

**«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 <u>Жолдауында</u> 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: 2 000 743,0 миллион теңге (бұдан әрі - млн. теңге), оның ішінде: 2012 жылы - 144 328,4 млн. теңге, 2013 жылы - 182 900,0 млн. теңге, 2014 жылы - 266 050,4 млн. теңге, 2015 жылы - 242 467,0 млн. теңге, 2016 жылы - 252 836,1 млн. теңге, 2017 жылы - 218 996,6 млн. теңге, 2018 жылы - 223 252,1 млн. теңге, 2019 жылы - 228 321,6 млн. теңге, 2020 жылы - 241 591,0 млн. теңге, оның ішінде:

1) бюджеттік кредит беру - 435 020,5 млн. теңге, оның ішінде:

облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сына жылдық 0,01 % мөлшерлеме бойынша тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы сату үшін тұрғын үйді жобалауға, салуға және (немесе) сатып алуға - 402 820,5 млн. теңге, оның ішінде: 2012 жылы - 42 089,4 млн. теңге, 2013 жылы - 34 600,0 млн. теңге, 2014 жылы - 37 582,2 млн. теңге, 2015 жылы - 39 730,0 млн. теңге, 2016 жылы - 43 971,6 млн. теңге, 2017 жылы - 46 199,3 млн. теңге, 2018 жылы - 49 541,0 млн. теңге, 2019 жылы - 52 882,7 млн. теңге, 2020 жылы - 56 224,3 млн. теңге;

Астана қаласының ЖАО-сына авариялық тұрғын үйді бұзу бойынша пилоттық жобалардың шеңберінде тұрғын үйді жобалауға және салуға 2014 жылы жылдық 0,01 % мөлшерлеме бойынша 20 000 млн. теңге;

ҚТҚЖБ желісі бойынша «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағытының Бағдарламаға қатысушыларына алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздарын беру үшін ҚТҚЖБ жылдық 1 % мөлшерлеме бойынша 2012 жылы - 12 200 млн. теңге сомасында;

2) нысаналы трансферттер - 1 565 722,5 млн. теңге, оның ішінде:

облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сына:

әкімдіктерде кезекте тұрған азаматтар үшін жалға берілетін үйлерді жобалауға, салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға - 263 600,0 млн. теңге, оның ішінде: 2012 жылы - 19 600 млн. теңге, 2013 жылы - 25 000,0 млн. теңге, 2014 жылы - 25 000,0 млн. теңге, 2015 жылы 27 000,0 млн. теңге, 2016 жылы - 30 000,0 млн. теңге, 2017 жылы - 31 000,0 млн. теңге, 2018 жылы - 33 000,0 млн. теңге, 2019 жылы - 35 000 млн. теңге, 2020 жылы - 38 000 млн. теңге;

жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үйді жобалауға, салуға (немесе) сатып алуға және оны тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы сатуға - 226 143,0 млн. теңге, оның ішінде: 2012 жылы - 13 160,0 млн. теңге, 2013 жылы - 15 000 млн. теңге, 2014 жылы - 21 953,3 млн. теңге, 2015 жылы - 25 246,3 млн. теңге, 2016 жылы - 26 369,4 млн. теңге, 2017 жылы - 28 597,2 млн. теңге, 2018 жылы - 29 711,1 млн. теңге, 2019 жылы - 31 938,9 млн. теңге, 2020 жылы - 34 166,7 млн. теңге;

тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, дамытуға, жайластыруға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға - 811 000,0 млн. теңге, оның ішінде 2012 жылы - 51 000 млн. теңге, 2013 жылы - 60 000,0 млн. теңге, 2014 - 2020 жылдары 100 000 млн. теңге;

Алматы облысының ЖАО-сына:

Алматы қаласының төрт серіктес қаласын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 73 565 млн. теңге, оның ішінде: 2012 жылы - 4 065 млн. теңге, 2013 жылы - 10 100 млн. теңге, 2014 жылы - 9 100 млн. теңге, 2015 жылы - 9 300 млн. теңге, 2016 жылы - 9 100 млн. теңге, 2017 жылы - 9 700 млн. теңге, 2018 жылы - 7 500 млн. теңге, 2019 жылы - 5 000 млн. теңге, 2020 жылы - 9 700 млн. теңге;

Алматы қаласының «Алтын сай» бесінші серіктес қаласын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 19 500 млн. теңге, оның ішінде: 2013 жылы - 900 млн. теңге, 2014 жылы - 6 200 млн. теңге, 2015 жылы - 6 200 млн. теңге, 2016 жылы - 6 200 млн. теңге;

Ақмола облысының ЖАО-сына Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы ауылын дамыту жөнінде Ақмола облысында алдын ала жұмыстар жүргізуге - 29 114 млн. теңге, оның ішінде: 2012 жылы - 2 214 млн. теңге, 2013 жылы - 2 300 млн. теңге, 2014 жылы - 4 200 млн. теңге,

2015 жылы - 2 900 млн. теңге, 2016 жылы - 3 500 млн. теңге, 2017 жылы - 3 500 млн. теңге, 2018 жылы - 3 500 млн. теңге, 2019 жылы - 3 500 млн. теңге, 2020 жылы - 3 500 млн. теңге;

жалға берілетін тұрғын үй салу үшін «ҚИК» ИҰ» АҚ жарғылық капиталын ұлғайтуға - 122 800 млн. теңге, оның ішінде: 2013 жылы - 15 000 млн. теңге, 2014 жылы - 42 014,8 млн. теңге, 2015 жылы - 32 090,7 млн. теңге, 2016 жылы - 33 695,1 млн. теңге;

Астана қаласының ЖАО-на Астана қаласындағы авариялық тұрғын үйлерді бұзу бойынша пилоттық жобаны іске асыру шеңберінде оның уәкілетті ұйымының «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ алдында қабылданған міндеттемелерін өтеуге 2013 жылы - 20 000 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 және бюджет заңнамасында көзделген рәсімдердің шеңберінде, бюджеттік инвестицияларды іске асыру тәртібін қараған кезде нақтыланатын болады.

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, 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 жана 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 ведомствоаралық 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 тұрығын үй сатып алу мүмкіндігі қарастырылды, оның екеуі жұмыс істейді және айынаша 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 (ППҮК), 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 жаңарту 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 ипотекалық 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 өңіріміні, 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 жаңарту 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 табакты 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 шағынгабаритті 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.

мүлік қоры» АҚ-ның сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйі		ӨДМ, ЖАО										
Авариялық тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберінде тұрғын үй салу	мың шаршы метр	ӨДМ, Маңғыстау облысының және Астана қаласының әкімдіктері	-	25	25	30	35	50	50	50	50	50
Жұмыспен қамту 2020 жол картасының шеңберінде тұрғын үй салу	мың шаршы метр	ӨДМ, ЖАО	102,6	115	115	165	165	165	165	165	165	165
ЖТҚ	мың шаршы метр	ЖАО	3 000	3500	3 200	3 250	3 300	3 350	3 400	3 800	3 800	4 300
Коммерциялық тұрғын үй	мың шаршы метр	ЖАО	2552,4	1800	2 500	2 550	2 600	2 650	2 900	3 500	3 500	4 000
Басқалар	мың шаршы метр	ЖАО, орталық мемлекеттік органдар, ұлттық компаниялар	-	332	-	-	-	-	-	-	-	-

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» ИҰ» АҚ-тың тұрғын үйі.
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 жол картасының шеңберінде тұрғын үй салу.
9. «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-тың тұрғын үйлері.

ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үй», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша тұрғын үйлерді бөлу рәсімдері және ЖАО-ның тұрғын үй салуына қойылатын талаптар.

1. «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» қатысушылар мынадай топтарға бөлінеді:

1) I топ: «Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы) 67-бабы 1-тармағының 1-1), 2), 3) тармақшаларында көзделген адамдардың санаты.

I топқа жататын адамдар санаты ҚТҚЖБ желісі бойынша «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағытына, «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» және «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттарына қатысады.

2) II топ: адамдардың барлық санаты, оның ішінде «ҚИК» ИҰ» АҚ» тұрғын үй» бағыты бойынша басым санаттар:

мемлекеттік заңды тұлғалардың қызметкерлері;

мынадай әлеуметтік салада:

косметологиялық қызметтерді қоспағанда, медициналық қызметтер көрсету;
мектепке дейінгі тәрбиелеу және оқыту, білім беру саласында қызметтер көрсету;

ғылым, спорт (коммерциялық сипаттағы спорттық ойын-сауық іс-шараларынан басқа), мәдениет және өнер (шоу-бизнесі қоспағанда) саласындағы қызмет түрлерін жүзеге асыратын кез келген меншік нысанындағы мемлекеттік емес ұйымдардың қызметкерлері болып табылады.

ҚТҚЖБ желісі бойынша «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты бойынша басым санаттар белгіленбей, II топтағы барлық адамдар санаты қатысады;

3) III топ: ҚТҚЖБ желісі бойынша «Жас отбасыларға арналған тұрғын үй» кіші бағытына қатысатын және мынадай талаптарға сәйкес келетін адамдар:

кемінде екі жыл некеде тұрған және ерлі-зайыптылардың екеуі де 29 жасқа толмаған жас отбасы (Бағдарламаға қатысуға өтініш берген сәтке), сондай-ақ балаларын (баласын) 29 жасқа толмаған, оның ішінде ажырасқан, жесір ата-ананың біреуі тәрбиелейтін толық емес отбасы.

2. Бағдарлама шеңберінде тұрғын үйді сату тәсілдері:

1) ҚТҚЖБ желісі бойынша «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты бойынша тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі арқылы меншікке сатып алу немесе кейін сатып алу құқығымен жалға беру;

2) ҚТҚЖБ желісі бойынша «Жас отбасыларға арналған тұрғын үй» кіші бағыты бойынша тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі арқылы кейін сатып алу құқығымен жалға беру;

3) «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыты бойынша меншікті қаражат, тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі, екінші деңгейдегі банктердің кредиттері есебінен меншікке сатып алу үшін немесе жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін сатып алу құқығымен, жалға беру не ұзақ мерзімді сатып алған жағдайда Жылжымайтын мүлік қорының шарттарына сәйкес;

4) «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағыты бойынша «ҚИК» ИҰ» АҚ-тың шарттарына сәйкес кейіннен жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін сатып алу құқығымен жалға беру.

3. ҚТҚЖБ желісі бойынша «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша қатысуға өтініш берген I топтағы Бағдарламаға қатысушыларға қойылатын негізгі талаптар:

1) ҚТҚЖБ желісі бойынша «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты бойынша тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі арқылы тұрғын үйді сатып алу үшін қарызға қызмет көрсету жөніндегі немесе кейіннен сатып алу құқығымен тұрғын үйді жалға алу бойынша жалдау төлемдерін ескере отырып, тұрғын үй жинақтарын жинау бойынша төлем қабілеттілігін растайды;

2) «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағыты бойынша кейіннен сатып алу арқылы жалға берілетін тұрғын үй үшін төлем енгізу бойынша төлем қабілеттілігін растайды;

3) «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыты бойынша кейіннен сатып алу арқылы жалға берілетін тұрғын үй төлемін төлеу үшін төлем қабілеттілігін не меншікті немесе қарыз қаражаты есебінен тұрғын үйді сатып алуға дайын екенін растайды.

4. «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша қатысуға өтініш берген II және III топтағы Бағдарламаға қатысушыларға қойылатын негізгі талаптар:

1) Қазақстан Республикасының азаматтығы немесе оралман мәртебесі болуы;

2) «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» және «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй» бағыттары бойынша Астана және Алматы қалаларында тұрғын үй алуға үміттенген жағдайда, осы қалаларда кемінде 2 жыл тіркеуде болуы;

басқа өңірлер бойынша қатысушы «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағыты және ҚТҚЖБ желісі бойынша «Жас отбасыларға арналған тұрғын үй» кіші бағыты бойынша тұрғын үй алуға үміттенген елді мекенде тіркеуде болуы;

басқа өңірлерде ҚТҚЖБ желісі бойынша «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты бойынша қатысушы тұрғын үй алуға үміттенген елді мекенде тіркеуде болу талабы қолданылмайды;

3) Бағдарламаға қатысушының және онымен үнемі бірге тұратын отбасы мүшелерінің (жұбайының (зайыбының), кәмелетке толмаған балаларының), сондай-ақ отбасы құрамына енгізілген отбасының басқа мүшелерінің және өтініште көрсетілген Қазақстан Республикасының аумағы бойынша меншік құқығында тұрғын үйдің немесе кейіннен сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйдің болмауы;

4) Бағдарламаға қатысушының және онымен үнемі бірге тұратын отбасы мүшелерінің (жұбайының (зайыбының), кәмелетке толмаған балаларының), сондай-ақ отбасы құрамына енгізілген отбасының басқа мүшелерінің және өтініште көрсетілген Қазақстан Республикасының аумағы бойынша соңғы 5 жыл ішінде тұрғын үйді ауыстыру немесе өзіне меншік құқығында тиесілі тұрғын үйді иеліктен шығару арқылы тұрғын үй жағдайларын әдейі нашарлатуы фактілерінің болмауы;

5) тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі арқылы тұрғын үйді сатып алу үшін қарызға қызмет көрсету бойынша немесе жалдау төлемдерін ескере отырып, тұрғын үй жинақтарын жинау/«ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағыты бойынша кейіннен сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй үшін төлемдер енгізу бойынша төлем қабілеттілігін растау.

Белгіленген талаптарға сәйкес келетін қатысушылар арасында бөлінбеген тұрғын үйлер болған жағдайда, Астана және Алматы қалаларында осы тармақтың 2) тармақшасының және басқа өңірлерде 3), 4)

тармақшаларының талаптарына сәйкес келмейтін адамдардың «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты бойынша Бағдарламаға қатысуына рұқсат етіледі.

5. Бағдарламаға қатысушының негізгі талаптарға сәйкес келуін растау үшін қажетті құжаттар тізбесі:

1) Бағдарламаға қатысушының және оның отбасы мүшелерінің жеке басын куәландыратын құжат (ЖАО-ға беру үшін нотариалды расталған көшірмесі);

2) неке кию (некені бұзу) туралы құжат, жұбайының/зайыбының қайтыс болуы, балаларының туу туралы куәліктері (ЖАО-ға беру үшін нотариалды расталған көшірмесі);

3) Бағдарламаға қатысушының және онымен үнемі бірге тұратын отбасы мүшелерінің Қазақстан Республикасының аумағы бойынша жылжымайтын мүлкінің немесе кейіннен сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйдің болуы немесе болмауы туралы анықтама;

4) Бағдарламаға қатысушының және онымен үнемі бірге тұратын отбасы мүшелерінің тұрғылықты жері бойынша тіркелгені туралы тиісті елді мекенде тұратынын растайтын мекенжай анықтамасы;

5) жұмыс орнынан жалақысы туралы анықтама (қаржы институттарына ұсыну үшін);

6) өтініш берген сәтке Бағдарламаға қатысушының жұмыс орнынан кадр қызметі растаған еңбек кітапшасының көшірмесімен немесе қызметтік тізімінен үзінді-көшірмемен жұмыс өтілі туралы анықтама («ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағытының II тобы үшін).

I топтағы Бағдарламаға қатысушы, осы тармақтың 1) - 5) тармақшаларында көзделген құжаттардан басқа, «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 67-бабы 1-тармағында айқындалған санатқа тиесілігін растау бойынша өзге құжаттарды ұсынады. Осы құжаттар мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйге немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарын есепке қою мәселелері жөніндегі нормативтік құқықтық актілерге сәйкес ұсынылады.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы 67-бабы 1-тармағының 3) тармақшасында көзделген адамдардың санатына жататын, «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыты бойынша сатып алу-сату тетігі арқылы тұрғын үйді жеке меншікке сатып алатын I топтағы Бағдарламаға қатысушы меншікті және/немесе қарыз қаражаты есебінен тұрғын үйді сатып алуға дайын екені туралы өтінішті қосымша ұсынады.

6. «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттарының Бағдарламаға қатысушысының төлем қабілеттілігін бағалау тәртібі:

1) «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй» бағытының Бағдарламаға қатысушылары тұрғын үй сатып алу үшін ҚТҚЖБ ішкі талаптарына сәйкес қарызға қызмет көрсету немесе кейіннен сатып алу құқығымен тұрғын үйді жалға алу бойынша жалдау төлемдерін ескере отырып, жинақтарды жинау бойынша төлем қабілеттілігін растайды.

«Халықтың барлық санаттар үшін тұрғын үй» бағыты бойынша Бағдарламаға қатысушы алдымен тұрғын үйді сатып алушы ретінде төлем қабілеттілігін растайды, ол төлем қабілеттілік шегін растамаған жағдайда, тұрғын үйді жалдаушы ретінде қаралады.

Жалға берілетін тұрғын үйге үміткер Бағдарламаға қатысушылар отбасының ай сайынғы жиынтық кірісінің (зейнетақы аударымдары, жеке табыс салығы және басқа да аударымдар шегерілген) болуын мынадай шектерде растайды:

ең төменгі - Астана, Алматы қалалары үшін ең төменгі күнкөріс деңгейінің 4 еселенген мөлшері, қалған қалалар үшін - ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3 еселенген мөлшері («Жас отбасыларға арналған тұрғын үй» кіші бағыты үшін);

ең көп:

ең төменгі күнкөріс деңгейінің 12 еселенген мөлшерінен аспайды («Жас отбасыларға арналған тұрғын үй» бағыты үшін);

ең төменгі күнкөріс деңгейінің 15 еселенген мөлшерінен аспайды («Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты үшін);

2) «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» және «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша кейіннен тұрғын үйді сатып алу үшін жалдау төлемдерін енгізу бойынша Бағдарламаға қатысушының төлем қабілеттілігін бағалау осы бағыттардың Бағдарлама операторларының ішкі талаптарына сәйкес анықталады, олар құжаттаманы және жалдау төлемдерінің ең жоғары сомасын есептеу бойынша автоматтандырылған бағдарламаны интернет-ресурстарына орналастырады.

Бағдарламаға қатысушылар Бағдарлама операторларының интернет-ресурстарында орналастырылған жалдау төлемдерінің ең жоғары сомасын есептеу бойынша автоматтандырылған бағдарлама арқылы таңдап алынатын пәтер түрі бойынша төлем қабілеттілігіне өз бетінше алдын ала талдау жүргізуге құқылы.

Осы талдауды жүргізу үшін Бағдарламаға қатысушыда отбасының ай сайынғы жиынтық кірісі бойынша (зейнетақы аударымдары, жеке табыс салығы және басқа да аударымдар шегерілген) мәліметтер болуы қажет.

«ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағытының Бағдарламаға қатысушылары отбасының ай сайынғы ең жоғарғы жиынтық кірісінің (зейнетақы аударымдары, жеке табыс салығы және одан басқа да аударымдар шегерілген) болуын мынадай шектерде растайды:

Астана және Алматы қалалары үшін - ең төменгі күнкөріс деңгейінің 15 еселенген мөлшерінен аспайды;

қалған қалалар үшін - ең төменгі күнкөріс деңгейінің 12 еселенген мөлшерінен аспайды.

7. Бағдарлама шеңберінде Бағдарламаның барлық бағыттары бойынша және Қазақстанның барлық өңірлері бойынша I бірлік тұрғын үйді жеке меншікке сатып алуға немесе кейіннен сатып алу құқығымен жалға алуға рұқсат беріледі.

Осы талаптың орындалуын бақылау барлық өңірлердің ЖАО-сына және Бағдарламаның операторларына жүктеледі.

Бағдарламаға қатысушы жалдау шарттарын жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу жөніндегі уәкілетті органда міндетті мемлекеттік тіркеуге тиіс.

Бағдарламаға қатысушының, мәжбүрлі соттан тыс тәртіппен немесе соттың шешімі бойынша Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген тәртіппен кепілдікке алынған тұрғын үйді сату жағдайларын қоспағанда, Бағдарлама шеңберінде сатып алынған тұрғын үйді сатып алған күннен бастап екі жыл ішінде сатуына жол берілмейді.

8. Салынып жатқан тұрғын үйді бөлу, сату ЖАО, ҚТҚЖБ және Жылжымайтын мүлік қоры арқылы жүзеге асырылады:

1) ЖАО Бағдарламаға қатысушылар үшін:

I топтағы - ҚТҚЖБ желісі бойынша «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты, «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша;

II топтағы - «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағыты бойынша;

III топтағы - ҚТҚЖБ желісі бойынша «Жас отбасыларға арналған тұрғын үй» кіші бағыты бойынша тұрғын үйлерді бөлуге байланысты іс-шараларды жүргізеді;

2) ҚТҚЖБ «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты бойынша II топтағы Бағдарламаға қатысушылар үшін тұрғын үй бөлуді балл беру жүйесі бойынша жүзеге асырады.

Пұлдарды қалыптастыруға қойылатын негізгі талаптар «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бөлімінде айқындалады. Пұлдарды қалыптастыру, тұрғын үйді бөлу және сатып алу тәртібі ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарында айқындалады;

3) Жылжымайтын мүлік қоры I топтағы тұрғын үйді алуға үміткерлер болмаған жағдайда, Бағдарламаның «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» кіші бөлімі 6-тармағының 3) тармақшасына сәйкес тұрғын үйді бөлуге байланысты іс-шараларды жүргізеді.

9. Тұрғын үй мынадай мөлшерде және тәртіппен бөлінеді:

1) «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты бойынша:

I топтағы қатысушылар үшін 50 %;

II топтағы қатысушылар үшін 50 %.

Топтардың арасында тұрғын үй тепе-тең мөлшерде және бірдей пәтерлер түрімен бөлінеді. ЖАО мен ҚТҚЖБ арасында пәтерлерді бөлу тәртібі әрбір құрылыс объектісі бойынша ынтымақтастық туралы тиісті шартта айқындалады. Құрылыс объектісінде пәтер саны тақ болған жағдайда, осы қалдық ҚТҚЖБ-ға бекітіледі.

I топтан тұрғын үй алуға үміткерлер жетіспеген жағдайда, ЖАО бөлінбеген пәтерлерді ҚТҚЖБ-ға береді.

II топтан тұрғын үй алуға үміткерлер жетіспеген жағдайда, ҚТҚЖБ бөлінбеген пәтерлерді ЖАО-ға береді.

I және II топтан үміткерлер болмаған жағдайда, ҚТҚЖБ Бағдарламаның «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бөлімінде жазылған тәртіпке сәйкес Астана және Алматы қалалары үшін осы кіші бөлімнің 4-тармағының 2) тармақшасының және басқа өңірлер үшін 3), 4) тармақшаларының талаптарына сәйкес келмейтін ҚТҚЖБ салымшылары арасында тұрғын үйлерді бөледі;

2) «ҚИК» ИҰ» АҚ желісі бойынша тұрғын үй» бағыты бойынша:

I топтағы қатысушылар үшін 70 %;

II топтағы қатысушылар үшін 30 %.

Осы бағыттың I тобынан тұрғын үй алуға үміткерлер жетіспеген жағдайда, ЖАО осы кіші бөлімде белгіленген тәртіппен тұрғын үйді II топтағы қатысушыларға бөледі;

3) «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыты бойынша I топтағы қатысушылар үшін ЖАО арқылы тұрғын үй сатуға Жылжымайтын мүлік қоры белгілегеннен 100 %.

Сатып алу-сату тетігі арқылы тұрғын үйді жеке меншікке «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы 67-бабы 1-тармағының 3) тармақшасында көзделген адамдар сатып ала алады.

Осы бағыт бойынша I топтан тұрғын үй алуға үміткерлер жетіспеген жағдайда, Жылжымайтын мүлік қоры қалған бөлінбеген тұрғын үйді сатуды осы кіші бөлімнің 8-тармағының 3) тармақшасына сәйкес жүзеге асырады.

10. ЖАО осы кіші бөлімнің 1 - 7-тармақтарының, 8-тармағы 1) тармақшасының, 9-тармағының талаптарын орындау мақсатында құрылыс аяқталған күнге дейін 6 (алты) ай қалғанда мынадай іс-шараларды жүзеге асырады:

1) тұрғын үй комиссиясын құрады не қолданыстағы тұрғын үй комиссияның жұмыс істеуін қамтамасыз етеді. Бағдарламаға қатысу үшін өтініштер қабылдау пункттерінің орнын айқындайды, оларды материалдық-техникалық жарактандыруды және халық арасында түсіндіру жұмысын жүргізуді қамтамасыз етеді.

Тұрғын үй комиссиясы жергілікті атқарушы және өкілді органдардың, қоғамдық ұйымдардың, бұқаралық ақпарат құралдары өкілдерінің қатысуымен қалыптастырылады;

2) бұқаралық ақпарат құралдарында және интернет-ресурстар арқылы «ҚИК» ИҰ» АҚ-тан, жылжымайтын мүлік қорынан алынған ақпараттың және ҚТҚЖБ-мен жасалған келісімдердің негізінде Бағдарламаны іске асыру бағыттарын, азаматтардың санаттарын көрсете отырып, тұрғын үйді сату шарттары, тұрғын үйдің сипаттамалары, құжаттарды қабылдау орындары, құжаттарды қабылдау басталатын және аяқталатын күн туралы хабарландыру жариялайды;

3) Бағдарлама бағыттарын ескере отырып, I, II және III топтардағы Бағдарламаға қатысушылардан осы кіші бөлімнің 5-тармағына сәйкес Бағдарламаға қатысуға өтініштер және құжаттар қабылдауды жүзеге асырады;

4) пәтерлердің тиісті түріне сәйкес келетін тұрғын үй санына сәйкес мыналарды ескере отырып, іріктеуден өткен Бағдарламаға қатысушылардың алдын ала тізімін қалыптастырады:

ҚТҚЖБ желісі бойынша «Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты бойынша, «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша тұрғын үй алуға үміткер I топ бойынша: «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының нормаларына сәйкес қалыптастырылған коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаж азаматтарды есепке алудың жеке тізімдерінің кезек тәртібі;

«ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі» бағыты бойынша тұрғын алуға үміткер II топ бойынша: басым санаттар, Бағдарламаға қатысушының жұмыс өтілі (өтініш берген сәтке). Бұл ретте өтініш берген сәтке Бағдарламаға қатысушының жұмыс орны Бағдарлама шеңберінде тұрғын үй алу болжанып отырған елді мекенге жатуға тиіс.

Бағдарламаға қатысушылардың шарттары тең болған кезде тізімге енгізу туралы шешімді тұрғын үй комиссиясы көпшілік дауыспен айқындайды.

«Жас отбасыларға арналған тұрғын үй» бағыты бойынша тұрғын үй алуға үміткер III топ бойынша: ҚТҚЖБ желісі бойынша Бағдарламаның «Жас отбасыларға арналған тұрғын үй» кіші бөлімінде көзделген балдық жүйе;

5) алдын ала іріктеуден өткен үміткерлердің тізімдерін ҚТҚЖБ-ға, «ҚИК» ИҰ» АҚ-қа және Жылжымайтын мүлік қорына жолдайды, сондай-ақ тізімге енгізілген Бағдарламаға қатысушыларға тұрғын үй алаңын, оның құнын немесе тұрғын үйдің I шаршы метрін жалдау құнын көрсете отырып, төлем қабілеттілігін бағалау үшін тиісті жолдама (бұдан әрі - жолдама) береді.

Бағдарламаға қатысушылар осы жолдамамен ҚТҚЖБ-ға, «ҚИК» ИҰ» АҚ-қа және Жылжымайтын мүлік қоры айқындаған өзге қаржы институттарына жүгінеді, олар Бағдарламаға қатысушы жолдаманы және құжаттардың толық топтамасын ұсынған сәттен бастап оларды 7 (жеті) жұмыс күні ішінде қарайды.

Бағдарламаға қатысушылар жолдаманы алған күннен бастап 20 (жиырма) күнтізбелік күннен аспайтын мерзімде ЖАО-ға ҚТҚЖБ, «ҚИК» ИҰ» АҚ және өзге қаржы институттары берген төлем қабілеттілігін бағалау туралы хабарламаны ұсынуға тиіс.

Бағдарламаға қатысушыға төлем қабілеттілігіне теріс баға берілген, сондай-ақ ЖАО жолдаманы берген сәттен бастап белгіленген мерзімде келмеген жағдайда, қалған Бағдарламаға қатысушылардың арасынан басқа Бағдарламаға қатысушыны іріктеу жүргізіледі;

б) таңдалатын пәтерлердің түрлері және тұрғын үйді сатып алу тәсілдері бойынша төлем қабілеттілігін растаған, сондай-ақ «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-тың тұрғын үйі» бағыты бойынша тікелей сатып алу арқылы тұрғын үйді сатып алуға дайын екені туралы өтініш білдірген үміткерлердің жеке сәйкестендіру нөмірлерін көрсете отырып, тұрғын үй комиссиясының шешімімен бекітілетін түпкілікті тізімін қалыптастырады.

«Халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй» кіші бағыты бойынша үміткерлердің тізіміне енгізген кезде артықшылық тұрғын үйді сатып алушыларға беріледі;

7) іріктелген үміткерлерді хабардар етеді және үміткерлердің бекітілген тізімдерін ҚТҚЖБ-ға, «ҚИК» ИҰ» АҚ-қа және Жылжымайтын мүлік қорына жібереді;

8) I топтағы үміткерлердің Бағдарламаның бағыттарына байланысты жалдау немесе сатып алу-сату шарттарын жасау бойынша одан әрі бақылауды жүзеге асырады;

осы кіші бөлімнің 7-тармағының талаптарын орындау мақсатында келісімге сәйкес ұсынылатын, басқа өңірлердің ЖАО-сы мен ҚТҚЖБ-дан алынған Бағдарламаның барлық бағдарламалары бойынша қалыптастырылған тізімдері бар ақпараттың негізінде I топтағы адамдардың Бағдарламаға қатысуына мониторинг жүргізеді;

Бағдарлама бағыттары шеңберінде сатып алу немесе кейін сатып алу құқығымен жалдау арқылы тұрғын үй алған I топтағы Бағдарламаға қатысушыны коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаждардың есебінен алып тастайды.

Бағдарламаға қатысушылармен жалдау шарттарын жасау тәртібі «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» кіші бөлімдерінде айқындалады.

11. ЖАО және Бағдарлама операторлары үміткерлердің қалыптастырылған тізімдерін, іріктеу критерийлерін (өтініштерді есепке алу күні, балдардың болуы, Бағдарламаға қатысушының санаты, осы кіші бөлімнің 4-тармағында көзделген критерийлер) көрсете отырып, бекітілген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде өздерінің интернет-ресурстарында жариялайды.

ЖАО және Бағдарлама операторлары өздерінің интернет-ресурстарында тұрғын үйлерді сату, Бағдарламаға қатысушылардың өтініштерін қабылдаған сәттен бастап пәтерлерді бөлу туралы шешім қабылданғанға дейін қарау туралы ақпаратты орналастыру арқылы тұрғын үйлерді бөлу рәсімдерінің ашықтығын қамтамасыз етеді.

Халықтың Бағдарламаға қатысуға қызығушылығын арттыру мақсатында ЖАО мен Бағдарламаның операторлары бұқаралық ақпарат құралдарында және өздерінің интернет-ресурстарында негізгі бағыттарды кеңінен жариялауды, сондай-ақ халық арасында түсіндіру жұмысын жүргізуді қамтамасыз етеді.

12. ЖАО-ның «ЖАО-да кезекте тұрғандар үшін тұрғын үй» және «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй» бағыттары бойынша тұрғын үй салуына қойылатын талаптар.

«ЖАО-да кезекте тұрғандар үшін тұрғын үй» бағыты бойынша жайлылық деңгейі бойынша тұрғын үй 4-сыныпты, «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй» бағыты бойынша жайлылығы 3 және 4-сыныпты болуға тиіс.

ЖАО республикалық бюджет қаражатының есебінен көрсетілген бағыттар бойынша Бағдарламаның шеңберінде тұрғын үйді жобалауды, салуды және (немесе) дайын тұрғын үйді жеке құрылыс салушылардан сатып алуды жүзеге асырады. Тұрғын үй құрылысының құнынан артатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүргізілуі мүмкін.

«ЖАО-да кезекте тұрғандар үшін тұрғын үй» бағыты бойынша 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 теңгеге дейінгі мөлшерде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде) болады.

«ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй» бағыты бойынша таза әрленген тұрғын үйдің 1 шаршы метрі үшін сату бағасы:

1) Астана және Алматы қалаларында жайлылығы 4-сыныпты - 120 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында - 110 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), қалған өңірлерде - 90 мың теңге (инженерлік желілердің құнын есептемегенде және өңірдің сейсмикалығын есептемегенде);

2) Астана және Алматы қалаларында жайлылығы 3-сыныпты - 142,5 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында - 115 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), қалған өңірлерде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде және өңірдің сейсмикалығын есептемегенде) - 100 мың теңгеге дейін құрайтын болады;

3) Алматы қаласының шекарасына іргелес Алматы облысының аумағында қала құрылысын ерекше реттеу аймағында таза әрленген тұрғын үйдің бір шаршы метрі үшін баға Алматы қаласы бойынша жайлылығы 3 және 4-сыныпты тұрғын үйдің бағасы сияқты көзделеді. Қала құрылысын ерекше реттеу аймағы «Алматы қаласының қала маңы аймағының бас жоспары туралы (Аумақтардың қала құрылысын жоспарлаудың кешенді схемасы)» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 22 қазандағы № 1097 қаулысында айқындалған.

Жоғары сейсмикалық аудандар үшін тұрғын үйдің бір шаршы метрін салу құнына мынадай түзету коэффициенттері рұқсат етіледі:

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

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

Өңірлер бойынша пәтердің жалпы алаңының бір шаршы метрінің түпкілікті құны тұрғын үйлердің жобалау-металық құжаттамасына мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады.

2015 жылдан бастап құрылыстың құнына инфляция коэффициентін қолдануды ескере отырып, тұрғын үй салуға қаражат бөлу көзделіп отыр.

Бағдарлама бойынша тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың баға параметрлерін сақтау және тұрғын үй құрылысы көлемін ұлғайту мақсатында мердігерлік құрылыс ұйымдарымен мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидаттарын пайдалануға болады.

Осыған байланысты, ЖАО объектілерді жобалау кезінде жапсарлас салынған сауда және кеңсе алаңдарын және/немесе қосымша қабаттарды көздей алады, олардың құрылысын қаржыландыруды мердігерлік құрылыс ұйымдары өз бетінше жүзеге асырады және кейін сатуға құқылы.

Мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидатын іске асырған кезде ЖАО алаңдарды және мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен салынып жатқан үй-жайлардың құнын меншікті қаражат есебінен салынып жатқан үй-жайлардан бөле отырып, мемлекеттік сараптаманың қорытындыларын ресімдейді, сондай-ақ конкурстың шарттарында мердігерлік құрылыс ұйымдарының сауда және кеңсе алаңдары, қосымша қабаттар бөлігінде жобалауға арналған шығындарды өтеуін, тұрғын, сауда және кеңсе алаңдарын пайдалануға жеке енгізуін көздейді.

Бұл ретте, ЖАО және мердігер құрылыс ұйымдары бекітілген және келісілген жұмыстар жүргізу кестесіне сәйкес құрылысты қаржыландыруды жүзеге асырады.

Тұрғын үй салу мақсатында ЖАО оларға инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды тартуды қамтамасыз ете отырып, жер учаскелерін бөледі.

ЖАО-да кезекте тұрғандар үшін тұрғын үй

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

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) тұрған үйлерді күтіп-ұстауға арналған пайдалану шығыстарын төмендетуге мүмкіндік береді.

Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй қатынастары мәселелері жөнінде өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасының Заңы жобасының шеңберінде халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына жататын азаматтарға мемлекеттік тұрғын үй қорынан жалға алу шартымен ғана (жекешелендіру құқығынсыз) тұрғын үй беру туралы мәселе қаралатын болады.

Осы заң қабылданған жағдайда жергілікті атқарушы органдар халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарының қатарынан кезекте тұрғандар үшін жайлылығы 4-сыныпты, сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй салатын болады.

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 әрбір құрылыс объектісі бойынша тұрғын үй салу және іске асыру тәртібі бойынша ынтымақтастық туралы шартқа қол қояды.

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

3. ҚТҚЖБ тұрғын үйді сатып алушылар мен жалға алушылардың пулдарын қалыптастырады және II топтағы қатысушылар үшін пәтерлерді бөледі, ал ЖАО - I топтағы қатысушылар үшін қалыптастырады және бөледі.

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

1) тұрғын үй құрылысы аяқталғаннан кейін тұрғын үй, алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздары, жинақталған тұрғын үй құрылыс жинақтары және меншікті қаражат есебінен;

2) тұрғын үй қарыздары, жиналған тұрғын үй құрылыс жинақтары мен меншікті қаражат есебінен кейін сатып ала отырып, тұрғын үйді жалдау арқылы жүзеге асырылуы мүмкін. Жалдаудың ең ұзақ мерзімі тұрғын үй пайдалануға берілген күннен бастап 8 жылдан артық болмауға тиіс.

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 схема халықтың қалың жігі үшін тұрғын үйге қолжетімділікті арттырады.

Тетіктің басты артықшылығы - тұрғын үй сатып алуды мемлекет қаржыландыруының қажет болмауы. Тұрғын үйді сатып алу салымшылардың жиналған тұрғын үй құрылыс жинақтарының, меншікті қаражаттың және «ҚТҚЖБ» АҚ беретін 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.

«ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша тұрғын үйлерді бөлу рәсімдері және ЖАО-ның тұрғын үй салуына қойылатын талаптар» кіші бөлімінің 8-тармағы 2) тармақшасының, 9, 11-тармақтарының және ішкі құжаттардың талаптарын ескере отырып, II топтағы Бағдарламаға қатысушылар қатарынан тұрғын үй сатып алушылардың және кейіннен сатып алу құқығымен тұрғын үй жалдаушылардың пулдарын қалыптастырады.

ЖАО-мен жасалған келісімде көрсетілген құрылыстың аяқталған күніне дейін 6 (алты) айдан кейінгі мерзімде пулдарды қалыптастыра отырып, іс-шараларды жүзеге асырады.

ҚТҚЖБ бұқаралық ақпарат құралдарында және интернет-ресурстар арқылы Бағдарламаны іске асыру бағыттарын, азаматтардың санаттарын көрсете отырып, тұрғын үйді сату шарттары, тұрғын үйдің сипаттамалары, құжаттарды қабылдау орындары, құжаттарды қабылдау басталатын және аяқталатын күн туралы хабарландыру жариялайды.

Пулдарды қалыптастыруға қойылатын негізгі талаптар:

1) тұрғын үйді сатып алушылардың және кейін сатып алу құқығымен тұрғын үйді жалдаушылардың пулдары ҚТҚЖБ салымшылары қатарынан Бағдарламаға қатысуға олардың өтініштерінің негізінде қалыптастырылады;

2) пулдарды қалыптастырған кезде пулға қосудың басым құқығына мынадай көрсеткіштерді ескере отырып, ең көп балл жинаған ҚТҚЖБ салымшылары ие болады: бағалау көрсеткішінің мәні (шамасы), тұрғын үй құрылыс жинақтарының ең төменгі қажетті көлемін жинақтау, тұрғын үй құрылыс жинақтарын жинақтау мерзімі. Балдарды есептеу өтініш берушілердің пулдарға қатысуға өтініштерін қабылдау аяқталған күннен бастап келесі жұмыс күніндегі жағдай бойынша жасалады;

3) балдарды есептегеннен кейін ҚТҚЖБ Бағдарламаға қатысушының «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша тұрғын үйлерді бөлу рәсімдері және ЖАО-ның тұрғын үй салуына қойылатын

талаптар» кіші бөлімінің 4-тармағының, 6-тармағы 1) тармақшасының, 7-тармағының талаптарына сәйкестігін тексереді.

Бағдарламаға қатысушылар «ҚТҚЖБ желісі бойынша», «ҚИК» ИҰ» АҚ, «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ желісі бойынша тұрғын үйлерді бөлу рәсімдері және ЖАО-ның тұрғын үй салуына қойылатын талаптар» кіші бөлімінің 5-тармағына сәйкес құжаттарды, сондай-ақ ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарына сәйкес өзге құжаттарды ұсынады;

4) пулға енгізу үшін қатысушылар арасындағы басымдық мынадай ретпен анықталады:

ҚТҚЖБ қарыздары, жинақталған тұрғын үй құрылыс жинақтары және меншікті қаражат есебінен тұрғын үйді сатып алушылар;

кейіннен сатып алу құқығымен тұрғын үйді жалдаушылар.

Осы тармақта айқындалған топтар ішінде пулдарға қатысушылар арасында тұрғын үйді бөлу кезінде таңдау басымдығы пулдарды қалыптастыру кезінде жинаған балл санымен айқындалады.

ҚТҚЖБ қарыздары, Бағдарламаға қатысушылардың меншікті қаражаты және жинақталған жинақтары сомаларының арақатынасы ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

Кейіннен сатып алу құқығымен жалға берудің ерекшелігі:

1. ЖАО жүргізілген іріктеулердің негізінде I және II топтар арасынан жалдаушылардың тізімдерін қалыптастыруды жүзеге асырады.

ҚТҚЖБ ЖАО-ға II топ бойынша жалдаушылардың тізімдерін жібереді.

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 I 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-дан 3 ай бойы тұрғын үй құрылыс жинақтарына жарналарды жинақтау бойынша төлемдердің болмауы туралы ақпарат түскен кезде ЖАО-ның жалдаушыны және оның отбасы мүшелерін жалға берілген тұрғын үйден шығару тәртібі.

Бұл жағдайда ЖАО жалға алушыны пәтерден шығарады.

Жалдаушы шарттық міндеттерін орындамаған не ол ерікті түрде шыққан кезде ҚТҚЖБ ЖАО-ға оның жалдамалы тұрғын үйде нақты тұрғаны үшін жалдаушы жинақтаған тұрғын үй құрылыс жинақтарынан және/немесе кепілдік жарнадан өтемақы аударады. Өтемақы сомасы жалдау шарты жасалған күннен бастап тұрған әрбір ай үшін 8 жыл ішінде жинақ жинақтаудың стандартты шарттарымен есептелген салымға ай сайынғы жарна көлемінің бір еселенген мөлшерінде есептеледі.

ЖАО жалдаушыны тұрғын үйден шығару не оның шығуы туралы, оның ішінде өтемақыны ЖАО-ға аудару үшін тұрған ай саны туралы ақпаратты ҚТҚЖБ-ға береді;

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.

Бағдарламаға қатысушыда кепілдік жарна мөлшеріне тең не одан артық мөлшерде жинақталған тұрғын үй құрылыс жинақтарының сомасы болған жағдайда, кепілдік жарнаны төлеу талап етілмейді.

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

5. Алдыңғы жалдаушының шарт міндеттемелерін орындамағанына не оның ерікті түрде шығуына байланысты кейінгі жалдаушыны іріктеу «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша тұрғын үйлерді бөлу рәсімдері және ЖАО-ның тұрғын үй салуына қойылатын талаптар» кіші бөлімінде белгіленген тәртіппен жүргізіледі. Кейінгі жалдаушы үшін тұрғын үйдің құнын ЖАО алдыңғы жалдаушының нақты тұрғаны үшін алынған өтемақының 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) сатып алынатын тұрғын үйді немесе сатып алынатын жалдамалы тұрғын үйді ҚТҚЖБ ішкі талаптарына сәйкес кепілге 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.

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 қою.

ЖАО мен ҚТҚЖБ келіскен жобаны таңдағаннан кейін әрбір құрылыс объектісі бойынша тұрғын үй салу және сату жөніндегі ЖАО мен ҚТҚЖБ ынтымақтастығы туралы шартқа қол қойылады.

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. ЖАО-ның Бағдарламаға қатысуға үміткерлерге ҚТҚЖБ-да төлем қабілеттілігін бағалауға жолдамалар беруі.

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.

Бағдарламаға қатысушыда кепілдік жарна мөлшеріне тең не одан артық мөлшерде жинақталған тұрғын үй құрылыс жинақтарының сомасы болған кезде, кепілдік жарнаны төлеу талап етілмейді.

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;

Салымға жарналар жинақтау тәртібі тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы шартпен және ҚТҚЖБ ішкі құжаттарымен айқындалады.

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 ЖАО жалдаушыны пәтерден шығарады, ҚТҚЖБ ЖАО-ға тұрғын үй құрылыс жинақтарында жинақталған жарналар және/немесе қатысушының кепілдік жарналары есебінен Бағдарламаға қатысушының жалға берілетін пәтерде нақты тұрғаны үшін өтемақы аударады. Өтемақы

сомасы жалға алу шарты жасалған күннен бастап тұрған әрбір ай үшін 8 жыл ішінде қаражат жинақтаудың стандартты талаптарымен есептелген салымға ай сайынғы жарнаның бір реттік мөлшері шамасында есептеледі.

ЖАО ҚТҚЖБ-ге жалға алушыныны 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 аударды. 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 алушыныны пәтерден шығуы, 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 ресімдеуі және қол қоюы, оларды банктік қарыздар мен кепілдік шарттарын ресімдеу 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.

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.

ЖАО-ның Бағдарламаға қатысушыларды іріктеуі және тұрғын үйді беру кезектілігінің тәртібін ЖАО белгілейді. Бұл ретте өтініштерді қабылдау және Бағдарламаның қатысушыларымен өзара іс-қимыл жасау тәртібін өтініштерді қараудың, балл санаудың, тұрғын үйді салу мен берудің барлық кезеңдері туралы қолжетімділікті, ашықтықты және хабардар етуді ескере отырып, ЖАО бекітеді және қамтамасыз етеді.

Бағдарламаға қатысушыларды іріктеуді ЖАО балдық жүйе бойынша жүргізеді (ең көп балл саны бойынша):

1) ҚР Үкіметінің 2014.31.03. № 286 Қаулысымен алып тасталды

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;

5) кәмелетке толғанға дейін ата-аналарынан айырылған, жиырма тоғыз жасқа толмаған, жетім балалар мен ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балалардың санатына жататын ерлі-зайыптылардың әрқайсысы үшін - 10 балл.

Жалға берілетін тұрғын үйлерді бөлу кезектілігі жиналған балына сәйкес белгіленеді. Үміткерлердің балдары тең болған кезде шешімді тұрғын үй комиссиясы көпшілік дауыспен айқындайды.

Тұрғын үй қарыздарын алу үшін Бағдарламаға қатысушыларға қойылатын негізгі өлшемдер:

1) «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ акшасы 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 122,800 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-қа салынған инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымы бар және абаттандырылған жер учаскелерін жалға берілетін тұрғын үй салу үшін, сондай-ақ қайта қолдану үшін жобалау-сметалық құжаттаманы береді;

2) «ҚИК» ИҰ» АҚ-пен ынтымақтастық туралы келісім жасайды, «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үй», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша тұрғын үйлерді бөлу рәсімдері және ЖАО-ның тұрғын үй салуына қойылатын талаптар» кіші бөліміне сәйкес жалға берілетін тұрғын үй берілуі мүмкін Бағдарламаға қатысушыларды іріктейді және олардың есебін жүргізеді.

3. Бағдарламаның шеңберінде қойылған міндеттерді іске асыру мақсатында «ҚИК» ИҰ» АҚ қолданыстағы құрылымдық бөлімшенің базасында төлемдерді автоматтандыру және жүйелендіру жөніндегі компанияны (бұдан әрі - еншілес ұйым) құрады, оған әлеуетті жалға алушылармен жұмыс, жалдау және коммуналдық (пайдалану) шарттарын жасау, жалдау, коммуналдық (пайдалану) төлемдерін және ипотека бойынша ағымдағы операцияларға қызмет көрсетуге байланысты төлемдерді жүйелендіру, сондай-ақ ақша ағымдарының толықтығы мен уақтылылығын қамтамасыз ету бойынша функциялар берілетін болады. Көрсетілген еншілес ұйым өз кезегінде мамандандырылған тұрғын-үй құрылыс компаниясын (бұдан әрі - тәуелді ұйым) құрады, оның атқаратын қызметіне қажетті тендерлерді өткізу, ӨДМ-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 кіреді. Осы еншілес/тәуелді ұйымдар оның қызметінің айқындылығын қамтамасыз ету үшін және кейіннен мемлекеттік-жеке меншік әріптестік аясында «ҚИК» ИҰ» АҚ құрылымынан бөліну мүмкіндігімен акционерлік қоғам және/немесе жауапкершілігі шектеулі серіктес түрінде құрылады.

Бұл ретте «ҚИК» ИҰ» АҚ-тың және оның еншілес/тәуелді ұйымдары арасындағы өзара қарым-қатынас жеке келісімдердің, оның ішінде мүлікті сенімгерлікпен басқару шарттарының негізінде қамтамасыз етіледі. Еншілес/тәуелді ұйымдар шеккен шығындардың жалпы сомасы Бағдарламада көзделген сомалардың шегінде жалға берілетін тұрғын үйдің өзіндік құнына жатқызылады.

Шығынсыз қызметті қамтамасыз ету үшін еншілес ұйым заңды тұлғалардың, оның ішінде қаржы ұйымдарының төлемдерін автоматтандыру және жүйелендіру, сондай-ақ жеке тұлғалардан коммуналдық және пайдалану қызметтері бойынша төлемдерді қабылдау және өңдеу бойынша қызметтерді көрсетуге құқылы.

«ҚИК» ИҰ» АҚ» және/немесе оның еншілес/тәуелді ұйымдары сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй салған кезде:

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 ӨДМ-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.

Бағдарламаның шеңберінде қойылған міндеттерді іске асыру мақсатында «ҚИК» ИҰ» АҚ және (немесе) оның еншілес/тәуелді ұйымдары осы Бағдарламаның талаптарына сәйкес келетін құрылысы аяқталмаған тұрғын үй құрылыс объектілері салынған және пайдалануға берілмеген тұрғын үй құрылыс объектілері салынған және пайдалануға берілген дайын тұрғын үйді (бұдан әрі - сатып алынатын объектілер) әрі қарай сатып алу құқығымен жалға беру үшін үшінші тұлғалардан ала алады (сатып ала алады). Сатып алынатын объектілер жайлылығы 3 және 4-сыныпқа сәйкес келуге тиіс.

«ҚИК» ИҰ» АҚ және (немесе) оған тәуелді ұйым Бағдарламаны іске асыру мақсатында жеке инвесторлармен бірлесіп, Бағдарламаның талаптарына сәйкес келетін тұрғын үйдің құрылысына (құрылысы аяқталмаған құрылысты қоса қаржыландыруға) қатыса алады.

«ҚИК» ИҰ» АҚ және/немесе оның еншілес/тәуелді ұйымдары объектілерді жобалау кезінде жапсарлас салынған коммерциялық алаңдар мен қосымша қабаттарды көздей алады. Бұл ретте тұрғын бөлікке және коммерциялық алаңдарға мемлекеттік сараптаманың жеке қорытындыларын алады, конкурстың шарттарында коммерциялық алаңдар немесе қосымша қабаттар бөлігінде жобалауға арналған шығындарды мердігерлік ұйымның өтеуін, тұрғын және коммерциялық аудандарды пайдалануға жеке енгізуді көздейді. Коммерциялық алаңдар мен қосымша қабаттардың құрылысын қаржыландыруды мердігер/инвестор дербес жүргізеді.

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

5. Жалға берілетін тұрғын үйдің құрылысы аяқталғаннан кейін «ҚИК» ИҰ» АҚ және (немесе) оның еншілес/тәуелді ұйымдары ӨДМ-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 қабілеттілігін бағалауды жүргізеді.

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

11. «ҚИК» ИҰ» АҚ инвесторлардың шектелмеген тобының арасындағы сыртқы және ішкі қор нарығында қамтамасыз етілген облигацияларды, оның ішінде мемлекеттік кепілдігі бар, секьюритилендірілген 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 1 370,417 млрд. теңгені, оның ішінде 2013 - 2020 жылдары - 441,253 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 жылды құрайды. Кіріс жеткіліксіз болған жағдайда, жетім балалар мен ата-анасының қамқорлығынсыз қалған, жасы жиырма тоғызға толмаған, кәмелет жасына толғанға дейін ата-анасынан айырылған балалар үшін сатып алу құқығы бар жалдау шартының мерзімі 15 жылдан 30 жылға дейін болуы мүмкін;

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) кірісі жеткілікті болмаған жағдайда қосымша жалдаушыларды тарту мүмкіндігі.

Жалға берілетін тұрғын үйдің таза әрленген 1 шаршы метрін сату бағасы:

1) Астана және Алматы қалаларында жайлылығы 4-сыныпты үйлер 120 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында - 115 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), қалған өңірлерде - 110 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын және өңірдің сейсмикалығын есептемегенде);

2) Астана және Алматы қалаларында жайлылығы 3-сыныпты үйлер - 140 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында - 125 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын есептемегенде), қалған өңірлерде - 120 мың теңгеге дейін (инженерлік желілердің құнын және өңірдің сейсмикалығын есептемегенде) құрайтын болады;

3) Алматы қаласының шекарасына іргелес Алматы облысының аумағында қала құрылысын ерекше реттеу аймағында таза әрленген тұрғын үйдің 1 шаршы метрі үшін баға Алматы қаласы бойынша жайлылығы 3 және 4-сыныпты тұрғын үйдің бағасы сияқты көзделеді. Қала құрылысын ерекше реттеу аймағы «Алматы қаласының қала маңы аймағының бас жоспары туралы (Аумақтардың қала құрылысын жоспарлаудың кешенді схемасы)» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 22 қазандағы № 1097 қаулысымен айқындалған.

Жоғары сейсмикалық аудандар үшін тұрғын үйдің бір шаршы метрін салу құнына мынадай түзету коэффициенттері рұқсат етіледі:

1) 10 балл - 1,27;

2) 9 балл - 1,22;

3) 8 балл - 1,16;

4) 7 балл - 1,1.

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

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

Сатып алу құқығымен жалға беру шартының қолданылу кезеңінде жалға берілген тұрғын үй бойынша коммуналдық және пайдалану қызметтеріне ақы төлеуді жалға алушылар Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жеке тұлғалар үшін белгіленген тарифтер бойынша жүргізуге тиіс.

2015 жылдан бастап жалға берілетін тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салу құны жылдар бойынша инфляцияның коэффициентіне сәйкес қайта қаралуы 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 авариялық тұрғын үйді бұзу жөніндегі пилоттық жобаны іске асыру көзделген.

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 Астана 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 жіктей отырып, авариялық тұрғын үйді бұзу және тұрғын үйді және үй орналасқан жер учаскесін рекувизациялау 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-кабатты - 66 үй;
- 2) 4-кабатты - 13 үй;
- 3) 3-кабатты - 19 үй;
- 4) 2-кабатты - 174 үй;
- 5) 1-кабатты (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.

6-1) авариялық тұрғын үйлерде тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне реквизицияланатын мүліктің құнын өтеуді ұйымдастырады. Авариялық тұрғын үйде орналасқан тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі келіскен жағдайда реквизицияланатын мүлік үшін өтемақы Бағдарламаның осы бағыты бойынша салынып жатқан объектілердегі тұрғын емес үй-жайлардың алаңы бойынша барабар көлемде тұрғын емес үй-жайлар беру арқылы қамтамасыз етілуі мүмкін.

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. тенге 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 жалпы алаңының бір шаршы метрі құрылысының құны тұрғын үйлердің жобалау-металық құжаттамасына мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады.

Тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрін сату құны 192 400 теңгеден төмен емес көзделетін болады, бұл ретте сату бағасы салынып жатқан тұрғын үйдің жайлылық деңгейіне және сатылатын сәтте жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасқан конъюктурасына 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. тенге 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) кварталішілік аумақтарда жиі құрылыс салуды және тығыздықты жою;

5) тұрғындарға бұзылған тұрғын үйдің орнына алаңы бойынша барабар көлемде, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем емес жаңа пәтерлер беру. Тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне Бағдарламаның осы бағыты бойынша салынып жатқан объектілердегі алаңы бойынша барабар көлемде офистік үй-жайлар 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.

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 үйді уақтылы пайдалануға беру мақсатында тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарды жылумен, сумен, газбен және электрмен жабдықтаудың, телефондандырудың инженерлік желілерін, су бұруды (кәрізді), инженерлік құрылыстарды, кварталішілік жолдар мен өтетін жерлерді, тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардағы көшелерді, аулаішілік аумақтарды абаттандыруды қамтитын тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен (бұдан әрі - ИКИ) қамтамасыз ету қажет.

ИКИ-ді жобалау, дамыту және салу, сондай-ақ жеке құрылыс салушылардан ИКИ-ді сатып алу жергілікті бюджеттен қоса қаржыландыруды ескере отырып, республикалық бюджет қаражатының есебінен жүзеге асырылады.

Бұл ретте жеке құрылыс салушылар құрылысының сметалық құны бойынша мемлекеттік сараптаманың тиісті 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 қағидаларына 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» логистка 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. Осы қаражат инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды салуға, ондай-ақ инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды салу үшін жерді сатып алуға бағытталады болады. Қалған серіктес қалалардың инженерлік коммуникацияларын салуға арналған шығындар айтарлықтай аз екенін ескерген жөн, 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 отбасының 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 Астананың 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 жол картасының шеңберінде тұрғын үй салу

Осы бағыт Жұмыспен қамту 2020 жол картасының шеңберінде тұрғын үйлер мен 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 сомда 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 жол картасының шеңберінде жыл сайын 165,0 шаршы метрге дейін жалға берілетін тұрғын салу жоспарланып отыр.

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-тың тұрғын үйлері

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.

Осы Бағдарламаның шеңберінде Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үй объектілерін салу жөніндегі 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.

Жылжымайтын мүлік қоры ішкі рәсімдерге сәйкес жеке құрылыс салушылар (инвесторлар) ұсынған тұрғын үй объектілерін салу жөніндегі жобаларға (бұдан әрі - жобалар) іріктеу жүргізеді және оларды қарайды.

Жобалар мынадай талаптарға сәйкес келуі тиіс:

1) ауыртпалықтан бос, жергілікті атқарушы органдардың инфрақұрылымды дамыту жоспарларына сәйкес тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз ету жоспарланған 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 салушының (инвестордың) жобаға қатысу үлесі жер учаскесін (кадастрлық құны бойынша) сатып алуға, жобалау-сметалық құжаттама әзірлеуге және мемлекеттік сараптама жүргізуге жұмсалған шығындарды және/немесе объектінің құрылысы аяқталғанға дейінгі мерзімге берілген тиісті кепілдіктермен не қаржыландырудың расталған көздерімен қамтамасыз етілген ақшалай қаражатты және/немесе жобаны Жылжымайтын мүлік қорының қатысуымен іске асыру басталған сәтке дейін объектіде орындалған құрылыс-монтаж жұмыстарының көлемі бойынша жасалған техникалық аудит қорытындысымен расталған аяқталмаған құрылысты қоса алғанда, жоба құнының 20 %-ынан кем болмауға тиіс;

5) ҚР Үкіметінің 2014.31.03. № 286 Қаулысымен алып тасталды

6) ҚР Үкіметінің 2013.31.05. № 560 Қаулысымен алып тасталды

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

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

ЖАО Жылжымайтын мүлік қорына тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз ету жоспарланған жер учаскелерін берген жағдайда, Жылжымайтын мүлік қоры жобаларды іске асыруға қатысу үшін құрылыс компанияларын (инвесторларды) тарта отырып, осы кіші бөлімнің 1-тармағының 3) тармақшасында көрсетілген талаптарға сәйкес келетін тұрғын үй салуды ұйымдастырады.

Бұл ретте Жылжымайтын мүлік қоры құрылыс компанияларын инвесторлар және/немесе жоба бойынша бас мердігерлер ретінде тартуы мүмкін.

3. Жобаларды нысаналы депозит арқылы іске асыру.

Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін Жылжымайтын мүлік қоры нысаналы жедел банк салымдары туралы шарттар жасау арқылы екінші деңгейдегі банктерге нысаналы депозиттерді

орналастырады, осыған сәйкес екінші деңгейдегі банктер нысаналы салымның қаражаты есебінен тұрғын үй объектілерін салу үшін құрылыс салушыларға кредит беруді жүзеге асырады.

Нысаналы депозиттің сомасын өтеу есебіне Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне берілетін тұрғын үй осы кіші бөлімнің 1-тармағы 3) тармақшасында көрсетілген талаптарға сәйкес келуге тиіс.

Жылжымайтын мүлік қорының екінші деңгейдегі банктерге нысаналы депозиттерді орналастыру шарттары мен тәртібі Жылжымайтын мүлік қорының ішкі құжаттамасымен регламенттеледі.

3-1. Жылжымайтын мүлік қорының салынып жатқан жылжымайтын мүлік объектілерінде осы кіші бөлімнің 1-тармағы 1-3) тармақшаларында көрсетілген талаптарға сәйкес келетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатып алуды жүзеге асыруға құқығы бар.

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 үйлерді және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды сатуы жалға беру, сатып алу құқығымен жалға беру және тікелей сату арқылы мынадай тәртіппен жүзеге асырылады:

1) Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үйлерді ЖАО арқылы сатуы:

ЖАО-мен тұрғын үйлерді бөлу жөніндегі ынтымақтастық туралы үлгі келісімге қол қою;

Жылжымайтын мүлік қорының ішкі құжаттарына сәйкес сату бойынша сипаттамалары (саны мен алаңы, ай сайынғы жалдау төлемдерінің мөлшері, сату бағасы, сондай-ақ пәтерлердің әрбір түрі бойынша сату тәсілі) туралы ақпараты бар ЖАО арқылы сату анықталған тұрғын үй-жайлардың тізімдерін құрылыс аяқталатын күнге дейін кемінде 6 (алты) ай бұрын ЖАО-ға жіберу;

тиісті қаржы институттарына Жылжымайтын мүлік қорының ішкі қағидаларында айқындалатын жалдау төлемдерінің ең жоғары сомасын есептеу әдістемесін жіберу;

ЖАО «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» АҚ тұрғын үйі», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үйі» бағыттары бойынша тұрғын үйлерді бөлу рәсімдері және ЖАО-ның тұрғын үй салуына қойылатын талаптар» кіші бөлімінде көзделген мерзімде және тәртіпте Бағдарламаға іріктелген үміткерлердің бекітілген тізімдерін ЖАО-дан алу;

ЖАО ұсынған тізімдердегі реттік нөмірімен айқындалатын кезекке сәйкес үміткерлерге пәтер таңдау мүмкіндігін, оның ішінде аффилирленген компаниялардың беруі, оларға тұрғын үйлерді бекіту және олардың шарттары Жылжымайтын мүлік қорының ішкі қағидаларында айқындалатын сатып алу құқығымен жалдау немесе сатып алу-сату шарттарын жасау;

2) Жылжымайтын мүлік қоры (аффилирленген компания) мынадай:

ай сайынғы жалдау төлемдерін төлеу үшін төлем қабілеттілігі жетіспеген;

сатып алу құқығымен жалдау шартын жасаған кезде кепілді жарнаның қажетті сомасын немесе сатып алу-сату шартын жасау үшін қажетті қаражат сомасын төлемеген;

ЖАО тізімі бекітілген күннен бастап күнтізбелік 40 (қырық) күн мерзімде талап етілген құжаттарды ұсынбаған жағдайларда ЖАО пулындағы жеке тұлғаға тұрғын үй-жайларды бөлуден бас тартуға құқылы.

Жылжымайтын мүлік қоры ЖАО-ға сатып алу-сату немесе сатып алу құқығымен жалдау шарттарын жасаудан бас тартылған адамдар туралы тиісті ақпаратты береді;

3) ЖАО арқылы сату белгіленбеген, сондай-ақ осы тармақтың 1) тармақшасына сәйкес бөлінбеген Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үйлері және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайлар Жылжымайтын мүлік қорының ішкі қағидаларына сәйкес сатылуға тиіс.

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

кала маңы аймақтарында 180 000 теңгеден аспайды, Қазақстан Республикасының өңірлерінде 144 мың теңгеден аспайды. Одан арғы жылдары тікелей сатудың құны тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңының I 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 ақпаратқа еркін қол жеткізуді;
- 5) қолданыстағы заңнамаға сәйкес құрылыс салушыға жер учаскелерін беруді қамтамасыз етуге тиіс.

Құрылысқа бөлінген алаптар тұрғын үйлердің құрылысы басталғанға дейін инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілуіне 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 Индустриландыру 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-қанқалы 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.

Кредиттік тұрғын үйді, кезекте тұрғандар мен жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үйлерді салуды, тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесін дамытуды, ҚТҚЖБ-ты және «ҚИК» ИҰ» АҚ-ты қорландыруды, авариялық тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі пилоттық жобалар шеңберінде тұрғын үй салуды, сондай-ақ инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды, оның ішінде Астана және Алматы қалаларының серіктес қалаларын дамытуды және жайластыруды республикалық бюджет есебінен қаржыландыру көлемі - 2 000,7 млрд. теңге, оның ішінде: 2012 жылы - 144,3 млрд. теңге, 2013 жылы - 182,9 млрд. теңге, 2014 жылы - 266,1 млрд. теңге, 2015 жылы - 242,5 млрд. теңге, 2016 жылы - 252,8 млрд. теңге, 2017 жылы - 219,0 млрд. теңге, 2018 жылы - 223,3 млрд. теңге, 2019 жылы - 228,3 млрд. теңге, 2020 жылы - 241,6 млрд. теңге.

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 - 2 943,0 мың шаршы метр, оның ішінде 2012 жылы - 245,0 мың шаршы метр, 2013 жылы - 388,0 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 - 2 300,0 мың шаршы метр, оның ішінде 2012 жылы - 150,0 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» ИҰ» 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» ҰӘҚ» 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

Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспары

Р/с №	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	ӨДМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	442,8 оның ішінде: 2012 жылы - 42,1; 2013 жылы - 34,6; 2014 жылы - 57,6; 2015 жылы - 39,7; 2016 жылы - 44,0; 2017 жылы - 46,2; 2018 жылы - 49,5; 2019 жылы - 52,9; 2020 жылы - 56,2	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-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	ӨДМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	402,8 оның ішінде: 2012 жылы - 42,1; 2013 жылы - 34,6; 2014 жылы - 37,6; 2015 жылы - 39,7; 2016 жылы - 44,0; 2017 жылы - 46,2; 2018 жылы - 49,5; 2019 жылы - 52,9; 2020 жылы - 56,2	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат
	Астана қаласының бюджетіне авариялық тұрғын үй бұзылатын аудандарда тұрғын үй салуға кредит беру	2012-2020 жылдар 1-тоқсан	ӨДМ, Астана қаласының әкімдігі	20,0 оның ішінде: 2014 жылы - 20,0	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат
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	ӨДМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	489,7, оның ішінде: 2012 жылы - 32,8; 2013 жылы - 40,0; 2014 жылы - 47,0; 2015 жылы - 52,2; 2016 жылы - 56,4; 2017 жылы - 59,6; 2018 жылы - 62,7; 2019 жылы - 66,9; 2020 жылы - 72,2	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-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	2012-2020 жылдар 1-тоқсан	ӨДМ, 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	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат

	(немесе) сатып алуға берілетін нысаналы даму трансферттері			2018 жылы - 33,0 2019 жылы - 35,0 2020 жылы - 38,0		
	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үй жобалауға, салуға және (немесе) сатып алуға берілетін нысаналы даму трансферттері	2012-2020 жылдар 1-тоқсан	ӨДМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	226,1, оның ішінде: 2012 жылы - 13,2; 2013 жылы - 15,0; 2014 жылы - 22,0; 2015 жылы - 25,2; 2016 жылы - 26,4; 2017 жылы - 28,6; 2018 жылы - 29,7; 2019 жылы - 31,9; 2020 жылы - 34,2	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат
2-1.	Авариялық тұрғын үй бұзылатын аудандарда тұрғын үй салуға Астана қаласының бюджетіне нысаналы трансферттер	2012 - 2020 жылдары 1-тоқсан	ӨДМ, Астана қаласының әкімдігі	20,0, оның ішінде: 2013 жылы - 20,0	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат
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	ӨДМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	844,2, оның ішінде: 2012 жылы - 57,3; 2013 жылы - 62,3; 2014 ж. - 104,2; 2015 ж. - 102,9; 2016 ж. - 103,5; 2017 жылы - 103,5; 2018 жылы - 103,5; 2019 жылы - 103,5; 2020 жылы - 103,5	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат
	оның ішінде:					
	инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту, жайластыру және (немесе) сатып алу	2012 - 2020 жылдар 1-тоқсан	ӨДМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	811,0, оның ішінде: 2012 жылы - 51,0 2013 жылы - 60,0 2014 - 2020	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат

				жылдары жыл сайын 100,0		
	Алматы және Астана қалаларының серіктес қалаларын дамыту	2012 - 2020 жылдар 1-тоқсан	ӨДМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы	33,2, оның ішінде: 2012 жылы - 6,3; 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, ЭБЖМ-ге ақпарат
4	Жалға берілетін тұрғын үйді және құрылысы аяқталмаған тұрғын үй құрылыс объектілерін, салынған және пайдалануға берілген (дайын) тұрғын үйді үшінші тұлғалардан алу (сатып алу) салуды қамтамасыз ету үшін «ҚИК» ИҰ» АҚ жарғылық капиталын ұлғайту.	2012-2020 жылдар 1-тоқсан	ӨДМ, «ҚИК» ИҰ» АҚ	122,8, оның ішінде: 2013 жылы - 15,0; 2014 жылы - 42,0; 2015 жылы - 32,1; 2016 жылы - 33,7	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат
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	ӨДМ, 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, ЭБЖМ-ге ақпарат
6	«Қазақстанның Тұрғын үй құрылысы жинақ	2012-2020 жылдар	ӨДМ, «Қазақстанның Тұрғын үй	12,2, оның ішінде: 2012 жылы	Республикалық бюджет	ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат

	банкi» АҚ кредит беру		құрылысы жинақ банкi» АҚ	- 12,2		
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	ЭБЖМ, Қаржымині, ӨДМ, ҚР ҰБ (келісімі бойынша), «ҚИК» ИҰ» АҚ	Талап етілмейді		Заң жобасының тұжырымдамасы
8	«ҚИК» ИҰ» АҚ-қа облигацияларды шығару үшін мемлекеттік кепілдік беру	2015-2016 жылдар	ЭБЖМ, Қаржымині, ӨДМ, «ҚИК» ИҰ» АҚ			56,504 млрд. теңге, оның ішінде 2015 жылы - 27,563 млрд. теңге, 2016 жылы - 28,941 млрд. теңге сомасына мемлекеттік кепілдіктерді 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 ӨДМ-ге ақпарат
10	Тұрғын үйдің жоспарланған көлемін салу және пайдалануға беру	2012-2020 жылдар	облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО-сы, ӨДМ, «ҚИК» ИҰ» АҚ, «Самұрық-Қазына» АҚ			ҚРҰ-ге, ЭБЖМ-ге ақпарат
11	Жергілікті атқарушы органдардың	2013 жылғы 3-тоқсан	ӨДМ, Әділетмині, Қаржымині	Талап етілмейді		Заң жобасының тұжырымдамасы

<p>халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарының ішінен кезекте тұрғандар үшін жайлылығы 4-сыныпты, сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй салуы бөлігінде Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй қатынастары мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу</p>					
---	--	--	--	--	--

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

Ескертпе: аббревиатуралардың толық жазылуы:

- ҚРҮ - Қазақстан Республикасының Үкіметі;
- ӨДМ - Қазақстан Республикасы Өңірлік даму министрлігі;
- ЭБЖМ - Қазақстан Республикасы Экономика және бюджеттік жоспарлау министрлігі;
- Қаржымині - Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігі;
- ҚР ҰБ - Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі;
- ЖАО - жергілікті атқарушы органдар;
- «Самұрық-Қазына» ҰӘҚ» АҚ - «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» акционерлік қоғамы;
- «Жылжымайтын мүлік қоры» АҚ - «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамы;
- ҚТҚЖБ - «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» акционерлік қоғамы;
- «ҚИК» ИҰ» АҚ - «Қазақстандық ипотекалық компания» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамы;
- ӘКК - әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорация;
- ТҚК - тұрғын үй құрылысы кооперативтері;
- ҚР ҚНЖЕ - Қазақстан Республикасының Құрылыс нормалары және ережелері;
- ЖТҚ - жеке тұрғын үй құрылысы.

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.