболевания, предоставляющую право на дополнительную жилую комнату.

Прием документов осуществляется работниками подразделений МИО, которые проверяют полноту документов на соответствие, регистрируют заявление в журнале и передают документы в соответствующее подразделение МИО, где осуществляется проверка на предмет соответствия заявителя требованиям и соответствующей категории.

В случае положительного результата рассмотрения документов на включение в список, представляется письменный ответ с указанием порядкового номера и даты включения в список. При несоответствии установленным требованиям и соответствующим категориям заявителю представляется письменный ответ с обоснованием причин отказа.

Список размещается на стендах, интернет-ресурсах МИО, а также публикуется в средствах массовой информации и обновляется по мере необходимости, но не реже одного раза в год, а также письменно по требованию лиц, состоящих в этих списках.

В приоритетные категории граждан входят:

- 1) инвалиды и участники Великой Отечественной войны;
- 2) государственные служащие, работники бюджетных организаций, военнослужащие, кандидаты в космонавты, космонавты и лица, занимающие государственные выборные должности;
- 3) граждане Республики Казахстан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;
- 4) лица, приравненные к инвалидам и участникам Великой Отечественной войны;
- 5) инвалиды 1 и 2 групп;
- 6) семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;
- 7) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом Правительством Республики Казахстан;
- 8) пенсионеры по возрасту;
- 9) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие двадцати девяти лет, потерявшие родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на воинскую службу возраст продлевается на срок прохождения срочной воинской службы;
- 10) оралманы;
- 11) лица, лишившиеся жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- 12) многодетные семьи;
- 13) семьи лиц, погибших (умерших) при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, подготовке или осуществлении полета в космическое пространство, спасении человеческой жизни, охране правопорядка;
- 14) неполные семьи;
- 15) сотрудники правоохранительных органов;
- 16) работники государственных юридических лиц;
- 17) работники социальных сфер без привязки к государственной принадлежности, работники государственных и (или) частных учебных заведений и предприятий здравоохранения;
- 18) граждане до 29 лет, имеющие высшее и (или) техническое и профессиональное, послесреднее образование, с момента получения которого прошло не более 9 лет.

Для участия в Программе допускаются граждане, состоящие на учете в МИО, как нуждающиеся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном МИО в частном жилищном фонде, так и не состоящие на учете в МИО.

3. АО «ИО «КИК» с целью реализации задач, поставленных в рамках Программы, на базе действующего структурного подразделения создаст компанию по автоматизации и систематизации платежей (далее - дочерняя организация), которой будут переданы функции по работе с потенциальными арендаторами, заключению арендных и коммунальных (эксплуатационных) договоров, сбору и систематизации арендных платежей и платежей, связанных с обслуживанием текущих операций по ипотеке, а так же обеспечению полноты и своевременности денежных потоков. Указанная дочерняя организация в свою очередь создаст специализированную жилищно-строительную компанию (далее - зависимая организация) с функциями по организации и проведению необходимых тендеров, техническому надзору на всех этапах строительства совместно с МРР, приемке и вводу арендного жилья, а по их завершению обеспечивать передачу АО «ИО «КИК». Данные дочерние/зависимые организации будут созданы в форме акционерных обществ и/или товариществ с ограниченной ответственностью для обеспечения прозрачности их деятельности и с дальнейшим возможным выделением из структуры АО «ИО «КИК», в том числе в рамках государственно-частного партнерства.

При этом взаимоотношения между АО «ИО «КИК» и его дочерней/зависимой организациями будут обеспечиваться на основании отдельных соглашений, в том числе договоров доверительного управления

имуществом. Общая сумма затрат, понесенных дочерними/зависимыми организациями, будет относиться на себестоимость арендного жилья в пределах сумм, предусмотренных Программой.

При строительстве арендного жилья с правом выкупа АО «ИО «КИК» и (или) его дочерние/зависимые организации:

1) проводят тендер на разработку проектно-сметной документации (ПСД) и обеспечивают проведение государственной экспертизы;

2) проводят тендер на проведение строительно-монтажных работ, определение подрядной строительно-монтажной организации (далее - подрядчик). При необходимости квалификационные требования к подрядчикам согласовываются с МРР;

3) по итогам проведенных тендеров заключают с подрядчиками соответствующие договоры на строительство арендного жилья;

4) финансируют строительство арендного жилья путем выделения средств траншами на счет подрядчиков;

5) контролируют процесс и этапы строительства арендного жилья;

6) осуществляют иные мероприятия, возникающие в ходе реализации Программы.

С целью реализации задач, поставленных в рамках Программы, АО «ИО «КИК» и (или) его дочерние/зависимые организации могут приобретать (выкупать) у третьих лиц незавершенные объекты жилищного строительства, построенные и не введенные в эксплуатацию объекты жилищного строительства, построенное и введенное в эксплуатацию (готовое) жилье (далее - приобретаемые объекты), соответствующие требованиям настоящей Программы, для дальнейшей передачи в аренду с выкупом. Приобретаемые объекты должны соответствовать 3 и/или 4 классу комфортности.

4. После завершения строительства ввод в эксплуатацию объектов строительства и оформление правоустанавливающих документов осуществляются с участием МИО и(или) МРР.

5. АО «ИО «КИК» и (или) его дочерние/зависимые организации по завершении строительства арендного жилья при участии МИО и(или) МРР обеспечивают приемку/ввод в эксплуатацию объектов строительства и оформление правоустанавливающих документов.

После ввода в эксплуатацию арендного жилья АО «ИО «КИК» и (или) его дочерние/зависимые организации информируют МИО о количестве введенного арендного жилья.

6. МИО направляют в АО «ИО «КИК» список прошедших отбор участников Программы для оценки платежеспособности. Участники Программы представляет в АО «ИО «КИК» соответствующие документы для определения платежеспособности.

7. АО «ИО «КИК» проводит оценку платежеспособности участников Программы. МИО включают в списки на получение арендного жилья с правом выкупа участников Программы, подтвердивших платежеспособность в АО «ИО «КИК», и направляют данные списки участников Программы - потенциальных арендаторов АО «ИО «КИК» для заключения договоров аренды.

В случае недостаточности жилищ (квартир) для удовлетворения претендентов, отбор среди них осуществляется по:

1) стажу работы;

2) продолжительности проживания в данном населенном пункте.

8. АО «ИО «КИК» и (или) его дочерние/зависимые организации после распределения МИО арендного жилья и предоставления МИО утвержденного списка участников Программы - потенциальных арендаторов заключают с ними договоры аренды с правом выкупа, в том числе с правом досрочного выкупа по истечении 10-летнего срока аренды по остаточной стоимости, которая равна сумме оставшихся ежемесячных арендных платежей, с проведением соответствующих мероприятий, связанных с государственной регистрацией договоров аренды.

9. АО «ИО «КИК» и (или) его дочерние/зависимые организации:

1) осуществляют прием и мониторинг ежемесячных арендных платежей;

2) при условии выполнения арендатором обязательств по договору аренды передает ему в собственность арендное жилье.

10. Участники Программы:

1) при включении в список потенциальных арендаторов после подтверждения платежеспособности вправе заключить с АО «ИО «КИК» и (или) его дочерними/зависимыми организациями договоры аренды жилья с правом выкупа;

2) обеспечивают внесение первоначального гарантийного взноса в сумме, равной размеру 6-месячного арендного платежа;

3) обеспечивают страхование риска неплатежа суммы аренды путем привлечения АО «КФГИК» или страховых организаций.

11. АО «ИО «КИК» привлекает частные инвестиции путем размещения обеспеченных облигаций, в том числе с государственной гарантией, секьюритизированных облигаций на внешних и внутренних фондовых рынках среди неограниченного круга инвесторов, займы международных финансовых институтов и инструменты исламского финансирования. Всего планируется привлечь частных инвестиций за 2015 - 2030 годы на общую сумму 1 080,456 млрд. тенге, в том числе: за 2015 - 2020 годы - 318,452 млрд. тенге и за 2021 - 2030 годы - 762,004 млрд. тенге.

12. Правительство Республики Казахстан принимает меры по дальнейшей реализации механизма Программы - социальное арендное жилье АО «ИО «КИК» с правом выкупа на 2021 - 2030 годы, связанные с:

1) капитализацией АО «ИО «КИК» за счет средств республиканского бюджета с 2021 по 2030 годы в размере 167,160 млрд. тенге;

2) предоставлением АО «ИО «КИК» государственной гарантии для выпуска облигаций с 2021 по 2030 годы в размере 87,655 млрд. тенге.

Общая сумма финансовых вливаний в данный механизм Программы путем пополнения уставного капитала АО «ИО «КИК» и привлечения частных инвестиций за 2013 - 2030 годы составит 1 355,369 млрд. тенге, в том числе: за 2013 - 2020 годы - 426,205 млрд.тенге, за 2021 - 2030 годы - 929,164 млрд.тенге.

Аренда с выкупом предусматривает следующие основные условия:

1) срок договора аренды с выкупом составляет 15 лет;

2) минимальный первоначальный взнос при заселении в размере 6 месячных арендных платежей;

3) возможность уступки права аренды с выкупом третьему лицу с согласия АО «ИО «КИК» и (или) его дочерних/зависимых организаций;

4) возможность переселения в арендное жилье большей/меньшей площади в зависимости от текущего финансового состояния;

5) возможность выкупа арендного жилья по истечении 10 лет аренды по остаточной стоимости, которая равна сумме оставшихся ежемесячных арендных платежей;

6) возможность привлечения соарендаторов при недостаточности доходов.

Цена реализации арендного жилья за 1 квадратный метр в чистовой отделке будет составлять:

1) 4 класса комфортности в пределах 132 тыс. тенге в городах Астана и Алматы, 110 тыс. тенге - в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау, 88 тыс. тенге - в остальных регионах (без стоимости инженерных сетей и учета сейсмичности региона);

2) 3 класса комфортности в пределах 157 тыс. тенге в городах Астана и Алматы, 124 тыс. тенге - в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау, 99 тыс. тенге - в остальных регионах (без стоимости инженерных сетей и учета сейсмичности региона);

3) в зоне особого градостроительного регулирования прилегающих к границе города Алматы территориях Алматинской области, цена реализации за 1 квадратный метр в чистовой отделке предусматривается аналогичной ценам жилья 3-го и 4-го классов комфортности по городу Алматы. Зона особого градостроительного регулирования определена [постановлением](#) Правительства Республики Казахстан от 22 октября 2010 года № 1097 «О генеральном плане пригородной зоны города Алматы (комплексная схема градостроительного планирования территорий)».

Окончательная стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры по регионам будет определяться на основе положительного заключения Государственной экспертизы на проектно-сметную документацию жилых домов.

Для районов с повышенной сейсмичностью допускаются поправочные коэффициенты к стоимости строительства одного квадратного метра арендного жилья, определяемой в соответствии со СНиП Республики Казахстан [2.03-30-2006](#) «Строительство в сейсмических районах».

В период действия договора аренды с выкупом оплата коммунальных и эксплуатационных услуг по арендному жилью должна производиться арендаторами по тарифам, установленным для физических лиц в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Стоимость строительства 1 кв. метра арендного жилья может пересматриваться в соответствии с коэффициентом инфляции по годам.

Для реализации данного механизма требуется внесение изменений и дополнений в действующее законодательство Республики Казахстан ([Кодекс](#) Республики Казахстан о налогах и других обязательных платежах в бюджет, (Налоговый кодекс), [Бюджетный кодекс](#) Республики Казахстан, [Земельный кодекс](#) Республики Казахстан, законы Республики Казахстан [о финансовом лизинге](#), [об ипотеке недвижимого имущества](#), [о рынке ценных бумаг](#) и другие подзаконные акты Республики Казахстан).

### **Ремонт жилищного фонда по Программе модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011 - 2020 годы**

По данным Агентства Республики Казахстан по статистике в 2010 году жилищный сектор республики насчитывал 270,9 млн. кв. метров общей площади, из них 263,9 млн. кв. метров или 97,4 % жилья находится в частной собственности.

По данным МИО 50,1 млн. кв. метров или 32 % существующего жилищного фонда, относящегося к многоквартирным жилым домам, требуют проведения отдельных видов ремонта, а 3,8 млн. кв. метров (2 %) - это аварийное жилье, подлежащее сносу, как непригодное для дальнейшей эксплуатации.

В целях сохранения имеющегося жилищного фонда Главой государства в своем [Послании](#) народу Казахстана от 28 января 2011 года «Построим будущее вместе!» дано соответствующее поручение, в

реализацию которого Правительством Республики Казахстан принято [постановление](#) от 30 апреля 2011 года № 473 «Об утверждении Программы модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011 - 2020 годы» (далее - Программа ЖКХ).

[Программа ЖКХ](#) предусматривает два механизма проведения ремонта общего имущества кондоминиумов - капитальный ремонт проводится с участием социально-предпринимательских корпораций, действующих в каждом регионе республики, а текущий ремонт - с участием специализированных уполномоченных организаций с участием государства.

Реализация Программы ЖКХ стартовала в 2011 году, в качестве «пилотных» проектов к ремонту запланировано 564 многоквартирных жилых дома.

Для реализации механизмов ремонта жилых домов в 2011 году из резерва Правительства Республики Казахстан выделены целевые трансферты местным исполнительным органам в сумме 7 342 млн. тенге, в том числе 1 842 млн. тенге для капитализации социально-предпринимательских корпораций и 5 500 млн. тенге для капитализации специализированных уполномоченных организаций с участием государства.

В настоящее время ремонтные работы завершены по 380 кондоминиумам, по остальным работы подходят к завершению.

[Постановлением](#) Правительства Республики Казахстан от 20 апреля 2012 года № 501 в [Программу ЖКХ](#) внесен ряд поправок, направленных на формирование «эффективного собственника».

С 2013 года ремонт общего имущества кондоминиумов будет производиться по одному механизму - из республиканского бюджета будут выделены целевые трансферты местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, которые будут направлены на капитализацию специализированной уполномоченной организации с участием государства.

При необходимости местные исполнительные органы областей, городов Астана и Алматы используют средства местного бюджета для реализации указанного механизма.

Между органом управления кондоминиумом, собственниками помещений (квартир) и специализированной уполномоченной организацией, которая является генподрядчиком, заключается договор на проведение ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

Специализированная уполномоченная организация производит ремонтные работы с возможностью привлечения субподрядчиков.

Основой для участия населения в Программе ЖКХ является одобренное общим собранием собственников помещений (квартир) решение о проведении ремонта. В дальнейшем составляется смета расходов, утверждается размер затрат каждого собственника, который определяется отношением полезной площади жилых и (или) нежилых площадей, находящейся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном многоквартирном жилом доме.

В течение срока, установленного договором, собственники помещений (квартир) производят ежемесячные взносы на сберегательный счет своего кондоминиума в банке второго уровня.

Местные исполнительные органы обеспечивают контроль за ходом проведения ремонтных работ и мониторинг возврата средств от собственников помещений (квартир).

В приемке выполненных работ принимают участие жилищные инспекции, органы управления объектом кондоминиума и представители собственников помещений (квартир) ремонтируемых объектов.

Программа рассчитана на 2011 - 2020 годы, при этом, источники финансирования предусматривают средства как республиканского, так и местных бюджетов, а также средства населения в виде накоплений на предстоящий капитальный ремонт.

Малообеспеченным семьям (гражданам) будет оказана жилищная помощь для оплаты за капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума и (или) взносов на накопление средств на капитальный ремонт в соответствии с [Правилами](#) предоставления жилищной помощи, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314.

Реализация Программы ЖКХ по ремонту существующего жилищного фонда направлена на снижение доли объектов кондоминиума, требующих капитального ремонта с 32 % до 22 % к 2015 году, и до 10 % к 2020 году.

### **Жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья**

В рамках настоящей Программы предусматривается реализация пилотных проектов по сносу аварийного жилья в городе Астане и Мангистауской области.

#### **1. По г. Астане**

При разработке данного направления был применен опыт города Анкары по реализации Программы регенерации городской среды с участием государственного предприятия «ТОКИ», заключающейся в строительстве социального жилья со сносом аварийного и ветхого жилья.

Агентством Республики Казахстан по делам строительства и ЖКХ с участием заинтересованных государственных органов и акиматов города Астаны и Мангистауской области были рассмотрены варианты схем сноса аварийного жилья в указанных регионах и проведен анализ законодательства по данному вопросу.

По итогам рассмотрения принято решение - снос аварийного жилья и переселение из него граждан производить в порядке реквизиции жилого дома и земельного участка, на котором расположен дом, классифицируя сложившуюся ситуацию как чрезвычайную ситуацию техногенного характера местного масштаба.

Пилотный проект реконструкции сложившейся части города Астаны предусматривает организацию строительства жилья уполномоченной организацией акимата города Астаны на принципах возвратности государственных инвестиций и сноса аварийного жилья, комплексную реконструкцию «старых» кварталов городов.

В сложившейся части города Астаны требуют реконструкции и сноса 2 978 домов, площадью 588 тысяч кв. метров или 11264 квартиры, которые разделены на 42 района реконструкции, на территории - 315,6 га. Из них:

- 1) 5-ти этажные - 66 домов;
- 2) 4-х этажные - 13 домов;
- 3) 3-х этажные - 19 домов;
- 4) 2-х этажные - 174 дома;
- 5) 1-этажные (бараки) - 127 домов;
- 6) дома усадебного типа - 2 579 домов.

Площадь проектируемого жилья взамен сносимого составит 3,1 млн. кв. метров.

Работу по организации сноса аварийного жилья и строительства доступного жилья в городе Астане предлагается организовать по следующим механизмам:

1. Определение районов и этапов реконструкции города.
2. Анализ собственности в районах реконструкции.
3. Достижение договоренности с собственниками домов, признанных аварийными в установленном законодательством порядке и подлежащих сносу.
4. Определение местной чрезвычайной ситуации.
5. Переселение жильцов домов, подлежащих сносу, либо выплата денежной компенсации в установленном законодательством порядке.
6. Снос аварийного жилья.
7. Проектирование и строительство новых домов и инженерно-коммуникационной инфраструктуры.
8. Из общего объема строительства жилья в период с 2013 по 2020 годы обеспечение передачи доли введенных в эксплуатацию площадей для обеспечения жильем собственников сносимых объектов в соответствии с потребностями местного исполнительного органа.
9. Продажа доли жилых и нежилых помещений во вновь построенных домах:
  - 1) через систему ЖССБК, банки второго уровня;
  - 2) прямая продажа.

Источники и объемы финансирования.

Потребность финансирования составит 40 млрд.тенге, в том числе: 2013-2014 года - выделение из республиканского бюджета в рамках реализации Программы «Доступное жилье - 2020» уполномоченной организации акимата города Астаны займа в размере по 20,0 млрд.тенге ежегодно.

В дальнейшем предполагается финансирование проекта за счет других источников - привлечение частных инвестиций, займы от БВУ, целевые трансферты из республиканского и местного бюджета на пополнение уставного капитала уполномоченной организации, доходы от продажи коммерческой недвижимости и предоставления сопутствующих услуг в ходе реализации проекта.

Реализация механизма сноса аварийного жилья и переселения граждан.

Акимат города Астаны:

- 1) создает уполномоченную организацию для реализации проекта реконструкции городской среды, сноса аварийного жилья и строительства жилого фонда города Астаны;
- 2) проводит комиссионные обследования домостроений, по результатам которых будут составлены акты технических обследований с указанием их физического износа и установления оснований для признания жилья аварийным;
- 3) в установленном законодательством порядке в рамках чрезвычайной ситуации местного масштаба производит изъятие и освобождение земельных участков;
- 4) определяет районы реконструкции, производит отвод земельных участков для осуществления строительства;
- 5) обеспечивает строительство магистральных инженерных сетей;
- 6) в соответствии с законодательством Республики Казахстан организует обеспечение жильем собственников аварийных домостроений из существующего и формируемого в дальнейшем за счет передаваемых уполномоченной организацией долей коммунального жилого фонда.

Уполномоченная организация (со 100 % участием акимата города Астаны):

- 1) проектирует и осуществляет строительство жилых домов;
- 2) реализует на рынке часть построенного жилья;
- 3) за счет реинвестирования полученных доходов от продажи жилых и нежилых помещений организует дальнейшее строительство;

4) обеспечивает возврат займа в размере 40,0 млрд.тенге в бюджет равномерными долями с 2021 года.

Деятельность уполномоченной организации, основной задачей которой будет реализация предложенных в пилотном проекте мер, позволит комплексно решать вопросы реконструкции городской среды, сноса жилья, строительства государственного жилого фонда.

В рамках пилотного проекта предусмотрено строительство жилья 3 - 4 классов комфортности и коммерческого жилья с офисными помещениями и паркингами элитного и бизнес-класса для реализации на рынке недвижимости для рефинансирования проекта и возврата заемных средств в бюджет.

Стоимость строительства 1 кв. метра жилого дома составит 142 500 тенге.

Стоимость реализации 1 кв. метра жилья будет предусмотрена в пределах 192 400 тенге, при этом цена продажи будет зависеть от уровня комфортности строящегося жилья.

Предлагаемый механизм реконструкции «старых» кварталов столицы позволит обеспечить возвратность средств, выделенных государством на строительство жилья, даст импульс развитию стройиндустрии, мощный мультипликативный эффект в развитии жилищного строительства в целом. Все это, в конечном счете, обеспечит доступность жилья широким слоям населения.

Эти меры позволят сделать жилье доступным, улучшат архитектурный облик города, снизят контраст между левым и правым берегом столицы.

Реализация пилотного проекта обеспечит:

1) выполнение мероприятий по сносу аварийного жилья - к концу 2017 года планируется снести 228 аварийных домов, площадью 150,0 тыс. м2 и обеспечить 3519 семей комфортными условиями проживания в городе Астане;

2) за счет рефинансирования средств от продажи коммерческого жилья снять бюджетную нагрузку с местного исполнительного органа по сносу аварийного жилья и строительству жилья для переселения собственников аварийных домов;

3) за счет коммерческой направленности проекта обеспечить возврат займа в сумме 40,0 млрд. тенге в бюджет с 2021 года;

4) после возврата кредитных средств уполномоченной организации продолжить строительство жилья для пополнения государственного жилого фонда в пропорции 10 % - в госфонд, 90 % - на реализацию;

5) комплексную реконструкцию «старых» кварталов столицы с созданием современного архитектурного облика, соответствующего статусу столицы.

Преимущества реализации пилотного проекта:

1) формирование современного архитектурного облика сложившейся части города на основе комплексной реконструкции застройки старых кварталов;

2) комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения;

3) обеспечение жильем социально-защищаемых слоев населения столицы;

4) исключение точечной застройки и уплотнения внутриквартальных территорий;

5) предоставление жителям новых квартир в размерах не менее равнозначных по площади сносимого жилья, но не менее однокомнатной квартиры;

6) строительство домов государственного жилищного фонда;

7) создание сбалансированного рынка жилья;

8) формирование эффективного рынка строительной индустрии;

9) обеспечение контроля за качеством проектирования и строительства объектов в ходе реализации Программы. Соблюдение градостроительных норм.

2. По Мангистауской области.

В пилотных проектах предусматривается участие двух городов - Актау и Жанаозен.

Снос в городе Актау аварийного жилья и переселение из него граждан будут производиться аналогично с применением схемы пилотного проекта по городу Астане - в порядке реквизиции жилого дома и земельного участка, на котором расположен дом, классифицируя сложившуюся ситуацию как чрезвычайную ситуацию техногенного характера местного масштаба.

В пилотном проекте предусматривается участие города Актау, который имеет плотную комплексную застройку, и для строительства новых объектов акимат города вынужден осваивать новые территории, на которых отсутствует необходимая инфраструктура.

В то же время, в городе имеется 14 домов (224 квартиры), признанные аварийными и расположенные в одном микрорайоне.

Для того, чтобы решить задачу их сноса и обеспечить возвратность средств, потребность в финансировании составит 10 млрд. тенге (ежегодно по 5 млрд. тенге в 2013 и 2014 годах).

Планируется построить жилье, как жильцам сносимых домов, так и для переселения части жителей города Жанаозен в город Актау.

### **Строительство ИЖС**

Основную долю (до 50 % - 60 %) в общем объеме жилищного строительства в Казахстане занимает индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Для стимулирования ИЖС необходимо предусмотреть:

- 1) развитие производства местных строительных материалов для возведения домов по новым технологиям;
- 2) организацию работы МИО по распространению типовых проектов строительства малоэтажных жилых домов. Данные проекты должны предоставляться гражданам бесплатно;
- 3) площадки под ИЖС должны отводиться массивами в соответствии с утвержденными генеральными планами, проектами детальной планировки и правилами застройки населенных пунктов;
- 4) отведенные под ИЖС массивы до начала строительства жилых домов должны быть обеспечены инженерно-коммуникационной инфраструктурой;
- 5) предоставление МИО гражданам земельных участков.

### **Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки**

Основным фактором, обеспечивающим своевременность ввода в эксплуатацию строящегося жилья, является наличие соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки: внутриквартальные инженерные сети тепло-, водо-, газо- и электроснабжения, канализация, инженерные сооружения, дороги и проезды.

Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки предполагается осуществлять за счет средств республиканского бюджета, которые будут выделены на проектирование, развитие и (или) приобретение по сметной стоимости у частных застройщиков инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки, включая благоустройство внутридворовых территорий, внутриквартальные дороги и проезды. При этом частные застройщики должны получить положительное заключение Государственной экспертизы по сметной стоимости строительства инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

### **Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в городах-спутниках**

Основной целью [Прогнозной схемы](#) территориально-пространственного развития страны до 2020 года, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 21 июля 2011 года № 118, является создание условий, обеспечивающих рост благосостояния населения на основе развития и эффективного использования социально-экономического потенциала каждого региона. Почти половина экономического потенциала (47,2 %) страны сосредоточена в четырех регионах (городах Алматы и Астане, Атырауской и Карагандинской областях). В региональном разрезе положительное сальдо миграции к 2020 году будет характерно для городов Астаны (15,2 тыс. человек) и Алматы (13,4 тыс. человек). Город Астана позиционируется в качестве крупного инновационного и управленческого центра Казахстана, города-лидера, концентрирующего экономическую активность в прилегающих областях и выступающего в роли «локомотива» для остальных территорий страны. Перспективный потенциал Алматы позволяет в будущем позиционировать его как город устойчивого инновационного развития, передовых технологий, развитой инфраструктуры с благоприятной социальной и экологической средой для ведения бизнеса, проживания и отдыха людей.

Анализ агломерационных процессов Казахстана показал, что вокруг крупнейших городов Казахстана идет формирование городских агломераций. Вместе с тем, для агломерационных центров, особенно для города Алматы, актуальным является вопрос об ограничении неконтролируемого роста численности населения и переходе к новым принципам развития: развитие с акцентом на создание благоприятной среды проживания. Поэтому необходимо переходить на принципы устойчивого пространственного развития: рост городов вместо расширения их территории; разделение функций и специализации между городом-центром и его пригородами, которые станут самостоятельными центрами экономической занятости. Для использования преимуществ городских агломераций большое значение имеют процессы формирования и развития их пригородных зон.

Одним из путей достижения обозначенной цели является дальнейшая реализация инвестиционных проектов по развитию городов-спутников городов Алматы и Астаны, начатых в рамках Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы.

На основе концепции развития городов-спутников города Алматы «G4 City» предстоит создать четыре города-спутника с населением более 300 тысяч человек. К моменту завершения проекта здесь планируется ввести в эксплуатацию более 9 миллионов квадратных метров жилых площадей, застраиваемых ведущими казахстанскими и иностранными компаниями.

Первый город «Gate City» позиционируется как деловой и финансовый центр национального и регионального уровня, расположен в северном направлении от черты города Алматы в 8 километрах от международного аэропорта. Эта зона станет транспортным узлом и в дальнейшем новым вспомогательным центром для Алматы. Второй город «Golden City» - культурно-развлекательный и образовательный центр. Третий город «Growing City» позиционируется как город науки и современных технологий с объектами

логистики и научно-производственным комплексом. Четвертый город «Green City» - город отдыха, развлечений и туризма.

В целях привлечения иностранных инвестиций в строительство жилья на территории «Gate City» необходимо продолжить работу по финансированию строительства объектов инженерно-коммуникационной инфраструктуры. На период до 2020 года потребность бюджетных средств составит 120 млрд. тенге. Следует учесть, что затраты на строительство инженерных коммуникаций остальных городов-спутников значительно меньше, так как основные снабжающие источники (вода-, тепло и энергообеспечение, а также очистные сооружения) будут сосредоточены в первом городе.

По первой очереди строительства «Gate City» предусматривается ввод в эксплуатацию 650 тыс. кв. метров жилых площадей в основном за счет средств частных инвесторов.

В Талгарском районе Алматинской области планируется строительство города-спутника международного стандарта «Алтын Сай» (западнее Кульджинского тракта между проспектом Рыскулова города Алматы и автомагистралью, ведущей на аэропорт) с гармоничным архитектурным ансамблем, развитой инфраструктурой и качественными системами управления, включающими все необходимые условия для комфортного проживания человека. Общая застраиваемая площадь составит 2 млн. кв. метров, из них планируемый жилищный фонд - 1,3 млн. кв. метров. Численность постоянно проживающего населения составит 48,3 тыс. человек. Стоимость реализации проекта 230 млрд. тенге, при этом сумма предполагаемого бюджетного финансирования на строительство инженерной инфраструктуры составит 19,4 млрд. тенге (8,4 %), что связано с близостью к городу Алматы и возможностью подключения к городским магистральным сетям. Планируется за 10 лет обеспечить новым жильем порядка 15 тысяч семей казахстанцев. На строительство жилья будут привлечены средства частных инвесторов, государственные кредиты (жилищные займы АО «ЖССБК», АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»). Будут созданы условия для развития индивидуального жилищного строительства (коттеджное жилье).

В связи с интенсивным развитием города Астаны в настоящее время возникают особые требования к развитию районов Акмолинской области, прилегающих к столице. Приближенность к столице села Коши Целиноградского района, находящегося в зоне особого градостроительного регулирования, делает его привлекательным для инвесторов в плане строительства жилья. Проектная численность села Коши составит 70 тысяч жителей. По итогам реализации Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы в рамках проекта по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны, практически завершено строительство основных объектов инженерной инфраструктуры (котельная, трансформаторная подстанция, очистные сооружения). В течение трех лет (2013 - 2015 годы) планируется завершить работы по строительству сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и дорожной инфраструктуры.

Обеспечение села Коши инженерной инфраструктурой способствует завершению строительства жилых комплексов, строящихся с участием дольщиков, развитию индивидуального жилищного строительства, привлечению частных застройщиков в строительство жилья, созданию комфортных условий для проживания.

### **Строительство жилья в рамках Программы занятости 2020**

Данное направление предусматривает строительство (приобретение) жилых домов и инженерно-коммуникационной инфраструктуры в рамках Программы занятости 2020.

Регионы, в которых будет осуществляться строительство жилья, и необходимые для этого объемы средств определяются оператором данной Программы - Министерством труда и социальной защиты населения Республики Казахстан по согласованию с местными исполнительными органами областей, городов Астаны и Алматы.

На строительство и (или) приобретение арендного жилья в 10 областях республики в 2011 году выделены кредитные средства в сумме 11023,7 млн. тенге. В 2011 году введено в эксплуатацию 55,9 тыс. кв. метров общей площади квартир или 285 индивидуальных жилых домов и 768 квартир.

В 2012 году на строительство арендного жилья предусмотрено выделение 8,9 млрд. тенге. На эти деньги будет построено 115,0 тыс. кв. метров жилья.

Начиная с 2015 года, в рамках Программы занятости 2020 планируется ежегодно строить до 165,0 тыс. кв. метров арендного жилья.

### **Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»**

В соответствии с **Планом** совместных действий Правительства Республики Казахстан, Национального Банка и Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций по стабилизации экономики и финансовой системы на 2009 - 2010 годы, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 25 ноября 2008 года № 1085 (далее - План совместных действий), предусмотрены меры по решению проблем на рынке недвижимости.

Для этого создано акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» со стопроцентным участием ФНБ «Самрук-Қазына» в его уставном капитале.

В рамках настоящей Программы Фонд недвижимости будет осуществлять финансирование проектов по строительству жилых объектов.

Для осуществления строительства жилья по данному направлению будут использоваться собственные средства АО «Самрук-Қазына» и средства Национального фонда.

Механизмы строительства жилых объектов:

1. Организация строительства по инвестиционным заявкам частных застройщиков (инвесторов).

В соответствии с внутренними процедурами АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» проводится отбор проектов по строительству жилых объектов (далее - проекты), представленных частными застройщиками (инвесторами).

Проекты должны соответствовать следующим требованиям:

1) наличие земельного участка, свободного от обременений, обеспеченного или запланированного к обеспечению соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой в соответствии с планами развития инфраструктуры местных исполнительных органов;

2) наличие проектно-сметной документации с заключением государственной экспертизы;

3) класс комфортности жилья - не выше 3 класса по СНиП Республики Казахстан [3.02-43-2007](#) «Жилые здания». Общая площадь одной квартиры Фонда недвижимости не должна превышать 120 кв. метров и/или многоквартирного малоэтажного дома (коттеджа) - не более 200 кв. метров, наличие коммерческих помещений и машиномест в соответствии с требованиями СНиП Республики Казахстан. Базовая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилища (квартиры) должна составлять в ценах 2012 года не более 150 тыс. тенге в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау и их пригородных зонах, не более 120 тыс. тенге - в других регионах Республики Казахстан. В последующие годы стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилища (квартиры) будет скорректирована с учетом изменения индекса цен в строительстве;

4) доля участия застройщика (инвестора) в проекте должна быть не менее 20 % от стоимости проекта, включая затраты на приобретение земельного участка (по кадастровой стоимости), разработку проектно-сметной документации и проведение государственной экспертизы, и/или денежные средства, обеспеченные соответствующими гарантиями либо наличием подтвержденных источников финансирования на срок до завершения строительства объекта, и/или незавершенное строительство, подтвержденное заключением технического аудита по выполненному объему строительно-монтажных работ в объекте до момента начала реализации проекта с участием Фонда недвижимости;

5) наличие у генерального подрядчика государственной лицензии на производство строительно-монтажных работ и других разрешительных документов, наличие производственной базы, опыта строительства не менее 3 лет;

6) Исключен в соответствии с [постановлением](#) Правительства РК от 31.05.13 г. № 560 ([см. стар. ред.](#))

При отборе приоритет отдается тем проектам, в которых доля участия застройщика (инвестора) в финансировании больше.

2. Реализация проектов Фондом недвижимости на земельных участках МИО.

В случае предоставления МИО Фонду недвижимости земельных участков, обеспеченных или запланированных к обеспечению соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой, Фонд недвижимости организует строительство жилья, соответствующего требованиям, указанным в пункте 1 настоящего подраздела, с привлечением строительных компаний (инвесторов) для участия в реализации проектов. При этом, строительные компании могут привлекаться Фондом недвижимости в качестве инвесторов и/или генеральных подрядчиков по проектам.

При отсутствии соответствующих предложений от застройщиков (инвесторов) Фондом недвижимости проводится самостоятельная реализация проектов в соответствии с разработанной ПСД, в этом случае строительные компании привлекаются в качестве подрядчиков по проектам.

3. Реализация проектов через целевой депозит.

Для финансирования строительства жилья Фонд недвижимости вправе размещать целевые депозиты в банках второго уровня путем заключения договоров о целевом срочном банковском вкладе, в соответствии с которыми БВУ за счет средств целевого вклада будут осуществлять кредитование застройщиков для строительства жилых объектов. При этом условия целевого депозита будут предусматривать переход в собственность Фонда недвижимости объектов (помещений) в счет возмещения суммы целевого депозита.

Жилье, передаваемое в собственность Фонда недвижимости в счет возмещения суммы целевого депозита, должно соответствовать требованиям, указанным в абзаце 6 пункта 1 настоящего подраздела.

Условия и порядок размещения целевых депозитов Фондом недвижимости в БВУ будут регламентироваться в соответствии с внутренними правилами Фонда недвижимости.

3-1. Фонд недвижимости имеет право осуществлять выкуп жилых и нежилых помещений, соответствующих требованиям, указанным в пункте 1 настоящего подраздела, в строящихся объектах недвижимости или объектах, завершённых строительством.

4. МИО обеспечивают земельные участки для реализации проектов необходимыми наружными инженерными сетями и наружной улично-дорожной инфраструктурой.

5. После завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию помещения распределяются согласно долям участия в проекте.

Вместе с тем, застройщику (инвестору) может быть предоставлено право реализации профинансированных Фондом недвижимости помещений по свободной цене, но не более 50 % от общей площади с выплатой Фонду недвижимости стоимости помещения и вознаграждения в размере не менее действующей ставки рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан на момент заключения соответствующего договора.

Фонд недвижимости, руководствуясь принципами сохранности и возвратности вложенных инвестиций, осуществляет постоянный мониторинг за ходом строительства объекта.

б. Реализация жилых и коммерческих помещений (машиномест) Фонда недвижимости путем аренды, аренды с выкупом и прямой продажи осуществляется Фондом недвижимости (аффилированной компанией Фонда недвижимости) после оформления прав собственности на них и в соответствии с внутренними правилами Фонда недвижимости.

Распределение жилья в аренду с выкупом производится с соблюдением принципа предоставления приоритетности лицам, не имеющим жилья или нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Между Фондом недвижимости (аффилированной компанией Фонда недвижимости) и арендатором заключается договор аренды с выкупом. При этом, договором аренды с выкупом может быть предусмотрено право на досрочное приобретение жилых помещений в собственность арендатором.

Физические лица могут реализовать свое право на приобретение жилых помещений, в том числе на условиях аренды с выкупом не более одного раза.

Реализация жилых помещений Фондом недвижимости в аренду с выкупом будет осуществляться до 15 лет. Размер арендной платы определяется, исходя из принципов возвратности выделенных средств на финансирование строительства и финансовой устойчивости Фонда недвижимости. Базовая цена прямой продажи 1 кв. метра общей площади жилища (квартиры) в первый год реализации Фондом недвижимости составит не более 180 тыс. тенге в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау и их пригородных зонах, не более 144 тыс. тенге - в других регионах Республики Казахстан. В последующие годы цена прямой продажи будет уточнена с учетом изменения стоимости строительства 1 кв. метра жилища (квартиры).

После полного исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды жилья с выкупом жилое помещение будет передано Фондом недвижимости в собственность арендатора.

### **Другие направления повышения доступности жилья**

Наряду с вышеуказанным комплексом мер по повышению уровня доступности жилья и созданию дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства, МИО необходимо оказывать содействие инициативам граждан по самостоятельному решению жилищных проблем. В этом направлении положительно зарекомендовали себя жилищно-строительные кооперативы, степень риска в которых намного меньше, чем при долевом строительстве. Обязательным условием создания ЖСК должно быть выделение под застройку земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование. При этом к участку застройки МИО должны подвести необходимые инженерные сети и коммуникации. Оформление в собственность ЖСК земельного участка должно осуществляться после введения в эксплуатацию жилого дома.

### **О мерах по обеспечению доступности земельных ресурсов**

Одним из составляющих доступности жилья является наличие земельных участков под жилищную застройку, обеспеченных инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Для этих целей МИО необходимо:

- 1) провести ревизию имеющихся земельных участков, пригодных под массовую застройку;
- 2) определить приоритетные районы массовой застройки жилыми домами в соответствии с утвержденными генеральными планами, проектами детальной планировки и правилами застройки населенных пунктов;
- 3) провести предварительные работы по подготовке земельных участков;
- 4) обеспечить свободный доступ к информации о наличии свободных земельных участков;
- 5) предоставление земельных участков застройщику производить по их кадастровой стоимости.

Отведенные под застройку массивы до начала строительства жилых домов должны быть обеспечены инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

### **О мерах по развитию стройиндустрии и индустриального домостроения**

Промышленность строительных материалов является крупной составляющей экономики и, являясь основной материальной базой для строительства, существенно влияет на темпы роста в других отраслях экономики и социальное состояние общества в целом.

В настоящее время в Казахстане в состав отрасли входят 592 предприятия, в том числе 199 являются крупными, 393 средние и мелкие предприятия. Всего в стройиндустрии Казахстана занято 31,5 тыс. человек.

Промышленность строительных материалов - это комплексная отрасль, включающая порядка 20 самостоятельных отраслей, многие из которых насчитывают в своем составе несколько производств, при этом каждая отрасль образует свой рынок, который функционирует самостоятельно, образуя в совокупности общий рынок строительных материалов.

Одной из специфических особенностей рынка строительных материалов является «единство» потребителя, для большинства подотраслей рынка - это строительные организации. В строительстве потребляется свыше 75 - 80 % продукции строительных материалов, более 95 % стеновых материалов, 90 % изделий из строительного бетона, 85 % асбестоцементных изделий, 95 % сборного железобетона. В виду этого на развитие рынка основных видов строительных материалов влияют объемы строительства и развития строительной индустрии, а с учетом динамики изменения объемов строительства происходит его формирование.

Следующим отличием данной отрасли являются недостаточная развитость единого рынка и рыночного пространства, функционирование локальных рынков строительных материалов в регионах, а также неравномерное и несбалансированное территориальное распределение предприятий, вызванное привязкой к разрабатываемым источникам сырья.

Основные производственные мощности промышленности стройматериалов расположены в восточных, южных и центральных областях республики. Соответственно цементные и другие базовые заводы по строительным материалам, изделиям и конструкциям строились в этих регионах. Диспропорции в территориальном размещении в условиях высоких тарифов вызывают большие финансовые издержки по доставке продукции и сырья. Удельный вес транспортных расходов в цене реализации при поставке на значительные расстояния достигает 55 - 65 %, что вызывает значительную дифференциацию цен по областям республики. Еще одним из важных факторов является то, что спрос на строительные материалы характеризуется сезонностью.

В последние десятилетия опережающие темпы развития получил нефтегазовый сектор на Западном Казахстане, резко выросли объемы жилищного и другого гражданского строительства в Астане, Алматы, Алматинской области и др.

Доступность жилья в первую очередь обеспечивается за счет применения качественных, недорогих строительных материалов, во-вторых, круглогодичным строительством. Повсеместное обеспечение строительной отрасли базовыми строительными материалами, а также их соответствие требованиям безопасности жизнедеятельности, пожаробезопасности, и прочим нормам являются неотъемлемым фактором успешной реализации государственных программ.

В этой связи во исполнение поручения Президента страны для решения вопросов по обеспечению строительными материалами объектов строительства в рамках Программы «Доступное жилье 2020», в рамках Карты индустриализации в ближайшее время будут созданы дополнительно новые производственные мощности.

В реализацию Программы «Доступное жилье 2020» будет проведена корректировка Программы развития строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010 - 2014 годы, в рамках которой будет разработан комплекс мер по развитию стройиндустрии, произведен расчет потребности в стройматериалах исходя из объемов основных строительных работ по программе «Доступное жилье 2020», по программам «Акбулак» и модернизации ЖКХ, по основным дорожно-строительным материалам, а также проработаны дополнительные меры для обеспечения строительной отрасли необходимыми материалами.

В Программе по развитию стройиндустрии помимо сборно-каркасного домостроения в целях ускорения сроков и снижения стоимости строительства жилья в качестве приоритета предусматривается развитие крупнопанельного домостроения.

Для организации в стране домостроительных комбинатов был изучен опыт зарубежных компаний-производителей комплектных заводов и оборудования для индустриального домостроения.

Исходя из объемов ввода жилья по регионам за счет государственных средств в рамках реализации настоящей Программы будут определены оптимальное количество домостроительных комбинатов, наиболее подходящая технология, мощность производства, схема и структура финансирования, в том числе за счет инструментов программы «Производительность 2020» или вхождения в уставной капитал СПК.

*В раздел 6 внесены изменения в соответствии с [постановлением Правительства РК от 12.09.12 г. № 1189 \(см. стар. ред.\)](#); [постановлением Правительства РК от 29.12.12 г. № 1777 \(см. стар. ред.\)](#); [постановлением Правительства РК от 31.05.13 г. № 560 \(см. стар. ред.\)](#)*

## **6. Необходимые ресурсы**

На реализацию Программы в 2012 - 2020 годы будут направлены средства республиканского и местных бюджетов, средства институтов развития, а также частные внутренние и зарубежные инвестиции.

Объем финансирования за счет республиканского бюджета на строительство кредитного жилья, арендного жилья для очередников и молодых семей, развитие системы жилищных строительных сбережений, фондирование АО «Жилстройсбербанк» и АО «ИО «КИК», строительство жилья в рамках

пилотных проектов по сносу аварийного жилья, а также развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры, в том числе городов-спутников городов Алматы и Астаны - 1 949,108 млрд. тенге, в том числе: в 2012 году - 143,854 млрд. тенге, в 2013 году - 197,9 млрд. тенге, в 2014 году - 250,75 млрд. тенге, в 2015 году - 232,963 млрд. тенге, в 2016 году - 241,74 млрд. тенге, в 2017 году - 212,2 млрд. тенге, в 2018 году - 216,0 млрд. тенге, в 2019 году - 220,5 млрд. тенге, в 2020 году - 232,2 млрд. тенге.

Объем финансирования Программы на 2012 - 2020 годы будет уточняться в рамках прогнозных показателей республиканского бюджета на соответствующий финансовый год.

### Ожидаемый результат от реализации Программы

В результате реализации Программы:

в 2012 - 2020 годах планируется ввести в эксплуатацию около - 69 050,0 тыс. кв. метров общей площади жилья, в том числе: в 2012 году - 6 050,0 тыс. кв. метров, в 2013 году - 6 600,0 тыс. кв. метров, в 2014 году - 6 900,0 тыс. кв. метров, в 2015 году - 7 200,0 тыс. кв. метров, в 2016 году - 7 600,0 тыс. кв. метров, в 2017 году - 7 700,0 тыс. кв. метров, в 2018 году - 8 000,0 тыс. кв. метров, в 2019 году - 9 000,0 тыс. кв. метров, в 2020 году - 10 000,0 тыс. кв. метров.

За счет кредитных средств из республиканского бюджета в 2012 - 2020 годах будет построено:

1) кредитного жилья местными исполнительными органами с его реализацией через систему жилстройсбережений - 2 943,0 тыс. кв. метров, в том числе: в 2012 году - 245,0 тыс. кв. метров, в 2013 году - 388,0 тыс. кв. метров, в 2014 - 2020 годы по 330,0 тыс. кв. метров.

За счет целевых трансфертов из республиканского бюджета в 2012 - 2020 годах будет построено:

2) арендное (коммунальное) жилье местными исполнительными органами для очередников - 2 300,0 тыс. кв. метров, в том числе: в 2012 году - 150,0 тыс. кв. метров, в 2013 году - 225,0 тыс. кв. метров, в 2014 - 2020 годы по 275,0 тыс. кв. метров;

3) арендное жилье местными исполнительными органами молодым семьям - 1 510,0 тыс. кв. метров, в том числе: в 2013 году - 155,0 тыс. кв. метров, в 2014 году - 155,0 тыс. кв. метров, в 2015 - 2020 годах по 200,0 тыс. кв. метров;

4) жилье фонда АО «ИО «КИК» с реализацией населению через аренду с выкупом - 3 125,0 тыс. кв. метров, в том числе: в 2014 году - 210,0 тыс. кв. метров, в 2015 году - 250,0 тыс. кв. метров, в 2016 году - 545,0 тыс. кв. метров, в 2017 - 2020 годы по 530,0 тыс. кв. метров;

5) жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья - 315,0 тыс. кв. метров, в том числе: в 2013 году - 25,0 тыс. кв. метров, в 2014 году - 25,0 тыс. кв. метров, в 2015 году - 30,0 тыс. кв. метров, в 2016 году - 35,0 тыс. кв. метров, в 2017 - 2020 годы по 50,0 тыс. кв. метров.

За счет собственных средств АО «ФНБ «Самрук-Қазына» и средств Национального фонда Республики Казахстан будет построено в 2013 году - 60,0 тыс. кв. метров, в 2014 году - 90,0 тыс. кв. метров, в 2015 - 2020 годах по 150,0 тыс. кв. метров жилья.

Ожидается мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов, электротехнической, металлургической и химической промышленности, а также предметов обустройства нового жилья.

### 7. План мероприятий по реализации Программы

План мероприятий приведен в [приложении](#) к настоящей Программе.

*В приложение внесены изменения в соответствии с [постановлением Правительства РК от 12.09.12 г. № 1189 \(см. стар. ред.\)](#); [постановлением Правительства РК от 29.12.12 г. № 1777 \(см. стар. ред.\)](#); [постановлением Правительства РК от 31.05.13 г. № 560 \(см. стар. ред.\)](#)*

Приложение  
к [Программе](#) «Доступное жилье - 2020»

### 7. План мероприятий по реализации Программы

№ п/п	Мероприятия	Срок исполнения	Ответственные исполнители	Предполагаемые расходы, млрд. тенге*	Источники финансирования	Форма завершения
1	2	3	4	5	6	7
1.	Кредитование областных бюджетов, бюджетов городов Астаны и Алматы на	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, МИО областей, городов Астаны и	425,0 в том числе: в 2012 г. - 42,4 в 2013 г. - 59,6	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП

	проектирование, строительство и (или) приобретение жилья		Алматы	в 2014 г. - 60,0 в 2015 г. - 37,0 в 2016 г. - 40,0 в 2017 г. - 42,0 в 2018 г. - 45,0 в 2019 г. - 48,0 в 2020 г. - 51,0		
	в том числе:					
	Кредитование областных бюджетов, бюджетов городов Астаны и Алматы на строительство и (или) приобретение жилья через систему жилстройсбережений;	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	375,0 в том числе: в 2012 г. - 42,4 в 2013 г. - 34,6 в 2014 г. - 35,0 в 2015 г. - 37,0 в 2016 г. - 40,0 в 2017 г. - 42,0 в 2018 г. - 45,0 в 2019 г. - 48,0 в 2020 г. - 51,0	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП
	Кредитование областных бюджетов, бюджетов городов Астаны и Алматы на строительство жилья в районах сноса аварийного жилья.	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, акиматы Мангистауской области, г. Астаны	50,0 в том числе: в 2013 г. - 25,0 в 2014 г. - 25,0	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП
2.	Целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование, строительство и (или) приобретение жилья государственного коммунального жилищного фонда	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	473,6 в том числе: в 2012 г. - 34,6 в 2013 г. - 40,0 в 2014 г. - 45,0 в 2015 г. - 50,0 в 2016 г. - 54,0 в 2017 г. - 57,0 в 2018 г. - 60,0 в 2019 г. - 64,0 в 2020 г. - 69,0	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП
	в том числе:					
	Целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование, строительство и (или) приобретение жилья государственного коммунального жилищного фонда для граждан, состоящих в очередях МИО;	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	263,6 в том числе: в 2012 г. - 19,6 в 2013 г. - 25,0 в 2014 г. - 25,0 в 2015 г. - 27,0 в 2016 г. - 30,0 в 2017 г. - 31,0 в 2018 г. - 33,0 в 2019 г. - 35,0 в 2020 г. - 38,0	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП
	Целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование, строительство и (или)	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	210,0 в том числе: в 2012 г. - 15,0 в 2013 г. - 15,0 в 2014 г. - 20,0 в 2015 г. - 23,0 в 2016 г. - 24,0 в 2017 г. - 26,0	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП

	приобретение арендного жилья для молодых семей.			в 2018 г. - 27,0 в 2019 г. - 29,0 в 2020 г. - 31,0		
3.	Целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование, развитие, обустройство и (или) приобретение инженерно-коммуникационной инфраструктуры	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	843,9 в том числе: в 2012 г. - 57,0 в 2013 г. - 62,3 в 2014 г. - 104,2 в 2015 г. - 102,9 в 2016 г. - 103,5 в 2017 г. - 103,5 в 2018 г. - 103,5 в 2019 г. - 103,5 в 2020 г. - 103,5	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП
	в том числе:					
	развитие, обустройство и (или) приобретение инженерно-коммуникационной инфраструктуры;	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	811,0 в том числе: в 2012 г. - 51,0 в 2013 г. - 60,0 с 2014 - 2020 годы - по 100,0	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП
	развитие городов спутников городов Алматы и Астаны.	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	32,9 в том числе: в 2012 г. - 6,0 в 2013 г. - 2,3 в 2014 г. - 4,2 в 2015 г. - 2,9 в 2016 г. - 3,5 в 2017 г. - 3,5 в 2018 г. - 3,5 в 2019 г. - 3,5 в 2020 г. - 3,5	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП
4.	Увеличение уставного капитала АО «ИО «КИК» для обеспечения строительства арендного жилья и приобретения (выкупа) у третьих лиц незавершенных объектов жилищного строительства, построенных и не введенных в эксплуатацию объектов жилищного строительства, построенных и введенных в эксплуатацию (готового) жилья.	2012 - 2020 годы 1 квартал	МРР, АО «ИО «КИК»	107,754 в том числе: в 2013 г. - 25,0 в 2014 г. - 26,250 в 2015 г. - 27,563 в 2016 г. - 28,941	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП
5.	Целевые трансферты на развитие бюджету Алматинской области на формирование уставного капитала уполномоченной организации для строительства	2013 - 2020 годы 1 квартал	МРР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	89,0 в том числе: в 2013 г. - 11,0 в 2014 г. - 15,3 в 2015 г. - 15,5 в 2016 г. - 15,3 в 2017 г. - 9,7 в 2018 г. - 7,5	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП

	инженерно-коммуникационной инфраструктуры (в городах-спутниках города Алматы).			в 2019 г. - 5,0 в 2020 г. - 9,7		
6.	Кредитование ЖССБК.	2012 - 2020 годы	МРР, ЖССБК	12,2 в том числе: в 2012 г. - 12,2	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭБП
7.	Внесение изменений и дополнений в действующие законодательные акты Республики Казахстан по вопросам развития арендного жилья с правом выкупа, стимулирования строительства арендного жилья, привлечения инвестиций в жилищное строительство и финансирования арендного жилья и дальнейшего совершенствования деятельности ипотечных организаций.	4 квартал 2012 года	МЭБП, МФ, МРР, НБ РК (по согласованию), АО «ИО «КИК»	Не требуется		Концепция законопроекта
8.	Предоставление АО «ИО «КИК» государственной гарантии для выпуска облигаций.	2015 - 2016 годы	МЭБП, МФ, МРР, АО «ИО «КИК»			Выпуск государственных гарантий на сумму 56,504 млрд. тенге, в том числе в 2015 г. - 27,563 млрд. тенге, в 2016 г. - 28,941 млрд. тенге
9.	Выделение земельных участков, обеспеченных инженерно-коммуникационной инфраструктурой, для жилищного строительства.	2013 - 2020 годы	МИО областей, городов Астаны и Алматы, Агентство РК по управлению земельными ресурсами			Информация в МРР раз в полугодие
10.	Строительство запланированного объема жилья и ввод в эксплуатацию.	2012 - 2020 годы	МИО областей, городов Астаны и Алматы, МРР, АО «ИО «КИК», АО «Самрук-Казына»			Информация в ПРК, МЭБП
11.	Внесение изменений и дополнений в некоторые	3 квартал 2013 года	МРР, МИО, МФ	Не требуются		Концепция законопроекта

законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищных отношений в части строительства местными исполнительными органами арендного жилья без права выкупа 4 класса комфортности для очередников из числа социально уязвимых слоев населения.					
--	--	--	--	--	--

\* - расходы на реализацию Программы будут уточняться в законе о республиканском бюджете на соответствующие финансовые периоды.

*Программа дополнена примечанием в соответствии с [постановлением](#) Правительства РК от 31.05.13 г. № 560*

Примечание: расшифровка аббревиатур:

ПРК - Правительство Республики Казахстан

МРР - Министерство регионального развития Республики Казахстан

МЭБП - Министерство экономики и бюджетного планирования Республики Казахстан

МФ - Министерство финансов Республики Казахстан

НБ РК - Национальный Банк Республики Казахстан

МИО - местные исполнительные органы

АО «ФНБ «Самрук-Казына» - акционерное общество «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына»

АО «Фонд недвижимости» - акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Казына»

ЖССБК - акционерное общество «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана»

АО «ИО «КИК» - акционерное общество «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания»

СПК - социально-предпринимательская корпорация

ЖСК - жилищно-строительные кооперативы

СНиП РК - строительные нормы и правила Республики Казахстан

ИЖС - индивидуальное жилищное строительство

Приложение  
к [постановлению](#) Правительства  
Республики Казахстан  
от 21 июня 2012 года № 821

### Перечень утративших силу некоторых решений Правительства Республики Казахстан

1. [Постановление](#) Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329 «Об утверждении Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011-2014 годы».

2. [Постановление](#) Правительства Республики Казахстан от 13 сентября 2011 года № 1049 «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329 «Об утверждении Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы».

3. [Постановление](#) Правительства Республики Казахстан от 13 декабря 2011 года № 1524 «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329 «Об утверждении Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы».

4. [Постановление](#) Правительства Республики Казахстан от 24 мая 2012 года № 672 «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329 «Об утверждении Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы».