

**«Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасын бекіту туралы
Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 21 маусымдағы № 821 Қаулысы**

Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» **бағдарламасы** бекітілсін.
2. Қазақстан Республикасы Индустрия және жаңа технологиялар, Қаржы, Экономикалық даму және сауда, Еңбек және халықты әлеуметтік қорғау министрліктері, Қазақстан Республикасы Статистика агенттігі, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының әкімдіктері, «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» акционерлік қоғамы (келісім бойынша) Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігімен бірлесіп, заңнамада белгіленген тәртіппен осы қаулыдан туындайтын шараларды қабылдасын.
3. Осы қаулыға **қосымшаға** сәйкес Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдерінің күші жойылды деп танылсын.
4. Осы қаулы 2012 жылғы 1 шілдеден бастап қолданысқа енгізіледі.

**Қазақстан Республикасының
Премьер-Министрі**

К. Мәсімов

Қазақстан Республикасы
Үкіметінің
2012 жылғы 21 маусымдағы
№ 821 **қаулысымен**
бекітілген

«Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасы

1. Бағдарламаның паспорты

Атауы	«Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасы
Әзірлеу үшін негіздеме	Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә.Назарбаевтың 2012 жылғы 27 қаңтардағы «Әлеуметтік экономикалық жаңғырту - Қазақстан дамуының басты бағыты» атты Қазақстан халқына Жолдауында берген тапсырмаларын іске асыру мақсатында
Бағдарламаны әзірлеуге және іске асыруға жауапты мемлекеттік орган	Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі
Мақсаты	Халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді түрде шешу
Міндеттері	Толыққанды теңгерімді тұрғын үй құрылысы нарығын жасау; тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жеке меншік әріптестікті ынталандыру; тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту; жеке тұрғын үй құрылысын дамыту; авариялық тұрғын үйлерді бұзу мәселесін шешу; азаматтардың коммерциялық емес бірлестіктерінің, оның ішінде тұрғын үй құрылыс кооперативтерінің, сондай-ақ жеке құрылыс салушылардың тұрғын үй салуын қолдау; Қазақстан Республикасында құрылыс индустриясын дамыту
Іске асыру мерзімдері	2012 - 2020 жылдар
Нысаналы индикаторлар	2012 - 2020 жылдары жалпы алаңы 69050,0 мың шаршы метр, оның ішінде 2012 жылы - 6050,0 мың шаршы метр, 2013 жылы - 6600,0 мың шаршы метр, 2014 жылы - 6900,0 мың шаршы метр, 2015 жылы - 7200,0 мың шаршы метр, 2016 жылы - 7600,0 мың шаршы метр, 2017 жылы - 7700,0 мың шаршы метр, 2018 жылы - 8000,0 мың шаршы метр, 2019 жылы - 9000,0 мың шаршы метр, 2020 жылы - 10000,0 мың шаршы метр тұрғын үй

салу

Қаржыландыру көздері және көлемі

1. Бюджеттен шығын қажеттілігі мынаны құрайды: 1951454 миллион теңге (бұдан әрі - млн. теңге), оның ішінде 2012 жылы - 146200 млн. теңге, 2013 жылы - 197900 млн. теңге, 2014 жылы - 250750 млн. теңге, 2015 жылы - 232963 млн. теңге, 2016 жылы - 241741 млн. теңге, 2017 жылы - 212200 млн. теңге, 2018 жылы - 216000 млн. теңге, 2019 жылы - 220500 млн. теңге, 2020 жылы - 233200 млн. теңге, соның ішінде:

бюджеттік кредит беру - 437200 млн. теңге, оның ішінде:

облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына жылдық 0,01 % ставка бойынша тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы тұрғын үй жобалауға, салуға және (немесе) сатып алуға - 375000 млн. теңге, оның ішінде 2012 жылы - 42400 млн. теңге, 2013 жылы - 34600 млн. теңге, 2014 жылы - 35000 млн. теңге, 2015 жылы - 37000 млн. теңге, 2016 жылы - 40000 млн. теңге, 2017 жылы - 42000 млн. теңге, 2018 жылы - 45000 млн. теңге, 2019 жылы - 48000 млн. теңге, 2020 жылы - 51000 млн. теңге;

Астана қаласының жергілікті атқарушы органына жылдық 0,01 % ставка бойынша авариялық тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберінде тұрғын үй жобалауға және салуға - 40000 млн. теңге, оның ішінде 2013 жылы - 20000 млн. теңге, 2014 жылы - 20000 млн. теңге;

Маңғыстау облысының жергілікті атқарушы органына жылдық 0,01 % ставка бойынша авариялық тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберінде тұрғын үй жобалауға және салуға - 10000 млн. теңге, оның ішінде 2013 жылы - 5000 млн. теңге, 2014 жылы - 5000 млн. теңге;

2012 жылы «Қазақстанның Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» акционерлік қоғамын жылдық 1 % ставка бойынша 12200 млн. теңге;

нысаналы трансферттер - 1514254 млн. теңге, оның ішінде: облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына әкімдіктерде кезекте тұрған азаматтар үшін жалға берілетін үйлерді жобалауға, салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға - 263600 млн. теңге, оның ішінде 2012 жылы - 19600 млн. теңге, 2013 жылы - 25000 млн. теңге, 2014 жылы - 25000 млн. теңге, 2015 жылы - 27000 млн. теңге, 2016 жылы - 30000 млн. теңге, 2017 жылы - 31000 млн. теңге, 2018 жылы - 33000 млн. теңге, 2019 жылы - 35000 млн. теңге, 2020 жылы - 38000 млн. теңге;

облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үй жобалауға, салуға және (немесе) сатып алуға және оны тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы сатуға - 210000 млн. теңге, оның ішінде 2012 жылы - 15000 млн. теңге, 2013 жылы - 15000 млн. теңге, 2014 жылы - 20000 млн. теңге, 2015 жылы - 23000 млн. теңге, 2016 жылы - 24000 млн. теңге, 2017 жылы - 26000 млн. теңге, 2018 жылы - 27000 млн. теңге, 2019 жылы - 29000 млн. теңге, 2020 жылы - 31000 млн. теңге;

облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, дамытуға, жайластыруға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға - 811000 млн. теңге, оның ішінде 2012 жылы - 51000 млн. теңге, 2013 жылы - 60000 млн. теңге, 2014 - 2020 жылдары жыл сайын 100000 млн. теңге;

Алматы облысында Алматы қаласының төрт серіктес қаласын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 73500 млн. теңге, оның ішінде 2012 жылы - 4000 млн. теңге, 2013 жылы - 10100 млн. теңге, 2014 жылы - 9100 млн. теңге, 2015 жылы - 9300 млн. теңге, 2016 жылы - 9100 млн. теңге,

2017 жылы - 9700 млн. теңге, 2018 жылы - 7500 млн. теңге, 2019 жылы - 5000 млн. теңге, 2020 жылы - 9700 млн. теңге;

Алматы облысында Алматы қаласының бесінші «Алтын сай» серіктес қаласын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 19500 млн. теңге, оның ішінде 2013 жылы - 900 млн. теңге, 2014 жылы - 6200 млн. теңге, 2015 жылы - 6200 млн. теңге, 2016 жылы - 6200 млн. теңге;

Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 28900 млн. теңге, оның ішінде 2012 жылы - 2000 млн. теңге, 2013 жылы - 2300 млн. теңге, 2014 жылы - 4200 млн. теңге, 2015 жылы - 2900 млн. теңге, 2016 жылы - 3500 млн. теңге, 2017 жылы - 3500 млн. теңге, 2018 жылы - 3500 млн. теңге, 2019 жылы - 3500 млн. теңге, 2020 жылы - 3500 млн. теңге;

жалға берілетін тұрғын үй салу үшін «Қазақстандық ипотекалық компания» ипотекалық ұйым» АҚ-ның жарғылық капиталын ұлғайтуға - 107754 млн. теңге, оның ішінде 2013 жылы - 25000 млн. теңге, 2014 жылы - 26250 млн. теңге, 2015 жылы - 27563 млн. теңге, 2016 жылы - 28941 млн. теңге.

2. Тұрғын үй салу үшін «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры арқылы «Самұрық-Қазына» АҚ-тың кредиттік қаражатын және Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражатын пайдалану көзделіп отыр: 2013 жылы - 39 621 млн. теңге, 2014 жылы - 59 432 млн. теңге.

Бағдарламаны 2012 - 2020 жылдары қаржыландыру көлемі тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджеттің болжамды көрсеткіштері шеңберінде нақтыланатын болады.

Ескертпе: аббревиатуралардың толық жазылуы

ҚРҰ - Қазақстан Республикасының Үкіметі;

ЭДСМ - Қазақстан Республикасы Экономикалық даму және сауда министрлігі;

ИЖТМ - Қазақстан Республикасы Индустрия және жаңа технологиялар министрлігі;

Қаржымині - Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігі;

ҚР ҰБ - Қазақстан Республикасының Ұлттық банкі;

ҚТҮШИА - Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі;

ЖАО - жергілікті атқарушы органдар;

«Самұрық-Қазына» ҰӘҚ» АҚ - «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» акционерлік қоғамы;

ҚТҚЖБ - «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» акционерлік қоғамы;

«ҚИК» ИҰ» АҚ - «Қазақстандық ипотекалық компания» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамы;

«Жылжымайтын мүлік қоры» АҚ - «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамы;

ЖТҚ - жеке тұрғын үй құрылысы;

ӘКК - әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорация;

ҚР ҚНЖЕ - Қазақстан Республикасының Құрылыс нормалары және ережелері;

ТҚК - тұрғын үй құрылысы кооперативтері;

Құрылыс салушы - тұрғын үй салуды жүзеге асыру үшін белгіленген тәртіппен жер учаскесі берілген заңды тұлға.

2. Кіріспе

Қазақстан Республикасының тәуелсіздігі жылдары ішінде тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2030 жылға дейінгі даму стратегиясының басым бағыттарының бірі болып танылды және жалпыұлттық сипаттағы ең маңызды міндеттердің бірі болып табылады.

Екі мыңыншы жылдардың ортасынан бастап Қазақстан Республикасының Үкіметі тұрғын үй құрылысын дамыту бойынша бірқатар құжаттарды қабылдады, олардың ішіндегі негізгілері:

1) Қазақстан Республикасы Президентінің 2004 жылғы 11 маусымдағы № 1388 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005 - 2007 жылдарға арналған [мемлекеттік бағдарламасы](#) (бұдан әрі - 2005 - 2007 жылдардағы бағдарлама);

2) Қазақстан Республикасы Президентінің 2007 жылғы 20 тамыздағы № 383 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 жылдарға арналған [мемлекеттік бағдарламасы](#) (бұдан әрі - 2008 - 2010 жылдардағы мемлекеттік бағдарлама);

3) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 30 қыркүйектегі № 1004 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 - 2014 жылдарға арналған [бағдарламасы](#);

4) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы № 329 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 - 2014 жылдарға арналған [бағдарламасы](#) (бұдан әрі - 2011 - 2014 жылдардағы бағдарлама).

2005 - 2007 жылдардағы мемлекеттік бағдарламаның негізгі бағыттары тұрғын үйдің құнын арзандату арқылы халықтың қалың жігі үшін қолжетімді тұрғын үй құрылысының тұрақты өсу қарқынын қамтамасыз ету, тұрғын үйге кредит беру мерзімдерін ұзарту, кредит берудің бастапқы жарнасы мен ставкаларын азайту болып табылады.

[2005- 2007 жылдардағы мемлекеттік бағдарламаны](#) іске асыру орта тап пен халықтың әлеуеттік қорғалған жігі үшін тұрғын үй салуды ынталандыруға: азаматтардың басым құқық берілген санаттары (балалары бар жас отбасылары, мемлекеттік органдар мен мекемелердің қызметкерлері және әлеуметтік саланың мемлекеттік кәсіпорындары қызметкерлері) үшін мемлекеттік қаражат есебінен сату құны бір шаршы метр үшін 56515 теңгеден аспайтын коммуналдық және қолжетімді тұрғын үй салуға, сондай-ақ жеке тұрғын үй құрылысын дамытуға, жеке капитал инвестицияларын тарту есебінен тұрғын үй салуға бағытталған шараларды қабылдау арқылы жүзеге асырылды.

2005 - 2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламаның шеңберінде Ипотекалық кредит берудің арнайы бағдарламасы әзірленді және ипотекалық кредит берудің мынадай мақсатты шарттарына қол жеткізілді:

- 1) сыйақы ставкасының көлемі - 10 %;
- 2) бастапқы жарна көлемі - 10 %;
- 3) ипотекалық кредит мерзімі - 20 жыл.

Тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді шешу мақсатында республикада жер учаскелерін беру рәсімдерін жетілдіруге және тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарды инженерлік-коммуналдық инфрақұрылыммен қамтамасыз етуге бағытталған жұмыс жүргізілді.

2006 - 2007 жылдары инженерлік-коммуналдық инфрақұрылымды дамытуға жергілікті атқарушы органдардың бюджеттеріне 50,5 млрд. теңге сомасында нысаналы трансферттер бөлінді. Нәтижесінде 3,3 мың км инженерлік желі салынды. Бұдан басқа, көптеген өңірлерде трансформаторлық қосалқы станциялар, күш трансформаторлары, жылу камералары, шаруашылық-нәжістік кәріз коллекторлары, сорғы станциялары пайдалануға берілді.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 1 тамыздағы № 726 [қаулысымен](#) жер учаскелерін бөлудің жеңілдетілген тәртібін көздейтін Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқық беру ережесі бекітілді.

2005 жылғы 1 қаңтардан бастап 221594 учаске бөлінді, оның ішінде жас отбасыларына 59599 учаске (33 %), мемлекеттік органдардың қызметкерлеріне - 13942 (28 %), әлеуметтік сала кәсіпорындарының қызметкерлеріне - 30874 (35 %) бөлінді.

2005 - 2007 жылдардағы мемлекеттік бағдарламаның шеңберінде өткізілген іс-шаралардың арқасында тұрғын үй құрылысының қарқыны өсті, инвестиция үшін тұрғын үй құрылысының тартымдылығын арттыратын жағдай және қолжетімді тұрғын үй салу, кейін басым құқық берілген азаматтарға сату үшін жергілікті атқарушы органдарға кредит беру тетігі жасалды, ипотекалық кредит беру құралдары, тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі, ипотекалық кредиттерге кепілдік беру жүйесі пайдаланылды, коммуналдық тұрғын үй салу қайтадан басталды.

Қазақстан Республикасының мынадай заңдары қабылданды:

1) тұрғын үйдің жалдау секторын дамыту үшін жағдай жасауды көздейтін «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үйдің жалға берілетін секторын дамыту мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» 2006 жылғы 7 шілдедегі № 182 [Заң](#).

Осы Заң республикада жалға берілетін үйлердің құқықтық мәртебесін, жалдау шартын, жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үйді жалдау тетігін, жалға берілетін тұрғын үй құрылысын салықтық ынталандыруды белгілейді, сондай-ақ Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік қорларының құқықтық ережесін, жұмыс істеу ерекшелігін айқындайды;

2) Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт тараптарының құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау кепілдігін белгілейтін, «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» 2006 жылғы 7 шілдеде № 180 [Заң](#).

2005 - 2007 жылдары қаржыландырудың барлық көздері бойынша тұрғын үй құрылысына 1113 млрд. теңге инвестиция жұмсалды.

[2005 - 2007 жылдардағы мемлекеттік бағдарламаны](#) іске асырудың қорытындысы бойынша 15,8 млн. шаршы метр тұрғын үйді іске қосу жоспарланған, іс жүзінде жалпы алаңы 17,9 млн. шаршы метр тұрғын үй іске қосылды (жария етумен - 19,3 млн. шаршы метр), тапсырманы асыра орындау 13 % (жария етумен - 22 %).

Сонымен, 2005 - 2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарлама өзінің тұрғын үй құрылысын ынталандыру деген негізгі міндетін орындады.

2008 - 2010 жылдардағы мемлекеттік бағдарламада аз қамтамасыз етілген азаматтарды және басым құқық берілген санатқа жататын азаматтарды тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрі үшін 56515 теңге деген бағада тұрғын үймен қамтамасыз етуге басты назар аударылды.

Азаматтардың көпшілігінде бастапқы жарнаны төлеуге қаражат жоқ екенін ескере отырып, оларға кредит беру тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы алдын ала қарыздарды пайдаланып жүзеге асырылып жатыр.

Сонымен қатар, республикалық бюджеттің қаражаты есебінен коммуналдық (жалға берілетін) тұрғын үй және тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым салу жалғасып жатыр.

Бұдан басқа, Алматы облысында Алматы қаласының төрт серіктес қаласын және Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту жөніндегі алдын ала жұмыстар басталды.

Мемлекеттік-жеке меншік серіктестікті ынталандыру үшін тұрғын үй құрылысында әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорацияны пайдалану көзделген.

2008 - 2010 жылдардағы мемлекеттік бағдарламаны іске асырудың қорытындысы бойынша 19,3 млн. шаршы метр тұрғын үйді іске қосу жоспарланған, іс жүзінде жалпы алаңы 19,7 млн. шаршы метр тұрғын үй немесе жоспардың 102 % пайдалануға берілді.

2008 - 2010 жылдары тұрғын үйді іске қосу жоспары орындалғанына қарамастан, дүниежүзілік қаржы дағдарысы тұрғын үй құрылысына да, ең алдымен үлескерлер қатысқан құрылысқа да әсер етті.

Үкімет әлеуметтік-экономикалық дамудың тұрақтылығын қамтамасыз ету жөніндегі бірінші кезектегі іс-қимылдар **жоспарын** бекіткен болатын, оған еліміздің ипотекалық нарығында тұрақтылықты қамтамасыз ету, үлескерлердің құқықтарын қорғау және құрылыс объектілерін аяқтау жөніндегі шаралар кірді.

Үлескерлерді қолдау үшін Қазақстан Республикасының Үкіметі үлестік құрылысты 263,4 млрд. теңге сомасында бюджеттік қаржыландыру бойынша кешенді шаралар қабылдады (01.01.2011 жылғы жағдай).

Нәтижесінде, егер 2007 жылғы 4-тоқсанда, дүниежүзілік дағдарыс басталған сәтте республикада 450 тұрғын үй кешені (62889 үлескер) салынып жатса, енді 2011 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 58 объектіні (13650 үлескер) салып бітіру қажет болды.

Бюджет қаражатын үлестік құрылысқа құю - бұл қоғамдағы әлеуметтік шиеленістің алдын алу қажеттілігінен туындаған бір жолғы акция екенін атап өту керек.

Үлестік құрылыста өзара қатынастарды реттеу үшін одан әрі бюджеттік шығындарға жол бермейтін жүйелі шара ретінде үлестік құрылысты регламенттейтін қолданыстағы заңнама қатаңдатылды - 2009 жылғы 11 шілдеде «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасының **Заңы** қабылданды.

Қазақстан Республикасының Үкіметі қабылдаған шаралардың арқасында коммерциялық тұрғын үй объектілерінің құрылысы аяқталды, бұл 2008 - 2010 жылдары жеке меншік нысанындағы кәсіпорындардың тұрғын үйді іске қосу қарқынының өсуін қамтамасыз етті.

2011 жылдан бастап тұрғын үй құрылысын одан әрі дамыту бастапқыда Қазақстан Республикасында құрылыс индустриясын және құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2010 - 2014 жылдарға арналған **бағдарламаның** шеңберінде көзделген болатын. оның негізгі мақсаты елімізде құрылыс индустриясының индустриялық-инновациялық дамуын қамтамасыз ету, тұрақты және теңгерімделген құрылыс материалдарын өндіру болып табылады. Бұл ретте тұрғын үй құрылысының мәселелері кейінге қалдырылды. Сонымен бірге, 2008 жылдан бастап тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялардың төмендегені байқалды, олардың есебінен дағдарысқа дейінгі кезең ішінде тұрғын үйдің 87 % салынған болатын (оның ішінде ЖТҚ 60 %). Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі жүргізген талдау 2012 жылы тұрғын үй құрылысының көлемі күрт төмендейді деп күтіліп отырғанын, бұл өз кезегінде тұрғын үй бағасының өсуіне алып келетінін көрсетті.

Тұрғын үй құрылысының көлемін сақтап қалу, оған жеке инвестициялар тартуды ынталандыру, тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесін мүмкіндігінше кеңінен пайдалану, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым салуды жалғастыру, сондай-ақ басқа міндеттерді шешу үшін 2011 жылғы 31 наурызда Үкімет Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 - 2014 жылдарға арналған **бағдарламасын** бекітті.

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламасының шеңберінде жергілікті атқарушы органдардың халықтың негізгі топтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыра отырып, ҚТҚЖБ арқылы сатылатын кредиттік тұрғын үй салуының жаңа схемасы, ЖТҚ дамыту, екінші деңгейдегі банктерді (бұдан әрі - ЕДБ) қорландыру жолымен коммерциялық тұрғын үйді қолдау, «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның тұрғын үй салуы, тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырудың басқа да бағыттары және тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту үшін қосымша ынталандыру шараларын жасау көзделген.

Қабылданған шаралардың нәтижесінде 2011 жылы қаржыландырудың барлық көздері бойынша 6,5 млн. шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді, бұл жоспарланған іске қосу көлемінен 8,3 % артық.

Осылайша, тұрғын үй құрылысының жоғарыда көрсетілген бағдарламасын іске асырудың нәтижесі туралы айтсақ, жүргізілген талдаудың нәтижесінде алға қойылған міндеттер толық орындалды деп айтуға болады.

Сонымен бірге, талдау бағдарламада көрсетілген әлсіз жақтарды көрсетті:

1) халықтың экономикалық жағынан белсенді негізгі топтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін толық қамтамасыз етуге мүмкіндік болмады;

2) мемлекет олардың алдында белгілі бір міндеттемелер алған азаматтарды, сондай-ақ жас отбасыларын тұрғын үймен қамтамасыз ету жылдамдатылған жоқ.

Осы міндеттерді шешу үшін Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә.Назарбаев 2012 жылғы 27 қаңтардағы «Әлеуметтік экономикалық жаңғырту - Қазақстан дамуының басты бағыты» атты Қазақстан халқына **жолдауында** құрылыс саласында қолданылып жүрген бағдарламаларға тексеру және талдау жүргізуді, олардың негізінде жыл сайын жалға берілетін тұрғын үйдің көлемін 1 млн. шаршы метрге жеткізуді және сатып алу құқығымен жалдау тетігін, сондай-ақ құрылыс индустриясын дамыту жөніндегі кешенді шараларды көздейтін бірыңғай «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасын әзірлеуді және бекітуді тапсырды.

3. Ағымдағы жағдайды талдау

Бүгінгі күні тұрғын үй құрылысында Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 - 2014 жылдарға арналған **бағдарламасы** іске асырылып жатыр.

2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламада тұрғын үй құрылысының негізгі қағидаттары және жергілікті атқарушы органдардың және тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің қатысуымен тұрғын үй салуы және сатуы, құрылысты қаржыландыру үшін екінші деңгейдегі банктерді қорландыру бағыттары белгіленген, жалға берілетін тұрғын үйді салу және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тартуды ынталандыру жалғасып жатыр.

Тұрғын үй құрылысының қарқынын сақтап қалуға мүмкіндік беретін тетіктердің бірі тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесін дамыту болып табылады. Мемлекет басшысының 2010 жылғы 29 қаңтардағы «Жаңа онжылдық - жаңа экономикалық өрлеу - Қазақстанның жаңа мүмкіндіктері» атты Қазақстан халқына **Жолдауына** сәйкес тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесін және жалпы тұрғын үйдің коммерциялық секторын дамыту жөніндегі жұмыстар басталды. Оның нәтижелері бойынша таза әрленген тұрғын үйдің бір шаршы метрінің құны Алматы қаласында 142,5 мың теңге, Астана, Ақтау, Атырау және Өскемен қалаларында 112,5 мың теңге, қалған өңірлерде 90 мың теңге шегінде болатын ҚТҚЖБ-ның қатысуымен жергілікті атқарушы органдар арқылы кредиттік тұрғын үй салудың жаңа схемасы әзірленді.

Осы схема халықтың қалың жігі үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырды.

Өңірлерде осы схеманы іске асыру - ҚТҚЖБ әлеуетін пайдаланудың бірінші сатысы ғана екенін атап өткен жөн.

2011 жылы жергілікті атқарушы органдарға республикалық бюджеттен тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы тұрғын үй салуға және сатуға 28,8 млрд. теңге бөлінді, 54,1 мың шаршы метр немесе 814 пәтер пайдалануға берілді.

ЖТҚ-мен қатар тұрғын үйді іске қосудың жалпы көлеміндегі негізгі құрамдаушы коммерциялық тұрғын үй болып табылады, оның үлесі дағдарысқа дейінгі кезеңде шамамен 35-40 % болғанын ескере отырып, мемлекет құрылысты қаржыландыру үшін екінші деңгейдегі банктерді қорландыруға қолдау көрсетті.

Бұл үшін жарғылық капиталын ұлғайту арқылы ҚТҚЖБ-ны республикалық бюджеттен қаржыландыру жүзеге асырылатын болады. Бұл ретте ҚТҚЖБ жылына 3 % сыйақы ставкасы бойынша 5 жыл мерзімге тепе-тең мөлшерде ҚТҚЖБ тарапынан 50 % (елу пайыз) және жоба құнының 50 %-ын (елу пайызын) құрайтын сомада ЕДБ-ке шартты депозит орналастыруды жүзеге асырады, мұнда соңғы қарыз алушы (жобалау компаниясы) үшін сыйақының тиімді ставкасы жылына 12 %-дан артық болмайды. Бұдан басқа, осы тетік бойынша дайын тұрғын үйді сату бекітілген бағамен жүргізілуге тиіс, мұнда әрленген дайын тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрін сату құны 170 000 (бір жүз жетпіс мың) теңгеден артық болмайды.

2011 жылы ҚТҚЖБ-ның жарғылық капиталын ұлғайтуға 57 млрд. теңге бөлінді, соның ішінде ЕДБ 2,4 млрд. теңгені немесе 4 % пайдаланды.

ЖАО-да кезекте тұрғандар үшін тұрғын үй салуға 2011 жылы республикалық бюджеттен 10,9 млрд. теңге сомасында нысаналы трансферттер бөлінді. Жалпы алаңы 120,5 мың шаршы метр жалға берілетін пәтер (2006 пәтер) пайдалануға берілді.

Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамытуға және жайластыруға 2011 жылы республикалық бюджеттен 28,1 млрд. теңге, оның ішінде Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 3,8 млрд. теңге және Алматы облысында Алматы қаласының төрт серіктес қаласын салу жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 4,0 млрд. теңге сомасында нысаналы трансферттер бөлінді. Нәтижесінде республикада 1162,7 км инженерлік желілер, оның ішінде 564,3 км электрмен жабдықтау желілері, 50,5 км жылумен жабдықтау желілері, 128,5 км сумен жабдықтау желілері, 144,7 км кәріз, 217,1 км газ құбыры және 57,6 км кіреберіс жолдар салынды.

2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламаның шеңберінде тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру және тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту үшін қосымша ынталандыру шараларын жасау жөнінде басқа да бағыттар көзделген.

Тұрғын үй құрылысын дамытуды жалғастыруға мүмкіндік беретін қосымша құрал бұл «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ-ның жүз пайыз қатысуымен «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ (бұдан әрі - Жылжымайтын мүлік қоры) арқылы құрылыс салу. Осы тетік бойынша «Жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды жалға, кейіннен сатып алатын жалға және тікелей сатып алуға береді. Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй беру шарттары мен әдістемесі әзірленген және бекітілген.

Сондай-ақ, тұрғын үй құрылысының қарқынын сақтап қалуға мүмкіндік беретін бағыттардың бірі ЖАО-ның тұрғын үй проблемасын дербес шешетін азаматтардың бастамаларына, оның ішінде тұрғын үй құрылыс кооперативтерін (бұдан әрі - ТҚК) құруға жәрдем жасауы болып табылады. Бұл ретте, мемлекеттің меншігіндегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскесін құрылыс үшін бөлу және құрылыс салынатын учаскеге қажетті желілер мен коммуникациялар жүргізілу ТҚК құрудың міндетті шарты болуға тиіс.

Көрсетілген шаралардан басқа өткен жылдардағыдай, 2011 жылы Үкімет үлескерлерді қолдауды жалғастырды. Барлығы 2007 жылдан бастап үлестік құрылысты мемлекеттік қаржыландыру 464,3 млрд. теңгені құрады (415,0 млрд. теңге немесе 89 % игерілді).

Нәтижесінде, 450 тұрғын үй кешенінің (62889 үлескер) ішінен өткен кезең ішінде 430 объектідегі 62,7 мың үлескердің проблемасы шешілді (4823 үлескері бар 4 жаңа объектіні есептегенде).

2012 жылғы 1 мамырдағы жағдай бойынша республика бойынша 4891 үлескері бар 24 объектіні, оның ішінде құрылыс салушы өз бетімен салып жатқан 1238 үлескері бар 12 объектіні, мемлекеттік қолдаудың есебінен 3653 үлескері бар 12 объектіні (көрсетілген 24 объектінің ішінен Астана қаласында 1130 үлескері бар 7 объектіні, Алматы қаласында 1025 үлескері бар 7 объектіні, басқа өңірлерде 2736 үлескері бар 10 объектіні) салып бітіру қажет.

2011 жылдың қорытындысы бойынша қабылданған шаралар қаржыландырудың барлық көздері бойынша 6,5 млн. шаршы метр тұрғын үйді пайдалануға беруге мүмкіндік берді, бұл жоспарланған жылдық жоспардан 8,3 % артық. 55 мыңнан астам отбасы өздерінің тұрғын үй жағдайларын жақсартты. Тұрғын үй құрылысына 417,1 млрд. теңге инвестиция жұмсалды немесе 2010 жылғы осындай көрсеткішке 119,2 %.

2011 жылы мемлекеттік меншік нысанындағы кәсіпорындар мен ұйымдар жалпы алаңы 834,3 мың шаршы метр тұрғын үйді пайдалануға берді. Республикада тұрғын үйді іске қосудың жалпы көлемінің 12,8 % мемлекеттік сектор алып отыр.

Есепті кезең ішінде жеке меншік нысанындағы кәсіпорындар, ұйымдар мен халық жалпы алаңы 5,4 млн. шаршы метр тұрғын үйді пайдалануға берді. Соның ішінде халықтың қаражаты есебінен 3,6 млн. шаршы метр тұрғын үй немесе республикада іске қосылған тұрғын үйдің жалпы көлемінің 54,6 % салынды. Бұл 2010 жылғы көрсеткіштен 13 % артық.

2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламада белгіленген іс-шаралар негізінен құрылысты қаржыландыру үшін екінші деңгейдегі банктерді қорландыру деген бағытты қоспағанда орындалып жатыр. 2011 жылы осы мақсат үшін 57 млрд. теңге бөлінді. Алайда, ЕДБ осы қаражаттың 2,4 млрд. теңгесі немесе 4 % пайдаланылды. Барлығы 6 млрд. теңге сомасына өтінім түсті. Осыны ескере отырып, 51 млрд. теңге сомасындағы қалған қаражат Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 24 мамырдағы № 672 **шешімімен** мынадай түрде бөлінді:

1) 26 млрд. теңге Қазақстан Республикасы Президентінің 2007 жылғы 20 тамыздағы № 383 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасына қатысушылар тұрғын үй сатып алуы үшін жылына 4% сыйақы ставкасы бойынша алдын ала және аралық қарыз беруге бағытталған;

2) 25 млрд. теңге алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы ставкаларын төмендетуге бағытталған.

Көрсетілген 51 млрд. теңгені қайта бөлу, оның ішінде Қазақстан Республикасындағы Тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасына қатысушылардың тұрғын үй сатып алуына 26 млрд. теңге және алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы ставкаларын азайтуға 25 млрд. теңге және олардың одан әрі іске асырылуы «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» жаңа бағдарламасының шеңберінде сақталады.

2011 - 2014 жылдарға арналған Бағдарлама бағытының іске асырылуын аяқтау регламенті - құрылысты қаржыландыру үшін екінші деңгейдегі банктерді қорландыру осы «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасының шеңберінде қалады. 2011 - 2014 жылдардағы Бағдарламада бұрын жазылғандай ҚТҚЖБ 6 млрд. теңге мөлшерінде көзделген қаражат шегінде шартты депозит орналастыруды жүзеге асырады.

Тұрғын үйді сату ЕДБ-ның таңдауы бойынша төменде көрсетілген схемаларды пайдалану арқылы жүзеге асырылатын болады:

- 1) кейіннен ипотека берілетін депозиттік-жинақтау жүйесі;
- 2) кейіннен бөліп-бөліп сата отырып депозиттік-жинақтау жүйесі;
- 3) тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі.

Бұл ретте тұрғын үйді сатудың өзге де схемалары қолданылуы мүмкін.

Жоғары сейсмикалық аудандар үшін «Сейсмикалық аудандардағы құрылыс» [2.03-30-2006 ҚР ҚНЖЕ](#) сәйкес тұрғын үйдің бір шаршы метрін салу құнына түзету коэффициенттері рұқсат етіледі.

Құрылыс компанияларына кейіннен кредит беру үшін ЕДБ-ге қаражатты шартты орналастыру ҚТҚЖБ пен ЕДБ арасындағы келісімнің негізінде жүзеге асырылатын болады.

Объектілерді салу жобалау компаниялары арқылы жүзеге асырылуға тиіс.

Объектіні салу жөніндегі жоба ведомстваралық комиссияның шешімімен мақұлдануға тиіс. Тұрғын үй жайлылық деңгейі бойынша 2 және 3 сыныпты болуға тиіс.

Құрылыс объектілерінің тізбесін ЕДБ ЖАО-мен келісім бойынша құрылыс салушылармен бірлесіп айқындайды және оны Қазақстан Республикасының экономикасын жаңғырту мәселелері жөніндегі мемлекеттік комиссия бекітеді.

Сондай-ақ, қабылданып жатқан шараларға қарамастан, бүгінгі күні әлеуметтік бағытқа және [2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламаны](#) тиімді іске асыруға әсер ететін мынадай бірқатар проблемалар шешілген жоқ:

1) жергілікті атқарушы органдарда есепте тұрған азаматтар үшін жалға берілетін тұрғын үйлердің құрылысын қаржыландырудың жеткіліксіздігі;

2) тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің мүмкіндіктерін пайдаланудың жеткіліксіздігі;

3) құрылыс индустриясының тиімді нарығы қалыптаспаған;

4) халықтың экономикалық жағынан белсенді негізгі топтарын, оның ішінде жас отбасыларын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуге мүмкіндіктің жоқтығы.

Көрсетілген проблемаларды шешу үшін тұрғын үй құрылысының саласында жаңа бағдарлама әзірлеу қажет.

Бағдарламаны әзірлеуге кіріспес бұрын, бастапқыда халықтың сатып алу қабілетінің, еңбек ақысының және тұрғын үйге бағаның параметрлерін анықтау қажет болды.

Экономикалық даму және сауда министрлігі жүргізген 2011 жылы еңбек және жылжымайтын мүлік нарығын талдаудың қорытындылары бойынша халықтың сатып алу қабілетінің, еңбек ақысының және тұрғын үйге бағаның параметрлері белгілі болды:

тұрғын үйдің бір шаршы метрін сатып алу құны:

1) жаңа тұрғын үйде 156 мың теңге,

2) қайталама нарықта 113 мың теңге болды.

Республика бойынша орташа айлық еңбекақы 89 мың теңгені құрайды.

Нақты еңбекақы айына 53 мың теңгені құрайды (орташа дәулетті халықтың сатып алу қабілетін ескере отырып 0,6 түзету коэффициенті қолданылды).

Осы деректердің негізінде 4 адамнан тұратын орташа статистикалық отбасының тұрғын үй сатып алу мүмкіндігі қарастырылды, оның екеуі жұмыс істейді және айыныша 106 мың теңге нақты табыс табады.

Осы отбасының шығыстары 64 мың теңге сомасында - бір адамға айына 16 мың теңгеден.

Пәтер сатып алу үшін бос лимит 42 мың теңге ($106 - 64 = 42$).

4 адамнан тұратын отбасы үшін алаңы 40 шаршы метр пәтерге ай сайынғы төлем ипотекалық қарыз бойынша 15 жыл мерзімге, жылдық 12 % бойынша:

1) жаңа үйде - 86 мың теңге, бұл 42 мың теңге деген қолжетімді лимиттен 2,2 есе артық;

2) осындай шартпен қайталама нарықта - 63 мың теңге, бұл қолжетімді лимиттен 1,6 есе артық.

Көрсетілген есептен көріп отырғанымыздай, табысы көрсетілген деңгейдегі отбасы жеке меншікке тұрғын үй салып ала алмайды.

Осылайша, халықтың экономикалық жағынан белсенді 8,4 млн. адамы, жұмыс істемейтін 6 млн. астам адам нарықтық жағдайларда тұрғын үйді сатып ала алмайды. Осы топтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша жағдай жасау және шара қабылдау - Үкіметтің жуық арадағы перспективадағы негізгі міндеті болып табылады.

Осы міндеттерді шешу үшін, ең алдымен тұрғын үй құрылысының бұрынғы 6,0 млн. шаршы метр деген көлемін 2020 жылға қарай 10 млн. шаршы метрге дейін ұлғайту қажет. Құрылыстың осы көлеміне индустриялық әдістерді: ірі панельді үй құрылысы (ШПМК), қалыбы алынбайтын конструкциялар және жиналмалы-қаңқалы үй құрылысын қолдану арқылы ғана қол жеткізуге болады. Үй құрылысының индустриялық әдістерін пайдалану тұрғын үйдің құнын төмендетуге және құрылыстың мерзімін қысқартуға мүмкіндік береді.

Елімізде индустриялық әдістерді енгізу үшін тұрғын үй құрылысы саласында айтарлықтай табысқа жеткен жақын және алыс шетелдерге - Түркияға, Белоруссияға, Ресейге, Германия мен Араб Әмірліктеріне шығып, олардың тәжірибесі зерттелді.

Шетелдік тәжірибені талдау осы елдерде тұрғын үй құрылыс саласына қолдау көрсетілетінін көрсетті:

1. Беларусь Республикасы (бұдан әрі - БР)

БР-да құрылысты ынталандыру үшін мынадай жағдайлар жасалған:

1) құрылыс компанияларын ҚҚС-тан босату;

2) жер учаскелерін тегін беру;

3) құрылыс материалдардың бекітілген бағасы;

4) құрылыс компанияларының бекітілген маржасы - 5 % артық емес;

5) үлестік құрылыс мемлекеттік құрылыс компаниялары арқылы.

БР-да тұрғын үйді салу негізінен тұрғын үй-құрылыс кооперативтері мен үлестік құрылыс жүйелері арқылы халықтың қаражаты есебінен жүзеге асырылады. Мемлекет халыққа жеңілдікті кредит беру арқылы тұрғын үй құрылысына қатысады (сыйақы ставкасы жылдық 1 %-дан 5 %-ға дейін, мерзімі 20 жылдан 40 жылға дейін) және азаматтардың басым құқық берілген санаттары үшін аз көлемде әлеуметтік тұрғын үй салады, ол мемлекеттің меншігінде қалады.

БР-да 2006 - 2010 жылдары 8 үй құрылысы комбинаттарын (бұдан әрі - ҮҚК) қайта жанарту бойынша жұмыс жүргізілді. ҮҚК индустриялық әдістерді: ірі панельді үй құрылысы (ППҮК), қалыбы алынбайтын конструкциялар және жиналмалы-қаңқалы үй құрылысы қолдану арқылы құрылысты жүзеге асырады. Үй құрылысының индустриялық әдістерін пайдалану тұрғын үйдің құнын төмендетуге және құрылыстың мерзімін қысқартуға мүмкіндік береді.

ППҮК пайдалану тұрғын үйдің құнын төмендетуге және құрылыстың мерзімін қысқартуға мүмкіндік береді және ППҮК есебінен қазіргі заманғы технологияларды пайдаланып тұрғын үйді жылдам және сапалы салуға болады.

2. Ресей Федерациясы (бұдан әрі - РФ)

Бүгінгі күні РФ-да РФ Үкіметінің қаулысымен бекітілген 2011 - 2015 жылдарға арналған «Жилище» федералдық мақсатты бағдарламасы қолданылып жатыр.

Бағдарламаны іске асыруға мемлекеттік даму институттары қатысады. Тұрғын үй құрылысындағы олардың қызметі ипотеканың қолжетімділігіне (Внешэкономбанк, Тұрғын үйге ипотекалық кредит беру жөніндегі агенттік); тұрғын ғимараттарды күрделі жөндеу проблемаларын ішінара шешуге және авариялық қордан азаматтарды көшіруге (Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын реформалауға көмек көрсету қоры) ықпал етті; кешенді құрылыс салудың озық жобаларының инфрақұрылымын мемлекеттік қаржыландырудың практикалық тәжірибесі алынды (Ресей өңірмині, Внешэкономбанк).

Қолжетімді тұрғын үй құрылысын ынталандыру мақсатында Внешэкономбанк тұрғын үй құрылысының өзіндік құнын күрт төмендетуге мүмкіндік беретін инновациялық құрылыс материалдары өндірісі саласындағы жобаларды іске асыруға белсенді қатысып жатыр.

Жалпы, құрылыс материалдары өнеркәсібін дамыту стратегиясының шеңберінде тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ету үшін Ресейде өткен 2 жыл ішінде құрылыс материалдарын шығаратын 700 жаңа кәсіпорын (соның ішінде: 2010 жылы - 300 кәсіпорын, 2011 жылы - 400 кәсіпорын) іске қосылды.

Бүгінгі күні РФ-да 2020 жылға дейінгі жаңа бағдарлама әзірленіп жатыр. Мұнда тұрғын үйдің жалға берілетін секторын (мемлекеттік және жеке меншік) дамытуға ерекше мән беріледі.

Бүгінгі күні негізінен азаматтарға тиесілі тұрғын үй-жайлардан жеке меншік жалға берілетін тұрғын үй нарығы қалыптасқан және сараптамалық бағалау бойынша ол тұрғын үй қорының 8 - 10 % болады. (01.01.2012 жылы жағдай бойынша РФ тұрғын үй қоры 3,2 млрд. шаршы метр).

Осы саладағы мемлекеттік саясаттың басымдығы тұрғын үй-жайлар ең алдымен ұзақ мерзімді жалға берілетін (бес жылдан астам) жеке меншік тұрғын үй қорын дамыту үшін жағдай жасау және нарықтағы барлық қатысушылар үшін тең жағдайды қамтамасыз ету кезінде жалға берілетін тұрғын үйдің сегменттерін (жеке жалға берушілерді және бизнес-жалға берушілерді) интеграциялау болып табылады.

Халықтың жалға берілетін тұрғын үйге сұранысының артуы бойынша бизнес-жалға берушілердің жалға беруіне арналған жеке меншік үйлер (табыс әкелетін үйлер) салуға жағдай жасалатын болады. Бұл ретте, даму институттарының міндеттері тұрғын үйді жалдау нарығында кредит берудің және қайта қаржыландырудың нарықтық тетіктерін жасау болып табылады.

Жалға берілетін тұрғын үйге болжамды сұраныс РФ бойынша 700 млн. шаршы метр.

«Корпоративтік жалдауды» дамыту үшін өз қызметкерлері үшін жалдау қорын қалыптастыратын шаруашылық субъектілерін қолдау ұсынылып отыр.

Жеке меншік компаниялардың кейін жалға беру үшін жалға берілетін тұрғын үй салуын мынадай шарттар бойынша жүзеге асыру ұсынылып отыр:

1) инженерлік инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген тегін берілген жер учаскесінде. Мұнда 1 шаршы метрдің өзіндік құны көпшілік өңірлер үшін 22 000 рубльден төмен болады (шамамен 110 мың теңге);

2) мемлекет инвесторға жылына 10 % кіріске кепілдік беруге тиіс, бұл нарықтағы кірістен сәл жоғары.

2020 жылға қарай жалға берілетін тұрғын үйдің қоры тұрғын үй қорының шамамен 15 %, оның ішінде бизнес-жалға берушілер жалға беретін тұрғын үйдің үлесі - 5 - 7 % болады деп болжанып отыр.

3. Германия

Бүгінгі күні Германияның тұрғын үй нарығында мынадай тренд байқалып отыр: жалға берілетін тұрғын үйдің өте көп болуы, ауылдық тұрғын үйден қалалық тұрғын үйге тұтынушылық басымдықтың араласып кетуі, пәтерлерің пайдасына меншікті үйлерге қызығушылықтың төмендеуі.

Жеке меншік тұрғын үй кез келген адамның мақсаты екеніне қарамастан, Германияның көпшілік тұрғындарының оны іске асыруға мүмкіндігі жоқ. Оған бірнеше факторлар кедергі келтіреді. Бір жағынан, жеке тұлғалардың тұрғын үйді сатып алуын ынталандырудың мемлекеттік бағдарламасы тоқтатылатын болады. Екінші жағынан, жалдау нарығындағы бағаны мемлекет реттейді және оны төменгі деңгейде ұстап тұрады.

Демографиялық алға жылжу, төмен ипотекалық ставкалар және икемді кредиттік саясат болғанымен жағдай үнемі өзгеріп отырады, бүгінгі күні немістердің 43 %-ында ғана жеке меншік тұрғын үй бар. Осы көрсеткіш Еуроодақ бойынша орташа деңгейден төмен.

Тұрғын үй саясаты көп балалы отбасылар, жалғыз басты ата-аналар және т.с.с. сияқты «осал топтарға» арналған мемлекеттік қолдаумен тығыз байланысты. Мұнда тұрғын үйді жалдау үшін субсидия беруге емес, құрылыс салуға ерекше назар аударылады. Бүгінгі күні Германияда халықтың жартысынан көбі тұрғын үйді жалдап тұрады.

Сонымен қатар, Германияда құрылыс саласына және құрылыс материалдары өндірісіне жаңа технологияларды енгізуге басты назар аударылады. Германиядағы құрылыс саласындағы ірі өнеркәсіптік компаниялардың бірі бұл «B.T. innovation GmbH» және «EBAWE». Компаниялардың негізгі қызметі - ғимараттар құрылысының әртүрлі әдістері бойынша темірбетон бұйымдарының зауыттары үшін жабдықтар дайындау және жеткізу.

4. Түркия

Түркияда тұрғын үй саясатын реттеу саласындағы негізгі уәкілетті орган:

- 1) Қоғамдық жұмыс және тұрғын үй құрылысы министрлігі (министрлік);
- 2) Түркияның тұрғын үй құрылысын дамыту жөніндегі басқармасы (ТОКі).

Министрліктің негізгі функциясы:

мемлекеттік қаражат есебінен қаржыланатын құрылысқа жетекшілік ету (жоспарлау, тендерлер өткізу, бақылау және пайдалануға қабылдау);

құрылыс саласында лицензия беру, осы саланы реттеу және стандарттарды бекіту.

ТОКі негізгі функциясы - құрылыс жобаларын қаржыландыру арқылы табысы орта және төмен азаматтар үшін тұрғын үй нарығының сұранысын қамтамасыз ету.

ТОКі қызметінің басты саласының бірі «Кедей аудандарды қайта құру/ Түркияның қалалық аудандарын жанарту жөніндегі жобалар». ТОКі жергілікті әкімшілік бұзған үйлерді немесе бұзуға ұсынылған кедей аудандарды қайта салады.

Қолданыстағы тұрғын үй құрылысы саясатына және тұрғын үй сатып алуға қатысты үкіметтік шешімді іске асыру үшін ТОКі әзірлеген қаржы моделі қызығушылық туғызып отыр. Бұл қаржы моделі «кірістерді қайта бөлу» моделі деп аталады, онда ТОКі қармағындағы жер учаскелеріне тұрғын үй салу арқылы жеке сектормен ынтымақтастықта халықтың табысы жоғары топтары тұрғын үймен қамтамасыз етіледі, ал алынған кіріс халықтың төмен және орта деңгейде табысы бар топтары үшін құрылыс жобаларына жұмсалады.

Осы модель жеке серіктеспен бірлесіп сатудан түскен кірістерді бөлуге негізделген.

ТОКі-дің тұрғын үй салу жөніндегі әлеуметтік бағдарламасы қазіргі нарық жағдайларында тұрғын үй сатып алу үшін қаржы қаражаттары жоқ төмен және орта деңгейде табысы бар отбасыларға арналған.

ТОКі жүзеге асыратын тұрғын үй жобаларын бөлу:

- 1) 14 % жобалар «Кірістерді қайта бөлу әдісімен қаражат жинау» бағдарламасы бойынша;
- 2) 86 % жобалар «Әлеуметтік тұрғын үй» бағдарламасы бойынша. ТОКі әлеуметтік тұрғын үй жобаларының бенефициарлары құрылысты бастауға алғашқы жарна төлейді. Көпшілік жобалар үшін осы көрсеткіш мемлекеттік сектордағы жалақының индексі болып табылады.

ТОКі-дің кредиттерін төлеу мерзімдері нысаналы топтың қаржылық мүмкіндіктеріне байланысты орта есеппен 10-15-20 жыл деп белгіленеді.

Түркияда құрылыс материалдарының секторы өте жақсы дамыған және Түркия тауарлары мен материалдарының құрылыстағы үлесі шамамен 95 %.

Шетелдік тәжірибені ескере отырып, «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасын табысты іске асыру үшін Қазақстанда тұрғын үй құрылысы көлемінің жоспарланған өсімін қамтамасыз етуге мүмкіндік беретін құрылысты одан әрі индустрияландыру жөніндегі шаралар көзделіп отыр.

Беларусь Республикасының «Атаев С.С. атындағы НИПТИС - тұрғын үй институты» мемлекеттік кәсіпорнымен келіссөздер жүргізіліп жатыр. Алдын ала келісім бойынша біздің қатысуымызбен Қазақстанда осы институттың филиалын ашуға шешім қабылданды. Бұл бастапқы қадам, одан кейін кадрлар және тиісті база даярланады, дербес институт ашу жоспарланып отыр.

Қазақстан Республикасы Индустрия және жаңа технологиялар министрлігінің, Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің, әкімдіктердің және Беларусь Республикасындағы әріптестердің қатысумен Қазақстанның аумағында үй салу комбинаттарын оңтайлы орналастыру мәселелері қарастырылып жатыр.

Индустрия және жаңа технологиялар министрлігінде облыстар, Астана және Алматы қалалары әкімдері орынбасарларының, мүдделі мемлекеттік органдардың және заңды тұлғалардың қатысумен неміс тауар өндірушілермен кездесулер өтті. Осы кездесулерде үй салу комбинаттарының жаңа технологиялары таныстырылды және Германияның тауар өндірушілермен келісімге қол жеткізілді.

Бұдан басқа, импорт алмастыру жөніндегі міндеттерді шешу үшін Қазақстан Республикасында құрылыс индустриясын және құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2010 - 2014 жылдарға арналған **бағдарламаның** шеңберінде табақты шыны және керамикалық тақталар шығаратын жаңа өндірістер салу,

радиаторлар және арматуралар, санитарлық-техникалық бұйымдар мен құбырлар, сондай-ақ басқа да материалдар мен бұйымдар өндірісін ұлғайту көзделіп отыр.

Индустриялық үй құрылысын дамыту және импорт алмастыру жөніндегі көрсетілген шаралар тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырудың маңызды факторы болып табылады, өйткені ол тұрғын үйдің құнын төмендетуге және құрылыстың сапасын арттыруға мүмкіндік береді.

Атап айтқанда, тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру арқылы «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасының шеңберінде еліміздегі азаматтардың әртүрлі санаттарын тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жағдай жасау деген мемлекеттік тұрғын үй саясатының басты мақсаты шешілетін болады.

Тұрғын үйдің қолжетімділігі мемлекеттік қолдаудың мынадай шараларымен қамтамасыз етілетін болады:

- 1) мемлекет басым параметрлерде тұрғын үй құрылысының жобаларын іске асыруды қолдайды;
- 2) құрылыс салушыларға инженерлік коммуникация жүргізілген жер учаскелері беріледі;
- 3) табысы жоғары емес азаматтарға тетіктер мен қаржы құралдары ұсынылатын болады;
- 4) жобалаушыларға, құрылысшыларға, құрылыс материалдарын өндірушілерге озық технологияларды қолдану үшін қолайлы жағдай жасалатын болады.

Мемлекеттік тұрғын үй салудың және оның ақысын төлеудің қолдау шеңберінде мына басым параметрлері болмақ:

- 1) тұрғын үйдің алаңы - 35 шаршы метрден 75 шаршы метрге дейін;
- 2) шекті құны - 1 шаршы метр үшін 80 мың теңгеден 100 мың теңгеге дейін;
- 3) орташа айлық төлемнің шамасы - 50 мың теңге.

Осылайша, мемлекет мынадай қолдау көрсетеді:

1) эконом-сыныпты шағынғабаритті тұрғын үйді жобалау, салу және сату (жайлылығы 3 және 4 сыныптан жоғары емес);

2) төлемдердің берілген деңгейін қамтамасыз ету үшін Қазақстанның Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі және Қазақстандық ипотекалық компания сияқты қаржы институттарын дамыту.

Сонымен қатар, әртүрлі өңірлердегі құрылыстың жағдайын ескере отырып, тұрғын үйдің бұдан да ауқымды параметрлері көзделеді.

Қазақстанда дағдарысқа қарсы шараларды және әлемдік оң тәжірибені пайдалана отырып, тұрғын үй құрылысы саласын серпінді дамыту үшін нақты алғышарттар бар. Бұл үшін «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасының шеңберінде мынадай негізгі іске асырылып жатқан және жана бағыттарды мемлекеттік қолдау қажет:

1. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйге немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйге мұқтажтардың есебінде тұрған азаматтар үшін тұрғын үй салу (бұдан әрі - ЖАО-да кезекте тұрған азаматтар үшін тұрғын үй).

2. ҚТҚЖБ желісі бойынша:

- 1) халықтың барлық санаттары үшін;
- 2) жас отбасылар үшін тұрғын үй салу.
3. «ҚИК» АҚ-тың тұрғын үй салуы.

4. Қазақстан Республикасының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғыртудың 2011 - 2020 жылдарға арналған бағдарламасы бойынша тұрғын үй қорын жөндеу (қайталама тұрғын үй).

5. Авариялық тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберінде тұрғын үй салу.

6. ЖТҚ.

7. Инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым салу.

8. Жұмыспен қамту 2020 бағдарламасының шеңберінде тұрғын үй салу.

9. «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-тың тұрғын үй салуы.

«Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасын іске асырудың нәтижесінде жалға берілетін тұрғын үйдің көлемін 1 млн. шаршы метрге дейін қолжеткізу 2014 жылы көзделіп отыр. Жалпы, 2020 жылдан бастап, жыл сайын 10 млн. шаршы метр тұрғын үй салу жоспарланып отыр.

4. Бағдарламаның мақсаты, міндеттері, нысаналы индикаторлары және іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері

Бағдарламаның мақсаты

Халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді түрде шешу.

Бағдарламаның міндеттері

1. Ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды тенгерімді тұрғын үй нарығын жасау.
2. «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының [Заңында](#) белгіленген азаматтардың санаттарын, сондай-ақ жас отбасыларын және халықтың қалың жігін тұрғын үй құрылыс жинақтары желісі және «Қазақстандық ипотекалық компания» ипотекалық ұйым» АҚ бойынша жайлылығы 3 және 4

сыныпты, оның ішінде аз қабатты бағасы қолжетімді, энергия тиімділін және экологиялық талаптарына жауап беретін тұрғын үй салу жолымен тұрғын үймен қамтамасыз ету.

3. Жаппай тұрғын үй салу мақсатында, ең алдымен экономикалық сынып үшін аумақты кешенді игеру және құрылыс салынған аумақты дамыту.

4. Тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жеке меншік әріптестікті ынталандыру.

5. Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту.

6. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту.

7. Тозған және авариялық тұрғын үйлерді бұзу мәселесін шешу.

8. Азаматтардың коммерциялық емес бірлестіктерінің, оның ішінде тұрғын үй құрылысы кооперативтерінің, сондай-ақ жеке құрылыс салушылардың тұрғын үй салуын қолдау.

9. Энергия үнемдеу және экология талаптарына сәйкес келетін қазіргі заманғы жаңа технологиялар енгізу, құрылыс материалдарының, бұйымдары мен конструкцияларының өндірісін ұлғайту, тұрғын үй құрылысындағы қазақстандық қамтудың үлесін арттыру жолымен Қазақстан Республикасында құрылыс индустриясын дамыту.

Бағдарламаның нысаналы индикаторлары және іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері

	Өлшем бірлігі	Жауапты мемлекеттік орган	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Қаржыландырудың барлық көздері есебінен тұрғын үй салу	мың шаршы метр	ҚТКШПА, ЖАО	6 050	6 600	6 900	7 200	7 600	7 700	8 000	9 000	10 000
ЖАО-да кезекте тұрған азаматтар үшін тұрғын үй	мың шаршы метр	ҚТКШПА, ЖАО	136,4	225	275	275	275	275	275	275	275
ҚТҚЖБ желісі бойынша халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй	мың шаршы метр	ҚТКШПА, ЖАО	313	320	330	330	330	330	330	330	330
Жас отбасылар үшін тұрғын үй	мың шаршы метр	ҚТКШПА, ЖАО	-	155	155	200	200	200	200	200	200
«ҚИК» АҚ Қорының тұрғын үйі - сатып алу құқығымен жалдау	мың шаршы метр	ҚТКШПА, «ҚИК» АҚ	-	-	210	250	545	530	530	530	530
«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қорының жалға беретін тұрғын үйі	мың шаршы метр	«Самұрық-Қазына» ҰӘҚ» АҚ, ҚТКШПА, ЖАО	-	60	90	150	150	150	150	150	150
Авариялық тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберінде тұрғын үй салу	мың шаршы метр	ҚТКШПА, Маңғыстау облысының және Астана қаласының әкімдіктері	-	25	25	30	35	50	50	50	50
Жұмыспен қамту 2020 бағдарламасының шеңберінде тұрғын үй салу	мың шаршы метр	ҚТКШПА, ЖАО	102,6	115	115	165	165	165	165	165	165
ЖТҚ	мың шаршы метр	ЖАО	3 000	3 200	3 200	3 250	3 300	3 350	3 400	3 800	4 300
Коммерциялық тұрғын үй	мың шаршы	ЖАО	2 498	2 500	2 500	2 550	2 600	2 650	2 900	3 500	4 000

5. Бағдарламаны іске асыру кезеңдері

Бағдарламаның шеңберінде мынадай негізгі бағыттар көзделіп отыр:

1. ЖАО-да кезекте тұрған азаматтар үшін тұрғын үй салу.
2. ҚТҚЖБ желісі бойынша:
 - 1) халықтың барлық санаттары үшін;
 - 2) жас отбасылар үшін тұрғын үй салу.
3. «ҚИК» АҚ-тың тұрғын үй салуы.
4. Қазақстан Республикасының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғыртудың 2011 - 2020 жылдарға арналған бағдарламасы бойынша тұрғын үй қорын жөндеу (қайталама тұрғын үй).
5. Авариялық тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберінде тұрғын үй салу.
6. ЖТҚ.
7. Инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым салу.
8. Жұмыспен қамту 2020 бағдарламасының шеңберінде тұрғын үй салу.
9. «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-тың тұрғын үй салуы.

Бағдарламаға қатысушы Бағдарламаның барлық бағыттары бойынша бір елді мекенде жеке меншігіне бір тұрғын үй сатып алуға құқылы. Осы талаптың орындалуын бақылау ЖАО-ға және Бағдарламаның операторына жүктеледі.

ЖАО-да кезекте тұрғандар үшін тұрғын үй

Коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға кезекте тұрған азаматтар үшін республикалық бюджет қаражатының есебінен әрбір облыста, Астана және Алматы қалаларында мемлекеттік жалға берілетін үйлерді (пәтерлерді) жобалау және жыл сайын салу және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алу көзделеді.

Мемлекеттік жалға берілетін үйдегі пәтерлер «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес ЖАО-да кезекте тұрғандарға беріледі.

Бюджет қаражаты есебінен тек жайлылығы 4-сыныпты жалға берілетін тұрғын үйлерді жобалау және салу және (немесе) дайынын сатып алу жүргізілетін болады.

Жайлылығы 4-сыныпты мемлекеттік жалға берілетін үйдің 1 шаршы метрін салудың және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алудың құны өңірлерде 80 мың теңгеден артық болмайды (инженерлік желілердің құнын және өңірдің сейсмикалығын есептемегенде) және Астана мен Алматы қалаларында 120 мың теңге мөлшерінде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде).

Бұл ретте өңірлер бойынша пәтердің жалпы алаңының бір шаршы метрінің құны тұрғын үйлердің жобалау-сметалық құжаттамасына Мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысының негізінде анықталатын болады.

Жоғары сейсмикалық аудандар үшін тұрғын үйдің бір шаршы метрін салу құнына:

- 1) 10 балл - 1,27;
- 2) 9 балл - 1,22;
- 3) 8 балл - 1,16;
- 4) 7 балл - 1,1 түзету коэффициенттері рұқсат етіледі.

Тұрғын үй құрылысы ауданының сейсмикалығы «Сейсмикалық аудандардағы құрылыс» 2.03-30-2006 Қазақстан Республикасының ҚНЖЕ сәйкес анықталады.

Тұрғын үй салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан тұрғын үй сатып алуға құрылыс құнынан асатын шығындар жергілікті бюджет қаражатының есебінен төленуі мүмкін. Ол үшін ЖАО жергілікті бюджетте тиісті жылға республикалық бюджеттен бөлінген қаражаттың сомасынан 10 %-ға дейін резерв ұстауы қажет. Осы қаражатты, қажет болған жағдайда ЖАО кезекте тұрғандар үшін тұрғын үй салған кезде қоса қаржыландыруға ғана емес, сондай-ақ тұрғын үй құрылысын басқа бағыттарына да - халықтың барлық санаттары мен жас отбасылар үшін тұрғын үй салуға да пайдалана алады.

2015 жылдан бастап кезекте тұрған азаматтар үшін тұрғын үй салу бағыты бойынша, сондай-ақ халықтың барлық санаттары мен жас отбасылар үшін тұрғын үй салу деген басқа бағыттар бойынша құрылыстың құнына инфляция коэффициентін қолдана отырып жыл сайын қаражат бөлу көзделіп отыр.

Тұрғын үйді уақытында іске қосу және құрылыстың құнын төмендету үшін ЖАО инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым жеткізілген жер учаскелерін бөлуге тиіс.

Жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үй салу және сату тетігінің өзі мынадай:

1) Қазақстан Республикасының Үкіметі жалға берілетін үйлерді және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға және салуға және/немесе сатуға бюджет қаражатын бөледі;

2) ЖАО жалға берілетін тұрғын үй құрылысына жер учаскелерін бөледі, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етеді, жалға берілетін үйлерді жобалайды және салады және (немесе) жеке құрылыс салушылардан пәтерлерді (үйлерді) сатып алады, құрылыс жұмыстарының барысына және

сапасына бақылау жасайды, салынған тұрғын үйлерді балансқа қабылдайды, жоғарыда көрсетілген санаттардағы азаматтарға пәтерлерді бөледі, жалдау ақысын өндіріп алады;

3) жалдау төлемі түріндегі қаражат бюджетке қайтарылады.

Жалға берілетін (коммуналдық) үйлер және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым салған кезде ЖАО әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорацияларын тартуы мүмкін.

Жалға берілетін тұрғын үй құрылысы құнының өсуіне жол бермеу және бюджет қаражатын үнемдеу мақсатында Агенттік Қазақстанның барлық өңірлері үшін энергия үнемдеу және энергия тиімділігін арттыру жөніндегі мемлекеттік нормативтердің талаптарын ескере отырып, тұрғын үйлердің үлгі жобалары әзірленетін болады. Энергия үнемдеу шараларын қолдану жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үйлерді күтіп-ұстауға арналған пайдалану шығыстарын төмендетуге мүмкіндік береді.

ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй

1) Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй

Тұрғын үй құрылысының бұл бағыты 2010 жылғы 29 қаңтардағы Елбасының Қазақстан халқына арнаған «Жаңа онжылдық - Жаңа экономикалық өрлеу - Қазақстанның жаңа мүмкіндіктері» атты Жолдауына сәйкес басталған тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесін дамыту жұмыстары аясында әзірленген және 2011 - 2014 жылдарға арналған Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы бағдарламасының аясында іске асырылады.

Көрсетілген 2011-2014 жылдарға арналған бағдарламаны іске асыруды талдау бұл тұрғын үйдің халық тарапынан сұранысқа ие екенін көрсетті. 2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламаны іске асыру басталғанда банктің 17 мыңға жуық салымшысы осы бағыт бойынша тұрғын үй сатып алуға ниет білдірсе, бүгінде 75 мың адамнан асып түсті. Сонымен қатар 2011- 2014 жылдарға арналған бағдарлама аясында шамамен 10 мың пәтер (орташа - жыл сайын 2,5 мың пәтер) салу жоспарланып отыр. Бұл мұқтаждықтан 7,5 есе аз.

Осыған орай осы бағыт бойынша тұрғын үй құрылысын жалғастырып қана қоймай, оны қаржыландыруды көбейту қажет.

Тұрғын үйді ЖАО-ның салу және оны тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі арқылы іске асыру тетігі мынадай:

1. ЖАО-ның жобалау, салу және/немесе дайын тұрғын үйді сатып алуды жүзеге асыруы үшін республикалық бюджеттен кредиттер беру. Жоба әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялар арқылы іске асырылған жағдайда, ЖАО тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру үшін ӘКК-ге бюджеттік кредит бөледі.

2. ЖАО мен ҚТҚЖБ-ның тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі арқылы тұрғын үй салу және іске асыру жобасының аясында ынтымақтастық бойынша ниеттері туралы келісімге қол қоюы.

ЖАО және ҚТҚЖБ келіскен жобалар таңдап алынған соң әрбір құрылыс объектісі бойынша тұрғын үй салу және іске асыру бойынша ЖАО және ҚТҚЖБ ынтымақтастығы туралы шартқа қол қойылады.

ЖАО және ҚТҚЖБ тұрғын үйді сатып алу-сату, жалға алу шарттарының үлгі нысандарын келіседі.

3. ҚТҚЖБ-ның сатып алушылар мен жалға алушылар пулдарын құрып, олардың арасында пәтерлерді бөлуі.

ҚТҚЖБ пулдардың қатысушыларымен тұрғын үй құрылыс жинақ шарттарына қосымша келісімдер жасайды, онда пулға қатысу талаптары, оның ішінде 3 ай ішінде тұрғын үй құрылыс жинағына жарналар жинақтау бойынша төлемдер салынбаған жағдайда ҚТҚЖБ-ның пул қатысушысын ауыстыру құқығы қамтылады. Тұрғын үй құрылыс жинақ шартына қосымша келісім жасалған күннен бастап төлемдерге мониторинг жүргізіледі. ҚТҚЖБ пул қатысушыларын ауыстыруды пулдарды құру үшін белгіленген тәртіппен жасайды.

4. Пулға қатысушылардың тұрғын үйді сатып алуы мынадай бағыттар бойынша:

1) тұрғын үй құрылысы аяқталған соң тұрғын үй, алдын ала әрі аралық тұрғын үй қарыздары және меншікті қаражат есебінен;

2) тұрғын үйді жалдау арқылы кейіннен тұрғын үй қарыздары есебінен жүзеге асырылуы мүмкін. Ең жоғарғы жалдау мерзімі - тұрғын үй пайдалануға берілген күннен бастап 8 жылдан артық емес;

5. ЖАО-ның тұрғын үй құрылысын және оны пайдалануға берілуін қамтамасыз етуі.

6. ЖАО-ның тұрғын үй сатып алатын сатып алушылар пулына қатысушылармен пәтерлерді сатып алу-сату шарттарын жасауы немесе тұрғын үй құрылыс жинағын жинақтау мерзімі аяқталған соң тұрғын үйді сатып алуды көздеп отырған пулға қатысушылармен кейіннен сатып ала отырып жалдау шарттарын жасауы.

7. Бөлінген пәтерлерді сатып алу үшін ҚТҚЖБ-ның пулға қатысушыларға қарыздар беруі.

Пулға қатысушы кепілді қамтамасыз ету ретінде сатып алынған пәтерді ҚТҚЖБ-ға береді.

ҚТҚЖБ сатып алушылар пулына қатысушылардың қарыздары мен жинақтарының және меншікті қаражатының сомасын ЖАО-ға сатып алынатын пәтер төлеміне есебіне аударады.

8. ЖАО-ның бюджеттік кредитті өтеуі.

Құрылыс кезінде сатып алушылар пулына қатысушылардың өкілі ретінде ҚТҚЖБ тұрғын үйдің әрбір объектісі құрылысының барысын мониторингілеуді жүзеге асырады. Құрылыс аяқталғаннан кейін ЖАО

салынған тұрғын үй объектісінің, пайдалануға қабылдауға қатысу үшін тұрғын үй объектісі пайдалануға беруге дайын екендігі туралы ҚТҚЖБ-ға жазбаша хабарлайды.

Тұрғын үй объектісі пайдалануға берілгеннен кейін:

ЖАО ҚТҚЖБ берген әрбір тұрғын үй объектісі бойынша пул қатысушыларының тізімі негізінде сатып алу-сату (не тұрғын үйді жалдау) шарттарын жасайды, Бағдарлама қатысушысының қаражаты есебінен тұрғын үйге меншік құқығын рәсімдеу мен тіркеуді жүзеге асырады.

Бағдарламаға қатысушының қаражаты есебінен ҚТҚЖБ кепіл шартын тіркеуді қамтамасыз етеді.

Осы бағыт бойынша тұрғын үй - халықтың барлық санаттары үшін жайлылық деңгейі 3 және 4-сыныпты болуға тиіс.

Таза әрленген тұрғын үйдің 1 шаршы метрі үшін сату бағасы мынаны құрайтын болады:

1) жайлылығы 4-сыныпты Астана және Алматы қалаларында 120 мың теңге шегінде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында 100 мың теңге (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), қалған өңірлерде 80 мың теңге (инженерлік желілердің құнын есептемегенде);

2) жайлылығы 3-сыныпты Астана және Алматы қалаларында 142,5 мың теңге шегінде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында 112,5 мың теңге (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), қалған өңірлерде 90 мың теңге (инженерлік желілердің құнын есептемегенде);

3) Алматы қаласының маңындағы Алматы облысының аумақтарында таза әрленген тұрғын үйдің бір шаршы метрі үшін баға Алматы қаласы бойынша жайлылығы 3 және 4-сыныпты тұрғын үйдің бағасы сияқты көзделеді.

Бұл ретте, өңірлер бойынша пәтердің жалпы алаңының бір шаршы метрінің құны тұрғын үйдің жобалау-сметалық құжаттамасына Мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысының негізінде анықталатын болады.

Тұрғын үй салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан тұрғын сатып алуға құрылыс құнынан асатын шығындар ЖАО құрған резервтен жергілікті бюджет қаражатының есебінен төленуі мүмкін.

2015 жылдан бастап халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй салу бағыты бойынша құрылыстың құнына инфляция коэффициентін қолдана отырып, жыл сайын қаражат бөлу көзделіп отыр.

Осы схеманы практика жүзінде іске асыру үшін жергілікті атқарушы органдар инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым жеткізілген жер учаскелерін бөлуге тиіс.

Осы схема халықтың қалың жігі үшін тұрғын үйге қолжетімділікті арттырады.

Тетіктің басты артықшылығы - тұрғын үй сатып алуды мемлекет қаржыландыруының қажет болмауы. Тұрғын үйді сатып алу жалдаушының тұрғын үй құрылыс жинақтарының және ҚТҚЖБ берген тұрғын үй қарыздарының есебінен жүргізіледі.

Жалға берілетін тұрғын үйде тұрып жатып 8 жылдан көп емес мерзім ішінде тұрғын үйді сатып алу үшін қаражат жинақтау мүмкіндігі жалдаушылар үшін басым артықшылық болып табылады, мұнда тек коммуналдық төлемдерге, содан кейін 15 жылға дейін мерзімге тұрғын үй қарызын алу.

Пулдар құру және тұрғын үйді бөлу тәртібін ҚТҚЖБ басқару органы анықтайды.

Тұрғын үйді сатып алушылардың және кейін сатып алу құқығымен тұрғын үйлерді жалдау пулын қалыптастыруға қойылатын негізгі талаптар:

1. Тұрғын үйді сатып алушылардың және кейін сатып алу құқығымен тұрғын үйді жалдаушылардың пулдары «Халықтың барлық санаттарына арналған тұрғын үй» бағыты бойынша Бағдарламаға қатысу үшін берген өтініштердің негізінде ҚТҚЖБ салымшыларының ішінен қалыптастырады;

2. Пулдарды қалыптастырған кезде пулға қосудың басым құқығы төмендегі көрсеткіштер ескеріле отырып, ең жоғары балл жинаған ҚТҚЖБ салымшыларында болады: бағалау көрсеткішінің мәні (көлемі), тұрғын үй құрылыс жинағының ең төменгі қажетті көлемін жинақтау, тұрғын үй құрылыс жинағын жинақтау мерзімі. Баллды есептеу өтініш берушілердің пулдарға қатысуға өтініштерін қабылдау аяқталған күннен бастап келесі жұмыс күніндегі жағдай бойынша жасалады.

3. Балл есептеліп болған соң тұрғын үй сатып алушылар пулына қатысушыларды іріктеу үшін өтініш берушілердің төлем қабілеті бағаланады.

ҚТҚЖБ қарыздары есебінен тұрғын үй сатып алушылар пулына қалыптастырушыларға қойылатын негізгі өлшемдер:

1) «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 7 желтоқсандағы [Заңының](#) нормаларын, қарыздар алу үшін тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы шарттың талаптарын және ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарын орындау;

2) ҚТҚЖБ талаптарына сәйкес қарызға қызмет көрсету үшін төлем қабілетін растау;

3) ҚТҚЖБ-ның ішкі талаптарына сәйкес сатып алынатын тұрғын үйді кепілдік қамтамасыз етуге беру.

Республикалық бюджеттен қаражатты пайдалана отырып, ҚТҚЖБ қарыздарының есебінен тұрғын үй сатып алу үшін Бағдарламаға қатысушы мынадай талаптарға сай болуға тиіс:

4) Бағдарламаға қатысушыда және оның отбасының мүшелерінде (жұбайының, кәмелетке толмаған балаларының) Бағдарламаға қатысуға өтініш берген елді мекенде меншік құқығында тұрғын үй болмауы немесе егер Бағдарламаға қатысушының, оның отбасы мүшелерінің (жұбайының, кәмелетке толмаған балаларының) меншік құқығындағы алып отырған пайдалы алаңның мөлшері отбасындағы бір адамға

шақанда (жұбайлар, кәмелетке толмаған балалар, сондай-ақ еңбекке жарамсыз балалар, жұбайлардың еңбекке жарамсыз немесе зейнет жасына жеткен ата-аналары - бірге тұрып жатса және еңбекке жарамсыз балалардың, жұбайлардың еңбекке жарамсыз немесе зейнет жасына жеткен ата-аналарының меншігінде тұрғын үй жоқ болса) кемінде 15 (он бес) шаршы метрден аз болған жағдайда Бағдарламаға қатысушының тұрғын үй жағдайын жақсарту қажеттігі;

5) Бағдарламаға қатысушы және оның отбасының мүшелері (жұбайының, кәмелетке толмаған балаларының) соңғы бес жылдың ішінде тұрғын үй жағдайларын қасақана нашарлатуы фактілерінің болмауы.

Осы шарттардың орындалуын тексеруді банк жүзеге асыратын болады.

4. Тұрғын үй сатып алушылар пулына қатысу үшін төлем қабілетін растамаған өтініш берушілер бойынша тұрғын үй жалдаушылар пулына іріктеу үшін төлем қабілетін бағалау жүргізіледі.

Кейін сатып алумен тұрғын үй жалдаушылар пулына қатысушыларға қойылатын негізгі талаптар:

1) Бағдарламаға қатысуға өтініш берілетін елді мекенде тіркелу;

2) Бағдарлама қатысушысының және оның отбасы мүшелерінің (жұбайының, кәмелетке толмаған балаларының) Бағдарламаға қатысуға өтініш берілетін елді мекенде меншік құқығындағы тұрғын үйінің болмауы;

3) Бағдарламаға қатысуға өтініш берілген елді мекенде Бағдарлама қатысушысының және оның отбасы мүшелерінің (жұбайының, кәмелетке толмаған балаларының) соңғы 5 жыл ішінде тұрғын үй жағдайларын әдейі нашарлату фактілерінің болмауы.

4) ҚТҚЖБ талаптарына сай тұрғын үй жалдау кезеңінде жинақ жинақтау үшін төлем қабілетін растау;

5) өтініш беру алдындағы соңғы 6 айдағы отбасының айлық ең төменгі күнкөріс деңгейінің 15 есе мөлшерінен артық емес жиынтық таза табысы (зейнетақы аударымдары, жеке табыс салығы мен басқа да аударымдар шегерілген).

5. Пулға қосу үшін басымдылығы мынадай ретпен анықталады:

1) ҚТҚЖБ қарыздары және жинақталған тұрғын үй құрылыс жинақтары есебінен тұрғын үй сатып алушылар пулдарына қатысушылар;

2) артынан сатып алумен тұрғын үй жалдаушылар пулдарына қатысушылар.

5-тармақтың 1), 2) тармақшаларында анықталған топтар ішіндегі пулдарға қатысушылары арасында тұрғын үйді бөлу пулдар құру кезінде жинаған балл санымен анықталады. Балл тең болған кезде басым пулға қатысу үшін өтініш берілген күннің неғұрлым ерте болуымен анықталады.

Кейіннен сатып алу құқығымен жалға берудің ерекшелігі:

1. ҚТҚЖБ кейін сатып алу құқығымен тұрғын үй жалдаушылар пулына қатысушылар тізімін ЖАО-ға береді;

2. ЖАО Бағдарламаға қатысушылармен шарт жасайды, оның ішінде төмендегілер көзделеді:

1) жалдаушылардың Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің 2011 жылғы 26 тамыздағы № 306 бұйрығымен бекітілген Мемлекеттік жалдамалы үйлерден алынатын жалдық төлемді есептеу [әдістемесіне](#) сәйкес ЖАО белгілеген, бірақ 8 жылдан аспайтын кезеңге 1 ш.м. үшін 100 теңгеден артық емес жалдық төлемді төлеуі;

2) коммуналдық қызметтерді төлеу: электр қуаты, су, жылу, тұрғын үй күтіміне мақсатты шығыстар және т.б.;

3) тұрғын үй құрылыс жинақ шартында белгіленген жинақтау мерзімі ішінде тұрғын үй құрылыс жинағына жарналар жинақтау міндеттемесі (жалдамалы тұрғын үй сатып алу үшін жинақ жинақтаудың ең төменгі мерзімі - тұрғын үй пайдалануға берілген күннен бастап 8 жылдан артық емес);

4) ҚТҚЖБ-ден 3 ай бойынша тұрғын үй құрылыс жинағына жарналар жинақтау бойынша төлемдердің болмауы туралы ақпарат түскен кезде ЖАО-ның жалға алушыны және оның отбасы мүшелерін шығарып жіберу тәртібі.

Бұл жағдайда ЖАО жалға алушыны пәтерден шығарады, ҚТҚЖБ қатысушының жинақталған тұрғын үй құрылыс жинағынан және кепілді жарнасынан ЖАО-ға жалдамалы тұрғын үйде Бағдарлама қатысушысының нақты тұрғаны үшін өтемақыны аударды. Өтемақы сомасы жалдау шарты жасалған күннен бастап тұрған әрбір ай үшін 8 жыл ішінде жинақ жинақтаудың стандарт талаптарында есептелген салымға ай сайынғы жарна көлемінің бір еселік көлемінде есептеледі.

ЖАО жалға алушыны тұрғын үйден шығару туралы ақпаратты, оның ішінде ЖАО-ға өтемақы аудару үшін тұрған ай санын ҚТҚЖБ-ге береді.

Жалға алушылар пулына қатысушыларды ауыстыруды ҚТҚЖБ пулдарды құру үшін белгіленген тәртіппен жүргізеді. Келесі жалға алушы үшін тұрғын үй құнын ЖАО алдыңғы жалға алушының нақты тұрғаны үшін алған өтемақы көлемінде азайтады.

5) жалдамалы тұрғын үйде тұру тәртібі мен талаптары және т.б.

Жалдау шартының және/немесе тұрғын үй құрылыс жинақ шартының талаптарын орындамағаны үшін Бағдарламаға қатысушыны жалдамалы тұрғын үйден шығару рәсімін ЖАО жүзеге асырады.

ЖАО жасалған жалдау шарттарының көшірмелерін Банкке береді.

3. ҚТҚЖБ-ның Бағдарлама қатысушыларымен кейін сатып алу құқығымен тұрғын үй жалдау, жарналар жинақтау бойынша төлемдер жасалмаған жағдайда, жалға алушыдан тұрғын үй құрылыс жинағын жинақтау

бойынша 6 еселік ай сайынғы жарна көлемінде кепілді жарна қабылдау талаптарын қамтитын тұрғын үй құрылыс жинақ шарттарына қосымша келісімдер жасау.

4. Жалға алушының пәтерге кіруі, жасалған тұрғын үй құрылыс жинақ шартына сай тұрғын үй құрылыс жинағын жинақтауды жүзеге асыруы.

5. Жалға алушының ерікті түрде жалдамалы тұрғын үйден шығуы қажет болған жағдайда, ҚТҚЖБ Бағдарламаға қатысушының жалдамалы тұрғын үйде нақты тұрған мерзімі үшін қатысушының жинақталған тұрғын үй құрылыс жинақтарынан және кепілдік жарналарынан ЖАО-ға өтемақы аударады. Өтемақы сомасы жалға алу шарты жасалған күннен бастап тұрған әрбір ай үшін 8 жыл ішінде қаражат жинақтаудың стандартты талаптарына сай есептелген салымға ай сайынғы жарнаның бір реттік мөлшері шамасында есептеледі.

ЖАО ҚТҚЖБ-ге жалға алушының пәтерден шығуы, соның ішінде өтемақы аудару үшін тұрған айларының саны туралы ақпарат береді.

Бағдарламаға қатысушыны ауыстыруды ҚТҚЖБ пул қалыптастыру үшін белгіленген мерзімде жүзеге асырады. ЖАО жаңа жалға алушы үшін тұрғын үй құнын алдыңғы жалға алушының нақты тұрғаны үшін алынған өтемақы мөлшеріне азайтады.

6. Тұрғын үй құрылыс жинақтарын жинақтау мерзімінің аяқталуына және жалдамалы тұрғын үйді сатып алу мақсатында тұрғын үй қарызын алу талаптарына қарай жалдамалы тұрғын үйді сатып алу-сату шарттарын жасау үшін ҚТҚЖБ ЖАО-ға тізімдер жіберуі.

7. ЖАО Бағдарламаға қатысушылармен сатып алу-сату шарттарын рәсімдеуі және қол қоюы, банктік қарыз және кепіл шарттарын рәсімдеу үшін оларды ҚТҚЖБ-ге беруі.

8. «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы» Қазақстан Республикасы **Заңының**, Банктің ішкі құжаттарының талаптарына сәйкес 15 жылға дейінгі мерзімге тұрғын үй қарыздарын беру.

Сатып алынатын жалдамалы тұрғын үй Банкке кепілге беріледі.

Тұрғын үй қарыздарын алу үшін негізгі өлшемдер:

1) Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 7 желтоқсандағы «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы» **Заңының** нормаларын, қарыз алу үшін тұрғын үй құрылыс жинақ шарттарының талаптарын және ҚТҚЖБ ішкі нормативтік құжаттарын орындау;

2) ҚТҚЖБ талаптарына сай қарызға қызмет көрсету үшін төлем қабілеттілігін растау;

3) ҚТҚЖБ ішкі құжаттарында белгіленген талаптарға сәйкес келетін кепілзаттық қамтамасыз етуді беру.

Бағыт бойынша Бағдарламаны (тұрғын үйді кейіннен сатып алумен жалға алу) жүзеге асыру 2013 жылдан басталады.

2) Жас отбасыларға арналған тұрғын үйлер

Бұл Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә.Назарбаевтың 2012 жылғы 27 қаңтардағы «Әлеуметтік экономикалық жаңғырту - Қазақстан дамуының басты бағыты» атты Қазақстан халқына **Жолдауында** берген тапсырмаларын іске асыру шеңберінде әзірленген тұрғын үй құрылысының жаңа бағыты.

Жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үйдің жайлылық деңгейі 3 және 4-сыныпты болуға тиіс.

ЖАО-ның жас отбасылар үшін тұрғын үй құрылыс жинақтар жүйесі арқылы сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй салу тетігі мынадай:

1. Жалға берілетін тұрғын үй салуды және (немесе) дайынын сатып алуды жүзеге асыру үшін республикалық бюджеттен ЖАО-ға нысаналы трансферттер бөлу. Жоба әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялар арқылы іске асырылған жағдайда, ЖАО тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру үшін ӘКК-ға трансферттер бөледі.

2. Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй салу және сату жөніндегі жобалар шеңберінде ЖАО мен ҚТҚЖБ-ның ынтымақтастық ниеті туралы келісімге қол қоюы.

ЖАО және ҚТҚЖБ тұрғын үйді жалға алу, сатып алу-сату шарттарының үлгі нысандарын келіседі.

3. ЖАО-ның жалға берілетін тұрғын үй салуды қамтамасыз етуі.

4. ЖАО-ның Бағдарламаға қатысуға үміткерлердің тізімін қалыптастыруы.

5. Бағдарламаға қатысушыларды іріктеу үшін ЖАО-ға қойылатын негізгі талаптардың 1)-7) тармақшаларында баяндалған талаптарға сай келетін Бағдарламаға қатысуға үміткерлерге ЖАО-ның ҚТҚЖБ-ға пәтердің (үй-жайдың) алаңын, 1 шаршы метрдің құнын көрсете отырып, жолдамалар беруі. Бұл бағыттарды Бағдарламаға қатысуға үміткерлер ҚТҚЖБ-ға береді. Берілген жолдамалар саны салынған пәтерлер санына сәйкес болуы тиіс.

6. Бағдарламаға қатысу үшін ҚТҚЖБ-ның төлем қабілетін бағалауы банктің ішкі құжаттарына сәйкес жүзеге асырылады, Бағдарламаға қатысу үшін төлем қабілетінен өту туралы растау ұсынуы.

7. ЖАО-ның жалға берілетін тұрғын үйді бөлу үшін өтініш берушілердің төлем қабілетін растаған азаматтардың түпкілікті тізімін қалыптастыруы.

8. ҚТҚЖБ-ның Бағдарламаға қатысушылармен тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы шартқа Бағдарлама (жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу) қатысу шарттар бар қосымша келісім жасауы, 3 және одан көп ай ішінде төлемдер енгізілмеген жағдайда жалдаушыдан тұрғын үй құрылыс жинақтары бойынша айын сайынғы төлемнің 6 еселенген мөлшерінде кепілдік жарнаны қабылдауы.

9. Тұрғын үйді пайдалануға бергеннен кейін ЖАО-ның Бағдарламаға қатысушылармен жалдау шартын жасауы, онда мыналар көзделген:

1) жалдаушылардың 8 жылдан көп емес кезеңге нөлдік ставка бойынша жалдау төлемдерін төлеуі (коммуналдық қызметтерге: электр энергиясына, суға, жылуға, тұрғын үйді күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстарға төлемдері және т.б. қамтылады);

2) тұрғын үйді сатып алу үшін 8 жылға дейін мерзім ішінде тұрғын үй құрылыс жинақтары жарналарын міндетті жинақтау;

3) 3 және одан көп ай ішінде тұрғын үй құрылыс жинақтарына жарналарды жинау жөніндегі төлемдердің болмауы туралы ҚТҚЖБ-дан ақпарат түскен кезде ЖАО-ның жалдаушы мен оның отбасы мүшелерін жалға алған пәтерден шығару тәртібі. ҚТҚЖБ тұрғын үй құрылыс жинақтарына жарна салу мониторингін жалға алу шартын жасаған күннен бастап жүзеге асырады.

Мұндай жағдайда жалдаушыны ЖАО пәтерден шығарады, ҚТҚЖБ ЖАО-ға тұрғын үй құрылыс жинақтарында жинақталған жарналар және қатысушының кепілдік жарналары есебінен Бағдарламаға қатысушының пәтерде тұрғаны үшін өтемақы аударады. Өтемақы сомасы жалға алу шарты жасалған күннен бастап тұрған әрбір ай үшін 8 жыл ішінде қаражат жинақтаудың стандарттық талаптарына сай есептелген салымға ай сайынғы жарнаның бір реттік мөлшері шамасында есептеледі.

ЖАО ҚТҚЖБ-ге жалға алушыны пәтерден шығару, соның ішінде өтемақы аудару үшін тұрған айларының саны туралы ақпарат береді.

Бұдан кейін ЖАО жоғарыдағы көзделген тәртіппен ҚТҚЖБ белгілеген мерзімде Бағдарламаға қатысушыны ауыстыруды жүзеге асырады. ЖАО жаңа жалға алушы үшін тұрғын үй құнын алдыңғы жалға алушының нақты тұрғаны үшін алынған өтемақы мөлшеріне азайтады;

4) жалға берілген тұрғын үйде тұру тәртібі мен шарттары және т.б.

Жалдау шартының және/немесе тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы шарттың талаптары орындалмаған жағдайда Бағдарламаға қатысушыны жалға берілген тұрғын үйден шығару және ауыстыру рәсімін ЖАО жүзеге асырады.

10. Жалдаушының пәтерге қоныстануы, тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы жасалған шартқа сәйкес тұрғын үй құрылыс жинақтарын жинауы.

11. Жалдаушы өз еркімен жалға алған тұрғын үйден шыққан жағдайда оның жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу үшін тұрғын үй құрылыс жинақтарындағы жарнасын ҚТҚЖБ жалға берілетін тұрғын үйде жалдаушының нақты тұрған мерзімі үшін жалдау төлемдерінің ақысы ретінде ЖАО-ға аударады. Өтемақы сомасы жалға алу шарты жасалған күннен бастап тұрған әрбір ай үшін 8 жыл ішінде қаражат жинақтаудың стандарттық талаптарына сай есептелген салымға ай сайынғы жарнаның бір реттік мөлшері шамасында есептеледі.

ЖАО ҚТҚЖБ-ге жалға алушыны пәтерден шығару, соның ішінде өтемақы аудару үшін тұрған айларының саны туралы ақпарат береді.

Бұдан кейін ЖАО жоғарыдағы тәртіпте көзделген ҚТҚЖБ белгіленген мерзімде Бағдарламаның қатысушысын ауыстыруды жүзеге асырады. ЖАО жаңа жалға алушы үшін тұрғын үй құнын алдыңғы жалға алушының нақты тұрғаны үшін алынған өтемақы мөлшеріне азайтады.

12. Жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу үшін тұрғын үй құрылыс жинақтарын жинау мерзімі мен шарттары аяқталғаннан кейін жалға алынған пәтерлерді сатып алу-сату шарттарын жасау үшін ҚТҚЖБ-ның ЖАО-ға тізім ұсынуы.

13. ЖАО-ның Бағдарламаға қатысушылармен пәтерлерді сатып алу-сату шарттарын жасауды рәсімдеуі және қол қоюы, оларды банктік қарыздар мен кепілдік шарттарын рәсімдеу үшін ҚТҚЖБ-ға беруі.

14. «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақ ақшасы туралы» Қазақстан Республикасының [Заңының](#) талаптарына, Банктің ішкі құжаттарына сәйкес 15 жыл мерзімге дейін тұрғын үй қарыздарын беру.

Сатып алынатын жалға берілетін тұрғын үй Банкке кепілге беріледі.

Жас отбасыларға таза әрленген тұрғын үйдің 1 шаршы метрі үшін сату бағасы мынаны құрайтын болады:

1) жайлылығы 4-сыныпты Астана және Алматы қалаларында 120 мың теңге шегінде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында 100 мың теңге (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), қалған өңірлерде 80 мың теңге (инженерлік желілердің құнын есептемегенде);

2) жайлылығы 3-сыныпты Астана және Алматы қалаларында 142,5 мың теңге шегінде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында 120 мың теңге (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), қалған өңірлерде 90 мың теңге (инженерлік желілердің құнын есептемегенде);

3) Алматы қаласының маңындағы Алматы облысының аумақтарында таза әрленген тұрғын үйдің бір шаршы метрі үшін баға Алматы қаласы бойынша жайлылығы 3 және 4-сыныпты тұрғын үйдің бағасы сияқты көзделеді.

Өңірлер бойынша пәтердің жалпы алаңының бір шаршы метрінің түпкілікті құны тұрғын үйдің жобалау-сметалық құжаттамасына Мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысының негізінде анықталатын болады.

Тұрғын үй салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға арналған шығындар салу құнынан асып кеткен жағдайда, ол жергілікті бюджеттің есебінен жүргізілуі мүмкін. Ол үшін ЖАО тиісті жылға республикалық бюджеттен бөлінген қаражаттың сомасынан 10 %-ға дейін резерв жасауы қажет.

2015 жылдан бастап құрылыстың құнына инфляция коэффициентін қолдана отырып, жыл сайын жас отбасылар үшін тұрғын үй салуға қаражат бөлу көзделіп отыр.

Осы схеманы практика жүзінде іске асыру үшін ЖАО инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым жеткізілген жер учаскелерін бөлуге тиіс.

Тетіктің басты артықшылығы - тұрғын үй сатып алуды мемлекет қаржыландыруының қажет болмауы. Тұрғын үйді сатып алу жалдаушылардың тұрғын үй құрылыс жинақтарының және ҚТҚЖБ берген тұрғын үй қарыздарының есебінен жүргізіледі. Мемлекеттік үшін екінші маңызды басымдық бұл түскен қаражатты жалға берілетін тұрғын үй салуға қайта жұмсау, яғни ресурстарды 20 жылдың ішінде екі есе пайдалану және Бағдарламаның осы тетігімен жас отбасыларын кеңінен қамту мүмкіндігі болып табылады. Үшінші маңызды фактор - жалдау төлемдердің толықтығы мен уақтылығына ЖАО-ның мониторинг жүргізу қажеттілігінің болмауы.

Жеңілдетілген талаптарда жалдамалы тұрғын үйде тұра отырып, 8 жыл ішінде тұрғын үй сатып алу үшін қаражат жинау, содан кейін 15 жылға дейін мерзімге тұрғын үй қарыз алу мүмкіндігі жас отбасылар үшін күмәнсіз артықшылық болып табылады.

Жалдамалы тұрғын үй салу мен жүзеге асырудың аталған тетігі жас отбасылар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырады.

Бағдарламаға қатысушыларды іріктеу және тұрғын үйді беру кезектілігінің тәртібін ЖАО белгілейді.

Тұрғын үй қарыздарын алу үшін Бағдарламаларға қатысушыларға қойылатын негізгі талаптар:

1) Бағдарламаға қатысу үшін өтініш берген кезде ерлі-зайыптылардың екеуінің де жасы 29 жастан аспауы қажет;

2) өтініш берген сәтте кемінде 2 жыл тіркелген некеде болуы;

3) отбасының құрамына ерлі-зайыптылар, кәмелетке толмаған және еңбекке жарамсыз балалар, ерлі-зайыптылардың еңбекке жарамсыз ата-аналары қосылады;

4) ерлі-зайыптылардың екеуінің де Бағдарламаға қатысуға өтініш берілген елді мекенде тіркелуі;

5) Бағдарламаға қатысушыда және оның отбасы мүшелерінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйге қоныстану үшін Бағдарламаға қатысу үшін өтініш берген елді мекенде меншік құқығында тұрғын үйінің болмауы;

6) соңғы 5 жыл ішінде ерлі-зайыптылардың және олардың отбасы мүшелерінің тұрғын үй жағдайларын қасақана төмендету фактілерінің болмауы;

7) өтініш берердің алдындағы соңғы 6 ай үшін отбасының ай сайынғы жиынтық таза табысы (зейнетақы аударымдарын, жеке табыс салығын және басқа да аударымдарды есептемегенде), мынадай шекте:

а) ең төменгі - Алматы, Астана қалалары үшін төменгі күнкөріс деңгейінің 4 есе мөлшері, басқа қалалар үшін - төменгі күнкөріс деңгейінің 3 есе мөлшері;

б) ең жоғарғы - [төменгі күнкөріс деңгейінің](#) 12 есе мөлшерінен артық емес.

ЖАО өтінішті қабылдаудың басталғаны туралы хабарландыру берген күннен бастап, бірақ жалға берілетін тұрғын үйдің құрылыс басталған күннен бастап 3 айдан кешіктірмей Бағдарламаға қатысу үшін өтініштерді қабылдауды бастайды және жалға берілетін тұрғын үйді іске қосуға 6 ай қалғанда аяқтайды.

Бағдарламаға қатысу үшін үміткерлер аз болған жағдайда ЖАО өтінішті қабылдау мерзімін ұзартуға құқылы.

Бағдарламаға қатысу үшін өтінішті қабылдаған кезде ЖАО өтініш иелерінің жоғарыда көрсетілген талаптарға сәйкестігіне тексеру жүргізеді.

Жалға берілетін тұрғын үйді бөлу үшін төлем қабілетін растаған өтініш берушілерді іріктеуді ЖАО балдық жүйе бойынша (балдың ең көп саны бойынша) жүргізеді:

1) тіркелген некенің әрбір жылы үшін - 5 балл;

2) тұңғыш бала үшін - 20 балл, келесі екінші және кейінгі балалар үшін 30 балл;

3) мүгедек болып табылатын және Қазақстан Республикасының Үкіметі бекіткен созылмалы аурулардың кейбір ауыр түрлерімен ауыратын отбасының әрбір мүшесі үшін - 10 балл;

4) мемлекеттік бағдарламалар шеңберінде алдағы іріктеу кезінде салынған тұрғын үйдің тізіміне қосылмаған үміткерлер үшін - қосымша 5 балл.

Жалға берілетін тұрғын үйді бөлу кезегін жинаған балдың саны анықтайды.

Тұрғын үй қарыздарын алу үшін Бағдарламаға қатысушыларға қойылатын негізгі өлшемдер:

1) «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 7 желтоқсандағы [Заңының](#) нормаларын, қарыздар алу үшін тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы шарттың талаптарын және ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарын орындау;

- 2) ҚТҚЖБ талаптарына сәйкес қарызға қызмет көрсету үшін төлем қабілетін растау;
 - 3) ҚТҚЖБ-ның ішкі талаптарына сәйкес сатып алынатын тұрғын үйді кепілдік қамтамасыз етуге беру.
- Осы бағытты іске асыру - жас отбасылар үшін тұрғын үй салу 2012 жылдан басталады.

Азаматтардың барлық санаттары және жас отбасылар үшін ҚТҚЖБ салымшыларының тарифтік бағдарламасына байланысты тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақылар ставкалары жылына 4 % бастап 6,5 % дейін құрайды.

«ҚИК» ИҰ» АҚ-тың тұрғын үйі

Жаңа бағыт - «Қазақстандық ипотекалық компаниясы» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамының («ҚИК» ИҰ» АҚ) тұрғын үй салуы - 2030 жылға дейін сату мерзімімен сату сатып алу құқығы бар жалға берілетін тұрғын үй.

«ҚИК» ИҰ» АҚ-ының сатып алу құқығы бар әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үйді салу және беру (бұдан әрі - сатып алу құқығы бар жалға беру) бойынша мынадай тетіктер ұсынылады:

1. Қазақстан Республикасының Үкіметі:

1) инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым жүргізу үшін жергілікті атқарушы органдарға мақсатты трансферттер бөледі;

2) 2013 жылдан бастап 2020 жылға дейін республикалық қаражат есебінен 107,754 млрд. теңге мөлшерінде «ҚИК» ИҰ» АҚ-ны капиталдандыруды жүзеге асырады;

3) «ҚИК» ИҰ» АҚ-ына облигация шығару үшін 2013 жылдан бастап 2020 жылға дейін 56,504 млрд. теңге мөлшерінде мемлекеттік кепілдік береді.

2. ЖАО:

1) «ҚИК» ИҰ» АҚ-тың меншігіне инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымы салынған жалға берілетін тұрғын үй салу үшін өтеусіз негізде жер учаскелерін береді;

2) жалға тұрғын үй берілуі мүмкін Бағдарламаға қатысушыларды іріктейді және олардың есебін жүргізеді.

Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді алуға үміткер Бағдарламаға қатысушылар оны бөлу кезінде Қазақстан Республикасының азаматтары болуы қажет.

Жалға берілетін тұрғын үйге мұқтаж азаматтардың тізімін қалыптастыруды (бұдан әрі - тізім) ЖАО жүзеге асырады.

Құжаттарды қарау мерзімі олар тапсырылған сәттен бастап күнтізбелік 30 күннен аспайды.

Тізімге енгізу үшін мынадай құжаттарды ұсыну қажет:

1) ЖАО белгілеген нысан бойынша тізімге енгізу туралы өтініш;

2) Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің аумақтық органының анықтамасы (өтініш берушінің және онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің меншік құқығында тұрғын үйінің болмауы туралы);

3) өтініш берушінің (отбасының) әлеуметтік қорғалатын азаматтарға, жас отбасыларға жататындығын растайтын әлеуметтік қорғау органынан анықтама не жұмыс орнынан, оның ішінде мемлекеттік қызметшінің қызмет орнынан, бюджеттік ұйым қызметкерінің, әскери қызметшінің, құқық қорғау органдары қызметкерінің және басқаларының жұмыс орнынан анықтама;

4) тұрақты тұратын орны бойынша тіркелгенін растайтын құжат (мекенжай анықтамасы не селолық және/немесе ауылдық әкімдердің анықтамасы).

Қажет болған жағдайда өтініш беруші қосымша тұрғын бөлмеге құқық беретін отбасында аурудың ауыр түрімен ауыратын адамның бар екені туралы мемлекеттік денсаулық сақтау мекемесінен анықтаманы да ұсынады.

Құжаттар қабылдауды құжаттардың толық екендігін тексеретін ЖАО бөлімшелері қызметкерлері жүзеге асырады, олар журналға өтініштерді тіркейді және құжаттарды ЖАО-ның тиісті бөлімшелеріне береді, онда өтініш берушінің талаптарға және тиісті санатқа сәйкестігі тексеріледі.

Тізімге енгізу үшін құжаттарды қараудың оң нәтижесі болғанда, реттік саны мен тізімге енгізілетін күні көрсетілген жазбаша жауап беріледі. Белгіленген талаптарға және тиісті санаттарға сәйкес келмеген кезде өтініш берушіге бас тартуды негіздей отырып, жазбаша жауап беріледі.

Тізім ЖАО стенділерінде, интернет-ресурстарда орналастырылады, сондай-ақ бұқаралық ақпарат құралдарында жарияланады және қажеттілігіне қарай, бірақ жылына кемінде бір рет, сондай-ақ осы тізімдегі тұрғын тұлғалардың талабы бойынша жазбаша түрде жаңартылып отырады.

Азаматтардың басым құқық берілген санаттарына мыналар жатады:

1) Ұлы Отан соғысының мүгедектері мен қатысушылары;

2) мемлекеттік қызметшілер, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері, әскери қызметшілер, ғарышкерлікке үміткерлер, ғарышкерлер және мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдар;

3) жалғыз тұрғын үйі Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен авариялық жағдайда деп танылған Қазақстан Республикасының азаматтары;

4) Ұлы Отан соғысының мүгедектері мен қатысушыларына теңестірілген тұлғалар;

5) 1 және 2-топтағы мүгедектер;

6) мүгедек балалары бар немесе оларды тәрбиелеуші отбасылары;

7) Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін аурулар тізімінде аталған кейбір созылмалы аурулардың ауыр түрлерімен ауыратын адамдар;

8) жасы бойынша зейнеткерлер;

9) кәмелетке толғанға дейін ата-аналарынан айырылған жиырма тоғыз жасқа толмаған жетім балалар мен ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балалар жатады. Мұндай адамдардың жасы әскери қызметке шақырылған кезде мерзімді әскери қызметтен өту мерзіміне ұзартылады;

10) оралмандар;

11) экологиялық зілзалалар, табиғи және техногенді сипаттағы төтенше жағдайлар салдарынан тұрғын үйінен айырылған адамдар;

12) көп балалы отбасылар;

13) мемлекеттік немесе қоғамдық міндеттерін, әскери қызметін орындау кезінде, ғарыш кеңістігіне ұшуды дайындау немесе жүзеге асыру кезінде, адам өмірін құтқару кезінде, құқық тәртібін қорғау кезінде қаза тапқан (қайтыс болған) адамдардың отбасылары;

14) толық емес отбасылар;

15) құқық қорғау органдарының қызметкерлері;

16) мемлекеттік заңды тұлғалардың қызметкерлері;

17) мемлекетке тиесілі емес әлеуметтік саланың қызметкерлері, мемлекеттік және (немесе) жеке оқу мекемелерінің және денсаулық сақтау кәсіпорындарының қызметкерлері;

18) жоғары және (немесе) техникалық, кәсіптік, орта білімнен кейінгі білімдері бар және аталған білімдерін алған кезеңнен бастап 9 жылдан аспайтын уақыт өткен 29 жасқа дейінгі азаматтар жатады.

Бағдарламаға мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға немесе жеке тұрғын үй қорынан ЖАО жалдаған тұрғын үйге мұқтаждар ретінде ЖАО-да есепте тұрған, сондай-ақ ЖАО-да есепте тұрмаған азаматтар қатыса алады.

3. Бағдарламаның шеңберінде қойылған міндеттерді іске асыру мақсатында «ҚИК» ИҰ» АҚ қолданыстағы құрылымдық бөлімше базасында төлемдерді автоматтандыру мен жүйелендіру бойынша компания құрады, оған әлеуетті жалға алушылармен жұмыс бойынша қызметтер, жалға беру және коммуналдық (пайдалану) шарттарды жасау, ипотека бойынша ағымдағы операциялар бойынша қызмет көрсетуге, сонымен қатар ақша легін уақтылы және толық қамтамасыз етуге байланысты төлемдерді және жалдау төлемдерін жүйелендіру мен алым қызметтері беріледі. Көрсетілген еншілес ұйым өз кезегінде мамандандырылған тұрғын-үй құрылыс компаниясын (бұдан әрі - тәуелді ұйым) құрады, оның атқаратын қызметіне қажетті тендерлерді өткізу, ҚТКША-мен қатар құрылыстың барлық сатылары бойынша техникалық қадағалау, және жалға берілетін тұрғын үйді қабылдау алу мен енгізу, ал ол аяқталғанда «ҚИК» ИҰ» АҚ-ына тапсыруды қамтамасыз ету іреді. Осы еншілес/тәуелді ұйым оның қызметінің айқындылығын қамтамасыз ету үшін акционерлік қоғам түрінде құрылады және кейіннен соның ішінде мемлекеттік жеке меншік әріптестік аясында тәуелсіз заңды тұлға болып бөлінеді.

«ҚИК» ИҰ» АҚ және (немесе) оның еншілес/тәуелді ұйымдары:

1) жобалау-сметалық құжаттаманы (ЖСК) әзірлеуге және оның мемлекеттік сараптамасын жүргізуге тендер өткізеді;

2) құрылыс-монтаж жұмыстарын (ҚМЖ) жүргізуге, мердігерлік құрылыс-монтаж ұйымдарын (бұдан әрі - мердігер) анықтауға тендер өткізеді. Қажет болған жағдайда мердігерге қойылатын біліктілік талаптары ҚТКША-мен келісіледі.

3) өткізілген тендерлердің қорытындылары бойынша жалға берілетін тұрғын үй салуға мердігерлермен тиісті шарттар жасайды;

4) мердігерлердің есебінен транш түрінде қаражат бөлу арқылы жалға берілетін тұрғын үйдің құрылысын қаржыландырады;

5) жалға берілетін тұрғын үй құрылысының барысын және кезеңдерін бақылайды;

6) Бағдарламаны іске асыру барысында пайда болатын өзге іс-шараларды жүзеге асырады.

4. Құрылыс аяқталғаннан кейін құрылыс объектілерін пайдалануға беру және құқық белгілейтін құжаттарды ресімдеу ЖАО мен (немесе) ҚТКША-ның қатысуымен жүргізіледі.

5. Жалға берілетін тұрғын үйдің құрылысы аяқталғаннан кейін «ҚИК» ИҰ» АҚ және (немесе) оның еншілес/тәуелді ұйымдары ҚТКША-мен және (немесе) ЖАО-ның қатысуымен құрылыс объектілерін пайдалануға қабылдауды/беруді және құқық белгілейтін құжаттарды ресімдеуді жүзеге асырады.

Жалға берілетін тұрғын үй пайдалануға берілгеннен кейін «ҚИК» ИҰ» АҚ және (немесе) оның еншілес/тәуелді ұйымдары ЖАО-ны жалға берілген тұрғын үйлердің саны туралы хабардар етеді.

6. ЖАО төлем қабілетін бағалау үшін іріктеуден өткен Бағдарламаға қатысушылардың тізімін «ҚИК» ИҰ» АҚ-ға жолдайды. Бағдарламаға қатысушылар төлем қабілетін анықтау үшін «ҚИК» ИҰ» АҚ-ға тиісті құжаттарды ұсынады.

7. «ҚИК» ИҰ» АҚ Бағдарламаға қатысушылардың төлем қабілетін бағалауды жүргізеді. ЖАО сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй алуға арналған тізімдерге «ҚИК» ИҰ» АҚ-та төлем қабілеті расталғандарды енгізеді және Бағдарламаға қатысушылардың - «ҚИК» ИҰ» АҚ-ның әлеуетті жалдаушыларын осы тізімдерін жалдау шарттарын жасау үшін «ҚИК» ИҰ» АҚ-қа жолдайды.

Үміткерлерді қанағаттандыру үшін тұрғын үйлер (пәтерлер) жетпеген жағдайда олар:

1) жұмыс өтілі бойынша;

2) осы елді мекенде тұру ұзақтығы бойынша іріктеледі.

8. «ҚИК» ИҰ» АҚ және (немесе) оның еншілес/тәуелді ұйымдары ЖАО жалға берілетін тұрғын үйді бөлгеннен кейін және ЖАО Бағдарламаға қатысушылар - әлеуетті жалдаушылардың бекітілген тізімдерін ұсынғаннан кейін олармен сатып алу құқығы бар, оның ішінде ай сайынғы жалдау төлемдерінің қалған сомасына тең келетін қалдық құны бойынша 10 жыл жалдау мерзімі өткеннен кейін мерзімінен бұрын сатып алу құқығы бар жалдау шарттарын мемлекеттік тіркеуге байланысты тиісті іс-шараларды жүргізе отырып, жалдау шарттарын жасайды.

9. «ҚИК» ИҰ» АҚ және (немесе) оның еншілес/тәуелді ұйымдары:

1) ай сайынғы жалдау төлемдерін қабылдауды және оларға мониторингті жүзеге асырады;

2) Жалдаушы жалға алу шарты бойынша өз міндеттемелерін орындаған жағдайда жалға берілетін тұрғын үй оның меншігіне өтеді.

1. Бағдарламаға қатысушылар:

1) төлем қабілетін растағаннан кейін әлеуетті жалдаушылардың тізіміне енгізу кезінде «ҚИК» ИҰ» АҚ-мен және (немесе) оның еншілес/тәуелді ұйымдарымен сатып алу құқығы бар тұрғын үйді жалдау шарттарын жасайды;

2) 6 айлық жалдау төлемінің мөлшеріне тең келетін бастапқы кепілдік жарнаны енгізуді қамтамасыз етеді;

3) «ҚИНҚ» АҚ-ты немесе сақтандыру ұйымдарын тарта отырып, жалдау сомасын төлемеу тәуекелін сақтандыруды қамтамасыз етеді.

11. «ҚИКБҚ» ИҰ» АҚ инвесторлардың шектелмеген тобы арасындағы сыртқы және ішкі қор нарығында мемлекеттік кепілдігі бар қамтамасыз етілген облигацияларды, секьюриттелген облигацияларды орналастыру арқылы жеке инвестицияларды, халықаралық қаржы институттарының қарыздарын және исламдық қаржыландыру құралдарын тартады. 2015 - 2030 жылдар аралығында жалпы сомасы 1 080,456 млрд. теңге, оның ішінде: 2015 - 2020 жылдары - 318,452 млрд. теңге және 2021-2030 жылдары - 762,004 млрд. теңге болатын жеке инвестицияларды тарту жоспарланып отыр.

12. Қазақстан Республикасының Үкіметі «ҚИК» ИҰ» АҚ-тың 2021 - 2030 жылдарға арналған сатып алу құқығы бар әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үй бағдарламасының тетігін әрі қарай іске асыру үшін іс-шаралар қабылдайды, олар:

1) 2021 жылдан бастап 2030 жылға дейін республикалық бюджеттің есебінен 167,160 млрд. теңге мөлшерінде «ҚИК» ИҰ» АҚ-ыны капиталдандыруға;

2) 2021 жылдан бастап 2030 жылға дейін облигация шығару үшін 87,655 млрд. теңге көлемінде «ҚИК» ИҰ» АҚ-ға мемлекеттік кепілдік беруге байланысты.

«ҚИК» ИҰ» АҚ-тың жарғылық капиталын толтыру және жеке инвестицияларды тарту арқылы 2013 - 2030 жылдары Бағдарламаның аталған тетігіне қаржылық құйылымдардың жалпы сомасы 1 355,369 млрд. теңгені, оның ішінде 2013-2020 жылдары - 426,205 млрд. теңгені, 2021 - 2030 жылдары - 929, 164 млрд. теңгені құрайды.

Сатып алу құқығымен жалдау мынадай негізгі шарттарды көздейді:

1) сатып алу құқығы бар жалдау шартының мерзімі 15 жыл;

2) қоныстанған кезде ең аз бастапқы жарна 6 айлық жалдау төлемінің мөлшерінде;

3) «ҚИК» ИҰ» АҚ-тың және (немесе) оның еншілес/тәуелді ұйымдарының келісімімен сатып алу құқығы бар жалға алу құқығын үшінші тұлғаға беру мүмкіндігі;

4) ағымдағы қаржылық жағдайға байланысты үлкен/шағын алаңы бар жалға берілетін тұрғын үйге қоныстану мүмкіндігі;

5) ай сайынғы жалдау төлемдерінің қалған сомасына тең келетін қалдық құны бойынша 10 жыл жалдау мерзімі өткеннен кейін жалға берілген тұрғын үйді сатып алу мүмкіндігі;

6) кіріс жеткілікті болмаған жағдайда отбасы мүшелерінің құрамынан қосымша жалдаушыларды тарту мүмкіндігі.

Жалға берілетін таза әзірленген тұрғын үйлердің 1 шаршы метрі үшін сату бағасы мынаны құрайды:

1) Астана және Алматы қалаларындағы 4-сыныптағы үйлер 132 мың теңге көлемінде болады, Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында 110 мың теңге көлемінде болады, ал қалған аймақтарда 88 мың теңге болады (инженерлік желілер төлемдері мен сейсмикалық аймақтарды қоспағанда);

2) Астана және Алматы қалаларындағы 3-сыныптағы үйлер 157 мың теңге көлемінде болады, Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында 124 мың теңге көлемінде болады, ал қалған өңірлерде 99 мың теңге болады (инженерлік желілер төлемдері мен сейсмикалық аймақтарды қоспағанда);

3) Алматы қаласына жақын орналасқан Алматы облысының аумақтарында сату бағасы 1 шаршы метр үшін таза әрленген Алматы қаласы бойынша жайлылығы 3 және 4-сыныпты тұрғын үй бағаларымен бірдей болады.

Өңірлер бойынша пәтердің жалпы алаңының бір шаршы метрінің түркілікті құны тұрғын үйлердің жобалау-сметалық құжаттамасына Мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысының негізінде белгіленетін болады.

Жоғары сейсмикалық аудандар үшін жалға берілетін тұрғын үйдің бір шаршы метрін салу құнына түзету коэффициенттері рұқсат етіледі, ол «Сейсмикалық аудандардағы құрылыс» [2.03-30-2006](#) ҚР ҚНЖЕ сәйкес анықталады.

Жалға берілетін тұрғын үйлердің 1 шаршы метрін салу құны жылдар бойынша инфляцияның коэффициентіне сәйкес қайта қарастырылуы мүмкін.

Аталған тетікті іске асыру үшін Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамаларына (Салықтар мен бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы Қазақстан Республикасының [Кодексіне](#) (Салық кодексі), Қазақстан Республикасының [Бюджет кодексіне](#), Қазақстан Республикасының [Жер кодексіне](#), Қазақстан Республикасының [қаржы лизингі, жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы, бағалы қағаздар нарығы туралы](#), Қазақстан Республикасы заңдарына, басқа да Қазақстан Республикасының заңға тәуелді актілеріне) өзгертулер мен толықтырулар енгізу қажет.

Қазақстан Республикасының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғыртудың 2011 - 2020 жылдарға арналған бағдарламасы бойынша тұрғын үй қорын жөндеу

Қазақстан Республикасы Статистика агенттігінің деректері бойынша 2010 жылы республиканың тұрғын үй секторының жалпы алаңы 270,9 млн. шаршы метрді құрады, оның ішінде 263,9 млн. шаршы метр немесе 97,4 % тұрғын үй жеке меншікке тиесілі.

ЖАО-ның деректері бойынша көп пәтерлі тұрғын үйге жататын тұрғын үй қорының 50,1 млн. шаршы метрі немесе 32 % күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізуді талап етеді, ал 3,8 млн. шаршы метр (2 %) бұзылуға жататын, одан әрі пайдалануға жарамсыз авариялық тұрғын үйлер.

Қолда бар тұрғын үй қорын сақтап қалу мақсатында Мемлекет басшысы 2011 жылғы 28 қаңтардағы «Болашақтың іргесін бірге қалаймыз!» атты Қазақстан халқына [Жолдауында](#) тиісті тапсырма берді, оны іске асыру үшін Қазақстан Республикасының Үкіметі «Қазақстан Республикасының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғыртудың 2011 - 2020 жылдарға арналған бағдарламасын бекіту туралы» (бұдан әрі - ТКШ бағдарламасы) 2011 жылғы 30 сәуірдегі № 473 [қаулыны](#) қабылдады.

[ТКШ бағдарламасы](#) кондоминиумның ортақ мүлкіне жөндеу жүргізудің екі тетігін көздейді - күрделі жөндеу республиканың әрбір өңірінде жұмыс істейтін әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялардың қатысуымен жүргізіледі, ал ағымдағы жөндеу - әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялардың қатысуымен, мемлекеттің қатысуымен жүргізіледі.

ТКШ бағдарламасын іске асыру 2011 жылы басталды, «пилоттық» жобалар ретінде 564 көп пәтерлі тұрғын үйді жөндеу жоспарланған.

Тұрғын үйлерді жөндеу тетіктерін іске асыру үшін 2011 жылы Қазақстан Республикасы Үкіметінің резервінен жергілікті атқарушы органдарға 7 342 млн. теңге, оның ішінде әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорацияларды капиталдандыру үшін 1 842 млн. теңге және мемлекеттің қатысуымен мамандандырылған уәкілетті ұйымдарды капиталдандыру үшін 5 500 млн. теңге сомасында нысаналы трансферттер бөлінді.

Бүгінгі таңда 380 кондоминиум объектілері бойынша жөндеу жұмыстары аяқталды, қалғандары бойынша жұмыстар аяқталуға жақын.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 20 сәуірдегі № 501 [қаулысымен](#) «тиімді меншік иесін» қалыптастыруға бағытталған [ТКШ бағдарламасына](#) бірқатар түзетулер енгізілді.

2013 жылдан бастап кондоминиумдардың жалпы мүлкін жөндеу бір тетік бойынша жүргізілетін болады - республикалық бюджеттен облыстарды, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына нысаналы трансферттер бөлінетін болады, олар мемлекеттің қатысуымен мамандандырылған уәкілетті ұйымды капиталдандыруға бағытталады.

Қажет болған жағдайда облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдары аталған тетікті іске асыру үшін жергілікті бюджет қаражатын пайдаланады.

Кондоминиум объектісін басқару органы мен бас мердігер болып табылатын мамандандырылған уәкілетті ұйым арасында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін жөндеуге шарт жасалады.

Мамандандырылған уәкілетті ұйым қосалқы мердігерлерді тарту мүмкіндігімен жөндеу жұмыстарын жүргізеді.

ТКШ бағдарламасына халықтың қатысуы үшін негіз үй-жайлардың (пәтерлердің) иелерінің жалпы жиналысында мақұлданған жөндеу жүргізу туралы шешім болып табылады. Одан кейін шығыстардың сметасы жасалады, ол жеке (бөлек) меншіктегі тұрғын (немесе) тұрғын емес пайдалы алаңның осы көп пәтерлі тұрғын үйдегі барлық тұрғын пайдалы алаңның және барлық тұрғын емес алаңның сомасына қатынасы бойынша анықталады.

Шартта белгіленген мерзім ішінде үй-жайлардың (пәтерлердің) иелері екінші деңгейдегі банктегі өз кондоминиум объектісінің жинақтау шотына ай сайынғы жарналарды төлейді.

Жергілікті атқарушы органдар жөндеу жұмыстарын жүргізу және үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің қаражатын қайтаруға мониторинг жүргізу барысына бақылауды қамтамасыз етеді.

Орындалған жұмыстарды қабылдауға тұрғын үй инспекциялары, кондоминиум объектісін басқару органдары және үй-жайлардың (пәтерлердің) иелерінің өкілдері қатысады.

Бағдарлама 2011 - 2020 жылдарға есептелген, бұл орайда қаржыландыру көздері республикалық және жергілікті бюджеттердің, сондай-ақ халықтың алдағы күрделі жөндеуге арналған жинақтар түріндегі қаражатын көздейді.

Аз қамтылған отбасыларға (азаматтарға) тұрғын үй көмегі Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 30 желтоқсандағы № 2314 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй көмегін көрсету ережесіне сәйкес кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күрделі жөндеу және (және) күрделі жөндеуге қаражат жинақтауға жарналарды төлеу үшін берілетін болады.

Қолданыстағы тұрғын үй қорын жөндеу бойынша ТКШ бағдарламасын іске асыру күрделі жөндеуді талап ететін кондоминиум объектілерінің үлесін 2015 жылға қарай 32 %-дан 22 %-ға дейін және 2020 жылға қарай 10 %-ға дейін төмендетуге бағытталған.

Авариялық тұрғын үйді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберіндегі тұрғын үй

Осы Бағдарламаның шеңберінде Астана қаласында және Маңғыстау облысында авариялық тұрғын үйді бұзу жөніндегі пилоттық жобаларды іске асыру көзделген.

1. Астана қаласы бойынша.

Аталған бағытты әзірлеу кезінде авариялық және тозған тұрғын үйді бұза отырып, әлеуметтік тұрғын үй салуға негізделген «ТОКІ» мемлекеттік кәсіпорнының қатысуымен қалалық ортаны жаңарту бағдарламасын іске асыру бойынша Анкара қаласының тәжірибесі қолданылды.

Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттік мүдделі мемлекеттік органдардың және Астана қаласы мен Маңғыстау облысы әкімдіктерінің қатысуымен көрсетілген өңірлерде авариялық тұрғын үйді бұзу схемасының нұсқаларын қарады және аталған мәселе бойынша заңнамаға талдау жүргізді.

Қарау қорытындылары бойынша қалыптасқан жағдайды жергілікті ауқымдағы техногендік сипаттағы төтенше жағдай деп жіктеі отырып, авариялық тұрғын үйді бұзу және тұрғын үйді және үй орналасқан жер учаскесін реквизициялау тәртібінде одан азаматтарды көшіру туралы шешім қабылданды.

Астана қаласының қалыптасқан бөлігін қайта жаңартудың пилоттық жобасы мемлекеттік инвестицияларды қайтару және авариялық тұрғын үйді бұзу қағидаттары негізінде Астана қаласы әкімдігінің уәкілетті органы тұрғын үй салуды ұйымдастыруды, қаланың «ескі кварталдарын» кешенді қайта жаңартуды көздейді.

Астана қаласының қалыптасқан бөлігінде 2978 үй, 588 мың шаршы метр, немесе 11264 пәтер қайта жаңартуды және бұзуды талап етеді, олар қайта жаңартылатын 42 ауданға, 315,6 га аумаққа бөлінген. Оның:

- 1) 5-қабатты - 66 үй;
- 2) 4-қабатты - 13 үй;
- 3) 3-қабатты - 19 үй;
- 4) 2-қабатты - 174 үй;
- 5) 1-қабатты (барак) - 127 үй;
- 6) усадьбалық типтегі үйлер - 2579 үй.

Бұзылатын тұрғын үйдің орнына жобаланып жатқан тұрғын үй алаңы 3,1 млн. шаршы метрді құрайды.

Астана қаласында авариялық тұрғын үйді бұзуды және қолжетімді тұрғын үйді салуды ұйымдастыру жөніндегі жұмысты мынадай тетіктер бойынша ұйымдастыру ұсынылып отыр:

1. Қаланың қайта жаңарту аудандары мен кезеңдерін анықтау.
2. Қайта жаңарту аудандарында меншікті талдау.
3. Заңнамада белгіленген тәртіппен авариялық деп танылған және бұзуға жататын үйлердің иелерімен

уағдаластыққа қол жеткізу.

4. Жергілікті төтенше жағдайды айқындау.

5. Бұзуға жататын үйлердің тұрғындарын көшіру немесе заңнамада белгіленген тәртіппен ақшалай өтемақы төлеу.

6. Авариялық тұрғын үйді бұзу.

7. Жаңа үйлерді және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалау және салу.

8. 2013 жылдан 2020 жылға дейінгі кезеңде тұрғын үй құрылысының жалпы көлемінен жергілікті атқарушы органның қажеттілігіне сәйкес бұзылып жатқан объектілердің иелерін тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін пайдалануға енгізілген алаңдардың үлесін беруді қамтамасыз ету.

9. Жаңадан салынған үйлерде:

- 1) ҚТҚЖБ жүйесі, екінші деңгейдегі банктер арқылы;
- 2) тікелей тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың белгіленген үлесін сату.

Қаржыландыру көздері мен көлемдері:

Қаржыландыру қажеттілігі 40 млрд. теңгені құрайды, оның ішінде: 2013-2014 жылдары - «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасын іске асыру шеңберінде республикалық бюджеттен Астана қаласының уәкілетті ұйымы үшін жыл сайын 20 млрд. теңге мөлшерінде қарыз беру.

Кейіннен жобаны басқа көздер есебінен - жеке инвестицияларды тарту, ЕДБ қарыздар, уәкілетті ұйымның жарғылық капиталын толтыру үшін республикалық және жергілікті бюджеттен нысаналы трансферттер, коммерциялық жылжымайтын мүлікті сатудан түскен кіріс және жобаны іске асыру барысында тиісті қызметтер көрсету есебінен қаржыландыру жоспарланып отыр.

Авариялық тұрғын үйді бұзу және азаматтарды көшіру тетігін іске асыру.

Астана қаласының әкімдігі:

1) Астана қаласының қалалық ортасын қайта жаңарту жобасын, авариялық тұрғын үйді бұзуды және тұрғын үй қорын салуды іске асыру үшін уәкілетті ұйымды құрады;

2) үй құрылыстарын комиссиямен тексеруді жүргізеді, оның нәтижелері бойынша олардың табиғи тозуын көрсете отырып және тұрғын үйді авариялық деп тану үшін негіздерді белгілей отырып, техникалық тексерулердің актілері жасалады;

3) заңнамада белгіленген тәртіппен жергілікті ауқымдағы төтенше жағдай шеңберінде жер учаскелерін алып қояды және босатады;

4) қайта жаңарту аудандарын белгілейді, құрылысты жүзеге асыру үшін жер учаскелерін бөледі;

5) магистралдық инженерлік желілердің құрылысын қамтамасыз етеді;

6) Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес қолда бар және кейін уәкілетті ұйым коммуналдық тұрғын үй қорынан берген үлестер есебінен авариялық үй құрылыстарының иелерін тұрғын үймен қамтамасыз етуді ұйымдастырады.

Уәкілетті ұйым (Астана қаласы әкімдігінің 100 % қатысуымен):

1) тұрғын үйлерді жобалайды және салады;

2) салынған тұрғын үйдің бөлігін нарықта сатады;

3) тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен табыстарды қайта инвестициялау арқылы одан кейінгі құрылысты ұйымдастырады;

4) 2021 жылдан бастап бюджетке 40,0 млрд. теңге мөлшерінде қарыз қайтаруды қамтамасыз етеді.

Негізгі міндеті пилоттық жобада ұсынылған шараларды іске асыру болатын уәкілетті ұйымның қызметі қалалық ортаны қайта жаңарту, тұрғын үйді бұзу, мемлекеттік тұрғын үй қорын салу мәселелерін кешенді шешуге мүмкіндік береді.

Пилоттық жобаның шеңберінде жобаны қайта қаржыландыру және қарыз қаражатын бюджетке қайтару үшін жылжымайтын мүлік нарығында сату үшін жайлылығы 3-4-сыныптағы тұрғын үй және элиталық және бизнес сыныпты кеңсе үй-жайлары мен паркингтері бар коммерциялық тұрғын үй салу көзделіп отыр.

Тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салу құны 142 500 теңгені құрайды.

Тұрғын үйдің 1 шаршы метрін сату құны шамамен 192 400 теңге деп көзделіп отыр, бұл орайда сату бағасы салынып жатқан тұрғын үйдің жайлылығы дәрежесіне байланысты болады.

Астананың «ескі» кварталдарын қайта жаңартудың ұсынылып отырған тетігі тұрғын үй салу үшін бөлінген қаражатты қайтаруды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді, құрылыс индустриясын дамытуға қарқын береді, жалпы тұрғын үй құрылысын дамытуда қуатты мультипликативтік тиімділік береді. Осының бәрі, нәтижесінде, халықтың қалың жігін қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етеді.

Осы шаралар тұрғын үйді қолжетімді жасауға мүмкіндік береді, қаланың сәулеттік келбетін жақсартады, астананың сол және оң жағалауы арасындағы айырмашылықты азайтуға мүмкіндік береді.

Пилоттық жобаны іске асыру:

1) авариялық тұрғын үйді бұзу жөнінде іс-шараларды орындауды - 2017 жылдың аяғына қарай алаңы 150,0 мың шаршы метр 228 авариялық үйді бұзу және 3519 отбасының Астана қаласында жайлы жағдайда тұруын қамтамасыз ету жоспарланып отыр;

2) коммерциялық тұрғын үйді сатудан қаражатты қайта қаржыландыру арқылы авариялық тұрғын үйді бұзу және тұрғын үй салу жөніндегі жергілікті атқарушы органнан авариялық үй құрылыстарының иелерін көшіру үшін бюджеттік ауыртпашылықты алуды;

3) жобаның коммерциялық бағыты есебінен 2021 жылдан бастап бюджетке 40,0 млрд. теңге сомасында қарызды қайтаруды;

4) кредиттік қаражатты қайтарғаннан кейін уәкілетті ұйымның мемлекеттік тұрғын үй қорын 10 % мемлекеттік қорға, 90 % сатуға деген арақатынаста толтыру үшін тұрғын үй құрылысын салуды жалғастыруды;

5) астананың дәрежесіне сәйкес келетін сәулеттің қазіргі заманғы келбетін жасай отырып, астананың «ескі» кварталдарын кешенді қайта жаңартуды қамтамасыз етеді.

Пилоттық жобаны іске асыру тиімділігі:

1) ескі кварталдардың құрылыстарын кешенді қайта жаңартудың негізінде қаланың қалыптасқан бөлігінде сәулеттің қазіргі заманғы келбетін қалыптастыру;

2) халықтың қалың жігіне тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді шешу;

3) астананың әлеуметтік әлсіз топтарын тұрғын үймен қамтамасыз ету;

4) кварталшілік аумақтарда жиі құрылыс салуды және тығыздықты жою;

5) тұрғындарға бұзылған тұрғын үйдің орнына алаңы бойынша барабар көлемде жаңа пәтерлер беру;

6) мемлекеттік тұрғын үй қорының үйлерін салу;

7) тұрғын үйдің теңгерімді нарығын құру;

8) құрылыс индустриясының тиімді нарығын қалыптастыру;

9) Бағдарламаны іске асыру барысында объектілерді жобалау және салу спасына бақылауды қамтамасыз ету. Қала құрылысы нормаларын сақтау.

2. Маңғыстау облысы бойынша

Пилоттық жобаларда Ақтау және Жаңаөзен екі қаланың қатысуы көзделіп отыр.

Ақтау қаласында авариялық тұрғын үйді бұзу және одан азаматтарды көшіру Астана қаласы бойынша пилоттық жобаның пилоттық схемасын қолдана отырып, қалыптасқан жағдайды жергілікті ауқымдағы техногендік сиппатағы төтенше жағдай деп жіктей отырып, тұрғын үйді бұзу және үй орналасқан жер учаскесін реквизициялау тәртібінде жүргізіледі.

Ақтау қаласында тығыз кешенді құрылыс салынған және жаңа объектілерді салу үшін қаланың әкімдігі қажетті инфрақұрылым жоқ жаңа аумақты игеруге мәжбүр.

Сонымен бірге, қалада 14 үй (224 пәтер) авариялық деп танылған және бір шағын ауданда орналасқан.

Үйлерді бұзу міндетін шешу және қаражаттың қайтарылымын қамтамасыз ету үшін қаржыландыру қажеттілігі 10 млрд. теңгені құрайды (2013 және 2014 жылдары жыл сайын 5 млрд. теңгеден).

Үйлері бұзылатын тұрғындар үшін және Жаңаөзен қаласының тұрғындарын Ақтау қаласына көшіру үшін тұрғын үй салу жоспарланып отыр.

ЖТҚ салу

Қазақстанда тұрғын үй құрылысының жалпы көлеміндегі негізгі үлесті (50 % - 60 % дейін) жеке тұрғын үй құрылысы (ЖТҚ) алады.

ЖТҚ-ны ынталандыру үшін мыналарды көздеу қажет:

1) үйлерді жаңа технологиялар бойынша тұрғызу үшін жергілікті құрылыс материалдарының өндірісін дамыту;

2) ақ қабатты тұрғын үйлер салудың үлгі жобаларын тарату бойынша ЖАО-ның қызметін ұйымдастыру. Осы жобалар азаматтарға тегін берілуі тиіс;

3) ЖТҚ-ға арналған алаңдар бекітілген бас жоспарларға, егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына және елді мекендерде құрылыс салу қағидаларына сәйкес алаптармен бөлінуге тиіс;

4) ЖТҚ-ға бөлінген алаптар тұрғын үйлердің құрылысы басталғанға дейін инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілуге тиіс;

5) ЖАО азаматтарға жер учаскелерін беру.

Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым салу

Салынып жатқан тұрғын үйдің уақтылы пайдалануға берілуін қамтамасыз ететін негізгі фактор құрылыс салынатын аудандарда тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымның: жылумен, сумен, газбен және электрмен жабдықтаудың ішкі кварталдық инженерлік желілерінің, кәріздің, инженерлік құрылыстардың, жолдар мен өтетін жерлердің болуы болып табылады.

Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамытуды аула ішіндегі аумақтарды, ішкі кварталдық жолдар мен өтетін жерлерді абаттандыруды қоса алғанда, тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, дамытуға және (немесе) сметалық құн бойынша жеке құрылыс салушылардан сатып алуға бөлінетін республикалық бюджеттің қаражаты есебінен жүзеге асыру ұйғарылып отыр. Бұл ретте жеке құрылыс салушылар инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым құрылысының сметалық құны бойынша Мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысын алуға тиіс.

Серіктес қалаларда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдар салу

Қазақстан Республикасы Президентінің 2011 жылғы 21 шілдедегі № 118 [Жарлығымен](#) бекітілген Елді аумақтық-кеңістіктік дамытудың 2020 жылға дейінгі болжамды схемасының басты мақсаты - елдің әрбір өңірінің әлеуметтік-экономикалық әлеуетін дамыту мен тиімді пайдалану негізінде халықтың әл-ауқатының өсуін қамтамасыз ететін жағдайлар жасау болып табылады. Еліміздің экономикалық әлеуетінің жартысы (47,2 %) төрт өңірде шоғырланған (Астана және Алматы қалаларында, Атырау және Қарағанды облыстарында). Өңірлер бөлінісінде көші-қонның оң сальдосы 2020 жылға қарай Астана (15,2 мың адам) және Алматы (13,4 мың адам) қалаларында көрініс табады. Болашақта Астана қаласы Қазақстанның ірі инновациялық және басқарушылық орталығы, іргелес облыстардың экономикалық белсенділігін топтастырған және елдің өзге аумақтары үшін «қозғаушы күшке» айналатын көшбасшы-қала ретінде қарастырылады. Алматы келешегінің әлеуеті оны бизнес жүргізуге, адамдардың өмір сүруі мен демалысы үшін орнықты инновациялық дамыған, озық технологиялы, қолайлы әлеуметтік және экологиялық ортасы қалыптасқан инфрақұрылымды қала ретінде орнын анықтауға мүмкіндік береді.

Қазақстанның агломерациялық процестерін талдау Қазақстанның аса ірі қалаларының айналасында агломерациялардың құрыла бастағанын көрсетеді. Сонымен қатар, осы үш агломерация орталықтары үшін, әсіресе, Алматы қаласы үшін, халық санының бақылаудан тыс өсуін шектеу және дамудың жаңа қағидастарына ауысу туралы мәселе өзекті болып табылады: қолайлы өмір сүру ортасын құруға негізделген. Сондықтан тұрақты кеңістікте даму принциптеріне ауысу қажет: аумақтарын кеңейтудің орнына

қалалардың өсуі; орталық-қала мен оның экономикалық еңбекпен қамтылған өз алдына жеке орталықтарға айналатын қала маңы арасындағы функциялар мен мамандандудың бөлінісі. Қала агломерацияларының артықшылықтарын пайдалануда олардың қала маңы аймақтарын қалыптастыру мен дамыту процестері үлкен маңызға ие.

Белгіленген мақсатқа қол жеткізу жолдарының бірі Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасынан бастау алған Алматы және Астана қалаларының серіктес қалаларын дамыту жөніндегі инвестициялық жобаларды одан әрі іске асыру болып табылады.

Алматы қаласының «G4 City» серіктес қалаларын дамыту тұжырымдамасының негізінде адам саны 300 мыңнан асатын халқы бар төрт серіктес қала құру қажет. Жобаны аяқтау кезінде осында жетекші қазақстандық және шетел компаниялары салатын 9 млн. шаршы метр тұрғын алаңдарын пайдалануға беру жоспарланып отыр.

Бірінші қала «Gate City» ұлттық және өңірлік деңгейдің іскер және қаржы орталығы ретінде болады, Алматы қаласының шегінен солтүстік бағытта халықаралық аэропорттан 8 километр қашықта орналасқан. Бұл аймақ көлік торабы және келешекте Алматы қаласы үшін жаңа қосалқы орталық болады. Екінші қала «Golden City» - мәдени ойын-сауық және білім беру орталығы. Үшінші қала «Growing City» логистика объектілері және ғылыми-өндірістік кешені бар ғылым және қазіргі заманғы технологиялары қаласы ретінде болады. Төртінші қала «Green City» - демалыс, ойын-сауық және туризм қаласы.

«Gate City» аумағында тұрғын үй құрылысына шетелдік инвестицияларды тарту мақсатында инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым объектілерін салуды қаржыландыру бойынша жұмысты жалғастыру қажет. 2020 жылға дейінгі кезеңде бюджеттік қаражатқа қажеттілік 120 млрд. теңгені құрайды. Қалған серіктес қалалардың инженерлік коммуникацияларын салуға шығындары айтарлықтай аз, себебі негізгі жабдықтау көздері (сумен, жылумен және энергиямен қамтамасыз ету, сондай-ақ тазарту құрылыстары) бірінші қалада шоғырланатын болады.

«Gate City» құрылысының бірінші кезегі бойынша негізінен жеке инвесторлардың есебінен 650 мың шаршы метр тұрғын үй алаңын пайдалануға беру көзделіп отыр.

Алматы облысының Талғар ауданында үйлесімді сәулет ансамблі, дамыған инфрақұрылымы мен адамның жайлы өмір сүруі үшін барлық қажетті жағдайларымен сапалы басқару жүйелері бар халықаралық стандарттың «Алтын Сай» серіктес қаласын салу (Құлжа трактысынан батысқа қарай Алматы қаласының Рысқұлов даңғылынан әуежайға баратын автомагистралды ортасында) жоспарланып отыр. Жалпы құрылыс салынатын жалпы алаң 2 млн. шаршы метрді құрайды, оның жоспарланған тұрғын үй қоры - 1,3 млн. шаршы метрді құрайды. Тұрақты тұратын халықтың саны 48,3 мың адамды құрайды. Жобаны іске асыру құны 230 млрд. теңге, бұл орайда инженерлік инфрақұрылымды салуға болжамды бюджеттік қаржыландыру сомасы 19,4 млрд. теңгені (8,4 %) құрайды, бұл Алматы қаласына жақын болғандықтан және қалалық магистралдық желілерге қосу мүмкіндігімен байланысты. 10 жыл ішінде 15 мың қазақстандық отбасыны жаңа тұрғын үймен қамтамасыз ету жоспарланып отыр. Тұрғын үй салуға жеке инвесторлардың қаражаты, мемлекеттік кредиттер («ҚТҚЖБ» АҚ, «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры) АҚ тұрғын үй қарыздары тартылатын болады. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту үшін жағдайлар жасалатын болады (коттедждік тұрғын үй).

Бүгінгі таңда Астана қаласының қарқынды дамуына байланысты астанаға жақын орналасқан Ақмола облысы аудандарының дамуына ерекше талаптар туындап жатыр. Ерекше қала құрылысын реттеу аймағында орналасқан Целиноград ауданы Қосшы ауылының астана қаласына жақын орналасқандығы тұрғын үй құрылысы салу жағынан оны инвесторлар үшін тартымды етеді. Қосшы ауылының жобалау саны 70 мың тұрғынды құрайды. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын іске асыру қорытындылары бойынша Астананы қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы ауылын дамыту жөніндегі жобаның шеңберінде инженерлік инфрақұрылымның негізгі объектілерін салу аяқталды (қазандық, трансформаторлық кіші станция, тазарту құрылыстары). Үш жыл ішінде (2013 - 2015) сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау желілерін және жол инфрақұрылымын салу жөніндегі жұмыстарды аяқтау жоспарланып отыр.

Қосшы ауылын инженерлік инфрақұрылыммен қамтамасыз ету үлескерлердің қатысуымен салынып жатқан тұрғын үй кешендерінің құрылысын аяқтауға, жеке тұрғын үй құрылысын дамытуға, тұрғын үй құрылысына жеке құрылыс салушыларды тартуға, түру үшін қолайлы жағдайлар жасауға мүмкіндік береді.

Жұмыспен қамту 2020 бағдарламасы бойынша тұрғын үй салу

Осы бағыт Жұмыспен қамту 2020 бағдарламасының шеңберінде тұрғын үй және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым салуды (сатып алуды) көздейді.

Тұрғын үй құрылысы жүзеге асырылатын өңірлер және оған қажетті қаражат көлемдері осы Бағдарламаның операторы - Қазақстан Республикасы Еңбек және халықты әлеуметтік қорғау министрлігі облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарымен келісім бойынша белгілейтін болады.

Республиканың 10 облысында жалға берілетін тұрғын үйді салуға 2011 жылы 11023,7 млн. теңге сомада кредиттік қаражат бөлінді. 2011 жылы жалпы алаңы 55,9 шаршы метр пәтер немесе 285 жеке тұрғын үй және 768 пәтер пайдалануға берілді.

2012 жылы жалға берілетін тұрғын үй салуға 8,9 млрд. теңге бөлу көзделіп отыр. Осы ақшаға 115,0 мың шаршы метр тұрғын үй салынатын болады.

2015 жылдан бастап Жұмыспен қамту 2020 бағдарламасының шеңберінде жыл сайын 165,0 шаршы метр жалға берілетін тұрғын салу жоспарланып отыр.

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның тұрғын үй салуы

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 25 қарашадағы № 1085 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасы Үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің және Қазақстан Республикасы Қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу мен қадағалау агенттігінің Экономиканы және қаржы жүйесін тұрақтандыру жөніндегі 2009 - 2010 жылдарға арналған бірлескен іс-қимыл **жоспарына** (бұдан әрі - Бірлескен іс-қимыл жоспары) сәйкес жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешу жөнінде шаралар көзделген.

Бұл үшін қордың жарғылық капиталына «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ-ның жүз пайыз қатысуымен «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ (бұдан әрі - Жылжымайтын мүлік қоры) құрылды.

Жарғылық міндеттерге сәйкес Жылжымайтын мүлік қоры құрылысы аяқталған немесе салынып жатқан тұрғын үй объектілерінен тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар сатып алады. Объектінің құрылысы аяқталып, Жылжымайтын мүлік қорына сатып алынған үлесіне меншік құқығы берілгеннен кейін «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Директорлар кеңесі бекіткен «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды өткізу ережесіне (бұдан әрі - Ереже) сәйкес тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайлар жалға, сатып алу құқығымен жалдауға және тікелей сатып алуға беріледі.

Осы Бағдарламаның шеңберінде Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үй объектілерін салу жөніндегі жобаларды, оның ішінде пилоттық жобаларды қаржыландыруды жүзеге асыратын болады.

Осы бағыт бойынша тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру үшін «Самұрық-Қазына» АҚ-ның меншікті қаражаты және Ұлттық қордың қаражаты болады.

Тұрғын үй объектілерін салу тетіктері:

1. Жеке құрылыс салушылардың (инвесторлардың) инвестициялық өтінімдері бойынша құрылысты ұйымдастыру.

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның ішкі рәсімдеріне сәйкес жеке құрылыс салушылар (инвесторлар) ұсынған тұрғын үй объектілерін салу жөніндегі жобаларға (бұдан әрі - жобалар) іріктеу жүргізіледі.

Жобалар мынадай талаптарға сәйкес келуі тиіс:

1) ауыртпалықтан бос, тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген жер учаскелерінің болуы;

2) мемлекеттік сараптаманың қорытындысы бар жобалық-сметалық құжаттаманың болуы;

3) тұрғын үйдің жайлылық сыныбы - «Тұрғын үй ғимараттары» ҚР ҚНЖЕ 3.02-43-2007 бойынша 3-сыныпты жоғары емес. Жылжымайтын мүлік қорының бір пәтерінің жалпы ауданы 120 шаршы метрден және бір пәтерлі аз қабатты үйдің (коттедждің) жалпы ауданы 200 шаршы метрден аспауға, ҚР ҚНЖЕ талаптарына сәйкес коммерциялық үй-жайлар және машина орындары болуға тиіс. Тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңының 1 шаршы метрін салудың базалық құны 2012 жылғы бағада Астана, Алматы, Атырау, Ақтау қалалары мен қала маңы аймақтарында 150 000 теңгеден, Қазақстан Республикасының басқа өңірлерінде - 120 000 теңгеден аспауы тиіс. Одан арғы жылдары тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңының 1 шаршы метрін салу құны құрылыстағы баға индексінің өзгеруі ескеріле отырып, түзетілетін болады;

4) құрылыс салушылардың (инвестордың) жобаға ақша қаражатымен қатысу үлесі жер учаскесін (кадастрлық құны бойынша) сатып алуға және ЖСҚ әзірлеуге жұмсаған шығындарын қоса алғанда, жоба құнының кемінде 20 %-нан кем болмауға және объектінің құрылысы аяқталғанға дейінгі мерзімге тиісті кепілдікпен қамтамасыз етілуге не қаржыландырудың расталған көздері болуға тиіс.

5) бас мердігерде құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізуге мемлекеттік лицензиясының және басқа да рұқсат құжаттарының, өндірістік базасының, құрылыста кемінде 3 жыл тәжірибесінің болуы;

6) құрылыс салушыда кемінде 8 мың шаршы метр ғимарат салу тәжірибесінің болуы;

Іріктеу кезінде құрылыс салушының (инвестордың) қаржыландырудағы үлесі көбірек болған жобаларға басымдық беріледі.

2. ЖАО-ның жер учаскесінде Жылжымайтын мүлік қорының жобаларды іске асыруы

ЖАО Жылжымайтын мүлік қорына тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген жер учаскелерін берген жағдайда Жылжымайтын мүлік қоры осы кіші бөлімнің 1-тармағында көрсетілген талаптарға сәйкес келетін тұрғын үй құрылысына арналған ЖСҚ әзірлеп, кейін осы

кіші бөлімнің 1-тармағында көрсетілген талаптарға сәйкес келетін жобаларды іске асыруға қатыстыру үшін жеке құрылыс салушыларды (инвесторларды) тартады.

Құрылыс салушылардан (инвесторлардан) тиісті ұсыныстар түспеген кезде Жылжымайтын мүлік қоры әзірленген ЖСҚ-қа сәйкес жобаны өз бетімен іске асырады, бұл жағдайда құрылыс компаниялары жоба бойынша мердігерлер ретінде тартылады.

3. Жобаларды нысаналы депозит арқылы іске асыру

Құрылысты қаржыландыру үшін Жылжымайтын мүлік қоры нысаналы жедел банк салымдары туралы шарттар жасау арқылы екінші деңгейдегі банктерге нысаналы депозиттер орналастыруға құқылы, осыған сәйкес ЕДБ нысаналы салымның қаражаты есебінен тұрғын үй объектілерін салу үшін құрылыс салушыларға кредит береді. Бұл ретте нысаналы депозит шартында нысаналы депозит сомасын өтеу есебінен Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне объектілерді (үй-жайларды) өткізу көзделетін болады.

Нысаналы депозиттің сомасын өтеу есебінен Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне берілетін тұрғын үй осы кіші бөлімнің 1-тармағы 6-абзацында көрсетілген талаптарға сәйкес келуге тиіс.

Жылжымайтын мүлік қорының ЕДБ-ге нысаналы депозиттер орналастыру шарттары мен тәртібі Жылжымайтын мүлік қорының ішкі ережелеріне сәйкес регламенттелетін болады.

4. ЖАО жобаларды іске асыру үшін жер учаскелерін қажетті сыртқы инженерлік желілермен және сыртқы көше-жол инфрақұрылымымен қамтамасыз етеді.

5. Құрылыс аяқталып, объектілер пайдалануға берілгеннен кейін үй-жайлар жобаға қатысу үлесіне сәйкес бөлінеді.

Сонымен бірге, құрылыс салушыға (инвесторға) Жылжымайтын мүлік қоры қаржыландырған коммерциялық үй-жайлар мен машина орындарын еркін бағамен, бірақ жалпы алаңның 50% аспайтындай етіп өткізу құқығы берілуі мүмкін, бұл ретте Жылжымайтын мүлік қорына үй-жайдың құны және тиісті шарт жасалған кездегі Қазақстан Республикасының Ұлттық банкі белгілеген қайта қаржыландырудың қолданыстағы ставкасымен кем болмайтын мөлшерде сыйақы төленеді.

Жылжымайтын мүлік қоры салынған инвестицияның сақталуы мен қайтарымдылығы қағидаттарын басшылыққа ала отырып, объекті құрылысының барысына тұрақты мониторингті жүзеге асырады.

6. Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын және коммерциялық үй-жайларын (машина орындарды) сатып алу құқығымен жалға беру және тікелей сату арқылы өткізуді Жылжымайтын мүлік қоры (Жылжымайтын мүлік қорының аффилирленген компаниясы) оларға меншік құқығы ресімделгеннен кейін және Жылжымайтын мүлік қорының ішкі ережелеріне сәйкес жүзеге асырады.

Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді бөлу тұрғын үйі жоқ немесе тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж адамдарға басым құқық беру қағидаты сақтала отырып, жүргізіледі.

Жылжымайтын мүлік қоры (Жылжымайтын мүлік қорының аффилирленген компаниясы) мен жалдаушының арасында сатып алу құқығымен жалдау шарты жасалады. Бұл ретте сатып алу құқығымен жалдау шартында жалдаушының жеке меншігіне үй-жайды мерзімінен бұрын сатып алу құқығы көзделуі мүмкін.

Жеке тұлғалар өздерінің тұрғын үйді сатып алу, оның ішінде сатып алу құқығымен жалдау шартындағы құқығын бір реттен асырмай қолдана алады.

Жылжымайтын мүлік қорының сатып алу құқығымен тұрғын үй-жайларды өткізуі 15 жылға дейін жүзеге асырылады. Жалдау ақысының мөлшері құрылысты қаржыландыруға бөлінген қаражаттың қайтарылу және Жылжымайтын мүлік қорының қаржылық тұрақтылық қағидаттары негізге алына отырып, анықталады. Пәтердің (үй-жайдың) жалпы алаңының 1 шаршы метрін тікелей сатудың базалық құны Жылжымайтын мүлік қоры өткізетін алғашқы жылы Астана, Алматы, Атырау, Ақтау қалаларында және қала маңы аймақтарында 180 000 теңгеден аспайды, Қазақстан Республикасының өңірлерінде 144 мың теңгеден аспайды. Одан арғы жылдары тікелей сатудың құны тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңының 1 шаршы метрін салу құнының өзгеруі ескеріле отырып, нақтыланатын болады.

Жалдаушы сатып алу құқығымен тұрғын үйді жалдау шарты бойынша өзінің міндеттемелерін толық орындағаннан кейін Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үй-жайды жалдаушының жеке меншігіне беретін болады.

Тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырудың басқа бағыттары

Тұрғын үй қолжетімділік деңгейін арттыру және тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту үшін қосымша ынталандыру шараларын жасау жөніндегі жоғарыда көрсетілген іс-шаралармен қоса ЖАО тұрғын үй проблемасын дербес шешетін азаматтардың бастамаларына жәрдем жасауы керек. Осы бағытта тәуекел деңгейі үлестік құрылысына қарағанда мейлінше төмен тұрғын үй құрылыс кооперативтерін өздерін оң жағынан танытты. Мемлекеттің меншігіндегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскесін құрылыс үшін бөлу ТҚК құрудың міндетті шарты болуға тиіс. Бұл ретте құрылыс салынатын учаскеге ЖАО қажетті инженерлік желілер және коммуникациялар жүргізуге тиіс. ТҚК-тың меншігіне жер учаскесін ресімдеу тұрғын үй пайдалануға берілгеннен кейін жүзеге асырылуға тиіс.

Жер ресурстарының қолжетімділігін қамтамасыз ету жөніндегі шаралар туралы

Тұрғын үй құрылысына бөлінген, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген жер учаскелерінің болуы тұрғын үйдің қолжетімділігін құрайтын элементтердің бірі болып табылады.

Осы мақсат үшін ЖАО:

- 1) жаппай құрыс салуға жарамды жер учаскелеріне тексеру жүргізуге;
 - 2) бекітілген бас жоспарларға, егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына және елді мекендерде құрылыс салу қағидаларына сәйкес жаппай тұрғын үйлер салынатын басым аудандарды анықтауға;
 - 3) жер учаскелерін дайындау бойынша алдын ала жұмыстар жүргізуге қамтамасыз етуге;
 - 4) бос жер учаскелерінің болуы туралы апаратқа еркін қол жеткізуді;
 - 5) құрылыс салушыға жер учаскелерін кадастрлық құны бойынша беруге тиіс.
- Құрылысқа бөлінген алаптар тұрғын үйлердің құрылысы басталғанға дейін инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілуге тиіс.

Құрылыс индустриясын және индустриялық үй құрылысын дамыту жөніндегі шаралар туралы

Құрылыс материалдарының өнеркәсібі экономиканың ірі құрамдас бөлігі болып табылады және құрылыс үшін материалдық негіз бола отырып қоғамның экономиканың басқа салаларының өсіміне және әлеуметтік жағдайға айтарлықтай әсер етеді.

Бүгінгі күні Қазақстанда саланың құрамына 592 кәсіпорын, оның ішінде 199 ірі, 393 орта және шағын кәсіпорындар кіреді. Барлығы Қазақстандағы құрылыс индустриясында 31,5 мың адам жұмыс істейді.

Құрылыс материалдары өнеркәсібі - бұл шамамен 20 дербес салаларды қамтитын кешенді сала, олардың көпшілігінің құрамында бірнеше өндірістер бар, бұл ретте әрбір сала жалпы құрылыс материалдары нарығының жиынтығын құрай отырып, өз нарығын қалыптастырады.

Құрылыс материалдары нарығының айрықша ерекшеліктерінің бірі нарықтың көпшілік қосалқы салалары үшін тұтынушылардың «бірлігі» болып табылады, бұл құрылыс ұйымдары. Құрылыста құрылыс материалдары өнімдерінің 75 - 80 %-дан астамы, 95 %-дан астам қабырғалық материалдар, 90 % құрылыс бетонынан жасалған бұйымдар, 85 % асбестцемент бұйымдар, 95 % жиналмалы темірбетон тұтынылады. Осы негізге ала отырып, құрылыс материалдарының негізгі түрлерінің нарығын дамытуға және құрылыс индустриясын дамытуға құрылыс индустриясының құрылыс көлемі мен дамуы әсер етеді, ал құрылыс көлемінің өзгеру серпінін ескере отырып, ол қалыптасады.

Осы саланың келесі айырмашылығы бірыңғай нарықтың және нарықтық кеңістіктің жеткіліксіз дамуы, өңірлерде құрылыс материалдарының жергілікті нарықтарының жұмыс істеуі, сондай-ақ шикізат шығару көздеріне байлаулы болғандықтан кәсіпорындардың біркелкі және аумақта тепе-тең орналаспағандығы болып табылады.

Құрылыс материалдары өнеркәсібінің негізгі өндірістік қуаттары республиканың шығыс, оңтүстік және орталық облыстарында орналасқан. Тиісінше цемент және басқа құрылыс материалдары, бұйымдары мен конструкциялары бойынша негізгі зауыттар осы өңірлерде салынған. Жоғары тарифтер жағдайында аумақтық орналастырудағы сәйкессіздік өнімдер мен шикізатты жеткізу бойынша үлкен қаржылық шығыстарды туғызады. Үлкен қашықтыққа жеткізу кезіндегі сату бағадағы көліктік шығыстардың үлестік салмағы 55 - 65 % дейін барады, бұл республиканың облыстары бойынша бағалардың айтарлықтай айырмашылығын туғызады. Енді бір маңызды фактор құрылыс материалдарына сұраныс маусымдықпен сипатталатындығы болып табылады.

Соңғы онжылдықта Батыс Қазақстанда мұнай-газ секторы озық даму қарқынын алды, Астана, Алматы қалаларында және Алматы облысы мен басқаларында тұрғын үй мен басқа азаматтық құрылыс көлемі күрт өсті.

Тұрғын үй қолжетімділігі, біріншіден, сапалы, қымбат емес құрылыс материалдарын қолдану арқылы, екіншіден, жыл бойы құрылыс салу арқылы қамтамасыз етіледі. Құрылыс саласын базалық құрылыс материалдармен жаппай қамтамасыз ету, сондай-ақ олардың өмір сүру қауіпсіздігінің, өрт қауіпсіздігінің және өзге нормалардың талаптарына сәйкес келуі мемлекеттік бағдарламаларды сәтті іске асырудың бөлінбейтін факторы болып табылады.

Осыған байланысты, ел Президентінің тапсырмасын орындау үшін «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасының шеңберінде құрылыс объектілерін құрылыс материалдарымен қамтамасыз ету жөніндегі мәселелерді шешу үшін Индустрландыру картасының аясында жақын арада қосымша жаңа өндірістік қуаттар ашылатын болады.

«Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасын іске асыру үшін Құрылыс индустриясын және құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2010 - 2014 жылдарға арналған бағдарламасы түзетілетін болады, оның шеңберінде құрылыс индустриясын дамыту жөнінде шаралар кешені әзірленеді, «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасы, «Ақ бұлақ» және ТКШ жаңғырту бағдарламалары бойынша, негізгі жол-құрылыс материалдары бойынша негізгі құрылыс жұмыстарының көлемдерін ескере отырып, құрылыс материалдарға

қажеттіліктің есебі жүргізіледі, сондай-ақ құрылыс саласын қажетті материалдармен қамтамасыз ету үшін қосымша шаралар пысықталатын болады.

Құрылыс индустриясын дамыту жөніндегі бағдарламада жиналмалы-қаңқалы үй құрылысымен қоса тұрғын үй құрылысының мерзімдерін қысқарту және құнын төмендету мақсатында басымдық ретінде ірі панельді үй құрылысын дамыту көзделген.

Елімізде үй құрылысы комбинаттарын ұйымдастыру үшін шетелдік компаниялардың - индустриялы үй құрылысына арналған жинақты зауыттар мен жабдықтар тауар өндірушілердің тәжірибесі зерттелді.

Өңірлерде мемлекеттің қаражаты есебінен тұрғын үйлерді іске қосу көлемдерін негізге ала отырып, «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасының шеңберінде үй құрылыс комбинаттарының оңтайлы саны, өте тиімді технология, өндірістің қуаты, қаржыландыру схемасы мен құрылымы, оның ішінде «Өнімділік 2020» бағдарламасының құралдары немесе ӘКК-нің жарғылық капиталына кіру есебінен қаржыландыру белгіленетін болады.

6. Қажетті ресурстар

2012 - 2020 жылдарға арналған Бағдарламаны іске асыруға республикалық және жергілікті бюджеттің қаражаты, даму институттарының қаражаты, сондай-ақ жеке меншік ішкі және шетелдік инвестициялар бағытталатын болады.

Республикалық бюджет есебінен қаржыландыру көлемі мемлекеттік кредиттік тұрғын үйді, кезекте тұрғандар мен жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үйлерді салуға, тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесін дамытуға, ҚТҚЖБ-ты және «ҚИК» АҚ-ты қорландыруға, авариялық тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберінде тұрғын үй салуға, сондай-ақ инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды, оның ішінде Астана және Алматы қалаларының серіктес қалаларын дамыту және жайластыруға 1 951,453 млрд. теңгені, оның ішінде 2012 жылы - 146,2 млрд. теңгені, 2013 жылы - 197,9 млрд. теңгені, 2014 жылы - 250,75 млрд. теңгені, 2015 жылы - 232,963 млрд. теңгені 2016 жылы - 241,74 млрд. теңгені, 2017 жылы - 212,2 млрд. теңгені, 2018 жылы - 216,0 млрд. теңгені, 2019 жылы - 220,5 млрд. теңгені, 2020 жылы - 232,2 млрд. теңгені құрайды.

2012 - 2020 жылдарға арналған Бағдарламаны қаржыландыру көлемі тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджеттің болжамды көрсеткіштері шеңберінде нақтыланатын болады.

Бағдарламаны іске асырудан күтілетін нәтиже

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде:

2012 - 2020 жылдары қаржыландырудың барлық көздері есебінен жалпы алаңы 69050,0 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға беруге жоспарланып отыр, оның ішінде 2012 жылы - 6050,0 мың шаршы метр, 2013 жылы - 6600,0 мың шаршы метр, 2014 жылы - 6900,0 мың шаршы метр, 2015 жылы - 7200,0 мың шаршы метр, 2016 жылы - 7600,0 мың шаршы метр, 2017 жылы - 7700,0 мың шаршы метр, 2018 жылы - 8000,0 мың шаршы метр, 2019 жылы - 9000,0 мың шаршы метр, 2020 жылы - 10000,0 мың шаршы метр.

2012 - 2020 жылдары республикалық бюджеттен бөлінген кредиттік қаражат есебінен мыналар салынады:

1) жергілікті атқарушы органдардың кредиттік тұрғын үй салуы, кейін оны тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы сатуы - 2940,0 мың шаршы метр, оның ішінде 2012 жылы - 313,0 мың шаршы метр, 2013 жылы - 320,0 мың шаршы метр, 2014 - 2020 жылдары жыл сайын 330,0 мың шаршы метр;

2012 - 2020 жылдары республикалық бюджеттен бөлінген нысаналы трансферттер есебінен мыналар салынады:

2) жергілікті атқарушы органдардың кезекте тұрғандар үшін жалға берілетін (кредиттік) тұрғын үй салуы - 2286,4 мың шаршы метр, оның ішінде 2012 жылы - 136,4 мың шаршы метр, 2013 жылы - 225,0 мың шаршы метр, 2014 - 2020 жылдары жыл сайын 275,0 мың шаршы метр;

3) жергілікті атқарушы органдардың жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үй салуы - 1510,0 мың шаршы метр, оның ішінде 2012 жылы - 155,0 мың шаршы метр, 2013 жылы - 155,0 мың шаршы метр, 2014 жылы - 155,0 мың шаршы метр, 2015 - 2020 жылдары жыл сайын 200,0 мың шаршы метр;

4) «ҚИК» АҚ-тың тұрғын үй қоры, халыққа сатып алу құқығымен жалдау арқылы сатылады - 3125,0 мың шаршы метр, оның ішінде 2014 жылы - 210,0 мың шаршы метр, 2015 жылы - 250,0 мың шаршы метр, 2016 жылы - 545,0 мың шаршы метр, 2017 - 2020 жылдары жыл сайын 530,0 мың шаршы метр;

5) авариялық тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберінде тұрғын үй салу - 315,0 мың шаршы метр, оның ішінде 2013 жылы - 25,0 мың шаршы метр, 2014 жылы - 25,0 мың шаршы метр, 2015 жылы - 30,0 мың шаршы метр, 2016 жылы - 35,0 мың шаршы метр, 2017 - 2020 жылдары жыл сайын 50,0 мың шаршы метр.

«Самұрық-Қазына» АҚ-тың меншікті қаражаты және Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражаты есебінен 2013 жылы - 60,0 мың шаршы метр, 2014 жылы - 90,0 мың шаршы метр, 2015 - 2020 жылдары - 150,0 мың шаршы метр тұрғын үй салынатын болады.

Құрылыс материалдары өнеркәсібі, электротехникалық, металлургия және химия өнеркәсібі өнімдерін, сондай-ақ жаңа тұрғын үйді жайластыру бұйымдарын шығаруды арттыру есебінен сабақтас салаларда мультипликативтік тиімділік күтілуде.

7. Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспары

Іс-шаралар жоспары осы Бағдарламаға [қосымшада](#) көрсетілген.

«Қолжетімді тұрғын үй - 2020»
[бағдарламасына](#) қосымша

7. Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспары

P/c №	Іс-шаралар	Орындау мерзімі	Жауапты орындаушылар	Болжанатын шығыстар, млрд. теңге*	Қаржыландыру көздері	Аяқталу нысаны
1	2	3	4	5	6	7
1	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне тұрғын үйді жобалауға, салуға және (немесе) сатып алуға кредиттер беру	2012-2020 жылдар 1-тоқсан	ҚТКША, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	425,0 оның ішінде: 2012 жылы - 42,4 2013 жылы - 59,6 2014 жылы - 60,0 2015 жылы - 37,0 2016 жылы - 40,0 2017 жылы - 42,0 2018 жылы - 45,0 2019 жылы - 48,0 2020 жылы - 51,0	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат
	оның ішінде:					
	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы тұрғын үй салуға және (немесе) сатып алуға кредиттер беру	2012-2020 жылдар 1-тоқсан	ҚТКША, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	375,0, оның ішінде: 2012 жылы - 42,4 2013 жылы - 34,6 2014 жылы - 35,0 2015 жылы - 37,0 2016 жылы - 40,0 2017 жылы - 42,0 2018 жылы - 45,0 2019 жылы - 48,0 2020 жылы - 51,0	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат
	Облыстық бюджеттерге,	2012-2020	ҚТКША, Маңғыстау	50,0, оның ішінде:	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат

	Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне авариялық тұрғын үй бұзылатын аудандарда тұрғын үй салуға кредиттер беру	жылдар 1-тоқсан	облысының, Астана қаласының әкімдіктері	2013 жылы - 25,0 2014 жылы - 25,0		
2	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорының тұрғын үйін жобалауға, салуға және (немесе) сатып алуға берілетін нысаналы даму трансферттері	2012- 2020 жылдар 1-тоқсан	ҚТКША, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	473,6, оның ішінде: 2012 жылы - 34,6 2013 жылы - 40,0 2014 жылы - 45,0 2015 жылы - 50,0 2016 жылы - 54,0 2017 жылы - 57,0 2018 жылы - 60,0 2019 жылы - 64,0 2020 жылы - 69,0	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат
	оның ішінде:					
	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне ЖАО-да кезекте тұрған азаматтар үшін мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорының тұрғын үйін жобалауға, салуға және (немесе) сатып алуға берілетін нысаналы даму трансферттері	2012- 2020 жылдар 1-тоқсан	ҚТКША, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	263,6, оның ішінде: 2012 жылы - 19,6 2013 жылы - 25,0 2014 жылы - 25,0 2015 жылы - 27,0 2016 жылы - 30,0 2017 жылы - 31,0 2018 жылы - 33,0 2019 жылы - 35,0 2020 жылы - 38,0	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат
	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үй жобалауға, салуға және (немесе) сатып алуға	2012- 2020 жылдар 1-тоқсан	ҚТКША, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	210,0, оның ішінде: 2012 жылы - 15,0 2013 жылы - 15,0 2014 жылы - 20,0 2015 жылы - 23,0 2016 жылы - 24,0	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат

	берілетін нысаналы даму трансферттері			2017 жылы - 26,0 2018 жылы - 27,0 2019 жылы - 29,0 2020 жылы - 31,0		
3	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, дамытуға, жайластыруға және (немесе) сатып алуға берілетін нысаналы даму трансферттері	2012-2020 жылдар 1-тоқсан	ҚТКША, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	843,9, оның ішінде: 2012 жылы - 57,0 2013 жылы - 62,3 2014 жылы - 104,2 2015 жылы - 102,9 2016 жылы - 103,5 2017 жылы - 103,5 2018 жылы - 103,5 2019 жылы - 103,5 2020 жылы - 103,5	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат
	оның ішінде:					
	инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту, жайластыру және (немесе) сатып алу	2012 - 2020 жылдар 1-тоқсан	ҚТКША, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	811,0, оның ішінде: 2012 жылы - 51,0 2013 жылы - 60,0 2014 - 2020 жылдары жыл сайын 100,0	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат
	Алматы және Астана қалаларының серіктес қалаларын дамыту	2012 - 2020 жылдар 1-тоқсан	ҚТКША, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	32,9, оның ішінде: 2012 жылы - 6,0 2013 жылы - 2,3 2014 жылы - 4,2 2015 жылы - 2,9 2016 жылы - 3,5 2017 жылы - 3,5 2018 жылы - 3,5 2019 жылы - 3,5 2020 жылы - 3,5	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат
4	Жалға берілетін тұрғын үй салуды қамтамасыз ету	2012-2020 жылдар	ҚТКША, «ҚИК» ИҰ» АҚ	107,754, оның ішінде:	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат

	үшін «ҚИК» ИҰ» АҚ жарғылық капиталын ұлғайту	1-тоқсан		2013 жылы - 25,0 2014 жылы - 26,250 2015 жылы - 27,563 2016 жылы - 28,941		
5	Алматы облысының бюджетіне (Алматы қаласының серіктес қалаларында) инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды салу үшін уәкілетті ұйымның жарғылық капиталын қалыптастыруға берілетін нысаналы даму трансферттері	2013-2020 жылдар 1-тоқсан	ҚТКША, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	89,0, оның ішінде: 2013 жылы - 11,0 2014 жылы - 15,3 2015 жылы - 15,5 2016 жылы - 15,3 2017 жылы - 9,7 2018 жылы - 7,5 2019 жылы - 5,0 2020 жылы - 9,7	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат
6	«Қазақстанның Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі» АҚ кредит беру	2012-2020 жылдар	ҚТКША, «Қазақстанның Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі» АҚ	12,2, оның ішінде: 2012 жылы - 12,2	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат
7	Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамалық актілеріне сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді дамыту, жалға берілетін тұрғын үйдің құрылысын ынталандыру, тұрғын үй құрылысына инвестицияларды тарту, жалға берілетін тұрғын үйді қаржыландыру және ипотекалық ұйымдардың қызметін одан әрі жетілдіру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу	2012 жылғы 4-тоқсан	ЭДСМ, Қаржымині, ҚТКША, ҚР ҰБ (келісімі бойынша), «ҚИК» ИҰ» АҚ	Талап етілмейді		Заң жобасының тұжырымдамасы
8	«ҚИК» ИҰ» АҚ-қа облигацияларды шығару үшін	2015-2016 жылдар	ЭДСМ, Қаржымині, ҚТКША,			56,504 млрд. теңге, оның ішінде 2015

	мемлекеттік кепілдік беру		«ҚИК» ИҰ» АҚ			жылы - 27,563 2016 жылы - 28,941 сомасына мемлекеттік кепілдік терді шығару
9	Тұрғын үй құрылысы үшін инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген жер учаскелерін бөлу	2013-2020 жылдар	облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы, ҚР Жер ресурстар агенттігі			Жарты жылда 1 рет ҚТКША-ға ақпарат
10	Тұрғын үйдің жоспарланған көлемін салу және пайдалануға беру	2012-2020 жылдар	облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы, ҚТКША, «ҚИК» ИҰ» АҚ, «Самұрық-Қазына» АҚ			ҚРҰ-ге, ЭДСМ-ге ақпарат

* - Бағдарламаны іске асыруға арналған шығыстар тиісті қаржы кезеңдеріне арналған республикалық бюджет туралы Заңда нақтыланады

Қазақстан Республикасы
Үкіметінің
2012 жылғы 21 маусымдағы
№ 821 [қаулысына](#)
қосымша

Қазақстан Республикасы Үкіметінің күші жойылған кейбір шешімдерінің тізбесі

1. «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы № 329 [қаулысы](#).
2. «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы № 329 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 13 қыркүйектегі № 1049 [қаулысы](#).
3. «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы № 329 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 13 желтоқсандағы № 1524 [қаулысы](#).
4. «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 - 2014 жылдарға арналған бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы № 329 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 24 мамырдағы № 672 [қаулысы](#).