



## "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасын бекіту және Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдеріне өзгерістер мен толықтыру енгізу туралы

Қазақстан Республика Үкіметінің 2016 жылғы 31 желтоқсандағы № 922 қаулысы

Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдеріне мынадай өзгерістер мен толықтыру енгізілсін:

1) "Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылғы 28 маусымдағы № 728 қаулысында:

көрсетілген қаулымен бекітілген Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасында:

"1. Бағдарламаның паспорты" деген бөлімде:

"Бағдарламаның міндеттері" деген кіші бөлімдегі "5-міндет. Тұрғын үй құрылысын дамыту" деген жол алып тасталсын;

"Қаржыландыру көздері мен көлемі" деген кіші бөлімде:

"Бағдарламаны қаржыландыру көлемі мынаны құрайды:" деген кесте мынадай редакцияда жазылсын:

"

Бағдарламаны қаржыландыру көлемі мынаны құрайды:

млн. теңге

	2015 жыл	2016 жыл	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл
РБ*	180 755	113 335	69 516	63 296	215 833
ЖБ*	16 158	11 751	5 010	4 415	14 930
Бюджеттен тыс қаражат	212 968	523 712	107 750	109 900	113 200

Барлық қаражат	409 881	648 798	182 276	177 611	343 963
----------------	---------	---------	---------	---------	---------

”;

”2. Кіріспе” деген бөлімде:

тоғызыншы абзац мынадай редакцияда жазылсын:

”Осы Бағдарлама мынадай бағдарламалардың негізінде әзірленді: ”Өңірлерді дамыту”, ”Моноқалаларды дамытудың 2012 – 2020 жылдарға арналған бағдарламасы”, ”Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жаңғыртудың 2011 – 2020 жылдарға арналған бағдарламасы”, ”2011 – 2020 жылдарға арналған ”Ақ бұлақ” бағдарламасы.”;

”4. Бағдарламаны іске асыру мақсаты, міндеттері, нысаналы индикаторлары мен іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері” деген бөлімде:

”5-міндет. Тұрғын үй құрылысын дамыту” деген кіші бөлім алып тасталсын;

”5. Бағдарламаның мақсаты мен міндеттеріне қол жеткізудің негізгі бағыттары, жолдары, тиісті шаралар” деген бөлімде:

”Экономикалық өсу орталықтарын дамыту жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау басымдықтары” деген кіші бөлімдегі ”2-басымдық. Қолжетімді тұрғын үй салу” деген бөлік алып тасталсын;

”6. Қажетті ресурстар” деген бөлімдегі кесте мынадай редакцияда жазылсын:

”

млн. теңге

	2015 жыл	2016 жыл	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл
РБ*	180 755	113 335	69 516	63 296	215 833
ЖБ*	16 158	11 751	5 010	4 415	14 930
Бюджеттен тыс қаражат	212 968	523 712	107 750	109 900	113 200
Барлық қаражат	409 881	648 798	182 276	177 611	343 963

”;

Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасына 1-қосымшада:

Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасын іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспарында:

"5-міндет. Тұрғын үй құрылысын дамыту" деген кіші бөлім алып тасталсын;

аббревиатуралардың толық жазылуында:

мына:

"

"ҚИК" ИҰ" АҚ	-	"Қазақстанның ипотекалық компаниясы" ипотекалық ұйымы" акционерлік қоғамы
--------------	---	---

Жылжымайтын мүлік қоры	-	"Самұрық-Қазына" жылжымайтын мүлік қоры" акционерлік қоғамы
------------------------	---	---

ҚТҚЖБ	-	"Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" акционерлік қоғамы
-------	---	---

"

деген жолдар алып тасталсын;

Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасына 4-қосымша алып тасталсын;

2) "Үкіметтік бағдарламалардың тізбесін бекіту және Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдерінің күші жойылды деп тану туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2015 жылғы 30 желтоқсандағы № 1136 қаулысында (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 2015 ж., № 77-78-79, 583-құжат):

көрсетілген қаулымен бекітілген үкіметтік бағдарламалардың тізбесі мынадай мазмұндағы 6-жолмен толықтырылсын:

"

6.	"Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасы	Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігі	2017 - 2021 жылдар
----	---	--	--------------------

".

3. Орталық және жергілікті атқарушы органдар Бағдарламаны іске асыру жөнінде шаралар қабылдасын.

4. Жауапты орталық және жергілікті атқарушы органдар "Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жоспарлау жүйесінің одан әрі жұмыс істеуінің кейбір мәселелері туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің 2010 жылғы 4 наурыздағы № 931 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасының Стратегиялық даму жоспарын, мемлекеттік және үкіметтік бағдарламаларды, мемлекеттік органдардың стратегиялық жоспарларын, аумақтарды дамыту бағдарламаларын әзірлеу, іске асыру, мониторинг жүргізу, бағалау және бақылау, сондай-ақ Елді аумақтық кеңістікте дамытудың болжамды схемасын әзірлеу, іске асыру және бақылау қағидаларына сәйкес Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспарына сәйкес ақпарат берсін.

5. Осы қаулының орындалуын бақылау Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігіне жүктелсін.

6. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының Премьер-Министрі	Б. Сағынтаев
---	--------------

	Қазақстан Республикасы Үкіметінің
	2016 жылғы 31 желтоқсандағы
	№ 922 қаулысымен бекітілген

## "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасы

### 1. Бағдарламаның паспорты

Бағдарламаның атауы	"Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасы
Әзірлеу үшін негіздеме	Қазақстан Республикасы Президентінің 2011 жылғы 21 шілдедегі № 118 Жарлығымен бекітілген Елді аумақтық-кеңістікте дамытудың 2020 жылға дейінгі болжамды схемасы; Қазақстан Республикасы Президентінің қатысумен өткен Қазақстан Республикасы Үкіметінің кеңейтілген отырысының 2016 жылғы 9 қыркүйектегі № 01-7.8 (ПӘ) хаттамасының 3.11-тармағы; Қазақстан Республикасы Президентінің 2014 жылғы 11 қарашадағы "Нұрлы жол – болашаққа бастар жол" атты Қазақстан халқына Жолдауы
Бағдарламаны әзірлеуші	Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігі
Бағдарламаның мақсаты	Халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру
	1-міндет. Ипотекалық кредит берудің қолжетімділігін арттыру. 2-міндет. Жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру. 3-міндет. Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы өткізілетін кредиттік тұрғын үй

Бағдарламаның міндеттері	<p>салу.</p> <p>4-міндет. Халықтың әлеуметтік жағынан осал топтары үшін жалға берілетін тұрғын үй қорын құру.</p> <p>5-міндет. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту.</p> <p>6-міндет. Халықты жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үйлермен қамтамасыз ету.</p> <p>7-міндет. Үлестік тұрғын үй құрылысын қолдау</p>
--------------------------	--

Іске асыру мерзімдері	2017 – 2021 жылдар
-----------------------	--------------------

Нысаналы индикаторлар	Индика-тордың атауы	2016 ( бағалау )	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізу-ге жауапты
	Қаржы-ландыру-дың барлық көздері есебінен тұрғын үйді іске қосу көлемі, мың шаршы метр, оның ішінде:	9619	10116	10530	10652	10694	10797	ресми статистика дерек-тері	ҰЭМ, облыс-тардың, Астана және Алматы қала-ларының ЖАО, "Бәйте-рек" ҰБХ" АҚ, " Сам-ұрық-Қазынғ " ҰӘҚ" АҚ
	көп пәтерлі тұрғын үй	4825	5116	5130	5172	5204	5297		
	жеке тұрғын үй	4794	5000	5400	5480	5490	5500		

\*Осы индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдерінен нақтыланады.

Бағдарламаны іске асыруға арналған қаржы шығындары республикалық бюджет есебінен, сондай-ақ жеке инвестициялар, оның ішінде квазимемлекеттік сектор субъектілерінің есебінен көзделеді.

Бағдарламаны қаржыландыру көлемі мынаны құрайды:

млрд. теңг

	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Барлығы
РБ*, оның ішінде:	168,8	182,0	174,0	139,0	139,0	802,8
ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша субсидиялар	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	50,0
құрылыс салушылардың кредиттері бойынша субсидиялар	11,0	11,0	11,0			33,0
облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар үшін жалға берілетін (сатып алу мүмкіндігінсіз) тұрғын үйді жобалауға және (немесе) салуға берілетін нысаналы даму трансферттері	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	125,0
облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне тұрғын үй құрылысы	86,1	80,0	80,0	80,0		406,1

Қаржыландыру көздері мен көлемі	салынатын аудандарда ИКИ-ді дамытуға және (немесе) жайластыруға берілетін нысаналы даму трансферттері						80,0	
	ҚТҚЖБ-ны бюджеттік кредиттеу	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	120,0	
	облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне жас отбасылар мен ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар үшін жалға берілетін тұрғын үйді жобалауға және (немесе) салуға берілетін нысаналы даму трансферттері	2,6	12,0	20,0	0	0	0	36,2
	Кепілдік беру қорының жарғылық капиталын кейіннен ұлғайта отырып, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ жарғылық капиталын ұлғайту	10,0	0	0	0	0	0	10,0
	Астана қаласы әкімдігінің уәкілетті ұйымының "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ алдында бұрын қабылдаған міндеттемелерін өтеуге берілетін нысаналы ағымдағы трансферт			20,0				20,0
	ЖТҚ-ға арналған үлгілік жобалар әзірлеу	0,1						0,1
	облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне ҚТҚЖБ желісі бойынша жылдық 0,01 % мөлшерлементұрғын үйді жобалауға және (немесе) салуға кредит беру				4,0			4,0
	бюджеттен тыс қаражат**, оның ішінде:	0	277,0	89,0	283,2	89,5	738,7	
	квазимемлекеттік сектор субъектілерінің облигациялық қарыздары бойынша қаражат		277,0	83,1	277,0	83,1	720,2	
	ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алу арқылы кредиттік тұрғын үй салу үшін "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның жалдау төлемдері				5,9	6,2	6,4	18,5
	Барлығы	168,8	459	263,0	422,2	228,5	1541,5	
	* Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес тиісті қаржы жылдарына арналған республикалық бюджетті бекіткен кезде нақтыланады;							
	**осы қаражат ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алу арқылы кредиттік тұрғын үй салуға және "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның ЕДБ-де шартты салымдар орналастыруына жұмсалатын болады							
.								

## 2. Кіріспе

Қазақстанда жүргізіліп жатқан реформалар республикаға экономикалық және әлеуметтік жағдайы тұрақты ел ретінде орнығуға, капитал мен инвестициялар тарту үшін қолайлы жағдай жасауға мүмкіндік берді.

Құрылыс саласы Қазақстан Республикасы экономикасының белсенді дамушы салаларының бірі болып табылады әрі елдің және өңірлердің әлеуметтік-экономикалық дамуына айтарлықтай әсер етеді. Жалпы ішкі өнімдегі (бұдан әрі – ЖІӨ) құрылыс саласының үлесі бүгінгі күні 6,2 %-ды құрайды. Құрылыс саласы бойынша тұрғын үй құрылысы секторын дамытуға ерекше көңіл бөлінеді, оның ЖІӨ-нің құрылымындағы үлесі 11%-ды құрайды.

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету Қазақстан Республикасы Президентінің 2011 жылғы 21 шілдедегі № 118 Жарлығымен бекітілген Елді аумақтық-кеңістікте дамытудың 2020 жылға дейінгі болжамды схемасының басым бағытына айналды және жалпыұлттық сипаттағы міндет болып табылады.

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің ең маңызды құралдары – бұл тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялар тарту және мемлекеттік-жекешелік әріптестікті ынталандыру болып табылады.

"Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) Мемлекет басшысының 2016 жылғы 9 қыркүйекте Қазақстан Республикасы Үкіметінің кеңейтілген отырысында берген тапсырмасын орындау үшін әзірленді және халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қолжетімділігін арттыру үшін тұрғын үй құрылысын ынталандырудың жаңа тәсілдерін әзірлеуге және оған қолданыстағы бағдарламалардағы тұрғын үй мәселелерін интеграциялауға бағытталған.

Мемлекеттік тұрғын үй саясатында тікелей қаржыландырудан бюджеттен тыс қаржыландыруға көшуге басты көңіл бөлінетін болады. Инфрақұрылымды дамытудың 2015 – 2019 жылдарға арналған "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі – "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы) және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы шеңберінде бөлінген тұрғын үй құрылысы саласындағы қаражат шоғырландырылып, осы Бағдарламада қайта бөлінетін болады.

Тұтас алғанда, Бағдарламаны жеке инвестициялардың әлеуетін тартып іске асыру және кәсіпкерлік қызметті қолдау құрылыс индустриясын дамыту үшін негіз болады, республиканың одан әрі экономикалық өсуін, тұрғын үй құрылысының тұрақты қарқынын сақтауды, жаңа жұмыс орындарын құруды қамтамасыз ете отырып, жалпы әлеуметтік-экономикалық дамуға қомақты үлес қосады.

### **3. Ағымдағы жағдайды талдау**

#### **Тұрғын үй құрылысы саласының ағымдағы жағдайын бағалау**

Тұрғын үй құрылысы секторында өсімнің жоғары өсу қарқыны сақталып отыр. Соңғы үш жылдың ішінде тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі 2015 жылы 497,8 млрд. теңгеден 740 млрд. теңгеге дейін өсті, бұл 24 млн. шаршы метр жаңа тұрғын үйді немесе 200 мыңнан астам тұрғын үйді іске қосуды қамтамасыз етті, сөйтіп республиканың тұрғын үй қоры 340,6 млн. шаршы метр тұрғын үйге дейін ұлғайды. Ағымдағы жылғы 11 айдың ішінде 8,9 млн. шаршы метр жаңа тұрғын үй, оның ішінде 45588 пәтер және 3113 жеке тұрғын үй іске қосылды. Бұл ретте жеке құрылыс салушылар 7,8 млн. шаршы метрді немесе 87,6% пайдалануға берді, оның ішінде халық 4,4 млн. шаршы метр жеке тұрғын үй салды.

---

ҚР ҰЭМ Статистика комитетінің деректері бойынша

#### **Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары туралы**

Мемлекет тұрғын үй құрылысының қарқынын қолдау және халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында жан-жақты шаралар қабылдап жатыр.

Атап айтқанда, Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005 – 2007 жылдарға және 2008 – 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламалары, Қазақстан Республикасы құрылыс индустриясын және құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2010 – 2014 жылдарға арналған бағдарламасы, Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 – 2014 жылдарға арналған бағдарламасы, "Қолжетімді тұрғын үй – 2020" бағдарламасы табысты іске асырылады.

Осы бағдарламалар шеңберінде тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы өткізілетін кредиттік тұрғын үй салу схемалары әзірленді және қолданылуда, коммуналдық тұрғын үй қорының тұрғын үйлерін салу қайта басталды, ЖАО мен квазимемлекеттік сектор субъектілерінің жалға берілетін тұрғын үй секторын дамыту бойынша шаралар қабылданды, жеке құрылыс салушылардың коммерциялық тұрғын үй салуына және тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарға ИКИ-ді дамытуға және жайластыруға қолдау көрсетілді.

Құрылыс жұмыстары көлемінің өсуіне бірінші кезекте, 2015 жылдан бастап жалға берілетін, кредиттік және коммерциялық тұрғын үйлердің құрылысын қаржыландыру үшін Қазақстан Республикасының Ұлттық қорынан қаражат бөлуді көздейтін "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде инфрақұрылымдық жобаларды іске асыру және тұрғын үйлерді іске қосу себеп болды.

Осы "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде 2016 жылдан бастап кредиттік тұрғын үй құрылысын тездету үшін ЖАО-ның бағалы қағаздар шығаруы есебінен әрбір 2 жыл сайын қаражаттың айналымға түсуін және оларды ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар және ҚТҚЖБ салымшылары үшін тұрғын үй құрылысын қаржыландыратын оператор болып табылатын "Бәйтерек девелопмент" АҚ сатып алуын қамтамасыз ететін тетік енгізілді.

Жеке құрылыс салушыларды және бастапқы тұрғын үй нарығындағы ұсыныстарды қолдау мақсатында коммерциялық тұрғын үй салу үшін мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидаттарында "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ тартылды.

ЖАО жаппай тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарға ИКИ жүргізуді қамтамасыз етеді. Жалға берілетін, кредиттік, коммерциялық және жеке тұрғын үйлер объектілері үшін шамамен 6 мың км. электрмен, газбен, жылумен және сумен жабдықтау желілерін салуға қаражат бөлінді. Шамамен 109 мың жер учаскесі ИКИ-мен қамтамасыз етілді.

Мемлекеттік инвестициялар есебінен 105 мыңнан астам азаматты тұрғын үймен қамтамасыз етуге мүмкіндік берген 7 293,7 мың шаршы метр тұрғын үй салынды және пайдалануға берілді, оның ішінде :

Тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005 – 2011 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде 3735,3 мың шаршы метр немесе 46 570 пәтер;

"Қолжетімді тұрғын үй – 2020" бағдарламасы шеңберінде 2012-2014 жылдары 1955,4 мың шаршы метр немесе 32 683 пәтер;

"Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы шеңберінде 1603 мың шаршы метр немесе 26 644 пәтер.



Қазақстан Республикасының Үкіметі 2008 – 2009 жылдары 62 889 үлескердің құқықтарын қорғау мақсатында 450 тұрғын үй кешенінің құрылысын аяқтауға мемлекеттік бюджеттен және Қазақстан Республикасының Ұлттық қорынан 464,3 млрд. теңге сомасында қаражат жұмсады. Оның ішінде бүгінгі күні 134 үлескер қатысатын 3 проблемалы тұрғын үй объектісінің құрылысы аяқталуда.

Осындай жағдай және тұрғын үйге сұраныстың өсуі заңнамалық базаны жетілдіруді және тұрғын үй құрылысына халықтың қаражатын тартудың жаңа тетіктерін енгізуді талап етті.

Осыған байланысты, 2016 жылғы 10 қазанда "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының жаңа Заңы күшіне енді, онда үлестік тұрғын үй құрылысын ұйымдастырудың 3 тәсілі қамтылған:

- 1) Кепілдік беру қорының кепілдігін алу;
- 2) ЕБД-ның жобалық қаржыландыруы;
- 3) құрылыс салушының меншікті қаражаты есебінен тұрғын үй ғимаратының "қаңқасын" тұрғызу.

Қабылданған шаралар халықтың барлық санаттары үшін бастапқы тұрғын үйге қолжетімділікті арттыруға, тұрғын үйдің құрылысын міндетті түрде аяқтауды және үлескерге оның үлесін беруді қамтамасыз етуге, құрылыс процесінде құрылыс салушының үлескерлердің қаражатына қол жеткізуі арқылы қаржыландыру құны мен тұрғын үйді сату бағасын төмендетуге мүмкіндік береді, тұрғын үй құрылысы секторында тәуекелдерді төмендету есебінен ЕДБ-ның құрылыс секторына кредит беру артады.

#### **Халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілуі туралы**

Мемлекеттік қолдаудың арқасында 2016 жылға қарай тұрғын үй құрылысының жыл сайынғы көлемі тұрғын үйдің 8 млн. шаршы метрінен асып түсті.

Қазақстанда халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілуі 2005 жылдан бері 20%-ға өсті және 2016 жылға қарай бір адамға шаққанда 21 шаршы метрді құрады. БҰҰ-ның әлеуметтік стандарттарына сәйкес өмір сүру сапасын қамтамасыз ету үшін бір тұрғынға кемінде 30 шаршы метр тиесілі болуға тиіс. Қазақстан осы көрсеткіш бойынша Ресейден (23,4 шаршы метр), Польшадан (25 шаршы метр), ҚХР-дан (32 шаршы метр), Германиядан (39 шаршы метр) және АҚШ-тан (69,7 шаршы метр), Ұлыбританиядан (70 шаршы метр) артта қалып отыр. Шет елдердің тәжірибесі тұрғын үймен қамтамасыз етуді лайықты мерзімдерде (бір ұрпақтың өмірлік циклының ішінде) түпкілікті жақсарту үшін құрылыс белсенділігі жылына бір тұрғынға шаққанда 1 шаршы метрге жуық болуы тиіс. Мысалы, тұрғын үй проблемасын қарқынды шешу кезеңінде Жапонияда жыл сайын 1 адам үшін 0,9 – 1 шаршы метр, АҚШ-та – 0,7 – 0,8 шаршы метр, Франция мен Германияда – 0,7 шаршы метрге жуық салынды. Қытай ұзақ уақыт бойы құрылыс белсенділігін 1 адам үшін 1 шаршы метр деңгейінде ұстап тұр.

Бүгінгі күні Қазақстанда тұрғын үй жылжымайтын мүлкіне сұраныс көлемі ұсыныс көлемінен едәуір артық және халықтың көші-қоны, демографиялық ахуалдың жақсаруы, урбандалу сияқты факторлар сұранысты арттырып отыр.

Қазақстан халқының саны<sup>2</sup> 2013 жылғы 16,9 млн. адамнан 2016 жылғы 1 қарашада 17,7 млн. адамға дейін артты. Қала халқының саны – 10,1 млн. адам, ауыл халқының саны – 7,6 млн. адам болды. Урбандалу деңгейі шамамен 56,9 % құрады.

Құрылыс белсенділігін 1 адамға ағымдағы 0,6 шаршы метр деңгейінде ұстап тұру үшін 2031 жылға қарай халықтың болжамды саны 24 млн. адам болған кезде тұрғын үй құрылысының жылдық көлемін 12 млн. шаршы метрге дейін ұлғайту қажет.

### Халық өсімі мен тұрғын үй қорының серпіні



Тұрғын үй құрылысының жеткіліксіз көлемі тұрғын үйге мұқтаж азаматтар санының өсуіне алып келді, ол 2016 жылғы 1 желтоқсанда 2,5 млн. адамға жетті. Соның ішінде ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар – 400 мың адам, ҚТҚЖБ салымшылары – 780 мың адам және 10 сотық жер алуға кезекте тұрғандар – 1,3 млн. адам.

Бұл ретте ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдардың ішінде 170 мыңнан астамы тұрмысы төмен адамдар, "мемлекеттік қызметшілер және бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері" деген санатқа жататыны – 180 мың адам және "жетім балалар, ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балалар" санатына жататыны – 50 мың адам.

Сонымен қатар, қор нарығы және басқа да қаржы құралдары дамымаған жағдайларда жеке инвесторлар өздерінің жинақтарын негізінен екі құралға – тұрғын үй жылжымайтын мүлік құрылысына инвестицияға және банктердің депозиттеріне салады.

2016 жылғы 1 қарашада Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің деректері бойынша халықтың ЕДБ-дегі депозиттерінің көлемі 7 390,7 млрд. теңгені құрады. Бұл ретте ҚТҚЖБ-де халық салымдарының көлемі 381 млрд. теңгені құрады.

Азаматтар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін айқындайтын факторлар жылжымайтын мүлік бағалары және тиісті сатып алу қабілеті болып табылады.

Бастапқы нарықтағы тұрғын үй бағасы 2013 жылдан бастап 2016 жылға қарай 189,1 мың теңгеден 248,2 мың теңгеге дейін (1,3 есе) өсті. Астанада (1 шаршы метр үшін 339,8 мың теңге), Атырауда (326,3 мың теңге), Алматыда (304,5 мың теңге), Ақтауда (297,1 мың теңге) бағалар ең жоғары, ал Талдықорған мен Жезқазғанда баға ең төмен – 1 шаршы метр үшін 90 мың теңге деңгейінде.

Сонымен қатар, ипотекалық кредит берудің ағымдағы нарығында пайыздық мөлшерлемелер жоғары (жылдық 15 – 21%) болғандықтан, ипотекалық қарызға қолжетімділік шектелгендіктен, сондай-ақ қолданыстағы заңнаманың өзгеруіне байланысты банктер қарыз алушыларға қатаң талап қоятындықтан, белсенділіктің төмендеуі байқалады.

Ипотекалық кредит беру нарығында соңғы 3 жыл ішінде ҚТҚЖБ-ның үлесі жыл сайын берілетін ипотекалық қарыздардың 70 %-ына дейін ұлғайды. 2016 жылдың ішінде жаңа салымшылардың өсімі 170 мың адамнан асып, 780 мың адамға дейін жетті.

Халықтың әртүрлі топтарының төлем қабілетті сұранысын қолдау үшін тұрғын үй нарығында нарықтық тетіктерді дамыту үшін жағдай жасау қажет.

Теңгерімді тұрғын үй саясатын іске асыру кезінде негізгі сын-қатерлер мыналар болып табылады:

тұрғын үйге, сондай-ақ жер учаскесіне кезекте тұрғандардың тұрғын үймен толық көлемде қамтамасыз етілмеуі;

тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін жеке инвестицияларды белсенді тартудың болмауы;

халықтың төлем қабілетті сұранысының төмендеуі;

құрылыс салушыларға кредит беру көлемінің төмендеуі;

жеке тұрғын үй салуға бөлінген учаскелер үшін инженерлік коммуникациялар құрылысын қаржыландырудың жеткіліксіздігі;

тұрғын үй құрылысы құнының жоғары болуы, бұл жаппай тұрғын үй құрылысының өсуін тежейтін фактор болып табылады;

отандық құрылыс материалдары өндірісінің тиімді нарығының болмауы.

Осы проблемаларды шешу үшін халықаралық тәжірибені ескере отырып, тұрғын үй құрылысында жаңа тәсілдер әзірлеу ұсынылады.

## Тұрғын үй құрылысын қолдаудың халықаралық тәжірибесі туралы

Халықаралық тәжірибені талдау тұрғын үй құрылысы саласына белсенді қолдау көрсетіліп отырғанын аңғартты.

### 1. Ресей Федерациясы.

Қазіргі кезде Ресейде 2016 – 2020 жылдарға арналған "Тұрғын үй" Федералдық нысаналы бағдарламасы жұмыс істейді.

Бұл Бағдарламада мынадай кіші бағдарламалар көзделген:

1) жас отбасыларды тұрғын үймен қамтамасыз ету;

2) федералдық заңнамада белгіленген азаматтардың санаттарын тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша мемлекеттік міндеттемелерді орындау;

3) Ресей Федерациясы субъектілерінің тұрғын үй құрылысын дамыту бағдарламаларын ынталандыру;

4) азаматтардың жекелеген санаттарын тұрғын үймен қамтамасыз ету;

5) коммуналдық инфрақұрылым объектілерін жаңғырту.

Бұдан басқа, мемлекет тұрғын үй құрылысының шеңберінде құрылыс салушылар қызметін ынталандырып отыр. Осылайша, "Ресей отбасына арналған тұрғын үй" кіші бағдарламасы шеңберіндегі қолдау шаралары мынадай:

1) кепілдікті қамтамасыз ете отырып, облигациялар шығару жолымен инженерлік-техникалық қамтамасыз ету объектілерін сатып алуды қамтамасыз етуді қаржыландыру арқылы инженерлік инфрақұрылым салу бойынша қолдау көрсету;

2) құрылыс салушыларға – "Ресей отбасына арналған тұрғын үй" бағдарламасына қатысушыларға 9,5 % – 13% пайыздық мөлшерлеменен жеңілдікті кредит беру шарттарын ұсыну.

### 2. Беларусь Республикасы.

Тұрғын үй саясаты 2016 – 2020 жылдарға арналған "Тұрғын үй құрылысы" мемлекеттік бағдарламасына сәйкес жүргізіледі.

Бағдарламаның негізгі бағыттары мыналар болып табылады:

1) жеңілдікті кредиттер мен субсидиялар түрінде мемлекеттік қолдауға құқығы бар азаматтар үшін тұрғын үй салу;

2) инженерлік және көліктік инфрақұрылымы бар не осындай аудандарға барынша жақын жерлерде жер учаскелерін беру арқылы жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;

3) тұрғын үй-құрылыс тұтыну кооперативтерінің құрамында үлестік тәсілмен және мемлекеттік тапсырыс шарттарында мемлекеттік қолдауға құқығы бар азаматтар үшін тұрғын үй салу.

Тұтас алғанда, Мемлекеттік бағдарламаны іске асыру Беларусь Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытуға, көліктік және инженерлік инфрақұрылым объектілерін қосымша салуға және халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыруға ықпал етеді.

### 3. Түркия.

Түркияда тұрғын үй саясатын реттеу саласындағы негізгі уәкілетті органдар:

1) Қоғамдық жұмыс және тұрғын үй құрылысы министрлігі (министрлік);

2) Түркияның тұрғын үй құрылысын дамыту жөніндегі басқармасы (ТОКі) болып табылады.

Түркия Үкіметінің кезек күттірмейтін іс-қимыл жоспарының шеңберінде 2003 жылдан бері табысы төменгі деңгейдегі халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету және ескірген үйлерден тұрғындарды заманауи тұрғын үй кешендеріне көшіру бойынша іс-шаралар жүргізілуде. Айталық, 2011 жылдың соңында ТОКі табысы орташа Түркия азаматтары үшін шамамен 202 000, тұрмысы төмен және кедей отбасылар үшін 140 000 үй салды. ТОКі 2023 жылға қарай Түркияда шамамен 500 000 тұрғын үй салуды жоспарлап отыр.

Тұрақты табысы жоқ немесе табысы төмен халықтың аз қамтамасыз етілген топтары үшін алаңы 45-тен 65 шаршы метрге дейін, жалға берілетін, ай сайынғы төлем мөлшері 80 АҚШ долларын құрайтын 20 жыл ішінде өтеу мерзімімен тұрғын үй беру көзделген. Бұл ретте тұрғын үйге ақы төлеу қоныстанғаннан соң 2 жылдан кейін ғана жүргізіледі. Қаза тапқан әскери қызметшілердің, соғыс мүгедектерінің отбасылары, олардың жесірлері мен жетімдеріне тұрғын үй құрылысы үшін пайызсыз қарыздар беріледі.

### 4. Қытай.

Тұрғын үй саясатындағы реформа Қытай экономикалық жүйесінің маңызды құрамдас бөлігі болып табылады. 1999 жылы бекітілген Қолжетімді тұрғын үй құрылысы бағдарламасы табысы төмен отбасыларды неғұрлым арзан тұрғын үймен қамтамасыз етуге арналған.

Тұтас алғанда, тұрғын үй бағдарламасы төрт тетіктен тұрады:

1) табыс деңгейі төмен отбасылар үшін мемлекеттік тұрғын үй салу;

2) қоғамдық жалға берілетін тұрғын үй. Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету әдістерінің бірі – бұл мемлекеттің қайталама нарықтан тұрғын үйді сатып алуы және оны мұқтаж азаматтарға сатып алу құқығынсыз жалға беру тетігі болып табылады:

3) жеке құрылыс салушылар есебінен тұрғын үй құрылысы. Бұл тетіктің шеңберінде жеке құрылыс салушылардан нарықтық бағадан едәуір төмен бағамен тұрғын алаңдарын сатып алуға мүмкіндік беру жолымен тұрғын үйге сұранысты қанағаттандыру көзделген. Бұл ретте мемлекеттің жер учаскелерін, салықтық жеңілдіктер беруі, сондай-ақ пайыздық мөлшерлемелерді субсидиялауы жеке құрылыс салушылар үшін ынталандыру шаралары болып табылады;

4) тұрғын үйді субсидиялау. Бұл тетік табысы аз азаматтардың жекелеген санаттарына тұрғын үй сатып алуға, сондай-ақ оны жалдауға және күтіп-ұстауға байланысты шығыстарға мемлекеттік субсидия бөлуді көздейді.

Айталық, 2015 жылы Қолжетімді тұрғын үй бағдарламасын қаржыландыру үшін Қытай Үкіметі 20,2 млрд. АҚШ долларын бөлді. Бұл қаражат табысы төмен отбасылар үшін тұрғын үй субсидиялары ретінде пайдаланылды.

## 5. Швейцария.

Швейцарияның тұрғын үй саясатының негізі – мемлекеттің құрылыс салушыларға және жалға берушілерге қаржылық қолдау көрсетуі, сондай-ақ субсидиялар беруі. Мемлекеттік қолдаудың негізгі субъектілері – қоғамдық мұқтаждар үшін тұрғын үй салушылар (қоғамдық қорлар, тұрғын үй кооперативтері және т.б.). Көрсетілген субъектілер салған тұрғын үй басқа инвесторлардың тұрғын үйіне қарағанда неғұрлым арзан болып табылады, бұл азаматтардың жекелеген санаттары үшін тұрғын үйді жалдау ақысын айтарлықтай төмендетуге мүмкіндік береді. Мемлекет федералдық, кантоналдық және муниципалдық деңгейлерде қоғамдық мұқтаждар үшін тұрғын үй салатын ұйымдар құруды және олардың жұмыс істеуін қолдайды. Сонымен бірге мемлекет жеңілдікті қарыздар, субсидиялар, салықтық преференциялар, төмен бағамен жер учаскелерін беру, кепілдіктер беру арқылы олардың қызметін ынталандырады.

Халықтың қалың жігін қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін тұрғын үй бағдарламаларын іске асырудағы шетелдік және отандық тәжірибелерді ескере отырып, мынадай міндеттерді шешу қажет:

- 1) ұсыныс бойынша да, сұраныс бойынша да толыққанды теңгерімді тұрғын үй нарығын жасау;
- 2) тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жекешелік әріптестікті ынталандыру;
- 3) жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;
- 4) тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту;

5) халықтың қалың жігі үшін ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылыс жинақтарының қолжетімділігін арттыру.

Осы міндеттерді шешу жаппай тұрғын үй салуды ынталандыруға және 2017 жылдан бастап жыл сайын 10 млн. шаршы метр тұрғын үйді іске қосуды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

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

Бағдарламаның мақсаты халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру болып табылады.

Осы мақсатқа қол жеткізу мынадай нысаналы индикаторлармен өлшенетін болады:

Нысаналы индикаторлар	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
Қаржылан-дырудың барлық көздері есебінен тұрғын үйді іске қосу көлемі*, мың шаршы метр, оның ішінде:	9539	9009	10615	9165	10714	ресми деректер	ҰЭМ, облыстар-дың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ, " Самұрық-Қазына " ҰӘҚ" АҚ
көп пәтерлі тұрғын үй	4539	3609	5135	3675	5214		
жеке тұрғын үй	5000	5400	5480	5490	5500		

\*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдерінен нақтыланады.

Қойылған мақсатқа қол жеткізу үшін мынадай міндеттерді шешу көзделіп отыр:

1-міндет. Ипотекалық кредит берудің қолжетімділігін арттыру

Осы міндетке қол жеткізу мынадай нәтижелер көрсеткіштерімен өлшенетін болады:

Нәтижелер көрсеткіштері	Өлшем бірлігі	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
1. Субсидия-ланатын ипотекалық қарыздардың көлемі	млрд. теңге	120,0*	120,0*	120,0*	*	*	ЕДБ дерек-тері	ЕДБ, " Бәй-терек " ҰБХ" АҚ , "ҚИК" ИҰ" АҚ
2. Жаңа тұрғын үйді сатып алуға арналған субсидия-ланатын ипотекалық тұрғын үй қарыздарының саны	мың бірлік	8,0*	8,0*	8,0*	*	*		

\*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдерінен нақтыланады.





Халықтың әлеуметтік жағынан осал топтары үшін жалға берілетін тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр	150*	150*	150*	150*	150*	ҰЭМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО дерек-тері	ҰЭМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО
--	----------------	------	------	------	------	------	---	--

5-міндет. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту

Осы міндетке қол жеткізу мынадай нәтижелер көрсеткіштерімен өлшенетін болады:

Нәтижелер көрсеткіштері	Өлшем бірлігі	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
ЖТҚ-ны іске қосу көлемі	мың шаршы метр	5000*	5400*	5480*	5490*	5500*	ресми деректер	облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО

\*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдерінен нақтыланады.

6-міндет. Халықты жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үйлермен қамтамасыз ету

Осы міндетке қол жеткізу мынадай нәтижелер көрсеткіштерімен өлшенетін болады:

Нәтижелер көрсеткіштері	Өлшем бірлігі	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
Жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үйлерді пайдалануға беру көлемі, оның ішінде:	мың шар-шы метр	423,5*	512,8*	125,0*				
ЖАО-ның жалға берілетін тұрғын үйі		23,1*	75,0*	125,0*			ҰЭМ, облыс-тардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО, "	ҰЭМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО, "
"ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйі		190,0*	34,0*				Бәйте-рек" ҰБХ " АҚ, " Самұ-рық-Қазына " ҰӘҚ" АҚ	Бәйте-рек" ҰБХ " АҚ, " Самұ-рық-Қазына " ҰӘҚ" АҚ
Жылжымайтын мүлік қорының сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйі және коммерциялық тұрғын үйі		210,4*	403,8*					

\*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдерінен нақтыланады.

7-міндет. Үлестік тұрғын үй құрылысын қолдау

Осы міндетке қол жеткізу мынадай нәтижелер көрсеткіштерімен өлшенетін болады:

Нәтижелер көрсеткіштері	Өл-шем бірлігі	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
1. Кепілдік беру қорының үлестік құрылысқа кепілдік беру көлемі	млрд. теңге	100,5	116,8	136,3	162,8	199,1	" Бәйте-рек " ҰБХ" АҚ	ҰЭМ, "Бәйте-рек " ҰБХ" АҚ
2. Коммерциялық тұрғын үй үлескерлерінің салымдарына кепілдік беру	%	33	33	33	33	33	дерек-тері	Кепілдік беру қоры

Мақсаттарға, нысаналы индикаторларға, міндеттерге, нәтижелер көрсеткіштеріне қол жеткізу үшін жауапты мемлекеттік органдар: ҰЭМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО, " Бәйте-рек " ҰБХ" АҚ, "Самұрық-Қазына" ҰАҚ" АҚ.

## **5. Бағдарламаның негізгі бағыттары, мақсаты мен міндеттеріне қол жеткізу жолдары, тиісті шаралар**

Бағдарламаны іске асырудың бірінші кезеңі 2017 – 2021 жылдар кезеңі болып табылады.

Бағдарлама мынадай бағыттар бойынша іске асырылатын болады:

- 1) ипотекалық кредит берудің қолжетімділігін арттыру;
- 2) жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру;
- 3) тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы өткізілетін кредиттік тұрғын үй салу;
- 4) халықтың әлеуметтік жағынан осал топтары үшін жалға берілетін тұрғын үй қорын құру;
- 5) жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;
- 6) бұрын қабылданған мемлекеттік және үкіметтік бағдарламалар шеңберінде тұрғын үй құрылысының бағыттарын іске асыру.

Бұл бағыттар халықтың арасында тұрғын үйге өсіп келе жатқан сұранысты ЕДБ-ны тарту арқылы қамтамасыз етуге, сондай-ақ жеке тұрғын үй құрылысын ынталандыру үшін жеке құрылыс салушыларға қолдау көрсетуге арналған.

Жалпы, Бағдарламаның басым бағыттарын іске асыру үшін ЖАО:

- 1) жаппай құрылыс салуға жарамды жер учаскелеріне тексеру жүргізуі;
- 2) бекітілген бас жоспарларға, егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес жаппай тұрғын үйлер салынатын басым аудандарды айқындауы;
- 3) жер учаскелерін дайындау бойынша алдын ала жұмыстар жүргізуі;
- 4) бос жер учаскелерінің болуы туралы ақпаратқа еркін қол жеткізуді қамтамасыз етуі;
- 5) қолданыстағы заңнамаға сәйкес құрылыс салушыға, оның ішінде жеке құрылыс салушыға жер учаскелерін беруді қамтамасыз етуі қажет.

Заңнамалық негізде ЖАО-ға пайдаланылмайтын жерді мемлекеттің мұқтаждары үшін, оның ішінде ЖТҚ үшін сатып алу бойынша қосымша құқық беру көзделетін болады.

Елді мекендердің бас жоспарлары қажетті әлеуметтік және көліктік инфрақұрылым қажеттілігін ескере отырып, өзектендірілетін болады.

Әлеуметтік инфрақұрылымды одан әрі дамыту мақсатында сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласында белгіленген мемлекеттік нормативтерге сәйкес келетін жобалар бойынша бірінші қабаттарында әлеуметтік мақсаттағы объектілерді (балабақшаларды, балалардың шағын орталықтарын, емханаларды және басқаларды) орналастыра отырып, тұрғын үйлер салуға жол беріледі.

Құрылыс салуға бөлінген алаптар тұрғын үйлердің құрылысы басталғанға дейін жылумен, сумен, газбен және электрмен жабдықтаудың, телефондандырудың инженерлік желілерін, су бұруды (кәрізді), инженерлік құрылыстарды, орамшілік жолдар мен өтпелерді қамтитын ИКИ-мен қамтамасыз етілуі тиіс.

ИКИ-ді жобалау, дамыту және жайластыру республикалық және жергілікті бюджеттердің қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Нәтижесінде атқарылған шаралар жаппай жеке құрылысты ынталандыруға және жыл сайын тұрғын үйді іске қосу көлемін толық көлемде қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

### **5.1. Ипотекалық кредит берудің қолжетімділігін арттыру**

Халық тарапынан сұранысты ынталандыру мақсатында ЕДБ-ның жыл сайын 150 млрд. теңге беру деңгейінде ипотекалық кредит беру көлемін қалпына келтіру қажет.

Осы мақсатта халыққа ЕДБ мен қаржы ұйымдары беретін ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялау құралын енгізу ұсынылады.

Субсидиялау туралы шешім қабылданған сәтте қолданыста болған Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесінің деңгейінен 5 %-дан артық емес сыйақының мөлшерлемесі бойынша ЕДБ берген ипотекалық кредиттер бойынша ғана жүзеге асырылады.

Субсидиялаудан кейін түпкілікті қарыз алушы үшін сыйақы мөлшерлемесі жылдық 10 %-ды құрауға тиіс. Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесі төмендеген кезде субсидиялау мөлшері жаңадан берілетін қарыздар бойынша қысқартылатын болады.

2017 жылдан бастап республикалық бюджеттен жыл сайын тұрғын үй ипотекалық қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінен жылдық 7 %-ға дейін субсидия бөлінетін болады, ол "ҚИК" ИҰ" АҚ қаржы агенті арқылы берілетін болады.

Қарыз алушының Бағдарламаға қатысуы үшін міндетті шарттар мыналар болып табылады:

кредит беру мерзімі – 180 айға дейін;

қарыз алушының шотында сатып алынатын тұрғын үйдің 30 %-ы мөлшерінде қаражаттың болуы;

нысаналы мақсаты – бастапқы тұрғын үйді сатып алу;

субсидиялауға жататын ипотекалық тұрғын үй қарызының ең жоғарғы сомасы – Алматы және Астана қалаларында – 20 млн. теңгеге дейін және басқа өңірлерде – 15 млн. теңгеге дейін;

субсидиялаудың ең ұзақ мерзімі – 120 ай, бірақ кредиттеу мерзімінен артық емес.

Квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы халыққа екінші деңгейдегі банктер берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін өтеу үшін субсидия беру тәртібін сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган бекітеді.

ЕДБ, қарыз алушы мен "ҚИК" ИҰ" АҚ арасындағы өзара қарым-қатынас келісіммен реттеледі, оның үлгілік нысанын "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ бекітеді.

Бюджеттік субсидиялар мөлшерін жоспарлау кезінде "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның қызмет көрсету үшін комиссиясы және Қазақстан Республикасының салық заңнамасының талаптарына сәйкес субсидия түрінде табыс тапқаны үшін жеке тұлғалардың жеке табыс салығын төлегені ескеріледі. Көрсетілген қызмет үшін "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның комиссиясы түпкілікті қарыз алушы алатын субсидия сомасынан ұсталмайды.

"ҚИК" ИҰ" АҚ ипотекалық қарызды субсидиялауды қараған кезде ЕДБ мынадай талаптарға сәйкес келуі тиіс:

Қазақстан Республикасының заңнамасында талап етілген қолданыстағы лицензияның, оның ішінде ипотекалық қарыздар беруге байланысты банктік және өзге де операциялар жүргізуге арналған лицензиялардың болуы;

ЕДБ-дегі жеке тұлғалардың салымдарына (депозиттеріне) міндетті ұжымдық кепілдік беру (сақтандыру) жүйесіне қатысуы.

Бағдарлама шеңберінде халыққа ЕДБ берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін өтеу үшін субсидия беру тәртібінде көзделген жағдайларды қоспағанда, БВУ қарыз алуға/оған қызмет көрсетуге/субсидия беру шартын жасасуға байланысты қандай да бір комиссия, алымдар және/немесе өзге де төлемдер алмайды.

Тұтынушылық мақсатқа, қарыздарды қайта қаржыландыруға, тұрғын емес жылжымайтын мүлікті, жер учаскелерін сатып алуға бағытталған ипотекалық қарыздар бойынша сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялауға жол берілмейді.

## **5.2. Жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру**

Жеке құрылыс салушылар тарапынан ұсынысты ынталандыру мақсатында ЕДБ-ге кредит беру көлемдерін кеңейту арқылы құрылыс компанияларын қаржы ресурстарымен қамтамасыз ету қажет.

Осы мақсатта жеке құрылыс салушыларға ЕДБ беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялау құралын енгізу ұсынылады.

Субсидиялау субсидиялау туралы шешім қабылданған сәтте қолданыста болған Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесінің деңгейінен 5 %-дан артық емес сыйақының мөлшерлемесі бойынша ЕДБ берген кредиттер бойынша ғана жүзеге асырылады.

2017 жылдан бастап республикалық бюджеттен жыл сайын кредит беру мөлшерлемесінің 7 %-на дейін субсидия бөлінетін болады, ол "Даму" ҚДҚ" АҚ қаржы агенті арқылы бөлінеді.

Қарыз алушының Бағдарламаға қатысуы үшін міндетті шарттар мыналар болып табылады:

кредит беру мерзімі – 36 айға дейін;

нысаналы мақсаты – тұрғын үй салу;

субсидиялаудың ең ұзақ мерзімі – 36 айға дейін.

Субсидиялау мерзімі кредит беру мерзіміне сәйкес келуге тиіс.

Осы бағыт шеңберінде субсидияланған қарызды алған кезде жеке құрылыс салушы 1 шаршы метрді өткізудің мынадай бекітілген бағасы бойынша ҚТҚЖБ салымшыларына салынған тұрғын үйдің кемінде 50 %-ын ұсынуға міндетті:

Астана, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында – 260 мың теңгеге дейін;

басқа өңірлерде – 220 мың теңгеге дейін.

Осы мақсатта "Даму" ҚДҚ" АҚ осы бағыт шеңберінде өткізілетін тұрғын үй құрылысының жобалары бойынша ҚТҚЖБ-ны уақтылы хабардар етуді жүзеге асырады.

ҚТҚЖБ салымшыларына тұрғын үйді өткізу шарттары ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен, сондай-ақ ҚТҚЖБ мен құрылыс салушының арасындағы ынтымақтастық туралы келісіммен айқындалады.

Тұрғын үй құрылысы мақсатында жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банк беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялау тәртібін сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган бекітеді.

ЕДБ, жеке құрылыс салушы мен "Даму" ҚДҚ" АҚ арасындағы өзара қарым-қатынас келісіммен реттеледі, оның үлгілік нысанын "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ бекітеді.

"Даму" ҚДҚ" АҚ қарызды субсидиялауды қарау кезінде ЕДБ мынадай талаптарға сәйкес келуге тиіс:

Қазақстан Республикасының заңнамасында талап етілген қолданыстағы лицензияның, оның ішінде ипотекалық қарыздар беруге байланысты банктік және өзге де операцияларды жүргізуге арналған лицензиялардың болуы;

ЕДБ-дегі жеке тұлғалардың салымдарына (депозиттеріне) міндетті ұжымдық кепілдік беру (сақтандыру) жүйесіне қатысуы.

Бағдарлама шеңберінде халыққа ЕДБ берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін өтеу үшін субсидия беру тәртібінде көзделген жағдайларды қоспағанда, БҰ қарыз алуға/оған қызмет көрсетуге/субсидия беру шартын жасасуға байланысты қандай да бір комиссия, алымдар және/немесе өзге де төлемдер алмайды.

ЕДБ ішкі құжаттарға сәйкес құрылыс салушының кредит алуға арналған құжаттарына сараптама жүргізеді.

Кредит беру үшін оң қорытынды алынған кезде жеке құрылыс салушы бағдарламаға қатысу бойынша мақұлдау алу үшін ӨҮК-ке өтініш жасайды.

ӨҮК хаттамасының негізінде ЕДБ, жеке құрылыс салушы мен "Даму" ҚДҚ" АҚ арасында үшжақты келісім жасалады, оның шеңберінде субсидия төлеу қамтамасыз етіледі.

### **5.3. Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы кредиттік тұрғын үй салу**

ҚТҚЖБ салымшылары, оның ішінде ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар үшін қолжетімді тұрғын үй ұсынысын арттыру мақсатында кредиттік тұрғын үй салу одан әрі жалғасатын болады.

Осы Бағдарлама шеңберінде кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру тетігі мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылады:

1) мерзімділігі 2 жылға дейін, бұрын бөлінген қаражатты құрылыстың жаңа жобаларына қайта жұмсау арқылы ЖАО-ның облигациялар шығаруы жолымен;

2) ЕДБ-де шартты салымдар орналастыру;

3) квазимемлекеттік сектор субъектілерінің кепілдігі бойынша халықаралық қаржы институттарының қаражатын тарту.

ЖАО арқылы кредиттік тұрғын үй салу жылына екі рет жылдық 0,15 % бойынша купондық сыйақы төлей отырып, айналым мерзімі 2 жылға дейін бағалы қағаздар шығару жолымен квазимемлекеттік сектор субъектілерінен қарыз қаражатын тарту есебінен жүзеге асырылатын болады.

Қазақстан Республикасының Үкіметі республикалық бюджеттен ЖАО-ға ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыру үшін жылдық 0,01 % мөлшерлеменен кредиттер бөлуге құқылы.

ЖАО уәкілетті орган белгілеген борыш лимиттерінің шегінде ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алушылар алдында берешектің толық не ішінара мерзімінен бұрын өтелуін қамтамасыз етуді көздейді .

ЖАО-ның кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыруы бағалы қағаздар шығару және сатып алуды қамтамасыз ету үшін мынадай көздер есебінен қаражат тарту есебінен жүзеге асырылатын болады:

1) 2016 жылы ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алуды қамтамасыз ету үшін "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ға берілген 67 млрд. теңге;

2) 2016 жылы жалға берілетін және кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін " Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ға берілген 113 млрд. теңгені 2018 жылы қайта бағыттау;

3) 2016 жылы коммерциялық тұрғын үй салу үшін "Самұрық-Қазына" АҚ-ға берілген 97 млрд. теңгені 2018 жылы қайта бағыттау.

Өңірлер бөлінісінде кредиттік тұрғын үй салуға арналған қаражатты бөлу сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган бекіткен әдістеме бойынша ҚТҚЖБ салымшыларының тарапынан сұранысты ескере отырып айқындалатын болады.

Кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың қосымша тетігі ЕДБ-ның шарттастырылған салымдарын орналастыру болып табылады. Жобаларды іріктеу мен мониторингтеу тәртібі мен қағидалары "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның ішкі құжаттарымен белгіленеді.

Сондай-ақ құрылысты, оның ішінде кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыруға "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ корпоративтік кепілдікпен халықаралық қаржы ұйымдарының қаражатын тартатын болады.

5.3.1. Облигациялық қарыздар есебінен ЖАО арқылы кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру.

ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйінің таза әрленген 1 шаршы метрі үшін салу мен өткізудің бағалық параметрлері:

Астана, Алматы, Атырау, Ақтау қалаларында (инженерлік желілердің құнын есептемегенде) – 180 мың теңгеге дейін;

қалған өңірлерде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде) –140 мың теңгеге дейін.

Тұрғын үйдің жалпы алаңы 5 %-дан аспайтын рұқсат етілген ауытқумен 80 шаршы метрден аспауға тиіс. Тұрғын үй салуға жұмсалған шығындар құрылыс салушының есебінен өтелген кезде тұрғын үйді алаңын рұқсат етілген ауытқудан асырып салуға болады.

Құрылыстың түпкілікті құны тұрғын үйлердің ЖСҚ-сына кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады. Тұрғын үй құрылысының құнынан асатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүргізілетін болады.

Өткізудің түпкілікті құны осы кіші бөлімде көрсетілген бағалық параметрлерден аспауға тиіс. Тұрғын үйді ҚТҚЖБ салымшыларына өткізу құнын төмендету мақсатында ЖАО құрылыс шығындарының бір бөлігін жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтеуге құқылы.

Өтінім берілген жобаларды іріктеу кезінде индустриялық үй құрылысы жобаларына басымдық беріледі. Осы мақсатта, сондай-ақ іске қосылатын тұрғын үйлер санын арттыру үшін индустриялық үй құрылысы технологиялары қолданылатын шағын тұрғын үйлердің үлгілік жобалары әзірленді.

Бағдарлама бойынша тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың бағалық параметрін сақтау және тұрғын үй құрылысы көлемін ұлғайту мақсатында ЖАО жеке құрылыс ұйымдарымен мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетігін пайдалануға құқылы.

Жеке құрылыс салушылар және ЖАО одан әрі өткізу құқығымен жапсарлас салынған коммерциялық алаңдары, әлеуметтік инфрақұрылым объектілері және/немесе қосымша қабаттары бар тұрғын үй құрылысын қаржыландыруды жүзеге асыруға құқылы.

Мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидаты іске асырылған кезде ЖАО және/немесе жеке құрылыс салушы мемлекеттік немесе меншікті қаражат есебінен салынып жатқан үй-жайлардың алаңдары мен құнын бөле отырып, кешенді ведомстводан тыс сараптама қорытындысын ресімдейді, сондай-ақ конкурстың шарттарында мердігерлік құрылыс ұйымдарының сауда және кеңсе алаңдары, қосымша қабаттар бөлігінде жобалауға арналған шығындарды өтеуін және тұрғын, сауда және кеңсе алаңдарын пайдалануға жеке беруін көздейді.



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

Бағалы қағаздар шығару есебінен ЖАО-ның құрылыс салушыларды тартуы Қазақстан Республикасының заңнамасына белгіленген шарттар мен талаптарға сәйкес мемлекеттік сатып алу өткізу арқылы жүргізіледі.

Мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидаттарымен жеке құрылыс салушылармен бірлесіп ұйымдастырылатын тұрғын үй құрылысының жобалары мынадай шарттарға сәйкес келген кезде жүзеге асырылады:

құрылыс салушының меншік, жер пайдалану құқығында жер учаскесінің немесе бас жоспарға және елді мекенді егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына сәйкес тиісті ИКИ-мен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз етілуі жоспарланған, тиісті нысаналы мақсаты бар, ауыртпалықтан бос тексеріп қарау және жобалау-іздігіру жұмыстарын жүргізу және/немесе құрылыс-монтаждау жұмыстарын орындау үшін берілген жер учаскесінің болуы;

кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құжаттаманың болуы;

жеке құрылыс салушының кепіл түрінде қамтамасыз етуге жер учаскесін, аяқталмаған құрылыс пен жобалау-сметалық құжаттаманы ұсынуға келісімі.

Жеке құрылыс салушылар ұсынған тұрғын үй құрылысының жобаларын іріктеу және қарау Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жүргізіледі.

5.3.2. ЕДБ-де шартты салымдар орналастыру арқылы тұрғын үй құрылысын, оның ішінде кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру.

Тұрғын үйдің, оның ішінде кредиттік тұрғын үйдің таза әрленген 1 шаршы метрі үшін салу және өткізудің бағалық параметрлері:

Астана, Алматы, Атырау, Ақтау қалаларында – 200 мың теңгеге дейін;

қалған өңірлерде – 180 мың теңгеге дейін.

Тұрғын үйдің жалпы алаңы 2017 жылдан бастап 5 %-дан аспайтын рұқсат етілген ауытқумен 80 шаршы метрден аспауға тиіс. Тұрғын үй салуға жұмсалған шығындар құрылыс салушының есебінен өтелген кезде тұрғын үйді алаңын рұқсат етілген ауытқудан асырып салуға болады.

Құрылыстың түпкілікті құны тұрғын үйлердің ЖСҚ-сына кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады.

Шарттастырылған депозит бойынша сыйақы мөлшерлемесі жылдық 3 %-дан артық болмауы, бұл ретте берілген қарыз бойынша ЕДБ-нің тиімді мөлшерлемесі жылдық 7 %-дан аспауы тиіс.

ЕБД-ге шартты салымдар орналастыру жолымен қаржыландырылатын тұрғын үй құрылысының жобалары мынадай шарттарға сәйкес келген кезде жүзеге асырылады:

жеке құрылыс салушының меншік, жер пайдалану құқығында жер учаскесінің немесе бас жоспарға және елді мекенді егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына сәйкес тиісті ИКИ-мен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз етілуі жоспарланған, ауыртпалықтан бос тиісті нысаналы мақсаты бар, тексеріп қарау және жобалау-ізвестіру жұмыстарын жүргізу және/немесе құрылыс-монтаждау жұмыстарын орындау үшін берілген жер учаскесінің болуы;

кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құжаттаманың болуы;

жеке құрылыс салушының кепіл түрінде қамтамасыз етуге жер учаскесін, аяқталмаған құрылыс пен жобалау-сметалық құжаттаманы ұсынуға келісімі.

Жеке құрылыс салушылар ұсынған тұрғын үй құрылысының жобаларын іріктеу мен қарау "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның ішкі құжаттарына сәйкес жүргізіледі.

Бұл ретте кредиттік тұрғын үй салу сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті органмен келісу бойынша "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ бекіткен әдістеме бойынша ҚТҚЖБ салымшыларының тарапынан сұранысты ескере отырып айқындалатын болады.

5.3.3. Квзимемлекеттік сектор субъектілерінің кепілдігі бойынша халықаралық қаржы институттарының қаражатын тарту есебінен құрылысты, оның ішінде кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру.

Бюджеттен тыс қаржыландыруды кеңейту мақсатында "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ жаңа технологияларды қолдана отырып, энергиялық тиімді тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін квазимемлекеттік сектор субъектілерінің кепілдігімен халықаралық қаржы институттарының қаражатын тартатын болады.

Тұрғын үйдің, оның ішінде кредиттік тұрғын үйдің таза әрленген 1 шаршы метрі үшін салу және өткізудің бағалық параметрлері жобаның рентабельділігін және қарыз қаражатының қайтарымдылығын негізге ала отырып айқындалатын болады.

Сондай-ақ "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ тұрғын үй құрылысын қаржыландыруды, оның ішінде тиісті келісімдер/меморандумдар жасалған мемлекеттік және мемлекеттік емес заңды тұлғалар үшін мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидаттарымен тұрғын үй құрылысын қаржыландыруды меншікті қаражаты және/немесе халықаралық қаржы институттарының тартылған қаражаты есебінен жүзеге асыруға құқылы.

Тұрғын үй құрылысының жобаларын іріктеу, қарау және тұрғын үйді бөлу тәртібі "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

#### 5.3.4. Тұрғын үйді сатып алуды қамтамасыз ету тәртібі.

Бағдарламаға қатысушы тұрғын үйді сатып алуды тұрғын үй, алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздары, жинақталған тұрғын үй құрылыс жинақтары және/немесе меншікті қаражаты есебінен жүзеге асырады.

Бағдарламаға қатысушыларға кредит беру тәртібі мен шарттары ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

ЖАО құрылыстың жүргізілу барысын, тұрғын үйдің пайдалануға уақтылы берілуін және ҚТҚЖБ салымшыларының тұрғын үйді сатып алуы есебінен қаражаттың қайтарылуын бақылауды қамтамасыз етеді.

Қаражатты қайта пайдалануды қамтамасыз ету мақсатында ҚТҚЖБ салымшыларының тұрғын үйді сатып алуына кепілдіктерді беру үшін ҚТҚЖБ қарыз алушының құрылыс салушының/ЖАО-ның алдындағы міндеттемелерін қамтамасыз ету бойынша банктік кепілдіктер беруге құқылы. Осы мақсатта " Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңына өзгерістер енгізілетін болады.

Төмендетілген пайыздық мөлшерлеме бойынша алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздары " Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы шеңберінде тұрғын үйді сатып алуға кредит беру үшін бұрын ҚТҚЖБ берген қаражаттың қалдығы (ол болған жағдайда), атап айқанда:

12,2 млрд. теңге мөлшеріндегі бюджеттік кредит қаражаты;

25 млрд. теңге мөлшеріндегі жарғылық капитал қаражаты;

22 млрд. теңге мөлшеріндегі "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның облигациялық қарыз қаражаты есебінен ҚТҚЖБ салымшыларына беріледі.

Кредиттік тұрғын үй салуға жұмсалатын қаражаттың айналымын қамтамасыз ету үшін 2017 жылдан бастап жыл сайын ҚТҚЖБ-ге 5 жылдың ішінде 24 млрд. теңгеден бөлінетін болады.

Бағдарламаның қатысушыларына тұрғын үйді өткізу және бөлу шарттары ҚТҚЖБ мен ЖАО-ның арасындағы келісіммен айқындалады.

Құрылыс объектісіндегі ЖАО арқылы салынған кредиттік тұрғын үйдің кемінде 50 %-ы ҚТҚЖБ салымшылары болып табылатын, ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдардың арасында бөлінеді. Бағдарламаға қатысуға өтініш берген не төлем қабілетін бағалауды растаған ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдардың арасында өтініш берушілердің саны жеткіліксіз болған жағдайда тұрғын үй ҚТҚЖБ-ның басқа салымшыларының ішінен өтініш бергендерге бөлінеді.

Бағдарламаға қатысушыларды іріктеу, сондай-ақ оларға тұрғын үйді бөлу тәртібі балдық жүйенің негізінде ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады. Қатысушыларды іріктеген кезде ҚТҚЖБ айқындайтын бағалау көрсеткішін және (немесе) іріктеуге қатысатын салымшының тұрғын үй құрылыс

жинақтары туралы шарттың өзге де сапалық сипаттамаларын негізге ала отырып, көп балл жинаған ҚТҚЖБ салымшыларының тұрғын үйді сатып алуға басым құқығы болады.

Осы бағыт шеңберінде өтініш берушіге және оның отбасы мүшелеріне 1 бірліктен аспайтын тұрғын үйді жеке меншікке сатып алуға рұқсат беріледі.

Осы талаптың орындалуын бақылау өткізілетін объектілер бойынша өтініш берушінің және оның отбасы мүшелерінің қатысуын тексеру туралы өтініш берушінің міндетті келісімі негізінде жүзеге асырылады.

Бағдарламаға қатысу үшін ҚТҚЖБ салымшылары электрондық үкімет веб-порталының "Қазақстан азаматтарының ұтқыр базасы" қосымшасына тіркелген болуы тиіс.

ЖАО арқылы кредиттік тұрғын үйге өтініш берушіге қойылатын талаптар:

- 1) Қазақстан Республикасының азаматтығы немесе оралман мәртебесі;
- 2) ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарында көзделген тәртіппен төлем қабілетін растау;

3) Бағдарламаға қатысушының және онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің (жұбайының, кәмелеттік жасқа толмаған балаларының), сондай-ақ отбасы құрамына кіретін және өтініште көрсетілген өзге де отбасы мүшелерінің:

әрбір отбасы мүшесіне пайдалы алаңы 15 шаршы метрден кем болатын жатақханадағы бөлменің болуын;

тұрғын үйдің орналасқан жері бойынша ЖАО-ның тиісті анықтамасымен расталатын құлау (қирау) қаупі бар авариялық жағдайдағы балшықтан құйылған және қаңқалы-қамысты тұрғын үйді қоспағанда, Қазақстан Республикасының аумағында меншік құқығында (ортақ бірлескен меншігі, осы тармақшада көрсетілген тұрғын үй бірлігі ретінде өзге отбасы мүшелерімен ортақ бірлескен (үлестік) меншігін құрайтын үлестік меншіктегі үлесі) жеке меншік үйінің немесе сатып алу мүмкіндігі бар жалға алынған тұрғын үйінің жоқтығы;

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

Құрылыс объектісінде бөлінбеген тұрғын үй болған және жоғарыда көрсетілген талаптарға сәйкес келетін осы объекті бойынша өтініш беруші болмаған жағдайда бөлінбеген тұрғын үй ҚТҚЖБ ішкі құжаттарына сәйкес жоғарыда көрсетілген 3) және 4) тармақшалардың талаптарына сай келмейтін ҚТҚЖБ салымшыларына өткізіледі.

ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар үшін Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрғанын және тұрғын үйге мұқтаж мәртебесін растау талап етіледі .

Облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО тоқсанына бір рет кезекте тұрғандардың жеке деректерін және жеке сәйкестендіру нөмірлерін (ЖСН) көрсете отырып, жаңартылған тізімін ҚТҚЖБ-қа жібереді. ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдардың тізімдерін дұрыс және уақытында жаңарту үшін жауапкершілік ЖАО-ға жүктеледі.

Бұл ретте ЖАО "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы шеңберінде басталған және көзделген объектілердің құрылысын аяқтайды және осы бағдарламалардың шарттары мен талаптарына, сондай-ақ оларды толық өткізуге дейін жасалған келісімдерге сәйкес өткізеді.

#### **5.4. Халықтың әлеуметтік жағынан осал топтары үшін жалға берілетін тұрғын үй қорын құру**

ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар үшін ЖАО-ның жалға берілетін тұрғын үйді жобалауына және (немесе) салуына республикалық бюджеттен облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне нысаналы даму трансферттері көзделеді.

Салынған, сатып алу мүмкіндігінсіз жалға берілетін тұрғын үй Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес айқындалған кезектілік тәртібімен беріледі.

ЖАО-ның жалға берілетін тұрғын үйінің таза әрленген 1 шаршы метрі үшін бағалық параметрлер:

Астана, Алматы, Атырау, Ақтау қалаларында (инженерлік желілердің құнын есептемегенде) – 180 мың теңгеге дейін;

қалған өңірлерде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде) – 140 мың теңгеге дейін.

Құрылыстың түпкілікті құны тұрғын үйлердің ЖСҚ-сын кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады.

Тұрғын үй құрылысының құнынан асатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүргізіледі.

ЖАО-ның жергілікті бюджеттің қаражаты есебінен сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үй салуына жол беріледі.

Тұрғын үйдің жалпы алаңы 5 %-дан аспайтын рұқсат етілген ауытқумен 65 шаршы метрден аспауға тиіс. Тұрғын үй салуға жұмсалған шығындар құрылыс салушының есебінен өтелген кезде тұрғын үйді алаңын рұқсат етілген ауытқудан асырып салуға болады.

Тұрғын үйдің 1 шаршы метрі құрылысының бағалық параметрін сақтау мақсатында ЖАО жеке құрылыс салушылармен мемлекеттік-жекешілік әріптестік тетігін пайдалануға құқылы.

Жеке құрылыс салушылар мен ЖАО жапсарлас салынған коммерциялық алаңдары, әлеуметтік инфрақұрылым объектілері және/немесе қосымша қабаттар бар тұрғын үй құрылысын кейіннен өткізу құқығымен қаржыландыруды жүзеге асыруға құқылы.

Мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидатын іске асырған кезде ЖАО және жеке құрылыс салушы алаңдарды және мемлекеттік және жеке қаражат есебінен салынып жатқан үй-жайлардың құнын бөле отырып, кешенді ведомстводан тыс сараптама қорытындысын ресімдейді, сондай-ақ конкурс шарттарында мердігерлік құрылыс ұйымдарының сауда және кеңсе алаңдары, қосымша қабаттар бөлігінде жобалауға арналған шығындарды өтеуін және тұрғын, сауда және кеңсе алаңдарын пайдалануға жеке енгізуін көздейді.

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

Мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидатында жеке құрылыс салушылармен бірлесіп ұйымдастырылатын тұрғын үй құрылысы жобалары мынадай шарттарға сәйкес келген кезде жүзеге асырылады:

жеке құрылыс салушының меншік, жер пайдалану құқығында жер учаскесінің немесе бас жоспарға және елді мекенді егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына сәйкес тиісті ИКИ-мен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз етілуі жоспарланған, ауыртпалықтан бос тиісті нысаналы мақсаты бар, тексеріп қарау және жобалау-іздігіру жұмыстарын жүргізу және/немесе құрылыс-монтаждау жұмыстарын орындау үшін берілген жер учаскесінің болуы;

кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құжаттаманың болуы;

жеке құрылыс салушының кепіл түрінде қамтамасыз етуге жер учаскесін аяқталмаған құрылыс пен жобалау-сметалық құжаттаманы ұсынуға келісімі.

Жеке құрылыс салушылар ұсынған тұрғын үй құрылысының жобаларын іріктеу мен қарау Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жүргізіледі.

## **5.5. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту**

Қазақстанда тұрғын үй құрылысының жалпы көлеміндегі негізгі үлесті ЖТҚ алады.

2015 жылы 8,9 млн. шаршы метр іске қосылған тұрғын үйдің ішіндегі ЖТҚ-ның үлесі 4,4 млн. шаршы метрді құрады. 2016 жылдың 11 айының ішінде 9,0 млн. шаршы метр іске қосылған тұрғын үйдің ішінен ЖТҚ-ның көлемі 5,0 млн. шаршы метрді құрады.

ЖТҚ-ның жоғары үлесі оның халықтың негізгі топтары үшін тұрғын үймен қамтамасыз етудің қолжетімді тәсілі болып табылатынын растайды.

Тұтас алғанда, ЖТҚ бағыты оның одан әрі дамуына ықпал ететін Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен регламенттеледі.

ЖТҚ-ны одан әрі ынталандыру үшін мемлекет ЖТҚ салынатын аудандардағы ИКИ құрылысын қаржыландыруды жалғастыратын болады. ЖТҚ дамыту үшін ИКИ құрылысына республикалық бюджеттен жыл сайын қаражат бөлінетін болады, ол шамамен 40 мыңнан астам жер учаскесін сумен және электрмен жабдықтау желілерімен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Жылумен, газбен жабдықтау, телефондандыру, су бұру (кәріз) желілерін, инженерлік құрылыстарды, орамшілік жолдар мен өтпе жолдарды қамтитын өзге де инженерлік коммуникациялар жүргізу жергілікті бюджеттің қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

ЖТҚ-ны ынталандыру үшін мыналар көзделеді:

1) аз қабатты тұрғын үйлер салудың үлгі жобаларын ЖАО-ның таратуы. Бұл жобалар азаматтарға тегін берілуі тиіс;

2) бас жоспарларға және егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес ЖТҚ-ға арналған алаңдарды беру;

3) алаңдарды тұрғын үйлердің құрылысы басталғанға дейін ИКИ-мен қамтамасыз ету;

4) заңнамада белгіленген тәртіппен азаматтарға жер учаскелерін беру.

Сонымен қатар, жеке тұрғын үй құрылыс үлгілерінің сыртқы келбетінің әркелкілігімен және бей-берекет салынумен сипатталады.

Осыған байланысты бұл бағыттың шеңберінде көптеген озық әлемдік қалалардың үлгісінде бірыңғай сәулеттік стильде жеке тұрғын үйлер салуға басымдық беріледі.

1. Жеке тұрғын үй салу бойынша пилоттық жобаны іске асыру

Бұл жоба бірыңғай құрылыс салушы арқылы облыс орталықтарында бірыңғай сәулеттік стильде іске асырылатын болады. ЖАО-ның облыс орталықтарының қала маңы аумағында, даму әлеуеті жоғары шағын және моноқалаларда осы жобаны қолдануды айқындауға құқығы бар.

ЖАО Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес үй құрылысы комбинаттарының технологияларын қолдану жолымен жеке тұрғын үйлер құрылысын және ИКИ жүргізуді ұйымдастырады. Үлгілік жобаларды өзге және (немесе) жергілікті материалдарды қолдана отырып пайдалануға рұқсат етіледі.

Жеке тұрғын үйлердің құрылысын қаржыландыру үшін ЖАО "Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы өткізілетін кредиттік тұрғын үй салу" бағыты шеңберінде борыштық бағалы қағаздар шығару жолымен қаражатты жұмсауға құқылы.

Жеке тұрғын үйлер тұрғызу, кейін оларды ЖТҚ үшін жер учаскесін алуға кезекте тұрған азаматтарға оларды өткізу үшін ЖАО бірыңғай құрылыс салушыны және (немесе) әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясын тартады. Бірыңғай құрылыс салушы "Жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру" бағыты шеңберінде субсидияланатын қарыз тартуға құқылы. Бұл ретте жеке тұрғын үйді өткізу тәртібі мен шарттары осы кіші бөліммен айқындалады.

Тұрғын үйдің 1 шаршы метрі үшін құрылыстың құны (ИКИ құнын есептемегенде) 120 мың теңгеден аспауға тиіс. Салынған тұрғын үйді өткізген кезде жалпы құнға ИКИ жүргізуге арналған шығындар қосылады.

Пилоттық жобаға қатысатын кезекте тұрғандардың жер учаскесі бар және ИКИ жүргізілген дайын үйді өз бетімен сатып алуға немесе оны сатып алу үшін ҚТҚЖБ-дан қарыз алуға құқығы бар.

Жеке тұрғын үйді сатып алу үшін ҚТҚЖБ арқылы төмендетілген пайыздық мөлшерлемелер бойынша қарыздар көзделеді. Түпкілікті қарыз алушының қарыздар бойынша сыйақы мөлшерлемелерін жылдық 5 %-ға дейін төмендету үшін мемлекет "Ипотекалық кредит беруді қолдау" бағытының шеңберінде алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақының мөлшерінен 7 %-ға дейін 5 (бес) жылдан аспайтын мерзімге субсидиялар беретін болды. 5 (бес) жыл өткеннен кейін қарыз алушының алдын ала және аралық қарыздары бойынша, сондай-ақ тұрғын үй қарыздарына өту кезінде сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялау тоқтатылады. Осы мақсатта ҚТҚЖБ нарықта қарыз қаражатын тартады. Қарыз қаражатын тарту және Бағдарламаның осы бағыты бойынша қарыз алушыға кредит беру шарттары ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

2. Кезекте тұрғандарды жер учаскелері бар жеке тұрғын үймен қамтамасыз ету кезінде ҚТҚЖБ мен ЖАО-ның өзара іс-қимыл тетігі мынадай тәртіппен іске асырылады:

1) ЖАО кезекте тұрғандарға пилоттық жобаны іске асыру туралы хабарландыру береді және үйдің берілген параметрлеріне сәйкес тізім қалыптастырады;

2) ЖАО кезекте тұрған адамға ҚТҚЖБ-да төлем қабілетін бағалаудан өту үшін үйдің параметрлерін көрсете отырып, жолдама береді;

3) ҚТҚЖБ кезекте тұрғандардың төлем қабілетіне бағалау жүргізеді және төлем қабілетін растаған кезекте тұрғандар туралы ақпарат ұсынады;

4) ЖАО кезекте тұрғандардың түпкілікті тізімін қалыптастырады және үйдің құрылысын ұйымдастырады;

5) кезекте тұрғандармен сатып алу-сату мәмілелер ресімделгеннен және шарттар уәкілетті органда тіркелгеннен кейін ЖАО кезекте тұрғандарға қарызды ресімдеу үшін ҚТҚЖБ-ға құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттарын береді;



6) ҚТҚЖБ кезекте тұрғандарға ҚТҚЖБ-ның талаптарына сәйкес келетін, ЖАО ұзақ мерзімді уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен кезекте тұрғандарға берген жер учаскелері бар ЖТҚ кепілдігімен қарыз береді;

7) кезекте тұрғандарға жер учаскелерін кейін жеке меншікке беруді ЖАО құрылыс құны толық төленген кезде жүзеге асырады.

ҚТҚЖБ мен ЖАО-ның пилоттық жобаны іске асыру жөніндегі өзара іс-қимылы ынтымақтастық туралы келісіммен айқындалады.

Үлгілік құрылыс жобаларында ҰҚК технологияларын және жергілікті құрылыс материалдарын қолдану құрылыс құнының 120 мыңнан қымбаттамауын (ИКИ есептемегенде) қамтамасыз етуге, құрылыс саласындағы қазақстандық қамту үлесін 90 %-ға дейін ұлғайтуға және өңдеуші өнеркәсіпте құрылыс материалдары өндірісінің өсуін қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Пилоттық жобаларды іске асыру нәтижелері бойынша оны одан әрі қолданудың орындылығы туралы шешім қабылданатын болады.

## **5.6. Бұрын қабылданған мемлекеттік және үкіметтік бағдарламалар шеңберінде тұрғын үй құрылысының бағыттарын іске асыру**

Осы Бағдарлама шеңберінде "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасында және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасында бұрын көзделген тұрғын үй құрылысының мынадай бағыттарын іске асыру аяқталады:

1) ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар мен жас отбасыларға арналған жалға берілетін тұрғын үй;

2) "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен берілетін тұрғын үйі;

3) "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның жалға берілетін және кредиттік тұрғын үйлері;

4) Жылжымайтын мүлік қорының коммерциялық және сатып алу мүмкіндігімен берілетін тұрғын үйлері.

Сонымен қатар, үлестік салымдарды қорғау, ҚТҚЖБ-ның жеке құрылыс салушылармен бірге тұрғын үй құрылысының жобаларын қаржыландыру бойынша тұрғын үй құрылысының бұрын көзделген тетіктерін және Астана қаласында авариялық тұрғын үйді бұзудың пилоттық жобасы одан әрі іске асыру жалғасатын болады.

ЖАО-ның жас отбасыларға арналған жалға берілетін тұрғын үйін, "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен берілетін тұрғын үйін, "Бәйтерек девелопмент" АҚ және Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үйлерін алуға үміткер қатысушыларға қойылатын талаптар:

1) 1 бірліктен артық тұрғын үйді жеке меншікке сатып алуға немесе жалға алуға рұқсат етілмейді. Осы талаптың орындалуын бақылау өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің қатысуын тексеру туралы өтініш берушінің міндетті келісімі негізінде жүзеге асырылады;

2) Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген тәртіппен соттан тыс тәртіппен мәжбүрлі немесе соттың шешімі бойынша кепілдікке алынған тұрғын үйді өткізу жағдайларын қоспағанда, Бағдарламаға қатысушы сатып алу-сату шарттары бойынша меншікке сатып алған кредиттік немесе жалға берілетін тұрғын үйді сатып алған күнінен бастап бес жыл ішінде иеліктен шығаруға жол берілмейді;

3) жалдау шарты жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу жөніндегі уәкілетті органда міндетті мемлекеттік тіркелуге тиіс.

ЖАО-ның жас отбасыларға арналған жалға берілетін тұрғын үйін, "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен берілетін тұрғын үйін, "Бәйтерек девелопмент" АҚ және Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үйлерін алуға үміткерлер мынадай құжаттарды ұсынуы қажет:

1) белгілі бір пәтер түріне арналған өтініш (бұдан әрі – өтініш);

2) өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің жеке басын куәландыратын құжат;

3) өтініш берушіні және онымен тұрақты бірге тұратын отбасы мүшелерін тұрғылықты жері бойынша тіркеу туралы мекенжай анықтамасы;

4) неке қию/некені бұзу, жұбайының/зайыбының қайтыс болуы, балалардың туу туралы куәліктері, өтініш берушінің некеде тұрмайтындығы туралы нотариат куәландырған өтініш;

5) өтініш берушінің және онымен тұрақты бірге тұратын отбасы мүшелерінің Қазақстан Республикасының аумағы бойынша меншік құқығындағы үйінің немесе сатып алу мүмкіндігімен берілетін тұрғын үйінің бар немесе жоқ екені туралы анықтама;

6) жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар және оның техникалық сипаттамалары (балшықтан құйылған және қаңқалы-қамысты тұрғын үйдегі, жатақханадағы бөлмеде үлесі болған кезде) туралы анықтама, сондай-ақ аталған жағдайларда меншік құқығының туындауын растайтын құжаттар;

7) өтініш берушінің басқа адамдарын отбасы мүшелері ретінде тану туралы сот шешімі;

8) жалақы туралы анықтама;

9) кезектілік нөмірін немесе бірегей нөмірді көрсете отырып тұрғын үйге мұқтаж (Бағдарламаға қатысуға өтініш берген кезде) есебіне қою туралы мәліметтер;

10) меншікті қаражат және (немесе) қарыз қаражаты есебінен тұрғын үйді сатып алуға дайын екендігі туралы өтініш;

11) Заңның 67-бабында айқындалған санаттарға өтініш берушінің қатысын растайтын құжаттар.

Жас отбасыларға арналған жалға берілетін тұрғын үйге үміткерлер үшін қосымша мыналар талап етіледі:

1) өтініш берушінің және/немесе өтініш беруші жұбайының (зайыбының) мемлекеттік мекемелерде, бюджеттік ұйымдарда немесе білім беру, денсаулық сақтау, мәдениет, спорт және халықты әлеуметтік қорғау саласындағы мемлекеттік кәсіпорындарда қызметін жүзеге асырған кезде жұмыс орнынан анықтама;

2) отбасы мүшесінің мүгедектігін немесе кейбір созылмалы аурулардың ауыр түрін растайтын анықтама;

3) өтініш берген күнге кемінде соңғы екі және одан көп жыл Алматы немесе Астана қалаларында тұру фактісін растайтын құжат;

4) өтініш берушінің немесе оның жұбайының (зайыбының) "кәмелетке толғанға дейін ата-аналарынан айырылған, жиырма тоғыз жасқа толмаған жетім балалар мен ата-анасының қамқорлығынсыз қалған жетім балалар мен балалар" мәртебесін растауына арналған құжаттар;

5) Тұрғын үй құрылысының 2005 – 2007 жылдарға және Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2008 – 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламалары шеңберінде "жас отбасы" санаты бойынша өтініш берілетін орын бойынша қатысу туралы және белгіленген талаптарға сәйкес келген кезде салынған үйде тұрғын үй алушылардың тиісті тізіміне енгізілмегені туралы мәліметтер;

6) тұрғын үйді техникалық зерттеп-қарау жөніндегі қорытынды және тиісті ЖАО-ның шешімі.

Құжаттар ЖАО Бағдарламаның белгілі бағыты бойынша пәтерлер санын, типтерін және өткізу тәсілдерін (сату, сатып алу мүмкіндігімен жалға алу, сатып алу мүмкіндігінсіз жалға алу) көрсете отырып, тұрғын үйді өткізу туралы хабарландыруларды жариялаған кезде тапсырылады. Аудан орталықтарында, қалаларда, республикалық, облыстық маңызы бар қалаларда, астанада үміткерлерден өтініштер мен құжаттар қағаз жеткізгіште қабылданады, ал электрондық-ақпараттық база іске қосылғаннан кейін тек қана "электрондық үкіметтің" веб-порталы арқылы қабылданатын болады. Ауылдық елді мекендерде, кенттерде ауылдық округтердің (ауылдардың, кенттердің) әкімдері қағаз жеткізгіште қабылдайды.

Операторлар 7 (жеті) жұмыс күні ішінде:

1) пәтерлердің белгілі бір типтеріне үміткерлерден өтініштерді қабылдау аяқталған күннен бастап тіркеу күні мен уақытын көрсете отырып, барлық келіп түскен өтініштердің тізімін;

2) іріктеу рәсімдері аяқталған күннен бастап өтінішті тіркеу күнін, уақытын, қатысушының санатын, мұқтаждарды, балдарды есепке алу күнін көрсете отырып, пәтерлердің белгілі бір типтеріне арналған Бағдарламаға қатысушылардың түпкілікті тізімдерін өзінің интернет-ресурсында жариялай отырып, олардың өтініштерін қабылдаған сәттен бастап пәтерлерді бөлу туралы шешім қабылданғанға дейін іріктеу рәсімінің ашықтығын қамтамасыз етеді.

5.6.1. ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар мен жас отбасыларға арналған жалға берілетін тұрғын үй.

2017 – 2019 жылдары ЖАО Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы шеңберінде көзделген ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар және жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үй объектілерінің құрылысын РБ-дан бөлінген шығыстар есебінен аяқтайды.

Кемінде екі жыл некеде тұрған, жұбайлардың екеуінің де жасы 29-дан аспаған (Бағдарламаға қатысуға өтініш беру сәтінде) жас отбасы, сондай-ақ балаларды (баласы) жасы 29-ға толмаған, оның ішінде ажырасқан, жесір/тұл қалған ата-ананың біреуі ғана тәрбиелеп отырған толық емес отбасы жас отбасыларға арналған тұрғын үй алуға үміткерлер болып табылады.

Жас отбасыларға арналған тұрғын үй алуға үміткерлерге қойылатын негізгі талаптар:

1) Қазақстан Республикасының азаматтығы немесе оралман мәртебесі;

2) өтініш берген күнге соңғы екі және одан да көп жыл тіркеуде болуы ескерілетін Астана және Алматы қалаларын қоспағанда, тұру мерзіміне қарамастан, қатысушы тұрғын үй алуға үміттенген елді мекенде тұрақты тіркеуде болуы;

3) Бағдарламаға қатысушының және онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің (жұбайының, кәмелеттік жасқа толмаған балаларының), сондай-ақ отбасы құрамына кіретін және өтініште көрсетілген отбасының өзге де мүшелерінің:

әрбір отбасы мүшесіне пайдалы алаңы 15 шаршы метрден кем болатын жатақханадағы бөлменің болуын;

осы тұрғын үйдің орналасқан жері бойынша ЖАО-ның тиісті анықтамасымен расталатын құлау (қирау) қаупі бар авариялық жағдайдағы балшықтан құйылған және қаңқалы-қамысты тұрғын үйді қоспағанда, Қазақстан Республикасының аумағында меншік құқығында (ортақ бірлескен меншігі, осы тармақшада көрсетілген тұрғын үй бірлігі ретінде өзге отбасы мүшелерімен ортақ бірлескен (үлестік) меншігін құрайтын үлестік меншіктегі үлесі) жеке меншік үйінің немесе сатып алу мүмкіндігі бар жалға алынған тұрғын үйінің жоқтығы;

4) өтініші берушінің және онымен үнемі бірге тұратын отбасы мүшелерінің (жұбайының (зайыбының), кәмелетке толмаған балаларының), сондай-ақ отбасы құрамына кіретін және өтініште көрсетілген отбасының басқа мүшелерінің Қазақстан Республикасының аумағында 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) тиісті табыстармен міндеттемелерді орындау мүмкіндіктерін растау.

Жас отбасыларға арналған тұрғын үйді өткізу мынадай тәртіппен пулдар қалыптастыру арқылы жүзеге асырылады:

1) мынадай өлшемшарттар бойынша есептелетін балдардың ең көп саны бойынша үміткерлер тізімдерін тиісінше қалыптастыра отырып, үміткерлерден пәтерлердің белгілі бір типтеріне өтініштерді және құжаттарды қабылдау:

бірінші бала үшін – 20 балл, екінші және кейінгі әрбір бала үшін 30 балл;

мүгедек болып табылатын немесе Қазақстан Республикасының Үкіметі бекіткен тізбеге сәйкес кейбір созылмалы аурулардың ауыр түрлерімен ауыратын отбасының әрбір мүшесі үшін – 10 балл;

"жас отбасы" санаты бойынша Тұрғын үй құрылысының 2005 – 2007 жылдарға және Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2008 – 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламалары шеңберінде өтініш берілетін орын бойынша бұрын қатысқан және белгіленген талаптарға сәйкес келген кезде, салынған үйден тұрғын үй алушылардың тиісті тізіміне енгізілмеген үміткерлер үшін – 5 балл;

жетім балалар және кәмелетке толғанға дейін ата-аналарынан айырылған, ата-анасының қамқорлығынсыз қалған жиырма тоғыз жасқа толмаған балалар санатына жататын ерлі-зайыптылардың әрқайсысы үшін – 10 балл;

2) үміткерлердің Бағдарлама талаптарына сәйкестігіне тексеру жүргізе отырып, үміткерлер қатарынан пәтерлер түрлерінің санына мөлшерлес болатын одан кейінгі бөлек қалыптастыру, оның ішінде олардың төлем қабілеттілігін бағалау және Бағдарламаның өзге де бағыттары бойынша өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің қатысу фактілері бойынша рәсімдерден өтуі.

Қалыптастырылған тізімге сәйкес Бағдарлама талаптарына сәйкес келетін қатысушы ретінде қаралатын өтініш берушіге төлем қабілеттілігін бағалау рәсімінен өту және қажетті құжаттарды:

ЖАО жолдамасы алынған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде – қаржы институттарына;

жүргізілген бағалау нәтижелері туралы қаржы институтының хабарламасы алынған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде ЖАО-ға ұсыну туралы қажеттігі туралы хабарланады.

Өтініш беруші тиісті кірісті растамаған не белгіленген мерзімде хабарлама ұсынбаған жағдайда, ЖАО алдын ала тізімдердің кейінгі өтініш берушілерінен іріктеу жүргізуге құқылы.

Бағдарлама талаптарына сәйкес келмейтін өтініш берушіге:

осы кіші бөлімде көзделген бағыттар бойынша 1 бірліктен астам тұрғын үйді жеке меншікке сатып алу немесе сатып алу мүмкіндігімен жалдау фактілері анықталған жағдайда, 7 (жеті) жұмыс күні ішінде Бағдарлама бағыттарының біреуін таңдау қажеттігі жөнінде;

өзге нормалар бойынша Бағдарламаның талаптарына сәйкес келмейтіндігі жөнінде хабарлама жіберіледі.

Бағдарламаның пулына қосу кезектілігі жинаған балдың санымен айқындалады. Балл тең болған кезде өтініш беруші жұбайының біреуі мемлекеттік қызметшіге не бюджеттік ұйымдардың және білім беру, денсаулық сақтау, мәдениет, спорт және халықты әлеуметтік қорғау саласындағы мемлекеттік кәсіпорындардың қызметкерлеріне жататын отбасы басымдыққа ие болады;

3) тұрғын үй комиссиясының шешімімен Бағдарламаға қатысушылардың түпкілікті пулын бекіту, оларды хабардар ету және бекітілген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде ҚТҚЖБ-ға бекітілген тізімдерді жіберу.

#### 5.6.2. "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйі.

2017 – 2018 жылдары "ҚИК" ИҰ" АҚ Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы шеңберінде бұрын басталған және көзделген жобалардың құрылысын Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының және РБ бұрын бөлінген қаражаты есебінен аяқтайды және дайын тұрғын үйді сатып алады.

"ҚИК" ИҰ" АҚ 2015 жылы жалға берілетін тұрғын үй салуға және сатып алуға Қазақстан Республикасының Ұлттық қорынан бөлінген қаражат есебінен Алматы қаласындағы Атлетика ауылы объектілерінің 2017 жылғы Универсиада аяқталғаннан кейін тұрғын үйлерді ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдарға сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйді өткізе отырып, жалпы алаңы кемінде 86 033 шаршы метр тұрғын үй бөлігінің құрылысын қаржыландыруға, сондай-ақ құрылыс барысында көрсетілген қызметтер үшін, оның ішінде техникалық және авторлық қадағалау мен тұрғын үй құрылысына байланысты өзге де шығыстарды төлеуге құқылы. Бұл ретте "ҚИК" ИҰ" АҚ сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган келіскен кезде мемлекеттік заңды тұлғалармен Атлетика ауылы объектілерінің тұрғын бөлігін өткізуге құқылы.

Сатып алу мүмкіндігі бар жалға берілетін тұрғын үй ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдарға Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес айқындалатын кезектілік тәртібімен мынадай санаттарға өткізіледі:

көп балалы отбасылар;

толық емес отбасылар;

мүгедек балалары бар немесе тәрбиелеп отырған отбасылар;

жетім балалар, ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балалар;

оралмандар;

1 және 2 топтағы мүгедектер;

мемлекеттік қызметшілер, әскери қызметшілер, арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлері, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері.

Бұл ретте тұрғын үйдің 50 %-ы кемінде 3 жыл некеде тұрған, балалары (баласы) бар және жұбайлардың екеуінің де жасы 35-тен аспаған (Бағдарламаға қатысуға өтініш беру сәтінде), сондай-ақ балаларды (баласы) жасы 35-ке толмаған, оның ішінде ажырасқан, жесір/тұл қалған ата-ананың біреуі ғана тәрбиелеп отырған толық емес отбасы сияқты жоғарыда көрсетілген санаттардағы адамдарға өткізіледі.

Сатып алу мүмкіндігімен тұрғын үйді 20 жыл мерзімге дейінгі жалға берілетін тұрғын үй өткізілетін болады. Жалға берілетін тұрғын үйді мерзімінен бұрын сатып алуға жол беріледі.

Бағдарламаға қатысушыларға тұрғын үйді өткізу, іріктеу және бөлу шарттары "ҚИК" ИҰ" АҚ мен ЖАО-ның арасындағы ынтымақтастық туралы келісіммен айқындалады.

Бұл ретте "ҚИК" ИҰ" АҚ сатып алу мүмкіндігі бер берілетін тұрғын үйді "ҚИК" ИҰ" АҚ-мен тиісті келісімдер/меморандумдар жасаған мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жұмыскерлеріне өткізуді жалғастыруға төлемдерін, сондай-ақ түскен жалдау төлемдерін қайта инвестициялау есебінен ЕДБ-ден ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын сатып алуды жүзеге асыруға құқылы. Жобаларды іріктеу тәртібі, тұрғын үйді өткізу шарттарын "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның ішкі құжаттарында айқындалады.

Тұрғын үйдің жалпы алаңы 5 %-дан аспайтын рұқсат етілген ауытқумен 80 шаршы метрден аспауға тиіс. Тұрғын үй салуға жұмсалған шығындар құрылыс салушының есебінен өтелген кезде тұрғын үйді алаңын рұқсат етілген ауытқудан асырып салуға болады.

Астана, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Ақтау және Атырау қалаларында тұрғын үйдің 1 шаршы метрі құрылысының құны – 200 мың теңгеге дейін, қалған өңірлерде – 180 мың теңгеге дейін құрайды.

Құрылыс салушыларды іріктеу, жалға берілетін тұрғын үйді тапсыру және сату тәртібі, құрылыс салушыларға және тұрғын үй құрылысының жобаларына қойылатын талаптар "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның ішкі құжаттарымен белгіленеді.

5.6.3. "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның жалға берілетін және кредиттік тұрғын үйлері.

2017 жылы "Бәйтерек девелопмент" АҚ мемлекеттік бағдарламалар шеңберінде басталған жалға берілетін және кредиттік тұрғын үй объектілерінің құрылысын және оларды көрсетілген мемлекеттік бағдарламалардың шарттары мен талаптарына сәйкес оларды толық өткізуге дейін жасалған келісімдер бойынша өткізуді аяқтайды.

Бұл ретте, "Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы кредиттік тұрғын үй салу" бағытына сәйкес кредиттік тұрғын үйдің шарттары бойынша жалдамалы тұрғын үй объектілерін өткізуге жол берілмейді. Тұрғын үйді ҚТҚЖБ салымшыларына өткізуге мүмкіндік болмаған жағдайда осы тұрғын үй ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдарға сатып алу мүмкіндігімен жалға өткізілетін болады.

Сатып алу мүмкіндігі бар жалға ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдарға Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес айқындалатын кезектілік тәртібінде мынадай тұлғалар санаттарға өткізіледі:

көп балалы отбасылар;

толық емес отбасылар;

мүгедек балалары бар немесе тәрбиелеп отырған отбасылар;

жетім балалар, ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балалар;

оралмандар;

1 және 2 топтағы мүгедектер;

мемлекеттік қызметшілер, әскери қызметшілер, арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлері, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері.

Тұрғын үй сатып алу мүмкіндігімен 20 жыл мерзімге жалға беріледі. Бұл ретте, ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адам жалға берілетін тұрғын үйді мерзімінен бұрын сатып алуға құқылы.

Бағдарламаға қатысушыларға тұрғын үйді өткізу, іріктеу және бөлу шарттары "Бәйтерек девелопмент" АҚ мен ЖАО-ның арасындағы ынтымақтастық туралы келісіммен айқындалады.

5.6.4. Жылжымайтын мүлік қорының коммерциялық және сатып алу мүмкіндігі бар жалға берілетін тұрғын үйлері.

2017 – 2018 жылдары Жылжымайтын мүлік қоры Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы мен "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде көзделген сатып алу мүмкіндігі бар жалға берілетін тұрғын үйлердің және коммерциялық тұрғын үйлердің құрылысын осы тармақтың шарттарына сәйкес аяқтайды.

1) Коммерциялық тұрғын үй.

Тұрғын үй объектілері құрылысының жобаларын іріктеу және қарау Жылжымайтын мүлік қорының ішкі рәсімдеріне сәйкес өткізіледі.



Құрылыс салушының (инвестордың) жобаға қатысу үлесі жоба құнының 20% құрауға тиіс және мыналарды: жер учаскесін сатып алу (кадастрлық құны бойынша), жобалау-сметалық құжаттама әзірлеу, мемлекеттік немесе кешенді ведомстводан тыс сараптамадан өту шығындарын және (немесе) тиісті банк кепілдіктерімен не объектінің құрылысы аяқталғанға дейінгі мерзімге қаржыландырудың расталған көздерінің болуымен қамтамасыз етілген ақша қаражатын және (немесе) Жылжымайтын мүлік қорының қатысуы мен жобаны іске асыру басталған кезге дейін объектіде орындалған құрылыс-монтаждау жұмысының көлемі бойынша техникалық аудит қорытындысымен расталған аяқталмаған құрылысты қамтуы мүмкін.

Коммерциялық тұрғын үйдің құрылыс салушысы (инвестор) жобаны қаржыландыру басталған кезден бастап 24 айдан аспайтын мерзімде құрылыс объектісіндегі жылжымайтын мүліктің барлық пулынан тұрғын үйді қаржыландыру басталған кезге белгіленген құрылыс құнына 20%-дан аспайтын үстеме бағамен өткізеді.

Құрылыс салушыға (инвесторға) өткізу үшін берілген мерзім өткеннен кейін жобадағы жылжымайтын мүліктің өткізілмеген тұрғын үйінің бүкіл пулы құрылыс құнының 20%-ы мөлшеріндегі дисконтпен Жылжымайтын мүлік қорына беріледі.

Тұрғын үйді өткізуге құқық берген кезде қаражаттың қайтарымдылығы және Жылжымайтын мүлік қорының қаржылық тұрақтылығы қағидаттарын негізге ала отырып, бағаның төменгі шегі белгіленеді.

2016 жылы құрылысы басталған тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңы 5%-дан аспайтын ықтимал ауытқумен 105 шаршы метрден аспауға тиіс.

Жеке құрылыс салушыларды қолдау шеңберінде тұрғын үй құрылысының құны Астана, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Ақтау және Атырау қалаларында 240 мың теңгеге дейінгі ал қалған өңірлерде 200 мың теңгеге дейінгі соманы құрайды.

Коммерциялық тұрғын үйді жеке тұлғаларға өткізу жүзеге асырылатын болады. Тұрғын үйді заңды тұлғаларға өткізуге жол беріледі, бірақ ол жобадағы тұрғын үйдің (пәтерлердің) жалпы санының 20%-нан аспауға тиіс.

Тұрғын үйлерді өткізу тәртібі және құрылыс салушылар мен тұрғын үй құрылысының жобаларына қойылатын талаптар Жылжымайтын мүлік қорының ішкі құжаттарында белгіленеді.

Жылжымайтын мүлік қоры салынған инвестициялардың сақталуын және қайтарылуын басшылыққа ала отырып, объектілер құрылысының барысына тұрақты мониторингті жүзеге асырады.

Жылжымайтын мүлік қоры 2018 жылы объектілер құрылысына салынған инвестициялардың "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ-ға қайтарылуын қамтамасыз етеді.

"Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ 2018 жылдан бастап тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің кредиттік тұрғын үй құрылысын жергілікті атқарушы органдардың бағалы қағаздарын сатып алуы арқылы одан әрі қаржыландыруды көздейді.

2) Сатып алу мүмкіндігі бар жалға берілетін тұрғын үй.

Осы бағыт бойынша тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру үшін "Самұрық-Қазына" АҚ-ның меншікті қаражаты және Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражаты пайдаланылатын болады.

Тұрғын үй объектілерін салу тетіктері:

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

Жылжымайтын мүлік қорының 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:

ауыртпалықтан бос, ЖАО-ның инфрақұрылымды дамыту жоспарларына сәйкес тиісті ИКИ-мен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз ету жоспарланған жер учаскелерінің болуы;

мемлекеттік сараптаманың қорытындысы бар ЖСҚ-ның болуы;

тұрғын үйдің жайлылық сыныбы – "Тұрғын үй ғимараттары" Қазақстан Республикасының ҚНЖҚ 3.02-43-2007 бойынша 3-сыныптан 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, Қазақстан Республикасының ҚНЖҚ талаптарына сәйкес коммерциялық үй-жайлар және машина орындары болуға тиіс. Астана, Алматы, Атырау, Ақтау қалалары мен олардың қала маңы аймақтарында тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңының 1 шаршы метрін салудың базалық құны инфляция коэффициентіне немесе құрылыстағы баға индексінің өзгеруіне сәйкес бағаларды жыл сайын түзетумен 185 мың теңге дейінгі соманы, ал қалған өңірлерде құрылысы 2016 жылы басталған жобалар бойынша 150 мың теңгеге дейінгі соманы құрайды;

құрылыс салушының (инвестордың) жобаға қатысу үлесі жер учаскесін (кадастрлық құны бойынша) сатып алуға, ЖСҚ 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-монтаждау жұмыстарының көлемі бойынша жасалған техникалық аудит қорытындысымен расталған аяқталмаған құрылысты қоса алғанда, жоба құнының 20 %-ынан кем болмауға тиіс.

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

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

ЖАО Жылжымайтын мүлік қорына тиісті ИКИ-мен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз ету жоспарланған жер учаскелерін берген жағдайда, Жылжымайтын мүлік қоры жобаларды іске асыруға қатысу үшін құрылыс компанияларын (инвесторларды) тарта отырып, осы тармақшада көрсетілген талаптарға сәйкес келетін тұрғын үй салуды ұйымдастырады. Бұл ретте Жылжымайтын мүлік қоры

құрылыс компанияларын инвесторлар және/немесе жобалар бойынша бас мердігерлер ретінде тартуы мүмкін.

Жобаларды нысаналы депозит арқылы іске асыру.

Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін Жылжымайтын мүлік қоры нысаналы жедел банк салымдары туралы шарттар жасау арқылы ЕДБ-ге 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 тармақта көрсетілген талаптарға сәйкес келуге тиіс.

Жылжымайтын мүлік қорының ЕДБ-ге нысаналы депозиттерді орналастыру шарттары мен тәртібі Жылжымайтын мүлік қорының ішкі құжаттамасымен регламенттеледі.

Жылжымайтын мүлік қоры салынып жатқан жылжымайтын мүлік объектілерінде осы тармақта көрсетілген талаптарға сәйкес келетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатып алуды жүзеге асыруға құқылы.

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

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

Бағдарламаға қатысушылар – ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар, "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 68-бабының 2), 4), 10) тармақшаларын қоспағанда, Заңның 67-бабы 1-тармағының 1-1), 2), 3) тармақшаларында көрсетілген тұлғалардың санаттарына жататындар.

Бағдарламаға қатысушыларға қойылатын негізгі талаптар:

1) Заңға сәйкес тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрғанын және тұрғын үйге мұқтаж мәртебесін растау;

2) тұрғын үйді өткізу шарттары бойынша міндеттемелерді орындау мүмкіндіктерін тиісті кірістермен растау.

Бағдарламаға қатысушыларға тұрғын үйді өткізу шарттары

Тиісті табыс деңгейі болған кезде Бағдарламаға қатысушыға тұрғын үй меншігіне өткізіледі немесе сатып алу мүмкіндігімен жалға беріледі.

Өтініш берушілер талаптарды орындау мақсатында Жылжымайтын мүлік қорының ішкі талаптарына сәйкес тиісті кірісті (төлем қабілеттілігін бағалау) растайды.

Меншікті және (немесе) қарыз қаражаты есебінен тұрғын үйді сатып алуға дайын екендігін білдірген үміткерлер үшін төлем қабілеттілігін бағалау рәсімі алып тасталды.

ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адам осы бағыт бойынша тұрғын үйді жеке меншікке немесе сатып алу мүмкіндігімен жалға алған жағдайда тұрғын үйге мұқтаждар есебінен алып тасталады.

Тұрғын үйді өткізу рәсімдері:

1) ЖАО Жылжымайтын мүлік қорынан ақпарат алған күннен бастап 3 жұмыс күні ішінде тұрғын үйді өткізу шарттары, азаматтардың санаттары, тұрғын үйдің сипаттамалары, құжаттарды қабылдайтын орындар (қажет болған жағдайда), құжаттарды қабылдау басталатын және аяқталатын күн туралы хабарландыруларды интернет-ресурстар арқылы жариялауды қамтамасыз етеді. Құжаттарды қабылдау мерзімін ЖАО дербес айқындайды, бірақ ол 5 жұмыс күнінен аспайды;

2) ақпарат алған күннен бастап 2 (екі) айдан кешіктірмей Жылжымайтын мүлік қорымен келісімдерде айқындалатын мерзімде пулдарды қалыптастыруды қамтамасыз ету.

Бағдарламаға қатысушыларды іріктеу мынадай тәртіппен пулдарды қалыптастыру арқылы жүзеге асырылады:

1) тұрғын үйге мұқтаждарды есепке алудың бөлек тиісті тізімдерінде Заңның 74-бабында белгіленген кезектілік тәртібімен үміткерлердің бөлек тізімдерін тиісінше қалыптастыра отырып, үміткерлерден пәтерлердің белгілі бір типтеріне арналған өтініштер мен құжаттарды қабылдау;

2) үміткерлердің Бағдарлама талаптарына сәйкестігіне тексеру жүргізе отырып, қатысушылар пулының үміткерлері қатарынан пәтерлер типтерінің санына мөлшерлес болатын одан кейінгі бөлек қалыптастыру, оның ішінде олардың төлем қабілеттілігін бағалау және мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының өзге де бағыттары бойынша өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің қатысу фактілері бойынша рәсімдерден өтуі.

Қалыптастырылған тізімге сәйкес Бағдарлама талаптарына сәйкес келетін қатысушы ретінде қаралатын өтініш берушіге төлем қабілеттілігін бағалау рәсімінен өту және қажетті құжаттарды:

ЖАО жолдамасы алынған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде – қаржы институттарына;

жүргізілген бағалау нәтижелері туралы қаржы институтының хабарламасы алынған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде ЖАО-ға ұсыну қажеттігі туралы хабарланады.

Өтініш беруші тиісті кірісті растамаған не белгіленген мерзімде хабарлама ұсынбаған жағдайда, ЖАО алдын ала тізімдердің кейінгі өтініш берушілерінен іріктеу жүргізуге құқылы.

Бағдарламаның талаптарына сәйкес келмейтін өтініш берушіге Бағдарламаның талаптарына сәйкес келмейтіндігі туралы хабарлама жіберіледі.

Қабылданған өтініштердің жиынтық санына әрбір бөлек тізімдегі пәтерлердің белгілі бір типіне қабылданған өтініштер санының үлесімін айқындаудан және аталған үлесімді өткізілетін пәтерлер санына қолданудан әрбір пул бойынша пәтерлердің белгілі бір типінің саны шығады;

3) Жылжымайтын мүлік қорына тұрғын үй комиссиясының шешімімен Бағдарламаға қатысушылардың түпкілікті пулын бекіту.

Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үйлерін ЖАО арқылы өткізу:

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

2) Жылжымайтын мүлік қорының ішкі құжаттарына сәйкес ЖАО арқылы өткізу белгіленген тұрғын үй-жайлардың тізімдерін құрылыс аяқталатын күнге дейін кемінде 2 (екі) ай бұрын сату бойынша сипаттамалары (саны мен алаңы, ай сайынғы жалдау төлемақысының мөлшері, сату бағалары, сондай-ақ әрбір пәтер типі бойынша өткізу тәсілдері) туралы ақпаратпен қоса ЖАО-ға жіберу;

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

4) Бағдарламаның іріктелген үміткерлерінің бекітілген тізімдерін ЖАО-дан алу;

5) ЖАО ұсынған тізімдердегі реттік нөмірімен айқындалатын кезектілікке сәйкес үміткерлерге пәтер таңдау мүмкіндігін беру, оларға тұрғын үйлерді бекітіп беру және шарттары Жылжымайтын мүлік қорының ішкі қағидаларында айқындалатын сатып алу мүмкіндігімен жалдау немесе сатып алу-сату шарттарын жасасу.

Жылжымайтын мүлік қоры ЖАО пулындағы жеке тұлғаға:

1) ай сайынғы жалдау төлемақыларын төлеу үшін төлем қабілеттілігі жеткілікті болмаған;

2) сатып алу мүмкіндігімен жалдау шартын жасасқан кезде кепілді жарнаның қажетті сомасын немесе сатып алу-сату шартын жасау үшін қажетті қаражат сомасын төлемеген;

3) ЖАО тізімі бекітілген күннен бастап күнтізбелік 40 (қырық) күн мерзімде талап етілетін құжаттарды ұсынбаған жағдайда тұрғын үй-жайларды бөлуден бас тартуға құқылы.

Жылжымайтын мүлік қоры ЖАО-ға сатып алу-сату немесе жалдау шарттарын жасасудан бас тартылған адамдар туралы тиісті ақпаратты жібереді.

Жылжымайтын мүлік қорының ЖАО арқылы өткізу белгіленбеген тұрғын үйі, сондай-ақ бөлінбеген тұрғын үй және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайлар Жылжымайтын мүлік қорының ішкі қағидаларына сәйкес өткізілуі тиіс.

Сатып алу мүмкіндігі бар жалға берілетін тұрғын үйді бөлу тұрғын үйі жоқ немесе тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж адамдарға басымдық беру қағидаты сақтала отырып жүргізіледі.

Жалдау төлемақысының мөлшері Жылжымайтын мүлік қорының құрылысын қаржыландыруға және қаржылық орнықтылығына бөлінген қаражаттың қайтарымдылығы қағидаттарын негізге ала отырып айқындалады.

Жылжымайтын мүлік қоры мен жалға алушының арасында сатып алу мүмкіндігі бар жалдау шарты жасалады. Бұл ретте сатып алу мүмкіндігі бар жалдау шартында жалға алушының тұрғын үй-жайларды мерзімінен бұрын жеке меншігіне сатып алу құқығы көзделуі мүмкін.

Жеке тұлғалар тұрғын үй-жайларды сатып алу, оның ішінде бір реттен асырмай сатып алу мүмкіндігі бар жалдау шартымен сатып алу құқығын іске асыра алады.

Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй-жайларды сатып алу мүмкіндігімен жалға өткізуі 15 жылға дейін жүзеге асырылады. Жалға алушы сатып алу мүмкіндігі бар тұрғын үйді жалдау шарты бойынша өзінің міндеттемелерін толық орындағаннан кейін Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үй-жайды жалға алушының меншігіне беретін болады.

Сатып алу мүмкіндігімен жалдау шарты жалға алушының жалдау төлемақыларын, мүлік салығын, жер салығы мен мүлікті күтіп-ұстау шығыстарын, оның ішінде коммуналдық және өзге де пайдалану шығыстарын төлеуін көздейді.

Бұл ретте мүлік салығы мен жер салығының сомасы жалдау төлемақысының мөлшеріне қосылмайды және салық заңнамасында айқындалған қолданыстағы мөлшерлемелер бойынша аталған салықтарды төлеу фактісі бойынша Жылжымайтын мүлік қоры ұсынған хабарламалар негізінде жалға алушылар өтейді.

Құрылысы 2012 жылы басталған жобалар бойынша тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңының 1 шаршы метрін тікелей сатудың базалық бағасы Астана, Алматы, Атырау, Ақтау қалаларында және олардың қала маңындағы аймақтарында 180 мың теңгеден, Қазақстан Республикасының басқа өңірлерінде 144 мың теңгеден аспайды. Кейінгі жылдары тікелей сату бағасы тұрғын үйдің (пәтердің) 1 шаршы метрін салу құнының өзгеруі есепке алына отырып, нақтыланатын болады.

#### 5.6.5. Кепілдік беру қорының қатысуымен үлестік салымдарды қорғау тетігін іске асыру.

2016 жылдан бастап тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнама шеңберінде азаматтардың коммерциялық тұрғын үй сатып алу мүмкіндіктерін кеңейту бойынша шаралар қабылданды.

Үлестік тұрғын үй құрылысына қатысушылардың мүдделерін қорғау мақсатында бұрын жұмыс істеген "Қазақстанның ипотекалық кредиттерге кепілдік беру қоры" АҚ-ның базасында Кепілдік беру қоры құрылды, ол үлестік құрылысқа қатысушыларға қаржылық тұрақтылық, тәжірибенің болуы жөнінде

біліктілік талаптарын белгілейтін және инжинирингтік компаниялар арқылы үлескерлер ақшасының нысаналы пайдаланылуын бақылау тетіктерін енгізетін болады.

Үлестік салымдарға кепілдік беру тетігін іске асыру үшін мемлекет Кепілдік беру қорын 2017 жылы 10 млрд. теңге мөлшерінде капиталдандыруды көздеп отыр.

Кепілдік беру қорының кепілдігімен қамтамасыз етілген тұрғын үй құрылысының жобалары бойынша ҚТҚЖБ салымшыларға ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарында айқындалған тәртіппен және шарттарда үлестік қатысу шарттары бойынша талап ету құқықтарын кепілдікке қойып, тұрғын үйді сатып алуы үшін кредит беруге құқылы.

5.6.6. ҚТҚЖБ-ның жеке құрылыс салушылардың қатысуымен тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыруы:

1) ЕДБ-де шарттастырылған депозиттерге қаражат орналастыру арқылы.

Тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялар тартуды ынталандыру мақсатында түпкілікті қарыз алушы үшін сыйақы мөлшерлемесін жылдық 7 %-дан асырмау шартымен, ведомстводан тыс кешенді сараптама қорытындысымен расталған құрылыс құнының 100 %-ына дейінгі мөлшерде жылдық 3 % сыйақы мөлшерлемесі бойынша 5 жылға дейінгі мерзімге шартты депозиттерді орналастыру арқылы құрылыс салушыларға кейіннен кредит беру үшін ЕДБ-ні қорландыру жүзеге асырылатын болады.

Аталған тетікті іске асыру үшін бос қаражат болған кезде, оның ішінде Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 24 мамырдағы № 672 қаулысында айқындалған іс-шараларды қаржыландыруға арналған жарғылық капиталдың қаражаты пайдаланылуы мүмкін 20 млрд. теңгеге дейінгі мөлшердегі ҚТҚЖБ қаражатын жұмсау жоспарланып отыр. Бұл үшін бюджет заңнамасында белгіленген тәртіппен ҚТҚЖБ-ның жарғылық капиталының қаражатын қайта бөлу қажет.

Тұрғын үй құрылысының жобаларын іске асыру тетігі, шарттары, тәртібі және шартты депозиттерді орналастыру есебінен салынған тұрғын үйді сатып алушыларға қойылатын талаптар ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен регламенттеледі.

2) ЖАО-ның бағалы қағаздарын ҚТҚЖБ-ның сатып алуы арқылы.

ҚТҚЖБ салымшылары үшін қолжетімді тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту мақсатында ЖАО тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін бағалы қағаздар шығаруға құқылы.

Тұрғын үйдің жалпы алаңының бір шаршы метрі құрылысының құны тұрғын үйлердің жобалау-сметалық құжаттамасына кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады.

Тұрғын үйдің жалпы алаңының бір шаршы метрін өткізу құны ЖАО-ның облигациялық қарыздарын тартуға және оған қызмет көрсетуге арналған шығыстар ескеріле отырып айқындалады.

ҚТҚЖБ салымшылары үшін тұрғын үйді өткізу құнын төмендету мақсатында ЖАО құрылысқа арналған шығындардың бір бөлігін жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтеуге құқылы.

Тұрғын үй құрылысының жобаларын іске асыру тетігі, шарттары, тәртібі және ЖАО-ның бағалы қағаздарды орналастыру есебінен салынған тұрғын үйді сатып алушыларға қойылатын талаптар ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен регламенттеледі.

5.6.7. Астана қаласында авариялық тұрғын үйді бұзудың пилоттық жобасын іске асыру.

Астана қаласына елорданың мәртебесіне сәйкес келетін заманауи сәулеттік келбет беру мақсатында Астана қаласының әкімдігі 2012 жылдан бастап "Қолжетімді тұрғын үй – 2020" бағдарламасының шеңберінде елорданың "ескі" кварталдарын кешенді реконструкциялауды көздейтін авариялық тұрғын үйді бұзудың пилоттық жобасын іске асыруды бастады.

Астана қаласының қалыптасқан бөлігінде алаңы 588 мың шаршы метр 2978 үйді немесе 11264 пәтерді реконструкциялау және бұзу көзделген, олар реконструкцияланатын 42 ауданға, аумаққа бөлінген. Оның ішінде 5 қабатты тұрғын үйлердің 66 бірлігі, 4 қабатты тұрғын үйлердің 13 бірлігі, 3 қабатты тұрғын үйлердің 19 бірлігі, 2 қабатты тұрғын үйлердің 174 бірлігі, 1 қабатты тұрғын үйлердің (барактар) 127 бірлігі және усадьбалық типтегі 2579 үй бар. Бұзылатын тұрғын үйдің орнына жобаланып отырған тұрғын үй алаңы 3,1 млн. шаршы метрді құрайды.

Жобаны іске асыру басталғаннан бері 109 авариялық үй бұзылды және уәкілетті ұйым 2 817 пәтерді Астана қаласының коммуналдық меншігіне берді.

Астана қаласының әкімдігі жобаны іске асыру үшін уәкілетті ұйым құрды, оның функцияларына :

тұрғын үйлерді жобалауды және салуды, оның ішінде тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан алынған кірістерді қайта инвестициялау және жобаны іске асыру барысында ілеспе көрсетілетін қызметтерді ұсыну есебінен ұйымдастыру;

авариялық үй құрылыстарының меншік иелерін көшіру үшін Астана қаласының коммуналдық меншігіне салынған тұрғын үйдің және тұрғын емес үй-жайлардың үлесін беруді қамтамасыз ету;

тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың бір бөлігін нарықта сату кіреді.

Астана қаласының әкімдігі осы жоба шеңберінде:

1) құрылған уәкілетті ұйымның қызметін үйлестіреді;

2) үй құрылыстарын комиссиялық зерттеп-қарауды жүргізеді, оның нәтижелері бойынша олардың табиғи тозуын көрсетіп және тұрғын үйді авариялық деп тану үшін негіздерді белгілей отырып, техникалық зерттеп-қарау актілерін жасайды;



3) заңнамада белгіленген тәртіппен жергілікті ауқымдағы төтенше жағдай шеңберінде жер учаскелерін алып қоюды және босатуды жүргізеді, авариялық үй құрылыстарын бұзуды жүзеге асырады ;

4) реконструкциялау аудандарын айқындайды, құрылысты жүзеге асыру үшін жер учаскелерін бөлуді жүргізеді;

5) инженерлік желілердің құрылысын және абаттандыруды қамтамасыз етеді;

6) Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес авариялық үй құрылыстарының меншік иелерін қолданыстағы және кейін уәкілетті ұйым Астана қаласының коммуналдық меншігіне беретін тұрғын үй үлестері есебінен қалыптастырылатын тұрғын үймен қамтамасыз етеді;

7) авариялық тұрғын үйлердің меншік иелеріне бұзылатын тұрғын үйлердің орнына алаңы бойынша тең келетін, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем емес жаңа пәтерлер береді;

8) авариялық тұрғын үйлердегі 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 салынып жатқан объектілердегі тұрғын емес үй-жайлардың алаңы бойынша тең көлемде тұрғын емес үй-жайлар беру арқылы қамтамасыз етілуі мүмкін.

Пилоттық жоба шеңберінде жобаны қайта инвестициялау мақсатында нарықта сату үшін жайлылығы 3-4-сыныпты, элиталық және бизнес сыныпты кеңсе үй-жайлары мен паркингтері бар тұрғын үй салу көзделіп отыр.

Тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрі құрылысының құны тұрғын үйлердің ЖСҚ-сына кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады.

Тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрін сату құны 192 400 теңгеден төмен болмайды деп көзделуде, бұл ретте сату бағасы салынып жатқан тұрғын үйдің жайлылық деңгейіне және сатылатын кезде жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасқан конъюнктурасына байланысты болады.

Жобаны қаржыландыру мақсатында Астана қаласы әкімдігінің уәкілетті ұйымы "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ-дан "Қолжетімді тұрғын үй – 2020" бағдарламасы шеңберінде 40 млрд. теңге, оның ішінде 2012 жылы – 20 млрд. теңге, 2014 жылы – 20 млрд. теңге мөлшерінде кредит қаражатын алды.

Қазақстан Республикасының Үкіметі Астана қаласы әкімдігінің уәкілетті ұйымының "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ алдында бұдан бұрын қабылдаған міндеттемелерін өтеуі үшін республикалық бюджеттен 40 млрд. теңге, оның ішінде 2013 жылы – 20 млрд. теңге, 2018 жылы – 20 млрд. теңге мөлшерінде нысаналы ағымдағы трансферт көздеп отыр.

Одан әрі жобаны қаржыландыру басқа көздердің есебінен жүзеге асырылады: жеке инвестицияларды тарту, ЕДБ-ден қарыз алу, уәкілетті ұйымның жарғылық капиталын толықтыру үшін

республикалық және жергілікті бюджеттен бөлінетін нысаналы трансферттер, тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан және жобаны іске асыру барысында ілеспе көрсетілетін қызметтерді ұсынудан түскен кіріс.

Жобаны іске асыру:

2017 жылдың соңына қарай алаңы 150,0 мың шаршы метр 228 авариялық үйді бұзу және 3519 отбасын көшіру бойынша іс-шараларды орындауды;

тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды нарық бағалары бойынша сатудан және жобаны іске асыру барысында ілеспе көрсетілетін қызметтер ұсынудан түскен қаражатты қайта инвестициялау есебінен авариялық үй құрылыстарының меншік иелерін көшіру үшін тұрғын үй салу бойынша жергілікті бюджетке түсетін жүктемені төмендетуді;

2018 жылдан бастап салынған тұрғын үй көлемінің 10 %-ын авариялық үй құрылыстарының меншік иелерін көшіру үшін Астана қаласының коммуналдық меншігіне беруді және қалған 90 % көлемін жобаны қайта инвестициялау мақсатында еркін нарықта сатуды қамтамасыз етеді.

## 8. Қажетті ресурстар

Бағдарламаны іске асыруға арналған шығындарды қаржыландыру республикалық бюджет, жеке инвестициялар, оның ішінде квазимемлекеттік сектор субъектілерінің, сондай-ақ капитал нарығына тартылатын басқа да қаражат, оның ішінде Бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорының қаражаты есебінен көзделеді.

Бағдарламаны қаржыландыру көлемі мынаны құрайды:

млрд. теңге

	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Барлығы
РБ*, оның ішінде:	168,8	182,0	174,0	139,0	139,0	802,8
ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша субсидиялар	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	50,0
құрылыс салушылардың кредиттері бойынша субсидиялар	11,0	11,0	11,0			33,0
облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар үшін жалға берілетін (сатып алу мүмкіндігінсіз) тұрғын үйді жобалауға және (немесе) салуға берілетін нысаналы даму трансферттері	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	125,0
облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне тұрғын үй құрылысы	86,1	80,0	80,0	80,0		406,1

салынатын аудандарда ИКИ-ді дамытуға және ( немесе) жайластыруға берілетін нысаналы даму трансферттері					80,0	
ҚТҚЖБ-ны бюджеттік кредиттеу	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	120,0
облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне жас отбасылар мен ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар үшін жалға берілетін тұрғын үйді жобалауға және ( немесе) салуға берілетін нысаналы даму трансферттері	2,6	12,0	20,0	0	0	36,2
Кепілдік беру қорының жарғылық капиталын кейіннен ұлғайта отырып, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ жарғылық капиталын ұлғайту	10,0	0	0	0	0	10,0
Астана қаласы әкімдігінің уәкілетті ұйымының " Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ алдында бұрын қабылдаған міндеттемелерін өтеуге берілетін нысаналы ағымдағы трансферт		20,0				20,0
ЖТҚ-ға арналған үлгілік жобалар әзірлеу	0,1					0,1
облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне ҚТҚЖБ желісі бойынша жылдық 0,01 % мөлшерлеменен тұрғын үйді жобалауға және (немесе) салуға кредит беру			4,0			4,0
бюджеттен тыс қаражат**, оның ішінде:	0	277,0	89,0	283,2	89,5	738,7
квазимемлекеттік сектор субъектілерінің облигациялық қарыздары бойынша қаражат		277,0	83,1	277,0	83,1	720,2
ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алу арқылы кредиттік тұрғын үй салу үшін "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның жалдау төлемдері			5,9	6,2	6,4	18,5
Барлығы	168,8	459	263,0	422,2	228,5	1541,5

\*Бұл қаражат ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алу арқылы кредиттік тұрғын үй салуға және " Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның ЕДБ-де шартты салымдар орналастыруына жұмсалатын болады

Республикалық бюджеттің қаражаты есебінен қаржыландырылатын іс-шаралар бойынша шығыстар көлемі тиісті кезеңге арналған Қазақстан Республикасының республикалық бюджет туралы заңына сәйкес нақтыланатын болады.

Ескертпе: аббревиатуралардың толық жазылуы:

ҰЭМ	– Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігі
ЖАО	– жергілікті атқарушы органдар
"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ	– "Бәйтерек" ұлттық басқарушы холдингі" акционерлік қоғамы
"ҚИК" ИҰ" АҚ	– "Қазақстандық ипотекалық компания" ипотекалық ұйымы" акционерлік қоғамы
"Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ	– "Самұрық-Қазына" ұлттық әл-ауқат қоры" акционерлік қоғамы

Жылжымайтын мүлік қоры	- "Самұрық-Қазына" жылжымайтын мүлік қоры" акционерлік қоғамы
ҚТҚЖБ	- "Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" акционерлік қоғамы
Кепілдік беру қоры	- "Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры" акционерлік қоғамы
"Даму" КДҚ" АҚ	- "Даму" кәсіпкерлікті дамыту қоры" акционерлік қоғамы
ЕДБ	- екінші деңгейдегі банктер
РБ	- республикалық бюджет
ИКИ	- инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым
ЖТҚ	- жеке тұрғын үй құрылысы
ӨҮК	- Өңірлік үйлестіру кеңесі
ҰҚК	- үй құрылысы комбинаттары
ЖСҚ	- жобалау-сметалық құжаттама
ҚНжҚ	- құрылыс нормалары және қағидалары

"Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасына қосымша

"Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасын іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспары

Р / с №	Атауы	Өлшем бірлігі	Аяқталу нысаны	Орындау мерзімі	Орындауға жауаптылар	Оның ішінде жылдар бойынша						Қаржыландыру көздері	Бюджеттік бағдарламаның коды
						2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Барлығы		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
<b>Мақсат: Халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру</b>											
	Нысаналы индикатор**: Қаржыландырудың барлық көздері есебінен тұрғын үйді іске қосу көлемі		мың шаршы метр			ҰЭМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ ( келісім бойынша), "	10116	10530	10652	10694	107
	көп пәтерлі тұрғын үй					" Самұрық-Қазына " ҰАҚ" АҚ ( келісім бойынша)	5116	5130	5172	5204	52
	жеке тұрғын үй						5000	5400	5480	5490	55
<b>1-міндет. Ипотекалық кредит беруді ынталандыру</b>											

	1-көрсеткіш**: Субсидияланатын ипотекалық тұрғын үй қарыздарының көлемі	млрд. теңге			ҰЭМ, ЕДБ, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ ( келісім бойынша)	120,0*	120,0 *	120,0 *		
	2-көрсеткіш**: Субсидияланатын ипотекалық тұрғын үй қарыздарының саны	мың бірлік				8,0*	8,0*	8,0*		
Іс-шаралар										
1	Халыққа ЕДБ берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау	млрд. теңге	шарт	2017 – 2021 жылдар	ҰЭМ, Қаржымині, ЕДБ, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ ( келісім бойынша), "ҚИК" ИҰ" АҚ (келісім бойынша)	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7
2	Субсидиялау шеңберінде көрсетілетін оператор қызметтеріне ақы төлеу, оның ішінде алынған субсидия бойынша жеке тұлғаның кірісі бойынша салық төлеу	млрд. теңге	шарт	2017–2021 жылдар	ҰЭМ, Қаржымині, "ҚИК" ИҰ" АҚ (келісім бойынша)	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
3	Халыққа екінші деңгейдегі банктер берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін өтеу үшін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялар беру қағидаларын әзірлеу			2017 жылғы ақпан	ҰЭМ, ҰБ ( келісім бойынша), ҰКП (келісім бойынша)	-	-	-	-	-
<b>2-міндет. Жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру</b>										
	1-көрсеткіш. Құрылыс салушының субсидияланатын				ЕДБ, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ ( 					

	кредиттерінің көлемі	млрд. теңге			келісім бойынша)	157,0	**	**	**	**
	2-көрсеткіш. Құрылыс салушының субсидияланатын кредиттерінің есебінен тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр					300,0	300,0		**
Іс-шаралар										
4	Құрылыс салушылардың кредиттері бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау	млрд. теңге	шарт	2017 - 2019 жылдар	ҰЭМ, ЕДБ, Қаржымині, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісім бойынша)	11,0	11,0	11,0		
5	Тұрғын үй құрылысы мақсаты үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін субсидиялау тәртібін әзірлеу		ҰЭМ бұйрығы	2017 жылғы ақпан	ҰЭМ, ҰБ (келісім бойынша), ҰКП (келісім бойынша)	-	-	-	-	-
<b>3-міндет. Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы кредиттік тұрғын үй салу</b>										
	Көрсеткіш**: Кредиттік тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр			ҰЭМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО, "Бәйтерек" ҰБХ " АҚ (келісім бойынша), " Самұрық-Қазына " ҰӘҚ" АҚ (келісім бойынша)	1088,5	520	1731	543	181
Іс-шаралар										
	ЖАО-ның бағалы қағаздар шығаруын және тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы кредиттік тұрғын				ҰЭМ, облыстардың, Астана және		277,0	83,1	277,0	83,



12	Тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламалары шеңберінде ҚТҚЖБ бұдан бұрын берген бюджеттік кредиттердің мерзімдерін ұзарту мәселесін ВАК-қа енгізу		хаттама	2017 жыл	ҰЭМ, Қаржымині, ИДМ, "Бәйтерек" ҰБХ " АҚ (келісім бойынша)						
<b>4-міндет. Халықтың әлеуметтік жағынан осал топтары үшін жалға берілетін тұрғын үй қорын құру</b>											
	Көрсеткіш** Халықтың әлеуметтік жағынан осал топтары үшін жалға берілетін тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр			ҰЭМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО	150	150	150	150	150	
<b>Іс-шаралар</b>											
13	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне коммуналдық тұрғын үй қорының тұрғын үйлерін жобалауға және (немесе) салуға, реконструкциялауға нысаналы даму трансферттерін бөлуді қамтамасыз ету	млрд. теңге	Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы, келісімдер	2017 - 2021 жылдар	ҰЭМ, Қаржымині, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	
14	ЖАО салған жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу мүмкіндігінсіз іске қосуды қамтамасыз ету	мың шаршы метр	пайдалануға беру актісі	2017 - 2021 жылдар	ҰЭМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО	150	150	150	150	150	
<b>5-міндет. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту</b>											
	Көрсеткіш**: ЖТҚ-ны іске қосу көлемі	мың шаршы метр		2017 - 2021 жылдар	облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО	5000	5400	5480	5490	5500	
<b>Іс-шаралар</b>											



15	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне тұрғын үй құрылысы, оның ішінде ЖТҚ салынатын аудандарда ИКИ-ді, жобалауға, дамытуға және (немесе) жайластыруға нысаналы даму трансферттерін бөлуді қамтамасыз ету	млрд. теңге	Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы, келісімдер жасасу	2017 – 2021 жылдар	ҰЭМ, Қаржымині, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО	86,1	80,0	80,0	80,0	80,0
16	Бекітілген бас жоспарларға және егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарға, оның ішінде ЖТҚ үшін бөлу жоспарланып отырған жер учаскелері туралы ақпарат ұсыну	-	ҰЭМ-ге ақпарат	жарты-жылдық негізде	облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО	-	-	-	-	-
17	Елді мекендердің бас жоспарлармен және егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларымен қамтамасыз етілуі және болашақтағы әлеуметтік және көліктік инфрақұрылымды ескере отырып, тиісті өзгерістер енгізу қажеттілігі туралы мәліметтер ұсыну	-	ҰЭМ-ге ақпарат	жыл сайын, мәслихат-тың сессия-сында бекітіл-геннен кейін есепті жылдан кейінгі жылдың 1 ақпанына қарай	облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО					
	Болашақтағы әлеуметтік және көліктік				ҰЭМ, АШМ, облыстардың,					

18	инфрақұрылымды ескере отырып, бас жоспарларға тиісті өзгерістер енгізу бойынша ұсыныс енгізу		ПМК-ге ақпарат	2017 жылғы шілде	Астана және Алматы қалаларының ЖАО	-	-	-	-	-
19	ЖТҚ үшін үлгілік жобалар әзірлеу	млрд. теңге	бұйрық	2017 – 2018 жылдар	ҰЭМ	0,1				
<b>6-міндет. Халықты жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үйлермен қамтамасыз ету</b>										
	1-көрсеткіш** Жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үйлерді іске қосу көлемі, оның ішінде: -ЖАО-ның жалға берілетін тұрғын үйі; -"ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйі; - Жылжымайтын мүлік қорының сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйі	мың шаршы метр			ҰЭМ, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО, " Бәйтерек" ҰБХ " АҚ (келісім бойынша), Жылжымай-тын мүлік қоры " келісім бойынша)	423,5	512,8	125,0		
Іс-шаралар										
20	Облыстық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне коммуналдық тұрғын үй қорының тұрғын үйлерін жобалауға және ( немесе) салуға, реконструкциялауға нысаналы даму трансферттерін бөлуді қамтамасыз ету	млрд. теңге	Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы, келісімдер	2017 – 2019 жылдар	ҰЭМ, Қаржымині, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО	2,6	12,0	20,0		
21	ЖАО-ның жалға берілетін тұрғын		пайдалануға беру актісі	2017 – 2019 жылдар	ҰЭМ, облыстардың, Астана және	23,1	75	125		

	үй салуын қамтамасыз ету	мың шаршы метр			Алматы қалаларының ЖАО							
22	"ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігі бар жалға берілетін тұрғын үйді салуын/сатып алуын қамтамасыз ету	мың шаршы метр	пайдалануға беру актісі	2017 - 2018 жылдар	ҰЭМ, "Бәйтерек" ҰБХ " АҚ (келісім бойынша), " ҚИК" ИҰ" АҚ	190,0	34,0					
23	Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй салуды аяқтауын қамтамасыз ету, оның ішінде:	мың шаршы метр	пайдалануға беру актісі	2017 - 2018 жылдар	ҰЭМ, Жылжымайтын мүлік қоры ( келісім бойынша)	210,4	403,8					
	сатып алу мүмкіндігі бар жалға берілетін тұрғын үй											
	коммерциялық тұрғын үй					27,4	154,8					
						183,0	249,0					
<b>7-міндет. Үлестік тұрғын үй құрылысын қолдау</b>												
	1-көрсеткіш: Кепілдік беру қорының үлестік құрылысқа кепілдік беру көлемі	млрд. теңге			ИДМ, "Бәйтерек" ҰБХ " АҚ (келісім бойынша), Кепілдік беру қоры	100,5	116,8	136,3	162,8	195,0		
	2-көрсеткіш: Коммерциялық тұрғын үй үлескерлерінің салымдарына кепілдік беру	%										
<b>Іс-шаралар</b>												
24	Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қорының жарғылық капиталын ұлғайту	млрд. теңге	акция-лар орналас-тыру	2017 жыл	ИДМ, Қаржымині, "Бәйтерек" ҰБХ " АҚ (келісім бойынша), Кепілдік беру қоры	10,0						

**Ескертпе:**

\* қаражат көлемі Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес тиісті қаржы жылдарына арналған республикалық бюджетті бекіткен кезде айқындалатын болады;

\*\* көрсеткіштердің орындалуы тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлеміне байланысты айқындалады.

Аббревиатуралардың толық жазылуы:

ҰЭМ	– Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігі
Қаржымині	– Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі
АШМ	– Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрлігі
ИДМ	– Қазақстан Республикасының Инвестициялар және даму министрлігі
ЖАО	– жергілікті атқарушы органдар
ҰБХ" АҚ	– "Бәйтерек" ұлттық басқарушы холдингі" акционерлік қоғамы
"ҚИК" ИҰ" АҚ	– "Қазақстандық ипотекалық компания" ипотекалық ұйымы" акционерлік қоғамы
"Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ	– "Самұрық-Қазына" ұлттық әл-ауқат қоры" акционерлік қоғамы
Жылжымайтын мүлік қоры	– "Самұрық-Қазына" жылжымайтын мүлік қоры" акционерлік қоғамы
ҚТҚЖБ	– "Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" акционерлік қоғамы
РБ	– республикалық бюджет
ҰҚ	– Қазақстан Республикасының Ұлттық қоры
ҰБ	– Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі
ЖТҚ	– жеке тұрғын үй құрылысы