

**Қазақстан Республикасы Президентінің "Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттiк бағдарламасы туралы" Жарлығының жобасы туралы**

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2004 жылғы 28 сәуірдегі N 478 қаулысы

      Қазақстан Республикасының Үкіметі қаулы етеді:   
      Қазақстан Республикасы Президентінің "Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттiк бағдарламасы туралы" Жарлығының жобасы Қазақстан Республикасы Президентінің қарауына енгізілсін.

*Қазақстан Республикасының*   
*Премьер-Министрі*

**Қазақстан Республикасы Президентінің**   
**Жарлығы**

**Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттiк бағдарламасы туралы**

      Қазақстан Республикасының Конституциясы  44-бабының 8) тармақшасына сәйкес, тұрғын үй құрылысын одан әрi дамыту және Қазақстан Республикасы халқының қалың жiгiнiң тұрғын үйге қол жеткiзуiн қамтамасыз ету мақсатында қаулы етемін:

      1. Қоса беріліп отырған Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттiк бағдарламасы (бұдан әрi - Бағдарлама) бекiтілсiн.

      2. Қазақстан Республикасының Үкiметi бip ай мерзiмде Бағдарламаны iске асыру жөнiндегi iс-шapaлap жоспарын әзiрлесiн және бекiтсiн.

      3. Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлiгi, басқа да iс әрекет жасаушы министрлiктер, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Президентiне тiкелей бағынатын және есеп беретiн мемлекеттiк органдар, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының әкiмдерi Бағдарламаны iске асыру жөнiндегi шараларды қабылдасын.

      4. Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлiгi жарты жылда бiр рет, есептi кезеңнен кейiнгі айдың 28-күнінен кешiктiрмей Қазақстан Республикасы Президентiнің Әкiмшiлiгiне және Қазақстан Республикасының Үкiметiне Бағдарламаның iске асырылу барысы туралы ақпарат ұсынсын.

      5. Бағдарламаның орындалуын қамтамасыз етудi бақылау және үйлестіру Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлiгiне жүктелсiн.

      6. Осы Жарлық қол қойылған күнiнен бастап күшiне енедi.

*Қазақстан Республикасының*   
*Президентi*

Қазақстан Республикасы    
      Президентінің         
2004 жылғы "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_   
N \_\_\_\_\_ Жарлығымен     
бекітілген

**Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттiк бағдарламасы**

**1. Бағдарламаның паспорты**

Бағдарламаның         Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын    
атауы                 дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған   
                      мемлекеттiк бағдарламасы

Әзiрлеу үшін          Президенттiң "Бәсекеге қабiлеттi Қазақстан   
негiз                 үшiн, бәсекеге қабiлеттi экономика үшiн,   
                      бәсекеге қабiлеттi халық үшiн" 2004 жылғы   
                      19 наурыздағы Қазақстан халқына  Жолдауы

Әзiрлеушiлер          Индустрия және сауда, Экономика және   
                      бюджеттiк жоспарлау, Қаржы министрлiктерi

Мақсаты               Халықтың көпшілігінің қолы жететін тұрғын   
                      үймен қамтамасыз ететiн тұрғын үй құрылысын   
                      дамыту проблемасын кешендi түрде шешу

Мiндеттерi            Тұрғын үй құрылысын жедел дамытуға жәрдемдесу;   
                      тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың тиiмдi   
                      тетiктерiн, оның iшiнде ипотекалық кредит   
                      беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтарының   
                      жүйесi арқылы дамыту;   
                      тұрғын үй салуға жеке инвестицияларды тарту   
                      және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды   
                      ынталандыру;   
                      құрылыс индустриясының тиiмдi рыногын   
                      қалыптастыру;   
                      Бағдарламаның өңiрлік аспектiлерiн дамыту   
                      үшiн облыстардың, Астана мен Алматы қалалары   
                      әкiмдерiнiң жауапкершiлiгiн күшейту

Iске асыру            2005-2007 жылдар   
мерзiмдерi

Қажеттi ресурстар     Бағдарламаны iске асыруға 3 жыл iшiнде   
және                  мемлекеттiк қаражат қажеттiлiгi 150,0 млрд.   
қаржыландыру          теңгенi, оның iшiнде: 2005 жылы - 60,5 млрд.   
көздерi               теңгенi, 2006 жылы - 63,7 млрд. теңгенi,   
                      2007 жылы - 25,8 млрд. теңгенi құрайды. Бұдан   
                      басқа, 2005 жылы кредитке берiлетiн 42 млрд.   
                      теңгенi 2007 жылы қайта инвестициялау жүзеге   
                      асырылатын болады. 2005-2007 жылдары   
                      Бағдарламаны iске асыруға мемлекеттiң,   
                      азаматтардың және заңды тұлғалардың қаражаты   
                      пайдаланылатын болады.

Күтiлетiн             Бағдарламаны iске асыру нәтижесiнде:   
нәтижелер             тұрғын үйлердi пайдалануға берудi жыл сайын   
                      өсiру қарқыны арқылы үш жыл iшiнде жалпы   
                      алаңы 12 млн. шаршы метрден астам тұрғын үй   
                      салынатын болады;   
                      45 мыңнан астам адам үшiн жаңа жұмыс орындары   
                      ашылады;   
                      тұрғын үй қорының жайлылығы жақсарады;   
                      қалалар мен басқа да елдi мекендердiң   
                      сәулеттiк бейнесi жақсарады;   
                      одан әрi дамыту тұрғын үйдiң алғашқы рыногын   
                      ашады және инвестициялық процестi жандандыра   
                      түседi;   
                      құрылыс өнiмдерi импортының көлемi төмендейдi;   
                      инвестициялық салымдардың тиiмдiлiгi мен   
                      қазақстандық жаңа cметалық нормативтер жүйесi   
                      арқылы қаржы қаражаттарын жұмсауды   
                      оңтайландыру артады;   
                      құрылыс қызметiнен бюджетке түсетiн   
                      салықтарды, оның ішiнде жылжымайтын мүлiкке   
                      салынатын салықты, құрылыс саласының   
                      қызметкерлерiнен түсетiн табыс салығын жинау   
                      ұлғаяды;   
                      құрылыс материалдары өнеркәсiптерiнiң,   
                      электртехникалық, металлургиялық және   
                      химиялық өнеркәсiптердiң өнiмдерiн, сондай-ақ   
                      жаңа тұрғын үйдi жайластыру заттарын шығаруды   
                      арттыру есебiнен аралас салаларда   
                      мультипликативтiк тиiмдiлiк күтiлуде.

**2. Кiрiспе**

      Қазақстан экономикасын көтеру, сондай-ақ халықтың басым бөлiгiнiң өз тұрғын үй жағдайларын жақсартуға деген үрдiсi республикада тұрғын үй құрылысының өзектiлiгiн туғызды. Тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2030 жылға дейiнгi даму  стратегиясының басым бағыттарының бiрi болып танылды және ол жалпы ұлттық сипаттағы аса маңызды мiндеттердiң бiрi болып табылады.   
      Қазақстан экономикасының бәсекеге қабiлеттiгiн арттыру орта мерзiмдi перспективада тұрғын үй құрылысында жаңа саясатты талап етедi. Осыған байланысты, Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттiк бағдарламасының (бұдан әрi - Бағдарлама) негiзгi бағыттары тұрғын үйдiң құнын арзандату арқылы халықтың басым бөлiгi үшiн қолы жететiн тұрғын үй құрылысының тұрақты өсу қарқынын қамтамасыз ету, тұрғын үйге кредит беру мерзiмдерiн ұзарту, кредит берудiң алғашқы төленетiн жарнасы мен ставкаларын азайту болып табылады.

**3. Тұрғын үй құрылысының қазiргi заманғы**   
**жай-күйiн талдау**

**3.1. Тұрғын үй құрылысы**   
      Қазақстанда тұрғын үй секторы нарықтық қатынастарға өттi және тұрғын үй саясатының басты мақсаты кредит берудiң оң нысандарын дамыту арқылы халықтың тұрғын үй сатып алуға және құрылысына көшу үшiн жағдайлар жасау болып табылады.   
      Меншiк нысандары мен қаржыландыру көздерi бойынша тұрғын үйлердi пайдалануға берудiң құрылымы өзгердi. Түбегейлi өзгерiстер тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жүйесiнде болды, жеке және жеке меншiк құрылыс салушылар негiзгi рөл атқара бастады.   
      Тұрғын үй қоры тiзiлiмiнiң деректерi бойынша 2004 жылғы 1 қаңтарда Қазақстан Республикасы тұрғын үй қорының жалпы алаңы 243,0 млн. шаршы метрдi, оның iшiнде қалаларда - 144,8 млн. шаршы метрдi, ауылдық жерлерде - 98,2 млн. шаршы метрдi құрады. Алайда, бұл көрсеткiш республика өңiрлерi бойынша бiркелкi емес. Мысалы, Қостанай, Қарағанды және Жамбыл облыстарында бос тұрған тұрғын үйлер бар, ал Оңтүстiк Қазақстан, Алматы, Атырау облыстары мен Астана және Алматы қалаларында үй алуға және тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж азаматтардың саны ұдайы өсiп отыр.   
      Көп пәтерлi тұрғын үйлердiң үлесiне 151,8 млн. шаршы метрден немесе 62,5%-дан, жеке тұрғын үйлердiң үлесiне - 91,2 млн. шаршы метрден немесе 37,5%-дан келедi. Қазақстан Республикасы тұрғын үй қорының 96,8%-дан астамы жеке меншiкте (235,3 млн. шаршы метр) және 3,2%-ы мемлекеттiк меншiкте (7,7 млн. шаршы метр).   
      1 тұрғынның тұрғын үймен қамтамасыз етiлуiнiң қазiргi кездегi әлеуметтiк нормасы кезiнде 18 шаршы метр мөлшерiнде, 2003 жылдың аяғында елiмiзде орта есеппен алғанда 1 тұрғынға 17,0 шаршы метр, оның iшiнде қалаларда - 18,0 шаршы метр, ауылдық жерлерде - 15,8 шаршы метрден келдi.   
      2000-2003 жылдар iшiнде тұрғын үй құрылысына 140,6 млрд. теңге инвестиция жiберiлген. Көрсетiлген кезеңде жалпы алаңы 6327,2 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берiлген. 2000 жылы 1000 адамға 82 шаршы метр тұрғын үй берiлсе, 2003 жылы - 139,4 шаршы метр берiлген.   
      Мемлекет тұрғын үй құрылысының негiзгi қатысушысы болудан қалды. Оның тұрғын үй құрылысының жалпы көлемiндегi үлесi 2002 жылы 5,6%-ға дейiн азайды, 2003 жылы бұл көрсеткiш Жамбыл облысындағы жер сiлкiну салдарын жою кезiнде тұрғын үйлердiң құрылысы есебiнен 13,1%-ға ұлғайды. Тұрғындардың қаражаты есебiнен тұрғын үйлердi пайдалануға берудiң жалпы алаңынан 69,4% тұрғын үй берiлген.

**3.2. Ипотекалық кредит беру**   
      Ипотекалық кредит беру - тұрғын үй саласына инвестицияларды тартудың ең тиiмдi тәсiлдерiнiң бiрi. Осы ипотека халыққа - тұрғын үй жағдайларын жақсартуға, банктерге тиiмдi және пайдалы жұмысқа құрылыс кешенiне - өндiрiстiң ырғақты жүктемесiне және халыққа ипотекалық кредит беруге кең қолдануға ықпал ететiн экономикалық өсуге мүдделi мемлекеттiң мүдделерiн келiсуге мүмкiндiк бередi.   
      Қазiргi кезде екiншi деңгейдегi банктер азаматтарға ипотекалық кредиттер беру бойынша белсендi саясат жүргiзуде. Банктер Қазақстан Республикасындағы қызметтер көрсетудiң осы рыногында өзiнiң белсендiлiгiн 1998 жылы бастады. Ипотекалық кредиттер бойынша сыйақының бастапқы ставкасы жылына 20%, бастапқы жарна мөлшерi 40-50%-ға жуықты құрады, кредит 5-10 жылдан аспайтын мерзiмге берiлдi.   
      Елдегi ипотекалық кредит берудiң дамуымен ипотекалық кредит берудiң негiзгi өлшемдерi азаю жағына өзгерiстерге ұшырады. Мәселен, 2003 жылдан бастап екiншi деңгейдегi банктердегі сыйақы ставкалары жылына шамамен 12-15%-ды құрады, бастапқы жарна мөлшерi жылына 15-20%-ға дейiн төмендедi, кредит беру мерзiмi орта есеппен 10-15 жылды құрады.   
      Алайда, ипотекалық кредит беру жүйесiнiң осындай дамуы кезiнде қызметтер көрсетудiң бұл түрi Қазақстан Республикасы азаматтарының аз санатына ғана қол жетiмдi болды. Негiзгi себептердiң бiрi халықта сыйақы төлеу және бастапқы жарна үшiн жеткiлiктi қаражаттың жоқтығы болып табылады. Осыған байланысты "Қазақстандық ипотекалық компания" ЖАҚ (бұдан әрi - ҚИК) құрылды. Қазiргi кезде ҚИК-тiң жарғылық капиталы 2,5 млрд. теңгенi құрайды.   
      Екiншi деңгейдегi банктердiң ипотекалық кредиттер беру көлемiн ұлғайту үшiн ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтарын сатып алу жолымен екiншi деңгейдегi банктердi қайта қаржыландыру ҚИК қызметiнiң мақсаты болып табылады.   
      ҚИК-тiң иелiгiндегі ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтары серiктес банкке сенiмгерлiк басқаруға берiледi, осының аясында ипотекалық кредиттерге операциялық қызмет көрсету, олардың уақтылы өтелуiн, ипотека мәнiнiң сақталуын, сондай-ақ ипотекалық кредит бойынша төлемдердi алу мен олардың ҚИК-ке аударылуын бақылау жүзеге асырылады.   
      Ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтарынан қор рыногында эмиссияланатын ипотекалық облигациялардың эмиссиясын қамтамасыз ететiн кепiлдiк пулi қалыптасады. Ипотекалық облигацияларды орналастырудан түскен қаражат екiншi деңгейдегi банктен ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқын сатып алуға қайтадан ҚИК-ке жiберiледi.   
      ҚИК инфляцияның, инвесторлар маржаларының ҚИК маржаларының, сақтандыру резервтерi мен эмиссияға жұмсалатын шығыстардың деңгейiне байланысты болатын котталған ставка бойынша талап ету құқығын сатып алады. Қызметтiң барлық мерзiмiнде ҚИК-тiң котталған ставкасы азаю жағына өзгерiске ұшырады, мәселен, 2002 жылы котталған ставка 14%-ды құраса, қазiргi кезде котталған cтaвкa 9,6%-ды құрап отыр.   
      "Қазақстандық ипотекалық компания" ЖАҚ-тың (бұдан әрi - ҚИК) қатысуымен ипотекалық кредиттеу жүйесiнде 8 банк және банктiк операциялардың жекелеген түрлерiн жүзеге асыратын 2 ұйым жұмыс iстейдi. Компанияның бағдарламасы бойынша ипотекалық кредиттердi беру жөнiндегi өз қызметiн жүзеге асыратын Каспий банкi, Астана-Қаржы банкi, ЦентрКредит банкi, АСҚ банкi, БТА-Ипотека, Нұрбанк, Қазақстанның Наурыз Банкi, ТехакаБанк, Альянс Банкi, Цеснабанк сияқты екiншi деңгейдегi банктер мен қаржылық ұйымдар ҚИК-тiң серiктестерi болып табылады. Бұдан басқа, екiншi деңгейдегі банктердiң бiрқатары тұрғын үй құрылысына ипотекалық кредит берудi дербес жүзеге асырады.   
      2001 жылғы 1 наурыздағы жағдай бойынша ҚИК екiншi деңгейдегi банктерден 10 млрд. теңгеден астам сомаға ипотекалық кредит бойынша талап ету құқықтарын сатып алған.   
      Талап ету құқықтарын сатып алу жөнiндегi өз қызметiн жүзеге асыру үшiн ҚИК несие капиталы рыногында купондық облигациялар бойынша 4 эмиссияны жүзеге асырды. Қазiргi кезде шамамен 10,5 млрд. теңге орналастырылған.   
      Ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру (сақтандыру) жүйесi айтарлықтай рөл атқаратынын атап өткен жөн. Ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру (сақтандыру) жүйесi екiншi деңгейдегі банктер мен ипотекалық кредиттердi сақтандырушы ұйымдар арасындағы кредит бойынша кредиттiк тәуекелдердi бөлу жолымен ипотекалық кредиттерге қол жетiмдiлiктi арттыруға қолайлы жағдайлар жасауға бағытталған.   
      Осыған байланысты Қазақстанда 2003 жылы Ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру қоры (бұдан әрi - ҚИККҚ) құрылды. Ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру жүйесiн құру Қазақстанға ипотекалық кредиттер рыногын оңтайландыруға және ұлғайтуға мүмкiндiк бередi. Ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру (сақтандыру) жүйесi бүкiл кредиттiң мерзiмi iшiнде кредиттiк тәуекелдердiң 50%-ын ҚИККҚ-тың жабуын болжайды. Қазiргi кезде қордың жарғылық капиталы 500 млн. теңгенi құрайды.

**3.3. Тұрғын-үй құрылысы жинақтарының жүйесi**   
      Тұрғын-үй құрылысы жинақтарының жүйесi Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшiн қарыз алу мақсатында жеке жинақтарға (қазiргi кезде тұрғын үй құнының 50%-ынан кем емес) қорлануға негiзделген тұрғын үйлердi қаржыландыру тетiгiн бiлдiредi.   
      Тұрғын-үй құрылысы жинақтарының бұл жүйесi көп жағдайда екiншi деңгейдегi банктерден ипотекалық кредиттер алу кезiнде бастапқы жарнаны енгiзу үшiн жеткiлiктi қаражаты жоқ, бiрақ жеткiлiктi тұрақты кiрiсi бар азаматтардың санаттарына арналған.   
      Мемлекеттiң құрылыс жинақтары жүйесiнiң субъектiлерi арасындағы қатынастардағы рөлi Қазақстан Республикасының азаматтары - салымшыларға көрсетiлген жинақтарға салымдар бойынша сыйақы беру жолымен тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiне қолдау көрсету болып табылады.   
      Банктердiң қарыз берудегi негiзгi тартымдылығы - тұрғын үй құрылыс жинақ банкiнiң қарыздың барлық мерзiмi iшiнде сыйақының төменгi ставкасына кепiлдiк беру, салымдардың тұрғын үй құрылыс банктерiнде сақталуы, тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiнде ақша жинақтау үшiн қосымша жағдайлар мен ынталандыру.   
      Тұрғын үй құрылыс жинақ банктерi, осы банктердiң салымшылары және салымдар бойынша сыйақыларды тұрғын үй құрылыс жинақ банктерiне аудару мен төлеудi жүзеге асыратын мемлекет құрылыс жинақтары жүйесiнiң қатысушылары болып табылады. 2000 жылы тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiн енгiзу үшiн "Тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы" Қазақстан Республикасының  Заңы қабылданды. Қазақстан Республикасының Үкiметi жарғылық капиталына мемлекеттiң 100 пайыз қатысуымен Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкi" АҚ (бұдан әрi - TҰҚЖБ) құрды.   
      1,5 млрд. теңге жарғылық капиталы бар ТҰҚЖБ қызметi кезеңiнде 2003 жылғы 29 қыркүйектен бастап 800 салымшыны тартқан. TҰҚЖБ тартқан тұрғын үй құрылысы жинақтары бойынша жалпы шарттық сома 800 млн. астам теңгенi құрайды.

**3.4. Жеке тұрғын үй құрылысының жай-күйi**   
      Республика тұрғындары жеке тұрғын үй проблемаларын шешуге белсендi қатыса бастады. Үйлер берiк және кең салынуда.   
      2000-2003 жылдары халықтың қаражаты есебiнен 4600,1 мың шаршы метр тұрғын үй салынды немесе пайдалануға берiлген тұрғын үйлердiң жалпы көлемiнiң 72,7%.   
      Жеке тұрғын үй құрылысы көлемi соңғы төрт жылда 57,3%-ға өстi және көрсетiлген кезеңде осы мақсаттарға 36,6 млрд. теңге жiберiлдi. Қалыптасқан жағдай азаматтарда тұрғын үй құрылысы үшiн кейбiр қорлардың барлығы туралы куәландырады.   
      Республикада жеке тұрғын үй құрылысын дамыту бiр қалыпты емес. Егер 2003 жылы тұрғындар салған тұрғын үйдің 1431,2 мың шаршы метр жалпы алаңының ең көп үлесіне Оңтүстiк Қазақстан (309,5 мың шаршы метр), Атырау (158,2), Алматы (130,2) облыстары және Алматы қаласы (132,3 мың шаршы метр) не болса онда осы көрсеткiш Қарағанды (29,2), Қостанай (33,7), Солтүстiк Қазақстан (35), Ақмола (36,4 мың шаршы метр) облыстарында төмен.

**3.5. Жеке капиталдың инвестицияларын тартудың**   
**есебiнен тұрғын үйлер салу**   
      2000-2003 жылдары мемлекеттiк емес сектордың кәсiпорындары мен ұйымдарының жеке қаражаты есебiнен 1070,7 мың шаршы метр тұрғын үй салынды немесе пайдалануға берiлген тұрғын үйлердің жалпы көлемiнің 16,9%.   
      Бұл кәсiпорындар мен ұйымдар орта кiрісі және жоғары кiрiсi бар сатып алушыларға тікелей сататын тұрғын үйлерді пайдалануға бередi. Көрсетiлген құрылыс салушылар жаңа технологиялар мен материалдарды қолдана отырып, сәулет және техникалық күрделiлiгi бойынша жаңа буынды және бiрегей көп әсерлi тұрғын үйлердi жобалау мен салу жөнiнде мiндеттер кешенiн шешуде.   
      2001-2003 жылдары мемлекеттiк меншiктегi кәсiпорындар мен ұйымдар 475 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға бердi немесе пайдалануға берiлген тұрғын үйлердің жалпы алаңының 9,3%.   
      2002 жылы республиканың тоғыз облысында мемлекеттiк қаражаттың қатысуымен бiрде бiр шаршы метр тұрғын үй салынбаған, ал 2003 жылы осындай жағдай Ақмола, Алматы, Қостанай облыстарында және Алматы қаласында қалыптасты.

**3.6. Тұрғын үй құнын талдау.** Жаппай тұрғын үй құрылысының өсiмiн кiдіртудiң негiзгi себептерiнiң бiрi тұрғын үйдiң жоғарғы құны болып табылады.   
      Қазақстан Республикасы Статистика жөнiндегі агенттiгiнiң деректерi бойынша республика қалаларында тұрғын үйдiң 1 шаршы метрiн салудың орташа нақты құны (тұрғындар салған жеке тұрғын үйлерді қоспағанда) тұрғын үй алаңының 1 шаршы метрiн салу құны орташа республикалық мөлшерден тиiсiнше 24,5 және 16,1 мың теңгеге асатын Астана және Атырау қалаларын қоспағанда 2000-2003 жылдары 47,5 - 60,3 мың теңгенi құрады.   
      2003 жылы республиканың кейбір өңiрлерiндегі тұрғын үйдің 1 шаршы метрiн салу құны:

                                                       (мың теңге)   
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
                |   Барлығы (тұрғындар   |      Барлығы   
                |   салған жеке тұрғын   | (тұрғындар салған   
                |   үйді қоса алғанда)   |  жеке тұрғын үйлердi   
                |                        |    қоспағанда)   
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
Астана қаласы         63,9/$426              84,8/$565   
Алматы қаласы         30,2/$201              49,2/$328   
Атырау облысы         20,7/$138              76,41/$509   
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      Тұрғын үй құрылысының құнын төмендету үшiн қазiргi тиiмдi және энергия үнемдеушi сәулет-құрылыс шешiмдерiне көшу қажет.   
      Қосымша жүктеме, не магистралдық және кварталiшiлiк инженерлiк жүйелердi, өзге де инженерлiк (коммуналдық) инфрақұрылымдарды дамытуға және жайғастыруға байланысты тұрғын үйлердiң салушыларына шығындарды жүктеудiң қазiргi кездегi тәжiрибесi салынып жатқан тұрғын үйдiң бiр шаршы метрiнiң құнынан асады.   
      Объектiлер құрылысының құнын төмендету сметалық нормативтiк базаны жетiлдiруге байланысты. Жаңа еңбекақы деңгейiн, құрылыс машиналары мен механизмдерiн, материалдарды, бұйымдарды және конструкцияны пайдаланудағы ағымдағы бағаларды есепке ала отырып, құрылыс өнiмдерiнiң бағасын дәлме-дәл анықтау, жұмыстарды жүргiзудiң жаңа озық әдiстерiн қолдану мақсатында алғаш рет жаңа қазақстандық сметалық нормативтер әзiрлендi. Осы нормативтердiң ережелерi Қазақстан Республикасының аумағындағы объектiлердiң құрылысын мемлекеттiк қаражат есебiнен жүзеге асыратын сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметi субъектiлерiнiң қолдануына жатады. Басқа субъектiлер үшiн бұл нормативтер ұсынбалы болып табылады.

**3.7. Құрылыс материалдарын өндiру саласының жай-күйi**   
      Тұрғын үй құрылысының сапасына қойылатын қазiргi талаптар әлемдiк стандарттарға сәйкес келетiн жаңа және тиiмдi құрылыс материалдарын қолдануды алдын ала анықтайды.   
      Алайда, құрылыс материалдарының отандық өнеркәсiбi құрылыс өндiрiсiнiң қажеттiлiгiн толық түрде қанағаттандырмайды.   
      Қазақстанда жаңа құрылыс материалдарының, бұйымдар мен конструкциялардың экономикадағы қажеттiлiгiн қамтамасыз ету үшiн қажеттi шикiзат ресурстары, өндiрiстiк қуаттар, жұмыс және инженерлiк кадрлары бар.   
      Елiмiзде шыныны, шыны талшығын, алюминий қорытпасынан жасалатын конструкцияларды, ағаш cүpeгi мен металды ауыстыратын басқа да материалдарды жасап шығаратын кәсiпорындар жоқ. Жеке машина жасау дамымаған, жүк көтергiш машиналарды, көтергiш-көлiктiк механизмдердi, құрылыс машиналары мен технологиялық жабдықтарды өндiруде нақты зауыттар жоқ. Тиiмдi жылу айырғыш материалдар және олардан жасалатын бұйымдарды өндiру, мұнай өнiмдерiн және полимерлердi қайта терең өңдеудi пайдалану тек қалыптасудың бастапқы кезеңiнде.   
      Өндiрiстi орналастырудағы аумақтық сәйкессiздiктiң болуы, импорт алмастырушы және экспортқа бағдарланған өндiрiстердi дамыту үшiн инвестициялардың жеткiлiксiздiгi салалық мәселелер болып табылады.   
      Осының бәрi кәсiпорындардың басым көпшiлiгiнiң техникалық және технологиялық жабдықталуының қазiргi деңгейiмен әлемдiк стандарттарға сәйкес келетiн отандық құрылыс материалдарын жасап шығару қиын екенiн растайды.

**4. Бағдарламаның мақсаты мен мiндеттерi**

      Халықтың басым бөлiгiнiң қол жеткiзуiн қамтамасыз ететiн тұрғын үй құрылысын дамыту мәселелерiн кешендi шешу бағдарламаның негізгi мақсаты болып табылады.   
      Мақсатқа қол жеткiзу үшiн мынадай мiндеттердi шешу көзделедi:   
      тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың тиiмдi тетiктерiн дамыту, оның iшiнде ипотекалық кредит беру және тұрғын үй құрылысының жинақтары арқылы;   
      тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру;   
      құрылыс индустриясының тиiмдi рыногын жасау;   
      облыстардың, Астана және Алматы қалалары әкiмдерiнiң Бағдарламаның өңiрлiк аспектiлерiн дамытуға жауапкершiлiгін күшейту.

**5. Бағдарламаны iске асырудың негiзгi**   
**бағыттары мен тетiктерi**

      Бағдарламаны iске асыру мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылады:   
      1) тұрғын үй салу ұсыныстарын ынталандыру;   
      2) ипотекалық кредит беру жүйесiн жетiлдiру;   
      3) құрылыс жинақтарының жүйесiн дамыту;   
      4) жергiлiктi атқарушы органдарына кредит беру;   
      5) жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;   
      6) жеке капитал инвестицияларын тарту есебiнен тұрғын үй салу;   
      7) мемлекеттiк инвестициялардың қатысуымен тұрғын үй салу (ипотекалық кредит беру тетiгi мен тұрғын үй құрылысының жинақтар жүйесiн пайдалана отырып);   
      8) тұрғын үй құрылысының 1 шаршы метрiнiң құнын төмендету;   
      9) тиiмдi, экологиялық таза құрылыс материалдарын одан әрi дамыту және жаңа технологияларды енгiзу.

**5.1. Тұрғын үй салу ұсыныстарын ынталандыру**   
      Бағдарламаны iске асыру мақсатында мемлекет орта класс үшiн құны 1 шаршы метр үшiн 350 AҚШ долларынан аспайтын арзан және қол жетiмдi (бұдан әрi - Қол жетiмдi тұрғын үй) тұрғын үйлердi салу арқылы азаматтарды тұрғын үйлермен қамтамасыз ету үшiн жағдайлар жасайтын болады.   
      Қол жетiмдi тұрғын үй Индустрия және сауда министрлігiмен келiсiлген жоба бойынша салынады және белгiлi бiр техникалық және бағалық параметрлерi болады, оның iшiнде:   
      3 бөлмелi пәтердiң орташа алаңы - 80 шаршы метр;   
      1 шаршы метрдiң құны - республика бойынша орташа 350 АҚШ долларынан аспайды; 1   
      Қол жетiмдi тұрғын үй мемлекет қаражаты есебiнен салынады. Бұл ретте мұндай үйлердi халықтың сатып алуы басым түрде ипотекалық кредит беру немесе Қазақстан Республикасының Yкiметi айқындаған тәртiппен тұрғын үй құрылысы жинақ банкiлерiнiң кредитi есебiнен жүзеге асырылады. Бұл шаралар кейiн қайта сату үшiн тұрғын үйлердi салыну кезеңiнде сатып алатын риэлторлардың жаңадан салынған арзан үйлердi қайта сатуын болдырмауға мүмкiндiк бередi. Қол жетiмдi үйлер қайта сату үшiн емес онда тұру үшiн салынуы керек.   
      Көрсетiлген тұрғын үй құрылысын қамтамасыз ету үшiн тұрғын құрылысының құнын төмендетуге бағытталған шаралар әзiрленетiн болады.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
1 Халықтың орташа еңбекақысы жоғары деңгейдегі, жергiлiктi шикiзат ресурстары жоқ және құрылыс индустриясы дамымаған Алматы, Астана, Атырау, Ақтау қалалары бойынша - 450 АҚШ долларынан аспайды.

**5.2. Ипотекалық кредит беру жүйесiн жетiлдiру**   
      Ипотекалық кредит беру жүйесiн дамыту 3 кезеңде жүзеге асырылады және төлемге қабiлеттi сұраныстың уақытынан бұрын жоғарылауын, сондай-ақ тұрғын үй рыногындағы баға мен уақыт арасындағы ауытқушылықтарды болдырмау мақсатында тұрғын үй құнын төмендетуге бағытталып қабылдаған шаралармен қатар жүруi тиiс.   
      Ипотекалық кредит беру жүйесiн дамытудың негiзгi мiндеттерi мыналар болып табылады:   
      - ипотекалық кредиттер бойынша ставкаларды төмендетуге мүмкiндiк беретiн құнсыздану деңгейiн төмендету жөнiнде шаралар қабылдау;   
      - "бенч-марканы" ұстау үшiн ұзақ мерзiмдi мемлекеттiк құнды қағаздарды шығару;   
      - ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру жүйесiн дамыту. Бұл мақсатта ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру қорын одан әрi қорландыру жүруi мүмкін;   
      - қолданылып жүрген заңнамаға алғашқы үш жыл iшiнде мерзiмiнен бұрын өтеу ауыртпалығымен ипотекалық кредиттердi ұсыну мүмкiндiгiн бекiтетiн бөлiгiнде өзгерiстер енгiзу.   
      Ипотекалық кредиттердiң қол жетiмдiгiн ұлғайту мақсатында мемлекет ипотекалық кредит беру параметрлерiн өзгерту бойынша шаралар қабылдайды. Бағдарламаны iске асыру барысында ипотекалық кредит берудiң мынадай мақсатты шарттарына қол жететiн болады:   
      - сыйақы ставкасының көлемi - 9-10%;   
      - бастапқы жарна көлемi - 10%;   
      - ипотекалық кредит мерзiмi - 20 жыл.   
      Қазiргi кезде кейбiр банктер ипотекалық кредиттер рыногында көрсетiлген мақсатты көрсеткiштердiң бiреуiн ғана ұсынады. Кешендi түрде үш көрсеткiшi бар кредиттi әзiрге ешкiм ұсынған жоқ. Мемлекеттiң мiндетi рыногты көрсетiлген көрсеткiштерге бағыттау болып табылады.   
      Бұл мiндеттi Қазақстандық ипотекалық компания сияқты қолда бар дамытудың қаржылық институттарын пайдалана отырып жүзеге асыру мүмкiндiгi бар.   
      2005-2007 жылдардағы кезеңде қойылған мақсаттарға қол жеткiзу үшiн мынадай iс-шараларды өткiзу қажет:   
      1. Инфляция деңгейiн жоспарға сай төмендету, бұл ипотекалық кредит берудiң базалық шарттарын, оның iшiнде сыйақы ставкаларын жоспарға сай төмендетуге әкелуi тиiс. Ипотекалық кредит беру бойынша котталған ставкалардың есебi кезiндегi айқындаушы фактор қазiргi уақытта 6,4% құрайтын инфляция деңгейi болып табылады. Ұлттық банктiң болжамдық деректерi бойынша 2006-2007 жылдардағы инфляцияның деңгейi 4-6%-ға жетедi. Ұлттық банктiң ұзақ мерзiмдi болжамдары бойынша 2015 жылға инфляция деңгейi 3,5%-ға дейiн төмендейдi.   
      2. Мақсаттық шарттарды көрсете отырып ипотекалық кредиттердi қайта қаржыландыруды көздейтiн 2000 жылы бекiтiлген қолданылып жүрген ҚИК-тың ипотекалық кредит беру бағдарламасының (бұдан әрi ҚИК-ның арнайы бағдарламасы) шеңберiнде Қол жетiмдi тұрғын үйге ипотекалық кредит берудiң арнайы бағдарламасын әзiрлеу. ҚИК-тың арнайы бағдарламасында базистiк индекс ретiнде жылдық сипаттағы инфляция емес, ҚИК-тың орташа өлшенген иемдену ставкасы пайдаланылатын болады. ҚИК-тың 3,1%-дан 0,5-1,0%-ға дейiнгi спрэданың және 4%-дан 3,0%-ға дейiн серiктес банктердiң максималдық маржа өлшемдерiнiң төмендеуi көзделген. Сондай-ақ арнайы Бағдарламада ипотекалық кредиттеудiң 5 миллион теңге сомасындағы максималды өлшемi белгiленетiн болады. ҚИК-ның котталған ставкасы 6-7%-дан аспауы тиiс.   
      3. ҚИК-ны 26,8 млрд. теңге мөлшерiнде капиталдандыру. Екiншi деңгейдегi банктер үшiн қолданылатын левередждi ескере отырып, ҚИК капитал рыногында иемдену көлемiн жыл сайын ұлғайтатын болады. ҚИК-ты капиталдандыру талаптар құқықтарын сатып алу көлемiн ұлғайтуға ықпал ететiн болады, бұл кейіннен екiншi деңгейдегi банктерге ипотекалық кредиттердiң пайыздық ставкаларының деңгейiн 10%-ға дейiн төмендетуге мүмкiндiк беретiн ҚИК-ның котталған ставкаларын азайтуға әкеледi. Бұл ретте осы ипотекалық кредиттер ҚИК-тың арнайы бағдарламасының шеңберiнде Қол жетiмдi тұрғын үй сатып алу үшiн ғана берiлетiн болуы тиiс.   
      Көрсетiлген iс-шаралар екi кезеңде жүзеге асырылатын болады:   
      бiрiншi кезең - 2005 жыл;   
      екiншi кезең - 2006-2007 жылдар.   
      Бiрiншi кезеңде (2005 ж.):   
      - ипотекалық кредиттер бойынша ставкаларды төмендетуге мүмкiндiк беретiн инфляция деңгейiн одан әрi төмендету жөнiндегi шараларды қабылдау;   
      - компанияның тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында ҚИК-ты 6,4 млрд. теңге мөлшерiнде капиталдандыру;   
      - қол жетiмдi тұрғын үйге тапсырысты қаржыландыру үшiн 20 жылға дейiнгі мерзiмге 34,9 млрд. теңге көлемiнде ҚИК-тың ипотекалық облигацияларының эмиссиясы;   
      - бастапқы жарнаны тұрғын үй құнының 10%-на дейiн төмендету мақсатында Қазақстандық ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру қорын (бұдан әрi - ҚИККҚ) 1,5 млрд. теңге көлемiнде қорландыру.   
      ҚИК-тың ипотекалық облигациялары эмиссиясының алдында "бенч-марканы" ұстау үшiн Қаржы министрлігінiң ұзақ мерзiмдi (20 жылға дейiн) мемлекеттiк бағалы қағаздарды шығаруы.   
*Екiншi кезеңде (2006-2007 жылдары):*   
      - ипотекалық кредит беру көлемiнiң едәуiр өсуi кезiнде компанияның тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында 20,4 млрд. теңге мөлшерiнде ҚИК-тi қорландыру;   
      - 2006-2007 жылдары салынған Қол жетiмдi тұрғын үйге сұранысты қаржыландыру үшiн 20 жылға дейiнгі мерзiмге 111,2 млрд. теңге көлемiнде ипотекалық облигациялар эмиссиясы;   
      - тұрғын үй құнының бастапқы жарнасын 10%-ға дейiн төмендету мақсатында 2,3 млрд. теңге мөлшерiнде ҚИККҚ-тi қорландыру.   
      Бұл ретте Бағдарламаны iске асыру басталғанға дейiн мынадай дайындық iс-шаралары жүзеге асырылатын болады:   
      - ҚИК-тың арнайы Бағдарламасын әзiрлеу;   
      - ҚИК-тiң мемлекеттiк акциялар пакетiне иелiк ету және пайдалану құқығын Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкiнен Қаржы министрлiгiне беру;   
      - ҚИК-тың ипотекалық облигациялары эмиссиясының алдында "бенч-марканы" ұстау үшiн Қаржы министрлігінiң ұзақ мерзiмдi (20 жылға дейiн) мемлекеттiк бағалы қағаздарды шығаруы.   
*Нәтижелерi*   
      Бағдарламаны iске асыру кезеңiнде Қол жетiмдi жаңа тұрғын үйге барлық ұсыныс ипотекалық кредит беру жүйесiне қатысушы азаматтардың төлеу қабiлетi бар сұранымымен жабылатын болады, өйткенi халықтың арзан тұрғын үйге қол жеткiзуi қамтамасыз етiледi. Жүргiзiлген есептеулер бойынша ипотекалық кредит беру жүйесiн шамамен 49 мың отбасы, оның iшiнде 2005 жылы - 11,7 мың отбасы, 2006 жылы - 16,5 мың отбасы, 2007 жылы - 20,8 мың отбасы пайдалана алады.

**5.3. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiн дамыту**   
      Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесi тұрғын үйдi қаржыландыруды ұзақ мерзiмдi дамытудың маңызды бағыттарының бiрi болып табылады.   
      Қолданыстағы заңнамаға сәйкес құрылыс жинақтары жүйесiне қатысушылар салымды жүзеге асыру басталғаннан кейiн үш жылдан соң тұрғын үй сатып ала алады. Сондықтан тұрғын үй құрылысы жинақтарына қатысушылардың негiзгi контингентi Бағдарлама аяқталғаннан кейiн тұрғын үй рыногындағы төлемге қабiлеттiлiктi қалыптастыратын болады.   
      Ең аз қажеттi салым көлемiн жинақтаған жүйе қатысушыларына кредиттер берiлетiн жаңа салымшыларды тарту тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесiн одан әрi дамытудың негiзгi шарты болып табылады.   
      Тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiн жаппай iске қосу мақсатында Бағдарламаның қолданысы кезеңiнде тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесiнiң ықтимал қатысушылары болып табылатын азаматтар үшiн барынша тартымды жағдайлар жасау ұсынылады.   
      Халықтың тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiне қатысудағы төмен белсендiлiгiн, тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесiнiң ықтимал салымшылары болып табылатын азаматтар үшiн барынша тартымды жағдай жасау үшiн Банктің салымдар тартудағы төмен қарқынын ескере отырып, мыналар жоспарланып отыр:   
      - тұрғын үй құрылысы жинақ банктерiндегi қажеттi қорлану көлемiн сатып алатын тұрғын үйдiң 25%-ына дейiн төмендету;   
      - қорлану мерзiмiне қарай кредит мерзiмiн 25 жылға дейiн ұлғайту;   
      - мемлекет көтермелейтiн салым сомасының көлемiн 200 айлық есептiк көрсеткiшке дейiн ұлғайту, бұл қолданыстағы заңнамаға өзгерiстер енгiзудi талап етедi.   
      Мемлекет бұл шараларды тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiн таяу арада енгiзу үшiн, атап айтқанда тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiне ақша қаражатын салу арқылы тұрғын үй проблемасын шешетiн халықтың санын ұлғайту мақсатында қабылданады. Бұдан әрi Бағдарламаны iске асырғаннан кейiн тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiнiң жұмысы қайта қаралуы мүмкiн.   
      Көрсетiлген мiндеттi шешуге және тұрғын үй жинақтары жүйесiн дамытуға қол жеткiзу мынадай iс-шаралар өткiзу есебiнен жүзеге асырылады:   
      - тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiнiң ұзақ уақтылы тұрақтылығы мақсатында ТҚЖБ 12,26 млрд. теңге мөлшерiнде капиталға айналдыру;   
      - 1,9 млрд. теңге мөлшерiнде ТҚЖБ жеңiлдiктi ұзақ мерзiмдi бюджет кредиттерiн беру. Банк үшiн қарыз алу бағасын төмендетумен қатар, бұл TҚЖБ-ның кредиттік мерзiмдерi мен қарыз қоржындары арасындағы алшақтықты қысқартуды қамтамасыз етедi;   
      - ТҚЖБ ұзақ мерзiмдi қарыздарын тарту;   
      - өңiрлерде салымшыларды тарту үшiн жағдайлар жасау, ТҚЖБ өкiлдiк торабын кеңейту;   
      - TҚЖБ-ғa салымдар бойынша сыйлықтар төлеуге 2,34 млрд. теңге мөлшерiнде бюджет қаражатын бөлу.   
      Бұл ретте бағдарламаны iске асыру басталғанға дейiн мынадай iс-шаралар жүзеге асырылады:   
      - қажетті соманың 25% жинақталған кезде ТҚЖБ жүйесi бойынша берiлетiн барынша рұқсат етiлетiн кредит мөлшерiн 5 млн. теңге деңгейiнде шектеу. Бұл қатысудағы мақсаты тұрғын үйдi кейiн тұру үшiн сатып алуға емес, ал жеңiлдiктi кредит ресурстарын және капиталды тиiмдi орналастыру ретiнде салымдар бойынша сыйақы алу болып табылатын жүйеге қатысушыларды шығара отырып, жүйенi неғұрлым мақсатты етедi.   
      Қолданылып жүрген заңнаманың қажеттi жинақтаудың ең аз көлемiн төмендету, кредит мерзiмiн ұлғайту және мемлекет көтермелейтiн салым көлемiн 200 айлық есептiк көрсеткiшке дейiн ұлғайту бөлiгiнде өзгерiстер енгiзу.   
      Бағдарламаны iске асыру нәтижесiнде болжам бойынша құрылыс жинақтары жүйесiн ең аз дегенде 110 мың салымшы қолдана алады.

**5.4. Жергiлiктi атқарушы органдарға кредит беру**   
      Тұрғын үй құрылысы процесiнде қамтамасыз ететiн iс-шаралардың белгiлi бiр кешенiн жүргiзу қажет.   
      Бұл үшiн жергiлiктi атқарушы органдар (бұдан әрi - ЖАО):   
      - жоспарланған тұрғын үйдi ескере отырып, облыс орталықтары құрылысының бас жоспарларын әзiрлейтiн болады;   
      - жоспарланған болашақ құрылысқа әзiрленiп жатқан бас жоспарлар шеңберiнде инженерлiк коммуникациялар желiлерiн тарту ескерiле отырып, жер учаскелерi бөлiнедi. Бұл ретте таңдау өлшемдерi мыналардың бар-жоғы болып табылады: желiлер және инженерлiк және қалаiшiлiк көлiктiк қамтамасыз ету коммуникациялары (орталық жылу бepу, су құбыры және кәрiз, телефондандыру, электрлендiру, газбен қамтамасыз ету, көше-жол желiлерi), мектептер, бала бақшалар, дүкендер, дәрiханалар мен басқа да инфрақұрылым объектiлерi;   
      - сәулет-жоспарлау тапсырмасының параметрлерiн өңiрлiк ерекшелiктердi, үдемелi (мейлiнше арзан) материалдарды өңiрлiк құрылыс индустриясының мүмкiндiктерiмен және перспективаларымен тығыз байланысты пайдалануды ескере отырып таңдау жүзеге асырылатын болады;   
      - 2005-2007 жылдардағы тұрғын үй құрылысы жөнiндегi жобалау-сметалық құжаттаманы әзiрлеу бойынша конкурстық рәсiмдер өткiзiлетiн болады;   
      - "Мемлекеттiк сатып алу туралы" Қазақстан Республикасының  Заңына сәйкес бекiтiлген жоба бойынша тұрғын үйдiң құрылысын тiкелей жүзеге асыратын мердiгер ұйымды таңдау жүзеге асырылады.

**Тұрғын үй құрылысы және оны халыққа сату**   
      Тұрғын үй құрылысы үшiн ЖАО белгiленген тәртiппен 2005-2007 жылдар кезеңiне тұрғын үй құрылысына республикалық бюджеттен 126 млрд. теңге, оның iшiнде 2007 жылы бұрын 2005 жылы бөлiнген кредиттiк қаражаттарды өтеу есебiнен қайта инвестициялауға 42 млрд. теңге сомасында сыйақының нөлдiк ставкасы бойынша кредит бөледi.   
      Индустрия және сауда министрлiгi облыстардың, Астана, Алматы қалаларының 2005-2007 жылдарда кредиттерге қажеттiлiгiн анықтайтын, соған сәйкес тиiстi жылға арналған республикалық бюджет жобасын әзiрлеген кезде қажеттi қаражат анықталатын құжат әзiрлейтiн болады.   
      Қаражатты қайтару Қаржы министрлігі мен ЖАО арасындағы Кредиттiк келiсiмге сәйкес жүзеге асырылатын болады.   
      Қаржы министрлiгi мүдделi мемлекеттiк органдармен бiрлесiп Жергiлiктi атқарушы органдарға тұрғын үй құрылысы үшiн кредит беру ережесi мен Тұрғын үйдi халыққа сату ережесiн әзiрлейтiн болады. Бұл ретте халыққа тұрғын үй сату кезiнде бiр және одан көп баласы бар жас отбасыларына, сондай-ақ мемлекеттiк бюджет қаражаты есебiнен ұсталатын мемлекеттiк органдар мен мекемелердiң және әлеуметтiк саланың қазыналық кәсiпорындарының қызметкерлерiне басым құқық беру көзделiнедi.   
      Тұрғын үй құрылысын бақылауды Қазақстан Республикасы Премьер-Министрiнiң басшылығымен Мемлекеттiк Комиссия алдында есеп беретiн комиссия облыс әкiмiнiң басшылығымен жүзеге асырады.   
      Индустрия және сауда министрлiгiнiң Құрылыс iстерi жөнiндегi комитетi құрылыс, магистралдық және кварталiшiлiк инженерлiк-коммуникациялық желiлердi кеңейту (қайта жаңарту), тұрғын үй құрылысы кезiнде құрылыс нормалары мен нормативтерiнiң сақталуына мониторингтi және сәулет-құрылыс қадағалауын жүзеге асыратын болады.   
      Құрылыс аяқталғаннан кейiн қол жетiмдi тұрғын үйдi қабылдау заңнамада белгiленген тәртiппен жүзеге асырылады.   
      Салынған тұрғын үй Тұрғын үйдi халыққа сату ережесiне сәйкес сатылатын болады.   
      Заңды тұлғалар мен резидент еместер осы Мемлекеттiк бағдарламаның шеңберiнде салынған тұрғын үйдi сатып алуға жiберiлмейдi.

**5.5. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту**   
      Жеке тұрғын үй құрылысын одан әрi дамыту үшiн мынадай шараларды жүзеге асыру көзделедi:   
      ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйелерiнiң қолайлы шарттарын, үдемелi технологиялар мен қазiргi заманғы сәулет-құрылыс шешімдерiн қолдану, тиiмдi энергия-ресурс үнемдеушi жүйелерге көшу жеке тұрғын үй құрылысын дамытуға ықпал ететiн болады;   
      тұрғын үй құрылысында түр-түрi және номенклатурасы бойынша халықтың әртүрлi жiгiнiң элиталық тұрғын үйге қандай болса, дәл сондай табысы жоғары емес азаматтарға арналған тұрғын үйлерге деген төлем қабiлеттiк сұранысына жауап беретiн үдемелi технологияларды, қазiргi заманғы сәулет-құрылыс және қала құрылысы шешiмдерiн, экологиялық таза, дизайны бойынша жаңа өнiмдер мен материалдардың түрлерiн пайдалану;   
      үй салуға жер учаскелерiн бөлудi, магистралдық инженерлiк желiлер маңынан, сондай-ақ құрылыспен және коммуникациялармен қамтылмаған аумақтардан көздеу.   
      Ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiнiң қолайлы шарттарын, үдемелi технологиялар мен қазiргi заманғы сәулет-құрылыс шешiмдерiн қолдану, тиімдi энергия-ресурс үнемдеушi жүйелерге көшу де жеке тұрғын үй құрылысын одан әрi дамытуға ықпал ететiн болады.

**5.6. Жеке капитал инвестицияларын тарту есебiнен**   
**тұрғын үй салу**   
      Алдағы жылдары қымбат емес тұрғын үй құрылысына қосымша инвестициялар тарту құрылыс компанияларына-мердiгерлерге банк-операторлар арқылы кредиттiк ресурстар беру немесе осындай тұрғын үй құрылысын олардың меншiктi қаражаттары есебiнен салу жолымен одан әрi дамытылуы тиiс.   
      Мемлекеттiк меншiктегi жер учаскелерiн құрылысқа мiндеттi түрде берудi (сатуды) Бағдарламаны қаржыландыру үшiн жергілiктi бюджеттерге қосымша түсiмдердi қамтамасыз ететiн аукциондық негiзде ғана берудi енгiзу қажет. Бұл ретте жер учаскелерiнiң белгiлi бiр бөлiгi мынадай ерекше шартпен кейiннен халыққа сатумен мұндай учаскелерде Қол жетiмдi тұрғын үй салумен аукционға қойылуы тиiс.   
       Бағдарлама нарықтық қағидаттарға құралуы тиiс - бәсеке, мемлекет рөлiн барынша азайту, кредиттердiң жеделдiгi мен қайтарымдылығы, нарықтық қаржы құралдарын барынша пайдалану.   
      Мұндай бағдарламаны iске асыруға Қазақстанның Тұрғын үй құрылысы жинақтаушы банкi қатысуы мүмкiн. Көрсетiлген банк кейiннен өз салымшыларына кредит беру арқылы (өз салымшыларынан кредитке өтiнiштер жинау және оларды тұрғын үй құны бойынша топтастыру жолымен) тапсырыс берушi ретiнде қатысады.

**5.7. Мемлекеттік инвестициялар есебiнен және олардың**   
**қатысуымен тұрғын үй салу**   
      Мемлекеттiң белгiлi бiр мiндеттемесi бар азаматтардың жекелеген санаттарының тұрғын үй проблемасын шешу жергiлiктi атқарушы органдардың басымдығы болып табылады. Осының негiзiнде әлеуметтiк қорғалатын азаматтарға жекешелендiру құқығынсыз мемлекеттiк коммуналдық тұрғын үй беру жүзеге асырылады.   
      Азаматтардың басқа санаттары нарықтық тетiктердi пайдалана отырып, тұрғын үйдi меншiкке сатып алады.

**5.8. Тұрғын үйдiң 1 шаршы метрi құрылысының құнын**   
**төмендету**   
      Халықтың неғұрлым ауқымды тобына арналып салынған тұрғын үйлерге қол жетiмдiлiктi қамтамасыз ету үшiн тұрғын үй құрылысының құнын төмендетуге бағытталған шаралар көзделедi.   
      Республикада қазiргi заманғы тиiмдi және энергия үнемдейтiн сәулет-құрылыс шешiмдерiне өту қажет. Осыған байланысты үнемдi тұрғын үйлердi салу үшiн анағұрлым оңтайлы қабаттылықты, өзге де ұтымды көлемдiк-жоспарлық, конструкторлық және инженерлiк шешiмдердiң әдiстерiн, сондай-ақ қала құрылысы жүйесiндегі тұрғын үй кварталдарының (үйлерiнiң) орналасу орнын айқындау қажет.   
      Магистралдық және кварталiшiлiк инженерлiк тораптар, өзге де инженерлiк (коммуналдық) инфрақұрылым объектiлерiн дамыту мен жайластыруға кететiн шығындарды жергiлiктi атқарушы органдарға жүктей отырып, қалалық энергия көздерiн дамытуға үлестiк қатысумен байланысты тұрғын үй салушыларының шығындарын (бірiктiрiлетiн қуат үшiн ақы төлеу) болдырмау керек.   
      Шығындардың нақты деңгейiн анықтау және тұрғын үй салудағы ақталмайтын асыра көтерiлген бағаларды болдырмау үшiн қазақстандық жаңа сметалық нормативтердi енгiзу және оларды одан әрi жетiлдiру бойынша жұмыстар жалғасын табатын болады.   
      Тиiмдi құрылыс материалдары өндiрiсiн дамыту және жаңа технологияларды енгізу, олардың сапасын жақсарта отырып, түр-түрiн ұлғайтуға, сондай-ақ импорттың көлемiн төмендетуге және құрылыс өнiмдерiнiң материалдарды, энергияны, еңбектi көп қажет етуiн азайтуға әкеп соқтырады.   
      Конкурсты ұйымдастырушының конкурстық құжаттамаға өткiзiлетiн конкурстың мәнi болып табылатын және мемлекеттiк сатып алуға жататын жұмыстар көлемiнiң жиынтығында үштен екiсiнен астамын (құрылыс құны) мердiгердiң қосалқы мердiгерге беруiне тыйым салу шарттары да тұрғын үй салудың құнын төмендетуге әсер етедi.   
      Ауылдарда тұрғын үй салуды ынталандыру мақсатында перспективалы ауылдық елдi мекендердегi инженерлiк тораптарды салу және қалпына келтiру бойынша жоспарлы iс-шаралар iске асырылатын болады.

**5.9. Тиiмдi, экологиялық таза құрылыс материалдарын**   
**өндiрудi одан әрi дамыту және жаңа**   
**технологияларды енгiзу**   
      Тиiмдi, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндiрудi одан әрi дамыту және жаңа технологияларды енгiзу үшiн мынадай шаралар қабылдау қажет:   
      Жылудың дербес жүйесiн, оның iшiнде энергияның баламалы экологиялық көздерiнiң, жылыту жүйесiндегi жылу сораптық қондырғылардың, өздiгінен реттеу және есептеу аспаптарының, құбыр өткiзгiштер үшiн материалдардың жаңа түрлерiн, тасымал кезiнде жылу тасымалының жоғалуын төмендетуге, сондай-ақ пайдалану мерзiмiн ұлғайтуға мүмкiндiк беретiн "құбырға құбыр" конструкциясын пайдалану негiзiнде жаңа энергия үнемдеу технологияларын қолдануды ұлғайту;   
      жеке тұрғын үйлердi салу үшiн тиiмдi материалдары (сығылмалы бетон, полистиролбетон, ұсақ даналық блоктар) қолдануға жәрдемдесу;   
      тоқылатын және олардың негiзiндегi өнiмдер, қыш, жылу өткiзбейтiн және сылақ материалдарын, табақ әйнектер шығару бойынша нақты инвестициялық жобаларды iске асыру;   
      еңбек өнiмдiлiгін арттыру, еңбектi көп қажетсiнудi және құрылыс-монтаж жұмыстарының өзiндiк құнын төмендету мақсатында қазiргі заманғы "құрғақ" құрылыс тәсiлiн қолдануды ұлғайту.

**5.10. Бағдарламаны iске асырудың тетiктерi**   
      Бағдарламаны орындау Қазақстан Республикасының Үкiметi бекiтетiн оны iске асыру жөнiндегi Iс-шаралар жоспары арқылы жүзеге асырылатын болады.   
      Іс-шаралар жоспары тұрғын үй құрылысын дамытудың ерекшелiктерiн сипаттайтын болады, онда нақты орындаушылар мен iске асыру мерзiмдерi, сондай-ақ болжанатын көлемдер мен жылдар бойынша қаржыландыру көздерi белгiленедi.   
      Іс-шаралардың кешендiлiгi қызметтi барынша үйлестiруге әрi орталық және жергiлiктi атқарушы органдардың Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың барлық бағыттары бойынша нысаналы мақсатты және келiсiлген iс-қимылдарды қамтамасыз ету жөнiндегi мүмкiндiктерiн шоғырландыруға мүмкiндiк бередi.   
      Қазақстан Республикасының Үкiметi iс-шаралар жоспарының орындалу барысы мен Бағдарламаның жоспарланып отырған көрсеткiштерiне (индикаторларына) қол жеткiзу барысын бақылау арқылы Бағдарламаны iске асырудың тиiмдiлiгiне тұрақты мониторингтi және бағалауды жүзеге асырады.

**6. Қажеттi ресурстар мен қаржыландыру көздерi**

      Бюджеттен шығын қажеттiлiгі:   
      Барлығы: 150,0 млрд. теңге, оның iшiнде:   
      қаржы институттарын капиталдандыру (ҚИК, ТҚЖБ, ҚИККҚ) - 42,9 млрд. теңге;   
      ТҚЖБ-да салымдар бойынша сыйақылар төлемi - 2,3 млрд. теңге;   
      ТҚЖБ жеңiлдiкпен кредит беру - 1,9 млрд. теңге;   
      жергiлiктi атқарушы органдарға бюджеттiк кредит беру 2005-2006 жылдары 84,0 млрд. теңге (бұдан басқа, 2005 жылы  кредитке берiлетiн 42 млрд. теңгенi 2007 жылы қайта инвестициялау);   
      коммуналдық тұрғын үй құрылысы мемлекеттiк бюджеттiң қаражаты есебiнен - 18,9 млрд. теңге.

**7. Бағдарламаны iске асырудан күтiлетiн нәтиже**

      Тұрғын үйлердi iске қосу - жалпы көлемi 2005 жылы - 3 млн. шаршы метрден астам, 2006 жылы 4 млн. шаршы метрден астам, 2007 жылы 5 млн. шаршы метрден астамды құрайды. Осы жылдары қаржыландырудың барлық көздерi бойынша шамамен 195 мың отбасын тұрғын үймен қамтамасыз ету күтiлiп отыр.   
      Бағдарламаны iске асыру нәтижесiнде:   
      тұрғын үйлердi пайдалануға беру өсiмiнiң жыл сайынғы қарқыны кезiнде үш жылда жалпы алаңы 12 млн. шаршы метрден астам тұрғын үй салынатын болады;   
      45 мыңнан астам адамға жаңа жұмыс орындары құрылады;   
      азаматтардың тұрғын үйлерде тұруының қауiпсiздiгi жоғарылайды;   
      тұрғын үй қорының жайлылығы жақсарады;   
      қалалар мен басқа да елдi мекендердiң сәулеттiк бейнесi жақсарады;   
      тұрғын үйдiң бастапқы рыногы одан әрi дамиды және инвестициялық процесс жанданады;   
      құрылыс өнiмi импортының көлемi төмендейдi;   
      инвестициялық салымдардың тиiмдiлiгi және қазақстандық жаңа сметалық нормативтердiң жүйесi арқылы қаржы қаражатын жұмсауды оңтайландыру артады;   
      құрылыс қызметiнен бюджетке түсетiн салық, оның iшiнде, мүлiкке салынатын салықтың, құрылыс саласы қызметкерлерiнен алынатын қосымша құн салығының алымдары ұлғаяды;   
      құрылыс материалдары, электрлiк техникалық, металлургия және химия өнеркәсiптерiнiң өнiмдерiн, сондай-ақ жаңа тұрғын үйдi жайластыру заттарын шығаруды ұлғайту есебiнен сабақтас салаларда мультипликативтi әсер күтiледi.

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК