

"Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 22 маусымдағы № 372 қаулысы.

Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

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

2. Орталық және жергілікті атқарушы органдар, ұйымдар Бағдарламаны іске асыру бойынша шаралар қабылдасын.

3. Жауапты орталық және жергілікті атқарушы органдар, ұйымдар (келісім бойынша) "Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жоспарлау жүйесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2017 жылғы 29 қарашадағы № 790 қаулысына сәйкес Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспарына сәйкес ақпарат берсін.

4. Осы қаулыға қосымшаға сәйкес Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдерінің күші жойылды деп танылсын.

5. Осы қаулының орындалуын бақылау Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігіне жүктелсін.

Ескерту. 5-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Үкіметінің 29.04.2019 № 231 қаулысымен.

6. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

*Қазақстан Республикасының
Премьер-Министрі*

Б. Сағынтаев

Қазақстан Республикасы
Үкіметінің
2018 жылғы 22 маусымдағы
№ 372 қаулысымен
бекітілген

"Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы

Ескерту. Бағдарламаға өзгеріс енгізілді – ҚР Үкіметінің 29.04.2019 № 231; 19.10.2019 № 775 қаулысымен.

1. Бағдарламаның паспорты

Бағдарламаның атауы "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы

Өзірлеу үшін негіздеме Қазақстан Республикасы Президентінің 2011 жылғы 21 шілдедегі № 118 Жарлығымен бекітілген Елді аумақтық-кеңістікте дамытудың 2020 жылға дейінгі болжамды схемасы; Қазақстан Республикасының 2025 жылға дейінгі Стратегиялық даму жоспары; 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;

Қазақстан Республикасы Президентінің 2018 жылғы 10 қаңтардағы "Төртінші өнеркәсіптік революция жағдайындағы дамудың жаңа мүмкіндіктері" атты Қазақстан халқына Жолдауы;

Мемлекет басшысының 2018 жылғы 5 наурыздағы "Президенттің бес әлеуметтік бастамасы" атты Қазақстан халқына үндеуіндегі тапсырма.

Бағдарламаны

әзірлеуге

жауапты

мемлекеттік

орган

Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі

Бағдарламаны

іске асыруға

жауапты

мемлекеттік

органдар мен

ұйымдар

Орталық мемлекеттік және жергілікті атқарушы органдар, квазимемлекеттік сектор субъектілері

Бағдарламаның

мақсаты

Халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру

1-міндет. Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй салу.

2-міндет. Кредиттік тұрғын үй салу.

3-міндет. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту.

4-міндет. Жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру.

5-міндет. Квазимемлекеттік сектор субъектілерін тарту арқылы тұрғын үй салу.

Бағдарламаның

міндеттері

Іске асыру

мерзімдері

2017 – 2021 жылдар

Нысаналы
индикаторлар

Индикатор-дың атауы	2016 жыл (баға-лау)	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
Қаржы-ландырудың барлық көздері есебінен тұрғын үйді іске қосу көлемі, мың шаршы метр*, оның ішінде:	9619	10116	12097	13065	14110	15239	ресми статистика деректері	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "Бәйтерек"
көп пәтерлі тұрғын үй	4825	5116	6991	7550	8154	8806		ҰБХ" АҚ, "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ
жеке тұрғын үй	4322	5000	5106	5515	5956	6433		АҚ

*Осы индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай 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. теңге

	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Барлығы
Қаржыландыру көздері мен көлемі						
РБ*	127,6	148,6	304,2	294,2	297,1	1171,7
Бюджеттен тыс қаражат**	43,1	120,9	129,4	101,2	109,6	504,2
Жиыны	170,7	269,5	433,6	395,4	406,7	1675,9

*Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес тиісті қаржы жылдарына арналған республикалық бюджетті бекіткен кезде нақтыланады;

**осы қаражат тұрғын үйдің сатылуынан түскен қаражаттың түсуіне қарай бағытталатын 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.

Тұрғын үйдің қолжетімділігі мен қолайлылығын арттыру есебінен халықтың өмір сүру сапасын қамтамасыз ету Қазақстан Республикасының 2025 жылға дейінгі Стратегиялық даму жоспарының басым міндеті болып табылады.

Осы "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) қолданыстағы Мемлекеттік жоспарлау жүйесі шеңберінде әзірленді.

2017 жылы Мемлекет басшысының 2016 жылғы 9 қыркүйекте Қазақстан Республикасы Үкіметінің кеңейтілген отырысында берген тапсырмасы бойынша қабылданған "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасы іске қосылды, ол

халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қолжетімділігін арттыру үшін тұрғын үй құрылысын ынталандырудың жаңа тәсілдерін әзірлеуге және оған қолданыстағы бағдарламалардағы тұрғын үй мәселелерін интеграциялауға бағытталды.

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

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

Әрбір отбасының тұрғын үйді сатып алу мүмкіндігін жақсарту мақсатында Мемлекет басшысының 2018 жылғы 5 наурыздағы "Президенттің бес әлеуметтік бастамасы" атты Қазақстан халқына үндеуінде Ұлттық Банкке "7-20-25" деген жаңа ипотекалық бағдарлама әзірлеуге тапсырма берілді, оның негізгі шарттары кредит бойынша сыйақы мөлшерлемесі жылына 7 %-дан аспайды, бастапқы жарна 20 %-дан аспайды, кредит мерзімі 25 жылға дейін болады.

Миллиондаған қазақстандықтар қолайлы шарттармен тұрғын үй сатып алуға мүмкіндік алады. Осы бастаманы іске асыру тұрғын үй құрылысы индустриясының дамуына үлкен серпін береді және тұтастай алғанда, бүкіл ел экономикасының одан әрі өсуі үшін үлкен мультипликативтік әсерін тигізеді.

Тұтас алғанда, жеке инвестицияларды тарту және кәсіпкерлік қызметті қолдау арқылы Бағдарламаны іске асыру құрылыс индустриясын дамыту үшін негіз болып, республиканың жалпы әлеуметтік-экономикалық дамуына елеулі үлес қосады.

3. Ағымдағы жағдайды талдау

Тұрғын үй құрылысы секторының ағымдағы жағдайын бағалау

Тұрғын үй құрылысы секторында оң динамика сақталып отыр.

2015 – 2017 жылдары тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың барлық көздері бойынша 2 549,8 млрд. теңге инвестициялар көлемі¹ жұмсалды.

30,6 млн шаршы метр тұрғын үйдің жалпы көлемі пайдалануға берілді, оның ішінде:

2015 жылы – 8,9 млн. шаршы метр (2014 жылға қарай 118,9%);

2016 жылы – 10,5 млн. шаршы метр (2015 жылы - 117,6%);

2017 жылы – 11,2 млн. шаршы метр (2016 жылға қарай 106,2%).

Тұрғын үйдің басым бөлігін – 26,6 млн. шаршы метр немесе 86,9% жеке құрылыс салушылар тапсырды, оның ішінде тұрғындар 13,9 млн шаршы метр, ол пайдалануға берілген жалпы көлемінің 53% құрайды.

Мемлекеттік инвестициялардың есебінен соңғы үш жылда 4,0 млн. шаршы метр тұрғын үйдің құрылысы қамтамасыз етіледі, оның ішінде:

2015 жылы – 1,4 млн. шаршы метр;

2016 жылы – 1,0 млн. шаршы метр;

2017 жылы – 1,6 млн. шаршы метр.

Соңғы үш жылда республикада жалпы 268 900 бірлік тұрғын үй пайдалануға берілді, оның ішінде 95 897 жеке тұрғын үй және тұрғын үй бағдарламалары шеңберінде 60 мыңнан астам пәтер.

2018 жылдың қаңтар – ақпан айларының қорытындысы бойынша 1,9 млн. шаршы метр тұрғын үйдің жалпы ауданы пайдалануға берілді, оның ішінде 1,7 млн. шаршы метрін немесе 89 % жеке құрылыс салушылар мен тұрғындар пайдалануға берді. Сандық мәнде 16 525 бірлік тұрғынжай, оның ішінде – 5 663 жеке тұрғын үй пайдалануға беріледі.

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 асырылды.

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 субъектілері жалға берілетін тұрғын үй секторын дамыту бойынша шаралар қабылдады, 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.

"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 9 мың км электрмен, газбен, жылумен және сумен жабдықтау желілерін салуға қаражат бөлінді. Шамамен 179 мың жер учаскесі ИКИ-мен қамтамасыз етілді.

Халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілуі туралы

Мемлекеттік қолдаудың арқасында 2018 жылға қарай тұрғын үй құрылысының жыл сайынғы көлемі 11 млн. шаршы метр тұрғын үйден асып кетті.

Қазақстанда халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілуі² 2005 жылдан бері 20 %-ға өсті және 2017 жылға қарай бір адамға шаққанда 21,4 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 екенін көрсетіп отыр. 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 саны³ 2015 жылдан бастап 4,5% артып, 2018 жылғы 1 ақпанда 18,1 млн. адамға жетті. Қала халқының саны – 10,4 млн. адам, ауыл халқының саны – 7,7 млн. адам болды. Урбандалу деңгейі шамамен 57,4 % құрайды.

Құрылыс белсенділігін бір адамға ағымдағы деңгейде ұстап тұру үшін 2031 жылға қарай мемлекеттік және авариялық үйлерде тұратын адамдарды қоспағанда, халықтың болжамды саны 20,7 млн. адам болған кезде тұрғын үй құрылысының жылдық көлемін 30 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, оның ішінде ЖАО-да есепте тұрған кезектегі адамдар – 400 мың адам, ҚТҚЖБ салымшылары – 780 мың адам және жеке тұрғын үйді салу үшін 10 сотық жер алуға кезекте тұрғандар – 1,3 млн. адам.

2018 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша ЖАО кезекке тұрған және ҚТҚЖБ-да салымдар ашқан азаматтардың саны 2,8 млн. адамға жетті, оның

ішінде кезекте тұрғандардың саны 473 мың адамға дейін және ҚТҚЖБ салымшыларының саны 1 млн. адамға дейін өсті.

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.

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 2018 жылға қарай (2018 жылғы қаңтар) 189,1 мың теңгеден 260,2 мың теңгеге дейін (1,4 есе) өсті. Астанада (1 шаршы метр үшін 325,3 мың теңге), Атырауда (326,3 мың теңге), Алматыда (321,3 мың теңге), Ақтауда (284,6 мың теңге) бағалар ең жоғары, ал Талдықорған мен Жезқазғанда баға ең төмен – 1 шаршы метр үшін 90 мың теңге деңгейінде.

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

Шетелдік тәжірибені талдау тұрғын үй құрылысы саласына белсенді қолдау көрсетіліп отырғанын көрсетті.

1. Ресей Федерациясы.

Қазіргі уақытта 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 ынталандыруда. Мысалы, "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 мөлшерлемемен жеңілдікті кредит беру шарттарын ұсыну болып табылады.

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 бастап табысы төменгі деңгейдегі халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету және ескірген үйлерден тұрғындарды заманауи тұрғын үй кешендеріне көшіру бойынша іс-шаралар жүргізілуде. Мәселен, 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.

Жалпы, 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).

Мәселен, 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 көрсету, сондай-ақ субсидиялар беру. 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 2018 жылдан бастап жыл сайын 12 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:

Нәтижелер көрсеткіш-тері	Өлшем бірлігі	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр	150*	150*	507,3	637,5	637,5	ИИДМ, облыс-тардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қала-ларының ЖАО деректері	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО

*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай нақтыланады.

Қойылған мақсатты шешу үшін мынадай міндеттерді шешу көзделіп отыр:

1-міндет. Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй салу

Осы міндетке қол жеткізу мынадай нәтижелер көрсеткіштерімен өлшенетін болады:

Нәтижелер көрсеткіш-тері	Өлшем бірлігі	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр	150*	150*	489,6	557,5	557,5	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қала-ларының ЖАО деректері	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО

*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай нақтыланады.

2-міндет. Кредиттік тұрғын үй салу

Осы міндетке қол жеткізу мынадай нәтижелер көрсеткішімен өлшенетін болады:

Нәтижелер көрсеткіштері	Өлшем бірлігі	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
Кредиттік тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр	986,3	594,7	631,0	680,0	633,0	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалалары-ның ЖАО, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ деректері	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ

*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай нақтыланады.

3-міндет. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту

Осы міндетке қол жеткізу мынадай нәтижелер көрсеткішімен өлшенетін болады:

Нәтижелер көрсеткіштері	Өлшем бірлігі	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
Жеке тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр	5000	5106	5515	5956	6433	статистика-ның ресми деректері	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО

*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай нақтыланады.

4-міндет. Жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру

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. Құрылыс салушылардың субсидияланатын кредиттерінің көлемі	млрд. теңге	15,0*	70,0*	67,0*				ИИДМ, ЕДБ, ҰКП, "Бәйтерек" ҰБХ", "Даму" КДҚ" АҚ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
2. Құрылыс салушылардың субсидияланатын кредиттерінің есебінен тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр		50,0*	300*	250*		ЕДБ деректері	

*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай нақтыланады.

5-міндет. Квазимемлекеттік сектор субъектілерін тарту арқылы тұрғын үй салу

Осы міндетке қол жеткізу мынадай нәтижелер көрсеткіштерімен өлшенетін болады:

Нәтижелер көрсеткіш-тері	Өлшем бірлігі	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Ақпарат көзі	Қол жеткізуге жауаптылар
Жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үйді іске қосу көлемі, оның ішінде:		291,1	483,8					
ЖАО жалға беретін тұрғын үй		23,1*					ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО,	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО,
"ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен жалға беретін тұрғын үйі	мың шаршы метр	165,0	80,0				"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ, "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ деректері	"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ, "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ
Жылжымайтын мүлік қорының сатып алу мүмкіндігімен жалға беретін және коммерциялық тұрғын үйі		103,0	403,8					

Үлестік құрылыс бойынша кепілдік көлемі**	млрд. теңге	9,4	40,1	90,3	105,9	127,1		
Үлестік құрылыс нарығын кепілдік беру қорының кепілдіктері мен қамту	%	5	7	10	12	15	"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ деректері	ИИДМ, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ, Кепілдік беру қоры
Тұрмысы төмен отбасыларға кредит беру	қарыз			6000	6000	6000	"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ, ҚТЖБ деректері	"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ, ҚТЖБ

*Бұл индикаторлар тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай нақтыланады.

**Бұл көрсеткіштер 2017 жылдың басынан бастап өспелі қорытынды түрінде қалыптасады.

Мақсаттарға, нысаналы индикаторларға, міндеттерге, нәтижелер көрсеткіштеріне қол жеткізу үшін жауапты мемлекеттік органдар: ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, ҰКП, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ, "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ.

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

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

Бағдарламаның міндеттері мен мақсаттарына қол жеткізу үшін мынадай бағыттар көзделеді:

- 1) сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй салу;
- 2) кредиттік тұрғын үй салу;
- 3) жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;
- 4) жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру;
- 5) квазимемлекеттік сектор субъектілерін тарту арқылы тұрғын үй салу.

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.

Мемлекеттік кәсіпорындар, мемлекеттің қатысуы бар заңды тұлғалар (акционері мемлекет болатын акционерлік қоғамдар және жауапкершілігі шектеулі серіктестіктер) және мемлекеттік емес заңды тұлғалар Қазақстан

Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен және көрсетілген заңды тұлғаларының ішкі құжаттарына сәйкес тұрғын үй шарттарын жақсарту және өз қызметкерлеріне тұрғын үйді сатып алу мақсатында оларға қолдау көрсету мүмкіндігін қарауы мүмкін.

Нарықта тұрғын үйге қажеттілікті белгілеу, халықтық төлем қабілетті сұранысын бағалау, Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысын талдау мақсатында зерттеулер жүргізілетін болады.

Жалпы Бағдарламаның басым бағыттарын іске асыру үшін ЖАО:

1) бекітілген бас жоспарларға және егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес жаппай тұрғын үйлер салынатын басым аудандарды айқындайды;

2) қолданыстағы заңнамаға сәйкес құрылыс салушыға, оның ішінде жеке құрылыс салушыға жер учаскелерін беруді қамтамасыз етеді.

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 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 қабаттарда 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 (қуаттылығы 100 сағ/Гкал аса жылумен жабдықтайтын көздерін (қазандықтарды) қоспағанда), сумен, газбен және электрмен жабдықтаудың, телефондандырудың инженерлік желілерін, су бұруды және кәріздерді, 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.

ЖАО-да тұрғын үйге мұқтаж ретінде есепте тұрған кезектегі адамдар үшін ЖАО-ның жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үй құрылысын жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асыруына рұқсат етіледі.

Тұрғын үйді бөлу тәртібі Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес реттеледі.

ЖАО "7-20-25. Әр отбасы үшін тұрғын үй сатып алудың жаңа мүмкіндіктері" ипотекалық тұрғын үй кредитін беру бағдарламасы бойынша (бұдан әрі – "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы) және осы Бағдарлама шеңберінде тұрғын үй сатып алған кезде бастапқы жарнаны жабу үшін әлеуметтік көмек немесе жылдық 0,01% сыйақы мөлшерлемесімен бюджеттік кредит түріндегі әлеуметтік қолдау ретінде тұрғын үй сертификаттарын береді.

5.1. Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй салу

ЖАО-ның сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй салуына және (немесе) сатып алуына және (немесе) ағымдағы тұрғын үй қорын сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй ретінде реконструкциялауына республикалық бюджеттен облыстық бюджеттерге, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының бюджеттеріне берілетін нысаналы трансферттер, сондай-ақ жергілікті бюджеттен қаражаттар көзделеді.

Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй тиісті қаржы жылына арналған республикалық және жергілікті бюджеттерде көзделген қаражаттарға сәйкес:

1) Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес айқындалған кезектілік тәртібімен "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 68-бабы 1)-8), 10), 11) тармақшаларында айқындалған халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына;

2) Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес айқындалған кезектілік тәртібімен "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 68-бабы 9) тармақшасында айқындалған халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына;

3) мемлекеттік жастар саясаты саласындағы уәкілетті орган бекітетін жұмыс істейтін жастарға сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй беру қағидаларында айқындалған тәртіппен жұмыс істейтін жастарға беріледі.

Жалға берілетін тұрғын үй алу үшін жұмыс істейтін жастарға қойылатын негізгі талаптар:

жиырма тоғыз жасқа толмаған, жалпы орта білім беретін мектептердің, техникалық және кәсіптік ұйымдардың, орта білімнен кейінгі, жоғары және жоғары оқу орнынан кейінгі білім беретін оқу бағдарламаларын меңгерген және еңбек қызметін жүзеге асыратын Қазақстан Республикасының азаматтары;

Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларында тұрғылықты жері бойынша соңғы 2 (екі) жылдан кем емес тұрақты тіркелуін растау (осы қалаларда тұрғын үй алуға үміттенетін адамдар үшін);

орналасқан жері бойынша ЖАО-ның тиісті анықтамасымен расталатын авариялық жағдайдағы, құлау қаупі бар (қирау) тұрғын үйді қоспағанда, өтініш берушінің, жұбайының (зайыбының), кәмелетке толмаған балаларының өтініш беру алдында 2 (екі) жыл ішінде меншік құқығындағы тұрғын үйдің, сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйдің жоқтығын растау;

Қағидаларда айқындалған мөлшерде төлем қабілеттілігін растау;
өзге талаптар қағидаларда айқындалады.

2019 жылы Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалалары ЖАО-ның көзделген қаражат шеңберінде жұмыс істейтін жастарды сатып алу құқығынсыз тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін бастапқы және екінші нарықтан тұрғын үй сатып алуына рұқсат етіледі.

Республикалық бюджеттен бөлінетін қаражаттың мөлшері сатып алынатын және (немесе) салынатын сатып алу мүмкіндігінсіз жалға берілетін тұрғын үйдің бірлігіне шаққанда 2019 жылы Нұр-Сұлтан және Шымкент қалалары үшін 7,2 млн. теңгеден, Алматы қаласы үшін 13,2 млн. теңгеден және 2020 – 2021 жылдары 7,2 млн. теңгеден аспайды.

Тұрғын үйдің құны белгіленген шектен асқан жағдайда шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жабылады.

2019 жылы Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО-сына осы Бағдарламаның 5.2-кіші бөліміне сәйкес шығарылған облигациялық қарыздар есебінен салынған кредиттік тұрғын үй объектілерінен жұмыс істейтін жастар үшін сатып алу құқығынсыз пәтерлердің бір бөлігін жалға беруге рұқсат етіледі.

Бұл ретте кейін кредиттік тұрғын үйдің құны сатып алу құқығынсыз жалдамалы тұрғын үй объектілерінде пәтерлерді жалға беру және (немесе) жергілікті бюджет қаражаты арқылы өтеледі.

ЖАО көзделген қатысушылар бөлінісінде сатып алу құқығынсыз берілген жалдамалы тұрғын үйлердің саны туралы мәліметтерді уәкілетті органға ай сайын беруді қамтамасыз етеді.

Мемлекет басшысының "Нұр Отан" партиясының XVIII съезінде және Жастар жылының салтанатты ашылуында берген тапсырмаларын іске асыру үшін жыл сайын 6 мың тұрмысы төмен көпбалалы отбасы және Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларында жұмыс істейтін 3 мың жас азаматтар сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үймен қамтамасыз етілетін болады.

ЖАО-ның сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйінің таза әрленген 1 шаршы метрі үшін салу мен (немесе) сатып алудың бағалық параметрлері:

Нұр-Сұлтан, Алматы және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент, Ақтөбе, Атырау және Ақтау, Түркістан 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-сына кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады.

Тұрғын үй құрылысы және (немесе) оны сатып алу құнынан асатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

ЖАО-ның жергілікті бюджеттің қаражаты есебінен сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй салуына (сатып алуына) және (немесе) ағымдағы тұрғын үй қорын сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй ретінде реконструкциялауына жол беріледі.

Реконструкциялау жергілікті бюджет қаражаты есебінен ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы негізінде жобалау-металық құжаттамада айқындалған қаражат шегінде жүзеге асырылады. Тұрғын үй реконструкцияланған жағдайда 1 шаршы метрдің құны Бағдарлама шеңберінде жаңа тұрғын үй құрылысы құнының 60 %-ынан аспауы тиіс.

Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жайлылықтың 3-4-сыныбына сәйкес келуге тиіс. Жайлылығы 3-4-сыныпқа сәйкес келетін жалға берілетін бір пәтерлі және (немесе) оқшауланған аз қабатты тұрғын үйлерді салуға және (немесе) сатып алуға жол беріледі.

Қазақстан Республикасының заңнамасында және осы Бағдарламада белгіленген шарттар мен талаптарға сәйкес ЖАО-ның жеке құрылыс салушылардан салынған тұрғын үйлерді сатып алуына жол беріледі.

ЖАО тұрмысы төмен көп балалы отбасыларды сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында мемлекеттік сатып алу заңнамасында көзделген тәртіппен бастапқы және екінші нарықтан белгіленген санитариялық-эпидемиологиялық және техникалық талаптарға сай келетін ауданы 60 шаршы метр және одан көп жалға берілген тұрғын үйлерді сатып алады.

Көп балалы отбасылардың келісуімен ауданы 60 шаршы метрден аз емес болатын тұрғын үй сатып алуға жол беріледі.

Қайталама нарықтан тұрғын үй сатып алу тетігін 2019 жылы іске қосу көзделіп отыр.

Республикалық бюджеттен бөлінетін қаражаттың мөлшері сатып алынатын тұрғын үйдің бірлігі үшін 8,4 млн. теңгеден аспайды.

Тұрғын үйдің құны белгіленген шектен асқан жағдайда шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жабылады.

5.2. Кредиттік тұрғын үй салу

1. Кредиттік тұрғын үй салуды қаржыландыру шарттары мен тетігі.

Халық үшін қолжетімді тұрғын үй ұсынысын арттыру мақсатында кредиттік тұрғын үй салу одан әрі жалғасатын болады.

Кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру тетігі Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңес хаттамасының шарттарына сәйкес 2 жылға дейінгі айналым мерзімділігімен ЖАО-ның облигациялар шығаруы арқылы квазимемлекеттік сектор субъектілерінен қарыз қаражатын тарту жолымен, бұрын бөлінген қаражатты құрылыстың жаңа жобаларына қайта бағыттай отырып жүзеге асырылады.

"Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның ЖАО облигацияларын сатып алуды қамтамасыз етуі:

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

2) 2017 жылы "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ жалға берілетін және кредиттік тұрғын үй салуға пайдаланбаған 17,4 млрд. теңге;

3) жалға берілетін және кредиттік тұрғын үйді өткізуден "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ қайтаратын 95,6 млрд. теңге;

4) 2017 жылы "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ коммерциялық тұрғын үй салуға пайдаланбаған 21,1 млрд. теңге;

5) коммерциялық тұрғын үйді өткізуден кейін өтелетін 2018 жылы "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ қайтаратын 75,9 млрд. теңге, оның ішінде "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ меншікті қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы уәкілетті орган (бұдан әрі – уәкілетті орган) облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО бюджетінің борыш лимитін ескере отырып, қаржыландыруға жататын жобаларды келісу арқылы облигацияларды шығару есебінен тартылатын қаражатты өңірлер арасында бөлуді жоспарлауды жүзеге асырады.

ЖАО уәкілетті органмен келісу бойынша:

бұдан бұрын шығарылған облигациялық қарыздар ішінара немесе толық өтелген жағдайда "Бәйтерек девелопмент" АҚ-дан облигациялық қарыздар ала алады;

бір облигациялық қарыз шеңберінде тұрғын үйді өткізуден алынған қаражатты қайта пайдалана алады.

Белгіленген мерзімдерде ЖАО облигациялық қарыздарды өтеуді тұрғын үйді сатудан түскен қаражат есебінен және (немесе) жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырады.

ЖАО салынып жатқан объектілер бойынша тиімді мониторинг үшін қаржы операторы "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның ақпараттық жүйесіне апта сайын деректердің (қаражаттың игерілуі, құрылыстың барысы және объектілерді өткізу туралы мәліметтер) енгізілуін қамтамасыз етеді.

"Бәйтерек девелопмент" АҚ уәкілетті органмен келісу бойынша ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйін өткізуден түскен "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ және "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ қаражаты есебінен ЖАО-ның облигацияларын сатып алуды жүзеге асырады.

"Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның уәкілетті органмен келісу бойынша 5.5-кіші бөлімнің 2-тармағында көзделген жобаларды қаржыландыруға қаражат жұмсауына жол беріледі.

1-1. Нарықтық шарттарда кредиттік тұрғын үй салуды қаржыландыру шарттары мен тетігі.

Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО нарықтық шарттарда, сондай-ақ "7-20-25" ипотекалық бағдарламасында көзделген тәртіппен облигациялық қарыздарды шығару арқылы кредиттік тұрғын үйдің құрылысына қаражат тартады.

ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйінің таза әрленген 1 шаршы метрі үшін тартылатын қаражат есебінен салудың бағалық параметрлері:

Нұр-Сұлтан, Алматы және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент Атырау, Ақтау қалаларында (инженерлік желілердің құнын есептемегенде) – 220 мың теңгеге дейін;

қалған өңірлерде (инженерлік желілердің құнын есептемегенде) -160 мың теңгеге дейін.

Тартылатын қаражат бойынша нарықтық сыйақының мөлшерлемесін жабу үшін құрылыс құнынан асатын бағада тұрғын үйді өткізу жүзеге асырылады.

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларының ЖАО, тартылатын қаражат бойынша сыйақының нарықтық мөлшерлемесін жабу үшін осы кіші бөлімнің 2-тармағының шарттарында салынған кредиттік тұрғын үйдің өткізу құнын ұлғайтуға жол беріледі.

2. ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйін салу шарттары мен тетігі.

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

Нұр-Сұлтан, Алматы және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент Атырау, Ақтау, Түркістан қалаларында (инженерлік желілердің құнын есептемегенде) – 180 мың теңгеге дейін;

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

Тұрғын үйдің жалпы алаңы 80 шаршы метрден аспауға тиіс, бұдан 5 %-дан асырмай ауытқуға рұқсат етіледі. Салуға жұмсалатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты және (немесе) құрылыс салушының есебінен өтелетін болса, алаңы рұқсат етілген ауытқудан асатын тұрғын үй салуға жол беріледі. Тұрғын үйді өткізу кезінде құнын Бағдарламаға қатысушы жалпы алаң бойынша өтейді.

Құрылыстың түпкілікті құны тұрғын үйлердің ЖСҚ-сына кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысы негізінде айқындалады. Тұрғын үй құрылысының құнынан асатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтеледі. Өткізудің түпкілікті құны осы кіші бөлімде көрсетілген бағалық параметрлерден аспауға тиіс. Тұрғын үйді өткізу құнын төмендету мақсатында ЖАО құрылыс шығындарының бір бөлігін жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтейді.

Өтінім берілген жобаларды іріктеу кезінде индустриялық үй құрылысы жобаларына басымдық беріледі.

Бағдарлама бойынша тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың бағалық параметрін сақтау және тұрғын үй құрылысы көлемін ұлғайту мақсатында ЖАО жеке құрылыс салушылармен серіктестік қағидаттарында жапсарлас салынған коммерциялық алаңдары бар объектілер сала алады. Бұл ретте жеке құрылыс салушы коммерциялық аудандар құрылысын қаржыландыруды, жобалауға және пайдалануға беруге жұмсалған шығындарды өтеуді қамтамасыз етеді.

Қазақстан Республикасының мемлекеттік сатып алу саласындағы заңнамасында белгіленген шарттар мен талаптарға сәйкес ЖАО-ның Бағдарламада айқындалған тұрғын үй құрылысының бағалық параметрлері

бойынша салынған тұрғын үйді жеке құрылыс салушылардан сатып алуына жол беріледі.

ЖАО мердігерлерді тартуды Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген шарттар мен талаптарға сәйкес мемлекеттік сатып алуды өткізу арқылы жүргізеді.

Облыс орталықтарының, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО осы Бағдарламаның 5.1-кіші бөліміне сәйкес кредиттік тұрғын үйлердің объектілеріндегі пәтерлердің бөлігін сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйге беруді анықтай алады.

Бұл ретте сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйдің құны кредиттік үйдің қалған бөлігі бойынша өткізу құнын балама ұлғайту есебінен жабылады.

3. Кредиттік тұрғын үйді өткізу тәртібі.

Тұрғын үй халыққа ЕДБ және ҚТҚЖБ арқылы өткізілетін болады. Бағдарламаға қатысушылар тұрғын үйді сатып алуды өз қаражаты, ЕДБ ипотекалық тұрғын үй қарыздары, ҚТҚЖБ тұрғын үй, алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздары және ҚТҚЖБ шоттарындағы жинақтары есебінен жүзеге асырады.

Тұрғын үйді өткізу уәкілетті орган бекіткен, "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасының шеңберінде салынған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алынған тұрғын үйді іске асыру қағидаларына сәйкес жүзеге асырылатын болады.

Кредиттік тұрғын үй салуға бағытталған қаражаттың айналымын қамтамасыз ету үшін 2017 жылдан бастап ҚТҚЖБ-ға кейін салымшыларға алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздарын беру үшін 5 жыл бойы жыл сайын жылдық 0,15% сыйақы мөлшерлемесі бойынша бюджеттік кредит түрінде 24 млрд. теңгеден бөлінетін болады.

ҚТҚЖБ салымшыларына жылдық 5%-дан кем емес мөлшерлемесі бойынша 25 жылға дейінгі мерзімге алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздары ҚТҚЖБ шотында төмендегі көлемде қаражаты бар болған жағдайда ұсынылады:

алдын ала тұрғын үй қарыздары бойынша сатып алынатын баспананың құнынан 20%-дан кем емес мөлшерінде;

аралық тұрғын үй қарыздары бойынша "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген мөлшерде.

Алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздары ҚТҚЖБ салымшыларына алдыңғы мемлекеттік және үкіметтік (салалық) бағдарламалардың шеңберінде ҚТҚЖБ бұдан бұрын берген қаражаттан қайтарымды қаражат және қалдығынан (олар болған жағдайда) беруге жол беріледі.

ҚТҚЖБ-ға "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде ЖАО және "Бәйтерек девелопмент" АҚ салған тұрғын үйлерді сатып алу үшін, сондай-ақ 5.3-бөлімнің шеңберінде кредит беруге бюджеттік кредит қаражатын пайдалануға жол беріледі.

ЖАО жергілікті бюджет қаражаты есебінен осы Бағдарламаның және аумақтарды дамыту бағдарламалары шеңберінде ҚТҚЖБ-ның салымшыларына кредит беру үшін бюджеттік кредит беруге жол беріледі.

5.3. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту

Тұрғын үй құрылысының жалпы көлеміндегі негізгі үлес ЖТҚ келеді.

2016 жылы 10,2 млн. шаршы метр іске қосылған тұрғын үйдің ішіндегі ЖТҚ-ның үлесі 5 млн. шаршы метрді құрады. 2017 жылы 11,2 млн. шаршы метр іске қосылған тұрғын үйдің ішінен ЖТҚ-ның көлемі 4,2 млн. шаршы метрді құрады.

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

Жалпы алғанда, ЖТҚ бағыты Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында регламенттеледі, ол оның одан әрі дамуына ықпал ететін болады.

Жеке тұрғын үй құрылысын 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, электрмен және газбен жабдықтау желілерімен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Жылумен жабдықтау жүйелерін, телефондандыру, су бұру және кәріз желілерін, инженерлік құрылыстарды, орамшiлік жолдар мен өтпе жолдарды қамтитын өзге де инженерлік коммуникацияларды жүргізу жергілікті бюджет 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) бекітілген 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.

ЖАО бірыңғай сәулеттік стильде жеке тұрғын үй және (немесе) оқшауланған аз қабатты тұрғын үйлер құрылысының пилоттық жобасын (бұдан әрі – пилоттық жоба) ұйымдастырады.

Пилоттық жоба облыс орталықтарында іске асырылады. ЖАО облыс орталықтарының қала маңы аумағында, даму әлеуеті жоғары шағын және моноқалаларда осы жобаны қолдануды айқындайды.

Пилоттық жобаны қаржыландыру:

1) "Кредиттік тұрғын үй салу" деген 5.2-кіші бөлімге сәйкес ЖАО-ның бағалы қағаздарын шығару арқылы қарыз тарту;

2) бірыңғай құрылыс салушының жеке қаражаты, оның ішінде ЕДБ-нің қарыз қаражаты, сондай-ақ "Жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру" деген 5.4- кіші бөлімге сәйкес берілетін субсидияланған кредит есебінен жүзеге асырылады.

Бағалы қағаздар шығару жолымен пилоттық жоба қаржыландырылған жағдайда ЖАО Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген шарттар мен талаптарға сәйкес мемлекеттік сатып алуды өткізу арқылы құрылысты ұйымдастырады. Әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялар, жеке кәсіпкерлер арқылы құрылысты іске асыруды ұйымдастыруға жол беріледі.

Құрылыс саласындағы қазақстандық қамту үлесін 90 %-ға дейін ұлғайту және өңдеуші өнеркәсіпте құрылыс материалдары өндірісінің өсуін қамтамасыз ету мақсатында пилоттық жобаларды іске асыру үшін жергілікті құрылыс материалдары қолданылатын ҰҚК технологиялары қолданылады, бұл тұрғын үйді салу және өткізу құнының 1 шаршы метрі үшін 120 мыңнан қымбат болмауын (ИКИ құнын есепке алмағанда) қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Құрылыстың түпкілікті құны тұрғын үйлердің ЖСҚ ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы негізінде айқындалады. Тұрғын үй

құрылысы құнынан асатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен төленеді.

Осы жобадағы тұрғын үй ЖТҚ арналған жер учаскелерін алуға кезекте тұрған адамдарға (бұдан әрі – кезекте тұрған адам) өткізіледі. Пилоттық жобаға қатысатын кезекте тұрған адамдар, өз қаражаты есебінен, ҚТҚЖБ немесе ЕДБ ипотекалық қарыздары арқылы дайын тұрғын үйді сатып алады.

Тұрғын үйді өткізу уәкілетті орган бекітетін "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасының шеңберінде салынған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алынған тұрғын үйлерді іске асыру қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

5.4. Жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру

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

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

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

Бағдарлама шеңберінде жыл сайын республикалық бюджеттен құрылыс салушылардың кредиттері бойынша сыйақы мөлшерлемесінің жылдық 7 %-ын өтеу үшін субсидия бөлінеді.

Субсидиялар "Даму" ҚДҚ" АҚ қаржы агенті арқылы бөлінеді, оның қызметі республикалық бюджет қаражаты есебінен төленеді.

Жеке құрылыс салушы 1 шаршы метрді өткізудің мынадай бекітілген бағасы бойынша тұрғын үйдің кемінде 50 %-ын ұсынады:

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент, Атырау, Ақтау қалаларында – 260 мың теңгені қоса алғанға дейін;

басқа өңірлерде – 220 мың теңгеге дейін.

Жеке құрылыс салушы тұрғын үйді тікелей сату жолымен, ҚТҚЖБ, ЕДБ қарыздары, "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы және "ҚИК" ИҰ" АҚ бағдарламасы арқылы іске асырады.

Тұрғын үй құрылысы мақсатында жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банк беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялау тәртібін уәкілетті орган бекітеді.

5.5. Квазимемлекеттік сектор субъектілерін тарту арқылы тұрғын үй құрылысын салу

1. Бұрын қабылданған тұрғын үй құрылысы бағдарламалары шеңберіндегі тетіктерді одан әрі іске асыру.

Қазақстанда жалға берілетін тұрғын үй қоры негізінен жергілікті атқарушы органдар арқылы ЖАО-да кезекте тұрған азаматтар мен жас отбасылар үшін коммуналдық тұрғын үй құрылысы есебінен қалыптасты. 2017 жылы кейбір өңірлерде кезекте тұрған азаматтар мен жас отбасылар үшін ЖАО объектілерінің құрылысы аяқталған болатын.

Бұған қоса халықтың қалың жігі үшін тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру мақсатында "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде "Самұрық-Қазына" АҚ, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ ұлттық компаниялар тартылып, олар арқылы жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үй құрылысын қаржыландыру басталды.

"ҚИК" ИҰ" АҚ-ның, "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның және Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыру тәртібі "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасында және "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасында регламенттеледі. Бұрын қабылданған тұрғын үй бағдарламаларына сәйкес құрылысы басталған жобалар жеке құрылыс салушылармен жасалған шарттар және құрылыс жобаларын іріктеу және қарау кезінде қолданыста болған тиісті бағдарламалар шарттарында аяқталады.

2014 – 2017 жылдар аралығындағы кезеңде "ҚИК" ИҰ" АҚ 957,4 мың шаршы метр жалға берілетін тұрғын үйді сатып алды және салды. Алаңы 80 мың шаршы метрді құрайтын объектілердің құрылысы аяқталу сатысында.

"Бәйтерек девелопмент" АҚ 553,6 мың шаршы метр тұрғын үй салуды қамтамасыз етті. Алаңы 30 мың шаршы метрді құрайтын объектілердің құрылысы аяқталу сатысында.

Жылжымайтын мүлік қоры 390,16 мың шаршы метр жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үй салды. Алаңы 403,5 мың шаршы метрді құрайтын объектілердің құрылысы аяқталу сатысында.

ЖАО және квазимемлекеттік сектор субъектілері объектілеріндегі тұрғын үйді іске асыру "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылар салған және (немесе) олардан сатып алынған тұрғын үйлерді іске асыру қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

Нұр-Сұлтан қаласында авариялық тұрғын үйді бұзудың пилоттық жобасын одан әрі іске асыру жалғастырылуда, оның шеңберінде жобаны қайта инвестициялау мақсатында нарықта өткізу үшін кеңсе үй-жайлары мен

паркингтері бар шағын габаритті тұрғын үйлер мен жайлылығы I-IV сыныпты тұрғын үйлер салу көзделіп отыр.

Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі және Нұр-Сұлтан қаласының уәкілетті ұйымы бұрын қабылданған бағдарламалық құжаттарда көзделген шарттармен пилоттық жобаны іске асыруды жалғастыруда.

Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі авариялық тұрғын үйді бұзудың пилоттық жобасы шеңберінде инженерлік желілердің құрылысын және абаттандыруды қамтамасыз етеді.

Пилоттық жобаны іске асыру шеңберінде Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі авариялық тұрғын үйлердің меншік иелеріне бұзылатын тұрғын үйлердің орнына алаңы бойынша көлемі тең келетін, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем емес жаңа пәтерлер береді.

Авариялық тұрғын үйлердегі тұрғын емес үй-жайлардың меншік иесінің мүлкі реквизицияланатын болса, Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі оның құнын өтейді. 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.

Тұрғын үйдің жалпы алаңы құрылысының құны тұрғын үйлердің ЖСҚ-сына ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады.

Тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрін сату құны салынып жатқан тұрғын үйдің жайлылық деңгейіне және сатылатын кезде жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасқан конъюнктурасына, бірақ құрылыс құнынан төмен емес деңгейге байланысты болады.

Қазақстан Республикасының Үкіметі 2018 жылы Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігі уәкілетті ұйымының "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ алдында бұдан бұрын қабылдаған міндеттемелерін өтеуі үшін республикалық бюджеттен 20 млрд. теңге мөлшерінде нысаналы ағымдағы трансфертті 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:

2018 жылдан бастап салынған тұрғын үй көлемінің 10 %-ын авариялық үй құрылыстарының меншік иелерін көшіру үшін Нұр-Сұлтан қаласының коммуналдық меншігіне беруді және қалған 90 % көлемін жобаны қайта инвестициялау мақсатында еркін нарықта өткізуді;

мемлекеттік инвестициялардың бюджетке қайтарылуын қамтамасыз етеді.

2. "Бәйтерек девелопмент" АҚ және "Самұрық-Қазына" жылжымайтын мүлік қоры" АҚ арқылы қаражатты тұрғын үй жобаларына инвестициялау.

"Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ және "Бәйтерек девелопмент" АҚ тұрғын үйді өткізуден қайтарымды қаражатты және Ұлттық қордан бөлінген қаражаттың келісімшарт жасалмаған қалдықтарын бағалы қағаздарды сатып алу арқылы ЖАО кредиттік тұрғын үй құрылысын одан әрі қаржыландыруға, сондай-ақ Нұр-Сұлтан қаласындағы проблемалық тұрғын үй объектілерінің құрылысын аяқтауды қаржыландыруға жібереді.

1) "Бәйтерек девелопмент" АҚ Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің уәкілетті ұйымына (бұдан әрі – уәкілетті ұйым) проблемалық объектілерді аяқтау үшін ақылылық, мерзімділік және қайтарымдылық шарттарымен кредит береді.

Уәкілетті ұйым "Бәйтерек девелопмент" АҚ-дан тартқан қаражат есебінен тұрғын үй құрылысының проблемалық объектілеріне қаржылық, заңдық және техникалық аудит жүргізеді, кредиттік қаражаттың қайтарымдылығын қамтамасыз ету шартымен жобалау және құрылыс-монтаждау жұмыстарын, объектілерді, оның ішінде аяқталмаған құрылыс объектілерін бұзуды және (немесе) бөлшектеуді, жер учаскелерін (жер пайдалану құқығын) сатып алуды, жаңа көппәтерлі тұрғын үйлер салуды, құрылысқа аванс беруді қаржыландырады.

Уәкілетті ұйым "Бәйтерек девелопмент" АҚ алдында қаражаттың қайтарылуын ескере отырып, Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігімен келісу бойынша объектілерде бос алаңдарды өткізуден, сондай-ақ жаңа көппәтерлі тұрғын үйлерді (жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркінгі бар) салуға берілетін кредиттік қаражат шеңберінде қаражатты қайта пайдалануға құқылы.

Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі жергілікті бюджет қаражаты есебінен проблемалық объектілердің құрылысын аяқтау шеңберінде инженерлік желілер мен абаттандыруды қаржыландыруды және салуды қамтамасыз етуі мүмкін.

Қаражат көздері және "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның уәкілетті ұйымды кредиттеу шарттары Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің хаттамасына сәйкес айқындалады.

Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу мәселелері жөніндегі ведомствоаралық комиссиясы (бұдан әрі – ВАК) объектілердің тізбесін қарайды және оларды кредиттік қаражат есебінен қаржыландыру үшін уәкілетті ұйымға ұсынады.

Объектілердің бағалық және техникалық параметрлері бекітілген жобалау-сметалық құжаттама, ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы мен орындалған жұмыстардың көлемі туралы техникалық аудиттің нәтижелері негізінде анықталады.

Уәкілетті ұйым көрсетілген растайтын құжаттардың, сондай-ақ бос алаңдар туралы деректердің негізінде кредиттік қаражаттың белгіленген мерзімде қайтарылуын қамтамасыз ету шартымен құрылысты аяқтау үшін қажетті қаржы қаражатының көлемін анықтайды.

Қаражаттың қайтарымдылығы уәкілетті ұйымға проблемалық объектілердегі және (немесе) жаңа көппәтерлі тұрғын үйлердегі бос алаңдарды және (немесе) оларды өткізуден түскен қаражатты, сондай-ақ үлескерлердің пайдасына өндіріп алынған ақша қаражатын және (немесе) мүлікті беру есебінен қамтамасыз етіледі.

Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі белгіленген мерзімде уәкілетті ұйымның "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның алдындағы міндеттемелерін орындауды қамтамасыз етеді.

2) "Бәйтерек девелопмент" АҚ ЕДБ-ге шартты депозиттерді орналастыру арқылы тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыру.

ЕДБ-ге шартты депозиттерді орналастырудың шарттары мен тетіктері, ЕДБ және құрылыс салушыларға қойылатын талаптар, тұрғын үй құрылысының жобаларын іріктеу және қарау және тұрғын үйді сату тәртібі "Бәйтерек девелопмент" АҚ ішкі құжаттарында айқындалады.

Тұрғын үйдің 1 шаршы метрін өткізу құны Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында – 260 мың теңгені қоса алғанға дейін, басқа өңірлерде – 220 мың теңгеге дейін.

Тұрғын үйдің таза әрленген 1 шаршы метрі үшін салу мен өткізудің бағалық параметрлері жобаның рентабельділігі және қаражаттың қайтарымдылығы негізінде айқындалатын болады.

Тұрғын үй құрылысының көлемін арттыру мақсатында "Бәйтерек девелопмент" АҚ квазимемлекеттік сектор субъектілерінің кепілдігімен халықаралық қаржы институттарының қаражатын тарта алады.

3. "ҚИК" ИҰ" АҚ арқылы тұрғын үй жобаларына қаражатты инвестициялау.

"ҚИК" ИҰ" АҚ жалға берілетін тұрғын үй объектілері бойынша түсетін жалдау төлемдерін тиісті келісімдер (меморандумдар) жасалған мемлекеттік және мемлекеттік емес заңды тұлғалар үшін тұрғын үй салу немесе сатып алу жобаларын іске асыруға не "ҚИК" ИҰ" АҚ ішкі құжаттарына сәйкес ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын сатып алуға жолдайды.

Қосымша жалға берілетін тұрғын үй салуды немесе сатып алуды ұлғайту үшін "ҚИК" ИҰ" АҚ түскен жалдау төлемдерін қабылданған міндеттемелерді өтеуге жұмсау құқығымен ішкі және халықаралық капитал нарықтарында қаражатты нарықтық шарттармен қарызға алуды жүзеге асыра алады.

Тұрғын үй құрылысы және тұрғын үйді өткізу жобаларын іріктеу және қарау тәртібі "ИК" ИҰ" АҚ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

"ҚИК" ИҰ" АҚ республикалық бюджет қаражаты есебінен "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде "ҚИК" ИҰ" АҚ мақұлданған ипотекалық қарыздар бойынша субсидияларды төлеуді жалғастыруда.

Жобалар бойынша бағалық параметрлер 1 шаршы метр үшін мынадан аспауы тиіс:

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент, Атырау, Ақтау қалаларында – 260 мың теңгені қоса алғанға дейін;
басқа өңірлерде – 220 мың теңгеге дейін.

4. Тұрғын үй құрылысы жобаларын ҚТҚЖБ бағдарламалары арқылы іске асыру.

1) Әскери қызметшілер мен арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлері үшін тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыру.

Әскери қызметшілер мен арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлерін тұрғын үймен қамтамасыз етуге жеке құрылыс салушыларды қатыстыруға болады.

Кредит беру шарттары ҚТҚЖБ ішкі құжаттарында айқындалады және қаражаттың болуына байланысты өзгеруі мүмкін.

Әскери қызметшілер мен арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлеріне тұрғын үй жобаларын іріктеудің және тұрғын үйді өткізудің талаптары мен тәртібі ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарында және (немесе) ҚТҚЖБ

мен (немесе) уәкілетті мемлекеттік органдар арасындағы ынтымақтастық туралы келісімде (меморандумда) айқындалады.

ҚТҚЖБ құрылысты қаржыландырудың және тұрғын үйді өткізудің өзге де тетіктерін әзірлеуі және енгізуі мүмкін.

2) ҚТҚЖБ қаражатын ЕДБ-де шартты депозиттерге орналастыру арқылы жеке құрылыс салушылардың қатысуымен ҚТҚЖБ-ның тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыруы.

Тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялар тартуды ынталандыру мақсатында түпкілікті қарыз алушы үшін тиімді сыйақы мөлшерлемесін жылдық 7%-дан асырмау шартымен, ведомстводан тыс кешенді сараптама қорытындысында 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 20 млрд. теңгеге дейінгі мөлшердегі ҚТҚЖБ қаражатын жұмсау жоспарланып отыр.

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

3) Тұрмысы төмен отбасыларға тұрғын үй сатып алуға кредит беру.

ҚТҚЖБ 3 жыл бойы жыл сайын Бағдарламаға қатысушыларға бастапқы және қайталама нарықтарға тұрғын үйді сатып алуға кредит беру үшін республикалық бюджеттен 25 жыл мерзімге 0,01 % сыйақы мөлшерлемесі бойынша 50 млрд. теңгеден бюджеттік кредит бөлінеді.

ҚТҚЖБ шотында бастапқы жарна болған жағдайда, ҚТҚЖБ 20 жылға дейінгі мерзімге жылдық 2 %-дан аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша:

алдын ала тұрғын үй қарыздары бойынша қарыз сомасының 10 %-ынан кем емес мөлшерде;

аралық тұрғын үй қарыздары бойынша "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақ ақшасы туралы" 2000 жылғы 7 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Заңында анықталған мөлшерде алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздарын береді.

Бағдарламаға:

көп балалы отбасы;

толық емес отбасы;

мүгедек балалары бар немесе тәрбиелеп отырған отбасы қатыса алады.

Қатысуға қойылатын негізгі талаптар:

1) Қазақстан Республикасының азаматтығы;

2) өтініш берген күнге өтініш берушінің және онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің (жұбайының, кәмелеттік жасқа толмаған балаларының) Қазақстан Республикасының аумағында меншік құқығында тұрғын үйінің болмауы;

3) ағымдағы қаржы жылына отбасының әрбір мүшесіне шаққанда айына заңнамада белгіленген 1 (бір) ең төменгі айлық жалақы көрсеткішінен аспайтын, соңғы 6 (алты) айдағы орташа табысының болуы (балалы бар отбасыларға берілетін мемлекеттік жәрдемақыларды есепке алмағанда);

4) некені бұзу сәтінен бастап 3 жылдық мерзімнің өтуі (толық емес отбасылар үшін);

5) еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен отбасылық жиынтық табыстың болуы;

6) төлем қабілеттілігін растау;

7) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес тұрғын үйге мұқтаж азаматтың мәртебесі мен тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарын есепке қою санаты көрсетілген ЖАО-ның растауы.

Қажетті құжаттардың тізбесі ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

Кредит беру талаптары:

қарыздың нысаналы мақсаты – бастапқы (оның ішінде ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйін) және қайталама нарықтарда тұрғын үй сатып алу;

Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент, Ақтау, Атырау қалаларында тұрғын үйді сатып алу кезінде ең жоғарғы қарыз сомасы – 15 млн.теңгеден аспайды, өзге өңірлерде – 10 млн. теңгеден аспайды;

кепілдікті қамтамасыз ету – сатып алынатын тұрғын үй немесе ҚТҚЖБ-ның тиісті талаптарына сай келетін өзге мүлік.

ЖАО тұрғын үй заңнамасында белгіленген тәртіппен қарыз бойынша бастапқы жарнаның бір бөлігін жабу үшін тұрғын үй сертификаттарын береді.

5. Кепілдік беру қорының қатысуымен үлестік салымдарды қорғау тетігін іске асыру.

Үлестік тұрғын үй құрылысына қатысушылардың мүдделерін қорғау мақсатында үлестік тұрғын үй заңнамасы шеңберінде 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 жүргізді.

Кепілдік беру қорының кепілдігімен қамтамасыз етілген тұрғын үй құрылысының жобалары бойынша ҚТҚЖБ және ЕДБ қарыз алушыларға ҚТҚЖБ-ның және ЕДБ-дің ішкі құжаттарында айқындалған тәртіппен және шарттарда үлестік қатысу шарттары бойынша талап ету құқықтарын кепілдікке қойып, тұрғын үйді сатып алуы үшін кредит бере алады.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнаманың талаптарына сәйкес келетін уәкілетті компания ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын қоспағанда, жалға алу мерзімін ұзарту үшін ЖАО-ға өтінім береді.

Өтінімге ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын қоспағанда, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнаманың талаптарына сәйкес келуі туралы Кепілдік беру қорынан жазбаша растау қоса беріледі.

ЖАО заңнамада белгіленген тәртіппен жер пайдаланудың жалдау мерзімін ұзартады. Оң шешім қабылданған жағдайда жергілікті атқарушы орган белгіленген тәртіппен уәкілетті компаниямен жер учаскесіне жалдау шартын жасайды, ол ерекше шартты – кепілдік беру туралы шарт жасауды қамтамасыз етуге тиіс.

6. Қажетті ресурстар

Бағдарламаны іске асыруға арналған қаржы шығындары республикалық бюджет, жеке инвестициялар, оның ішінде квазимемлекеттік сектор субъектілері, сондай-ақ капитал нарығына тартылатын басқа да қаражат есебінен көзделеді.

Бағдарламаны қаржыландыру көлемі мынаны құрайды:

млрд. теңге

	2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Барлығы
РБ*	127,6	148,6	304,2	294,2	297,1	1171,7
Бюджеттен тыс қаражат**	43,1	120,9	129,4	101,2	109,6	504,2
Жиыны	170,7	269,5	433,6	395,4	406,7	1675,9

*Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес тиісті қаржы жылдарына арналған республикалық бюджетті бекіткен кезде нақтыланады;

**осы қаражат тұрғын үйдің сатылуынан қаражаттың түсуіне қарай бағытталады болады.

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

Ескертпе: аббревиатуралардың толық жазылуы:

ИИДМ	–	Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі
ЖАО	–	облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының жергілікті атқарушы органдары
"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
ҮҚК	–	үй құрылысы комбинаттары
ЖСҚ	–	жобалау-сметалық құжаттама

"Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасына қосымша

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

Ескерту. Бағдарлама жаңа редакцияда – ҚР Үкіметінің 29.04.2019 № 231; 19.10.2019 № 775 қаулысымен.

Р/с №	Атауы	Өлшем бірлігі	Аяқталу нысаны	Орын дау мерзімі	Орындауға жауаптылар	Оның ішінде	Қаржыландыру көздері	Бюджеттік бағдарламалар
-------	-------	---------------	----------------	------------------	----------------------	-------------	----------------------	-------------------------

						жылд ар бойы нша			маның коды					
2017 жыл	2018 жыл	2019 жыл	2020 жыл	2021 жыл	Барлығы									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Мақсаты: халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру														
Нысаналы индикатор** : Барлық қаржыландыру көздерінің есебінен тұрғын үйлерді іске қосу көлемі, оның ішінде:	мың шаршы метр				ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ (келісу бойынша)	10116	12097	13065	14110	15239				
көп пәтерлі тұрғын үй						5116	6991	7550	8154	8806	64627			
жеке тұрғын үй						5000	5106	5515	5956	6433				
1-міндет. Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй салу														
Көрсеткіш** Сатып алу құқығын-сыз жалға берілетін тұрғын үйді	мың шаршы метр				ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және	150	150	489,6	557,5	557,5	1904,6			

	іске қосу көлемі				Шым-кент қалаларының ЖАО								
Іс-шаралар													
1	Облыстық бюджет-терге, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының бюджет-теріне коммуналдық тұрғын үй қорының тұрғын үйін салуға және сатып алуға (немесе) реконструкция-лауға берілетін нысаналы трансферттерін бөлуді қамтама-сыз ету	млрд. теңге	Қазақстан Республикасының Үкіметінің қаулы-сы, келі-сімдер	жыл сайын – 2021 жылдар	ИИДМ, Қаржы-мині, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шым-кент қалаларының ЖАО	25,0	26,9	104,4	104,4	104,4	365,1	ҰҚ, РБ кара-жаты*	228
	халықтың әлеуметтік жағынан осал өзге де топтары үшін					25,0	26,8	32,8	32,8	32,8	150,20		
	жұмыс істейтін жастар үшін							21,6	21,6	21,6	64,8		
	көпбалалы отбасылар үшін							50,0	50,0	50,0	150,0		
2	ЖАО-ның сатып алу құқығынсыз жалға	мың шаршы метр	пайдалануға беру актісі	жыл сайын, 2017–2021	облыстардың, Нұр-Сұлтан,	150	150	507,3	637,5	637,5	2082,3		

	берілетін тұрғын үйді іске қосуын қамтамасыз етуі **			жылда	Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО									
3	Жұмыс істейтін жастарға сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйді беру қағидаларын қабылдау		АҚДМ бұйрығы	2019 жылғы шілде	АҚДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО									
2-міндет. Кредиттік тұрғын үй салу														
	Көрсеткіш** : Кредиттік тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр			ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ (келісу бойынша)	986,3	594,7	631,0	680,0	633,0	3525,0			
Іс-шаралар														

4	ЖАО-ның облигациялық қарыздар бойынша тартылатын қаражат және қаражатты қайта пайдалану есебінен тұрғын үйді іске қосуын қамтамасыз ету **	млрд. теңге	пайдалануға беру актісі	жыл сайын, 2017–2021 жылдар	облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "Бәйтерек девелопмент" АҚ (келісу бойынша)	43,1	100,9	108,8	101,2	109,0	463,0	бюджет-тен тыс қаражат	
5	"Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның жалға берілетін және кредиттік тұрғын үйлер құрылысын аяқтауын қамтамасыз ету	мың шаршы метр	пайдалануға беру актісі	2017–2018 жылдар	"Бәйтерек девелопмент" АҚ (келісу бойынша)	389,3	34,0				423,3		
6	"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алуын қамтамасыз ету	млрд. теңге	мәміле туралы есеп	жыл сайын, 2017–2021 жылдар	"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), "Бәйтерек девелопмент" АҚ (келісу бойынша), "Самұрық-Қазына" ҰӨҚ" АҚ (келісу бойынша)	43,1	100,9	108,8	101,2	109,0	463,0	бюджет-тен тыс қаражат	

), облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, ҰЭМ, ИИДМ, Қаржымині								
7	"Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ-ның ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алу үшін "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның облигацияларын алуын қамтамасыз ету	млрд. теңге	мәміле туралы есеп	жыл сайын, 2017–2021 жылдар	"Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ (келісу бойынша), "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ, "Бәйтерек девелопмент" АҚ (келісу бойынша)	21,1	75,9				97,0	бюджеттен тыс қаражат	
8	Салымшыларға алдынала және аралық тұрғын үй қарыздарын беру үшін ҚТҚЖБ-ға бюджеттік кредит берудің негізгі шарттарын бекіту	млрд. теңге	Қазақстан Республикасының Үкіметінің қаулысы, шарт	жыл сайын, 2017–2021 жылдар	ИИДМ, Қаржымині, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), ҚТҚЖБ (келісу бойынша)	8,0	24,0	28,0	28,0	32,0	120,0	РБ қаражаты*	231

9	Мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламалары шеңберінде ҚТҚЖБ-ға бұдан бұрын берілген 57 млрд. теңге сомасындағы бюджеттік кредиттердің мерзімдерін ұзарту мәселесін ВАК-қа енгізу		ВАК-тың шешімі	2017 жыл	ИИДМ, Қаржым ині, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша)									
3-міндет. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту														
	Көрсеткіш** : Жеке тұрғын үйді қосу көлемі	мың шаршы метр			ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО	5000	5106	5515	5956	6433	28010			
Іс-шаралар														
10	Облыстық бюджеттерге, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының бюджеттерінде тұрғын үй құрылысы аудандарында ИКИ-ді дамытуға және	млрд. теңге	Қазақстан Республикасының Үкіметінің қаулысы, келісімдер жасасу	жыл сайын, 2017 – 2021 жылдар	ИИДМ, ЭМ, Қаржым ині, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО	80,88	69,8	110,2	100,0	100,0	460,88	ҰҚ, РБ каражаты*	228,043,003,041	

	отырып, бас жоспарларға тиісті өзгерістер енгізу туралы ұсыныс енгізу				тан және Алматы ЖАО								
14	ЖТҚ үшін үлгілік жобаларды әзірлеу	млрд. теңге	бұйрық	2017-2018 жылдар	ИИДМ	0,1							РБ каражаты*
4-міндет. Жеке құрылыс салушыларды тұрғын үй салуға ынталандыру													
	1-көрсеткіш. Құрылыс салушының субсидия-ланатын кредиттерінің көлемі	млрд. теңге			ИИДМ, ЕДБ (келісу бойынша), "Бәйтерек" ҰБХ"	15,0*	70,0*	67,0*				152,0*	
	2-көрсеткіш. Құрылыс салушының субсидия-ланатын кредиттерінің есебінен тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың шаршы метр			АҚ (келісу бойынша), "Даму" КДК" АҚ (келісу бойынша), ҰКП (келісу бойынша), облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО		50,0*	300*	250*		600,0*		
Іс-шаралар													
15	Құрылыс салушылардың	млрд. теңге	шарт	жыл сайын, 2017	ИИДМ, Қаржым, ЕДБ	0,7*	6,09*	10,09*	9,80*	8,80*	35,48*	РБ каражаты*	228

	кредиттері бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау			– 2022 жылдар	(келісу бойынша), "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), "Даму" КДҚ" АҚ (келісу бойынша), ҰКП (келісу бойынша), облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО										
16	Тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне ЕДБ беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялау тәртібін әзірлеу		ҰЭМ бұйрығы	2017 жылғы ақпан	ҰЭМ, ҰБ (келісу бойынша) ҰКП (келісу бойынша)										
17	Субсидиялау шеңберінде көрсетілетін оператор қызметіне ақы төлеу	млрд. теңге	шарт	жыл сайын, 2017 – 2021 жылдар	ИИДМ, "Даму" КДҚ" АҚ (келісу	0,3*	0,25*	0,25*	0,25*	0,25*	1,3*	РБ каража -ты*	228		

					бойынша)									
5-міндет. Квазимемлекеттік сектор субъектілерін тарту арқылы тұрғын үй салу														
1-көрсеткіш* * Жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үйлерді іске қосу көлемі	мың шаршы метр				ИИДМ, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), Жылжымайтын мүлік қоры (келісім бойынша)	291,1	483,8							774,9
2-көрсеткіш** **: Үлестік құрылыс бойынша кепілдік көлемі	млрд. теңге				"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), Кепілдік беру қоры (келісім бойынша)	9,4	40,1	90,3	105,9	127,1				372,8
3-көрсеткіш: Үлестік құрылыс нарығын кепілдік беру қорының кепілдіктері мен қамту	%				"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), Кепілдік беру қоры (келісу бойынша)	5	7	10	12	15				
4-көрсеткіш: Тұрмысы төмен отбасыларға кредит беру	қарыз				ИИДМ, Қаржым ині, ҰЭМ, "Бәйтерек" ҰБХ"			6000	6000	6000				

					АҚ (келісу бойынша), ҚТЖБ (келісу бойынша)									
Іс-шаралар														
18	Облыстық бюджеттерге, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының бюджеттерінде коммуналдық тұрғын үй қорының тұрғын үйлерін салуға және (немесе) реконструкция-лауға нысаналы даму трансферттерін бөлуді қамтамасыз ету	млрд. теңге	Қазақстан Республикасының Үкіметінің қаулысы, келісімдер	2017 жыл	ИИДМ, Қаржымині, облыстардың, Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларының ЖАО	1,58*	*					1,58*	РБ каражаты*	228
19	ЖАО жалға берілетін тұрғын үй құрылысын қамтамасыз ету**	мың шаршы метр	пайдалануға беру актісі	2017 жыл	облыстардың, Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларының ЖАО	23,1*	*					23,1**		
20	"ҚИК" ИҰ" АҚ-ның кейін сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін	мың шаршы метр	пайдалануға беру актісі	жыл сайын, 2017 – 2019 жылдар	"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), "ҚИК" ИҰ" АҚ	165,0	80,0					245,0		

	тұрғын үй салуын (сатып алуын) қамтамасыз ету				(келісу бойынша)								
21	Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үйлер құрылысын аяқтауын қамтамасыз ету, оның ішінде:	мың шаршы метр	пайдалануға беру актісі	жыл сайын, 2017–2018 жылдар	Жылжымайтын мүлік қоры (келісу бойынша)	103,0	403,8			506,8			
	сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үй					27,4	154,8			182,2			
	коммерциялық тұрғын үй					75,6	249,0			324,6			
22	Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қорының жарғылық капиталын ұлғайту	млрд.теңге	акцияларды орналастыру	2017 жыл	ИИДМ, Қаржым ині, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), Кепілдік беру қоры (келісу бойынша)	10,0*				10,0*	ҰҚ каражаты*	206	
23	Құрылыс салушылардың (уәкілетті компаниялардың) өтінімдерін белгіленген тәртіппен карау		кепілдік беру туралы шарт		"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), Кепілдік беру қоры (келісу бойынша)								

	сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін өтеу үшін субсидиялар беру қағидаларын әзірлеу												
28	"Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылар салған және (немесе) олардан сатып алынған тұрғын үйлерді өткізу қағидаларын қабылдау		ИИДМ бұйрығы	2018 жылғы шілде	ИИДМ, Қаржым ині, ҰЭМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), ҰБ (келісу бойынша), ҰКП (келісу бойынша)								
29	Нарықта тұрғын үйге қажеттілікті зерттеуге, халықтың төлемқабілеттілігі сұранысын бағалауға, Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысын	млрд. теңге	қорытынды	2019 – 2021 жылдар	ИИДМ, Қаржым ині		0,1	0,1	0,1	0,3			РБ каражаты

	талдауға зерттеулер жүргізу													
30	Салымшыларға алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздарын беру үшін (2%) ҚТҚЖБ-ға бюджеттік кредит берудің негізгі шарттарын бекіту	млрд. теңге	Қазақстан Республикасының Үкіметінің қаулысы, шарт	жыл сайын, 2019 – 2021 жылдар	ИИДМ, Қаржымині, ҰЭМ, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), ҚТҚЖБ (келісу бойынша)		50,0	50,0	50,0	150,0			РБ каражаты*	231

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;

***Бұл көрсеткіштер 2017 жылдың басынан бастап өсу қорытындысымен қалыптасады.

Аббревиатуралардың толық жазылуы:

ИИДМ	– Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі
Қаржымині	– Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі
ЭМ	– Қазақстан Республикасының Энергетика министрлігі
АШМ	– Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрлігі
ҰЭМ	– Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігі
АҚДМ	– Қазақстан Республикасының Ақпарат және қоғамдық даму министрлігі
ЖАО	– облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының жергілікті атқарушы органдары
"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ	– "Бәйтерек" ұлттық басқарушы холдингі" акционерлік қоғамы
"ҚИК" ИҰ" АҚ	– "Қазақстан ипотекалық компаниясы" 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
"Даму" КДҚ" АҚ	– "Даму" кәсіпкерлікті дамыту қоры" акционерлік қоғамы
ҰКП	– "Атамекен" Қазақстан Республикасының Ұлттық кәсіпкерлер палатасы
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
ЕДБ	– екінші деңгейдегі банктер

Қазақстан Республикасы
Үкіметінің
2018 жылғы 22 маусымдағы
№ 372 қаулысына
қосымша

Қазақстан Республикасы Үкіметінің күші жойылған кейбір шешімдерінің тізбесі

1. "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасын бекіту және Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдеріне өзгерістер мен толықтыру енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2016 жылғы 31 желтоқсандағы № 922 қаулысы.

2. "Қазақстан Республикасы Үкіметінің "Үкіметтік бағдарламалардың тізбесін бекіту және Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдерінің күші жойылды деп тану туралы" 2015 жылғы 30 желтоқсандағы № 1136 және "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасын бекіту және Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" 2016 жылғы 31 желтоқсандағы № 922 қаулыларына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2017 жылғы 23 қазандағы № 674 қаулысы (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 2017 ж., № 50-51-52, 333-құжат).

3. "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасын бекіту және Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдеріне өзгерістер мен толықтыру енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2016 жылғы 31 желтоқсандағы № 922 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2017 жылғы 26 желтоқсандағы № 877 қаулысы.