

Основание для разработки В целях реализации поручения Президента Республики Казахстан Н. Назарбаева, данного на XIII съезде НДП "Нур Отан" 11 февраля 2011 года.

Государственный орган, Агентство Республики Казахстан по делам
ответственный за разработку строительства и жилищно-коммунального
и реализацию Программы хозяйства

Цель Комплексное решение проблем развития
жилищного строительства, обеспечивающее
доступность жилья широким слоям

населения

Задачи Создание полноценного сбалансированного
рынка жилья, как со стороны предложения,
так и со стороны спроса;
привлечение частных инвестиций в
жилищное строительство и стимулирование
государственно-частного партнерства;
развитие индивидуального жилищного
строительства;
развитие инженерно-коммуникационной
инфраструктуры районов жилищной
застройки;
повышение доступности ипотечного
кредитования и жилищных строительных
сбережений для широких слоев населения

Сроки реализации 2011 - 2014 годы

Целевые индикаторы: Строительство в 2011 - 2014 годах -
24300 тыс. кв. метров общей площади
жилья, в том числе в 2011 году - 6000
тысяч квадратных метров (далее - тыс.
кв. метров), в 2012 году - 6050 тыс. кв.
метров, в 2013 году - 6100 тыс. кв.
метров, в 2014 году - 6150 тыс. кв.

метров

Источники и объемы Потребность затрат из бюджета составит:
финансирования 488272,1 миллионов тенге (далее –
млн. тенге), в том числе в 2011 году –
124747,6 млн. тенге, в 2012 году –
146217,8 млн. тенге, в 2013 году –
112306,7 млн. тенге, в 2014 году –
105000,0 млн. тенге, из них:
бюджетное кредитование – 93042,7
млн. тенге, в том числе:

местных исполнительных органов областей, городов Астаны и Алматы, по ставке 0,01 % годовых, на проектирование, строительство и (или) приобретение жилья через систему жилстройсбережений – 80842,7 млн. тенге, в том числе в 2011 году – 28776,9 млн. тенге, в 2012 году – 42413,4 млн. тенге, в 2013 году – 9652,4 млн. тенге; акционерное общество "Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана" (далее – ЖССБК) по ставке 1 % годовых в 2012 году в сумме 12200 млн. тенге; целевые трансферты – 395229,4 млн. тенге, в том числе: на проектирование, строительство и (или) приобретение у частных застройщиков государственных арендных домов - 130500 млн. тенге, в том числе в 2011 – 10900 млн. тенге, в 2012 году – 34600 млн. тенге, в 2013 году – 40000 млн. тенге, 2014 году – 45000 млн. тенге, в том числе: для граждан, состоящих в очереди в акиматах – 80500, в том числе: в 2011 году – 10900 млн. тенге, в 2012 году – 19600 млн. тенге, в 2013 - 2014 годах по 25000 млн. тенге; для молодых семей с выкупом через систему жилстройсбережений – 50000 млн. тенге, в том числе в 2012 - 2013 годах по 15000 млн. тенге, в 2014 году – 20000 млн. тенге; на проектирование, развитие, обустройство и (или) приобретение у частных застройщиков инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки – 191270,7

млн. тенге, в том числе в 2011 году – 20270,7 млн. тенге, в 2012 году – 51000 млн. тенге, в 2013 – 2014 годах по 60000 млн. тенге ежегодно;
на увеличение уставного капитала ЖССБК в 2011 году - 57000 млн. тенге, из них:
6000 млн. тенге на размещение обусловленных депозитов в банках второго у р о в н я ;
26000 млн. тенге на предоставление предварительных и промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения 4 % годовых для выкупа жилья участниками Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383;
25000 млн. тенге на снижение ставок вознаграждения по предварительным и промежуточным жилищным займам;
на проведение в Алматинской области предварительных работ по развитию четырех городов-спутников города Алматы – 8440,4 млн. тенге, в том числе: в 2011 году – 4000 млн. тенге, в 2012 году – 4064,8 млн. тенге, в 2013 году – 375,6 млн. тенге ;
на проведение в Акмолинской области предварительных работ по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны – 8018,3 млн. тенге, в том числе: в 2011 году – 3800 млн. тенге, в 2012 году – 1939,6 млн. тенге, в 2013 году – 2278,7 млн. тенге ;
Объем финансирования Программы на 2011-2014 годы будет уточняться в рамках прогнозных показателей республиканского

бюджета на соответствующий финансовый
год.

2. Введение

В 2010 году завершена Государственная программа жилищного строительства на 2008 - 2010 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383.

Дальнейшее развитие жилищного строительства предусмотрено в Программе по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010 - 2014 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 сентября 2010 года № 1004. Основной целью данной Программы является обеспечение индустриально-инновационного развития строительной индустрии, устойчивого и сбалансированного производства строительных материалов в Республике Казахстан. Под понятием строительной индустрии подразумевается: реформирование системы технического регулирования строительной отрасли, совершенствование территориального планирования регионов и градостроительное развитие населенных пунктов, совершенствование системы сметного ценообразования в строительстве с участием государственных инвестиций, развитие промышленного и гражданского строительства.

Начиная с 2008 года, произошло значительное уменьшение частных инвестиций в жилищное строительство, за счет которых в докризисный период строилось более 87 % жилья, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС) до 60 %.

Поэтому, в 2012 году следует ожидать снижения объемов жилищного строительства, что может в свою очередь повлечь рост цен на жилье.

Задача Правительства Республики Казахстан состоит в том, чтобы дать импульс для расширения применения новых механизмов финансирования строительства жилья, путем их стимулирования. Необходимо отметить, что государством накоплен значительный опыт оказания поддержки рынка через акиматы и государственные институты развития, такие как акционерное общество "Казахстанская ипотечная компания" (далее - КИК), акционерное общество "Фонд Национального Благосостояния "Самрук-Казына" (далее - ФНБ "Самрук-Казына"), ЖССБК в рамках реализации Государственной программы жилищного строительства и антикризисных мер.

Поэтому следует продолжить меры государственной поддержки жилищного строительства. При этом надо сохранить объемы ввода государственного жилья, шире использовать потенциал системы жилищных строительных сбережений,

продолжить строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также стимулировать привлечение частных инвестиций в жилищное строительство.

Для реализации указанных задач необходима новая Программа жилищного строительства на 2011 - 2014 годы, в которой будут отражены механизмы по стимулированию жилищного строительства (развитию ИЖС, инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки и др.) и повышению доступности жилья для широких слоев населения.

3. Анализ текущей ситуации

Реализация антикризисных мер Правительства позволила не допустить снижения объемов ввода жилья в 2010 году и сохранить его на достигнутом уровне 2009 года. Так, план по вводу жилья в 2010 году выполнен на 103 % и фактически составил 6,4 миллионов квадратных метров (далее - млн. кв. метров) или 100,1 % в сравнении с предыдущим годом. В 2011 году ожидается строительство порядка 6,0 млн. кв. метров жилья за счет всех источников финансирования, из них 494 тыс. кв. метров государственного жилья за счет средств из республиканского бюджета и порядка 2,3 млн. кв. метров жилья с участием дольщиков, завершаемых за счет господдержки.

В то же время, если не учитывать фактор антикризисных мер, то рынок строительства с участием частного капитала в годы кризиса сузился и не имеется явных предпосылок для его оживления. Так, если в 2007 году объем инвестиций составил 490 миллиардов (далее - млрд.) тенге, то в 2010 году - 317 млрд. тенге, то есть произошло сокращение на 35 %.

Это связано со следующими факторами:

1. Сокращение долевого строительства жилья, в связи с ужесточением законодательства.

Так, в Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года "О долевом участии в жилищном строительстве" внесен ряд изменений, ужесточающих требования к застройщику, проектной компании, и устанавливающих ответственность и общий регламент их деятельности. Указанные изменения имеют четко выраженный акцент на снижение рисков потенциальных дольщиков и усиливают ответственность застройщиков.

Установленные ограничения (ограниченность сроков действия лицензий на деятельность по организации строительства за счет привлечения денег дольщиков, необходимость лицензирования на каждый объект строительства требование к размеру собственного капитала, наличие документации, подтверждающей финансовое покрытие строительства, раскрытие информации)

позволили отсеять из рынка долевого строительства так называемые "компании-однодневки". При этом, привлечение дольщиков (и соответственно соинвесторов, финансирующих строительство) обрело более долговременный характер, так как это возможно по закону только после завершения нулевого цикла и других ограничений. Вместе с тем, это увеличило степень защиты прав дольщиков.

Кроме того, следует отметить, что ужесточение требований, установленных Правилами классификации активов, условных обязательств и создания провизий (резервов) против них, утвержденными постановлением Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 25 декабря 2006 года № 296, к формированию провизии банками второго уровня (далее - БВУ) также явилось одной из причин, повлиявших на сокращение практики финансирования долевого строительства за счет кредитования дольщиков.

В силу вышеуказанных причин увеличились риски БВУ при кредитовании жилищного строительства за счет сокращения соинвесторов (дольщиков) как в части финансирования проектов строительства, так и в части возврата средств за счет сокращения продаж.

Кроме того, БВУ, не обладая длинными ресурсами, не имеют возможности осуществлять соответствующее по срокам кредитование строительства. Данные обстоятельства, вкупе с трудностями по привлечению дольщиков, приводят к появлению кассовых разрывов в финансировании строительства, что в свою очередь проявляется в негативном влиянии на общий процесс строительства жилого объекта.

В связи с чем, представляется необходимым применение определенных механизмов на различных этапах данных бизнес процессов (привлечение финансирования, продажи), обеспечивающих и стимулирующих рост привлечения иных, кроме дольщиков, соинвесторов строительства посредством формирования пула покупателей и фондирования БВУ;

2. Снижение платежеспособного спроса в связи с кризисными явлениями;

3. Снижение активности БВУ в связи с ухудшением качества активов в виде залогового обеспечения из-за значительного обесценения стоимости недвижимости и усилением требований Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций;

4. Завершением Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы.

Если не будут своевременно предприняты необходимые меры, то следует ожидать резкого снижения объемов жилищного строительства - до 3,2 млн. квадратных метров в 2012 году, тогда как в предыдущие годы вводилось более 6

млн. квадратных метров жилья, что может в свою очередь повлечь рост цен на жилье, спекуляций и надувание очередного "пузыря".

В то же время следует отметить, что накоплен положительный опыт и имеется определенный потенциал для роста рынка нового жилья, который можно задействовать для его дальнейшего системного развития.

Так, долгосрочный спрос на новое жилье способны обеспечивать системы жилищных строительных сбережений и ипотечного кредитования, в том числе через механизм рефинансирования КИК ипотечных кредитов, выданных БВУ.

С целью развития системы ипотечного кредитования в рамках реализации Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития ипотечного кредитования, утвержденной постановлением Правительства от 21 августа 2000 года № 1290, решением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 29 декабря 2000 года было о б р а з о в а н о К И К .

Главной целью создания КИК явилось рефинансирование БВУ путем выпуска ипотечных облигаций, в целях обеспечения быстрой возвратности кредитных ресурсов и решения проблемы ликвидности финансовых институтов, задействованных в ипотечном кредитовании, а также обеспечения доступности ипотечных займов гражданам страны.

Основными направлениями деятельности КИК являются приобретение прав требования по долгосрочным ипотечным займам, выданным банками-партнерами, а также привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования, в том числе путем выпуска собственных ипотечных цен н ы х б у м а г .

КИК осуществляет реализацию государственной политики в сфере ипотечного кредитования и выступает в качестве финансового оператора вторичного рынка ипотечного кредитования. Основную деятельность Компания начала в 2001 году и в настоящее время стала одним из крупнейших небанковских финансовых институтов страны.

С начала деятельности, по состоянию на 1 января 2011 года Компанией были приобретены права требования на общую сумму 139 263 032,00 тыс.тенге по 47 3 3 7 и п о т е ч н ы м з а й м а м .

КИК принимал участие в реализации Государственных программ жилищного строительства на 2005 - 2007 годы, Плана первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития Республики Казахстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 н о я б р я 2007 г о д а № 1039.

Также, в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2003 года № 364 "О создании жилищного строительного

сберегательного банка" создано ЖССБК со стопроцентным участием государства
в уставном капитале.

ЖССБК является специализированным банком, реализующим систему
жилищных строительных сбережений.

Основными направлениями деятельности ЖССБК является прием вкладов,
открытие и ведение счетов жилстройсбережений вкладчиков и предоставление
им жилищных, промежуточных и предварительных жилищных займов для
улучшения жилищных условий.

По состоянию на 1 января 2011 года ЖССБК:
заключено 214 855 договоров о жилстройсбережениях на общую сумму
3 66 , 3 6 млрд. тенге ;

накоплено жилстройсбережений вкладчиков на сумму 39,67 млрд. тенге;

выдано 27 617 займов в объеме 83,47 млрд. тенге.

Вместе с тем, помимо долевого строительства, наработаны и апробированы
на практике новые схемы финансирования строительства жилья с
формированием пула покупателей - по механизму продажи квартир с открытием
сберегательных счетов в БВУ в рассрочку и через ипотеку, а также по механизму
выкупа жилья с участием вкладчиков ЖССБК через систему
жилстройсбережений - значительно менее рискованные и позволяющие удешевить
стоимость жилья для широких слоев населения.

Доступность к текущему кредитованию объектов строительства напрямую
зависит от объема и качества обеспечения кредита, что является сдерживающим
фактором в строительстве объектов. Особенностью данных схем является
своевременное формирование пула потенциальных покупателей посредством
привлечения средств граждан на сберегательные счета в БВУ при механизме
приобретения жилья в рассрочку или через ипотеку, в систему
жилстройсбережений, для дальнейшего их направления на выкуп возводимого
жилья. Это позволяет обеспечить покупательский спрос и снизить стоимость
кредитования строительства жилья, что позволяет его удешевить.

Так, внедрение данных схем строительства жилья в городе Астане
строительной компанией ТОО "ASI" началось в ноябре 2010 года. При этом
планировалось строительство и реализация 2 346 квартир на сумму 30,2 млрд.
тенге. По состоянию на 1 февраля 2011 года количество продаж составило 1 088
квартир с объемом денежных обязательств покупателей 11 млрд. 900 млн. тенге.

Из них по системе беспроцентной рассрочки на 10 лет (Депозитно-накопительная система) реализовано 965 квартир на сумму 10 млрд.
500 млн. тенге, что обеспечивает поступление денежных средств застройщику по
1,05 млрд. тенге в год. По системе жилстройсбережений реализовано 123
квартиры на сумму 2,2 млрд. тенге, что гарантирует застройщику поступление

данной суммы не позднее 5,5 лет в результате получения доступа покупателя к
ж и л и щ н о м у з а й м у .

Покупателями квартир являются: 56,2 % - работники среднего звена управления государственных и бизнес структур, 29,1 % - рабочие, 2,2 % - учащиеся высших учебных заведений, 6,1 % - индивидуальные предприниматели . При этом возрастной уровень покупателей следующий: до 29 лет - 51 %, 30 - 39 лет - 25 %, 40 - 49 лет - 15 %, свыше 50 лет - 9 %.

Расширение применения данных схем окажет значительное влияние на удержание темпов строительства коммерческого жилья в объеме не менее 2 млн.
к в . м е т р о в .

Еще одной возможностью для роста строительства жилья является наличие в залогах банков второго уровня земельных участков для строительства, находящихся в районах застройки и имеющих перспективу быть вовлеченными в строительство в случае наличия инфраструктуры.

Если задействовать и раскрыть данный потенциал, можно дать толчок для дальнейшего развития жилищного строительства.

При этом государство не должно являться активным участником рынка или подменять его. Мировой опыт свидетельствует о том, что его роль должна заключаться в регулировании рынка, а непосредственное участие ограничивается решением проблем социально-защищаемых слоев населения, строительством инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

Также, необходимо отметить, что в докризисный период, в структуре вводимого жилья по всем источникам финансирования, государственное жилье занимало порядка 13 %, частные застройщики - 27 % и индивидуальное жилищное строительство (далее - ИЖС) - 60 %. Эти пропорции целесообразно с о х р а н и т ь .

Кроме этого, государством для поддержки долевого строительства было выделено 433,513 млрд. тенге, в том числе:

из Республиканского бюджета и резерва Правительства 263,513 млрд. тенге;

из Национального фонда - 170 млрд. тенге;

Средства из Республиканского бюджета и резерва Правительства в сумме 263,513 млрд. тенге распределены по регионам следующим образом:

акимату г. Астаны - 138,99 млрд. тенге;

акимату г. Алматы - 77,257 млрд. тенге;

акимату Алматинской области - 17,266 млрд. тенге;

Фонду стрессовых активов 30 млрд. тенге.

В результате принятых мер, с сентября 2007 года по январь 2011 года из 450 жилых комплексов с 62-мя тысячами дольщиками были решены проблемы более 54 тысяч дольщиков на 397-ми объектах.

В то же время, влияние мирового финансового кризиса существенно отразилось также на секторе индивидуального жилищного строительства (ИЖС), доля которого в общем объеме жилищного строительства в 2008 году снизилась до 47 %, хотя ранее достигала 58-60 %.

На развитие инженерной инфраструктуры в районах жилищной застройки в рамках Программы по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010-2014 годы, в 2011-2012 годах акиматам предусмотрено по 10 млрд. тенге, в том числе на районы ИЖС. Вместе с тем, в предыдущие годы ежегодно выделялось по 30 млрд. тенге, из них порядка 10-15 млрд. тенге на районы ИЖС. Поэтому, недостаточность финансирования строительства инженерных сетей в районах ИЖС на сегодня может являться сдерживающим фактором.

Кроме этого, сдерживающими факторами развития ИЖС могут быть: невозможность получения кредитных средств на строительство своего дома; недостаток доступных строительных материалов.

ИЖС и строительство жилья за счет бюджетных средств располагают значительным антикризисным потенциалом, который при минимальных финансовых и материальных затратах может ощутимо повлиять не только на сохранение достигнутых объемов ввода нового жилищного фонда, но и смягчить влияние кризиса для тысяч казахстанцев.

Анализ зарубежного опыта показывает, что в разных странах оказывается поддержка отрасли жилищного строительства.

Усилия руководства большинства стран в аналогичной ситуации были направлены на поддержку финансовых институтов, осуществлявших финансирование строительства и покупки жилья.

Так, в США была оказана финансовая поддержка ипотечным агентствам Fannie Mae, Freddie Mac и Indy Mac, а также проведен выкуп и реструктуризация ипотечных кредитов. Общий объем вложений со стороны государства составил более 1,5 трлн. долларов США.

В странах Евросоюза были рекапитализированы ипотечные банки (например, Нуро Real Estate и Fortis).

Китай в рамках антикризисных программ уменьшил ставки на землю, ипотечные кредиты.

Индия оказала помощь девелоперам в реструктуризации банковских кредитов и частичном снятии запретов на иностранные инвестиции.

В Сингапуре развитие системы ипотечного кредитования с использованием пенсионных накоплений позволило увеличить процент владения жильем более, чем в 3 раза - с 27 % в 1970 году до 91 % в настоящее время. Жилищное строительство в Сингапуре осуществляется специально созданной

государственной организацией. Если в начале развития жилищного строительства в Сингапуре строили дешевое и малогабаритное жилье, то сейчас параметры государственного жилья значительно улучшились.

В Японии также существует специальная государственная организация, предоставляющая ипотечные кредиты с субсидированием процентной ставки. Доля ипотечных кредитов, профинансированных государством Японии, составляет приблизительно 30 %.

В Российской Федерации, с 2010 года Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) разработало и запустило программу "Стимул", которая уже по результатам нескольких месяцев показывает положительные изменения в сфере строительства и ипотечного кредитования. Российская программа направлена на стимулирование кредитования застройщиков доступного жилья и заемщиков для приобретения нового доступного жилья.

Программа "Стимул" направлена на увеличение объемов кредитования строительных проектов через целевое финансирование банков. На реализацию программы выделено 40 млрд. руб., что позволит кредитным организациям профинансировать строительство порядка 2 млн. кв. м жилья эконом класса.

Основная задача программы - снизить риски сторон и предоставить ряд гарантий, которые способствуют возобновлению кредитования строительной отрасли.

В рамках программы банки получают гарантию доступа к финансовым ресурсам АИЖК на фиксированных условиях: в течение периода кредитования строительного проекта (2 года) банк может воспользоваться целевым займом агентства по фиксированным параметрам - 8 %. В то же время банк может финансировать строительство из собственных средств или других источников.

Таким образом, банк получает своеобразную "подушку безопасности", исключающую риск недофинансирования.

Кроме того, АИЖК обязуется рефинансировать ипотечные кредиты, выданные банком гражданам в рамках проекта, что дает банку возможность кредитовать физических лиц, приобретающих квартиры в строящихся домах.

В силу того, что "Стимул" только набирает обороты, эксперты пока не берутся давать оценку объемам строительства, которые реально может "простимулировать" федеральная программа. Однако, практически все эксперты сходятся во мнении, что АИЖК расшевелило рынок. Отношение банков к программе весьма позитивное, и кредитование в части строительства доступного жилья является, по мнению банкиров, одним из перспективных направлений кредитования, тем более, что сегодня оно активно поддерживается государством.

Как видно из мирового опыта, без государственного участия, как в строительной, так и в ипотечной системе будет сложно говорить о их

восстановлении.

В Казахстане имеются реальные предпосылки для динамического развития отрасли жилищного строительства с использованием опыта антикризисных мер и позитивного мирового опыта. Для этого необходимо продолжить бюджетное финансирование развития инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки (в том числе ИЖС), строительство кредитного и государственного арендного жилья, а также фондирование БВУ для дальнейшего финансирования жилищного строительства и ипотечного кредитования.

4. Цель, задачи, целевые индикаторы и показатели результатов реализации программы

4.1. Цель Программы

Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения.

4.2. Задачи Программы

1. Создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса;
2. Привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства;
3. Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки;
4. Развитие индивидуального жилищного строительства;
5. Повышение доступности ипотечного кредитования и жилищных строительных сбережений для широких слоев населения.

Сноска. Подраздел 4.3. в редакции постановления Правительства РК от 24.05.2012 № 672.

4.3. Целевые индикаторы и показатели результатов реализации Программы						
	Единица измерения	Ответственный государственный орган	2011	2012	2013	2014
Строительство жилья за счет всех источников финансирования	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО	6000	6050	6100	6150
Строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО	45,7	313,0	312,5	105,1

Строительство арендного жилья, в том числе:	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО	138,6	136,4	300,0	430,0
для граждан, состоящих в очереди в акиматах	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО	138,6	136,4	150,0	280,0
для молодых семей в аренду с выкупом	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО			150,0	150,0
Строительство жилья с участием АО «Фонд недвижимости, «Самрук-Казына», в том числе:	тыс. кв. метров	АО «ФНБ «Самрук-Казына»	-		316,0	330,0
строительство доступного жилья за счет собственных средств АО «ФНБ «Самрук-Казына»	тыс. кв. метров	АО «ФНБ «Самрук-Казына»			200,0	300,0
реализация пилотных проектов с участием средств Национального фонда	тыс. кв. метров	АО «ФНБ «Самрук-Казына»			116,0	30,0
Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки	км	АДСиЖКХ, МИО	1017,2	2385	3000,0	3000,0

5. Этапы реализации Программы

Сноска. Раздел 5 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 13.09.2011 № 1049; от 24.05.2012 № 672.

Жилищное строительство, наряду с развитием гражданского, промышленного и специального строительства, признано одним из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 года и является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

В 2011-2013 годах будут выделены кредиты из республиканского бюджета по ставке вознаграждения 0,01 % годовых на проектирование, строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья через систему жилищных сбережений.

Для граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилье в местных исполнительных органах, предусматривается проектирование и ежегодное строительство и (или) приобретение у частных застройщиков в каждой области, городах Астане и Алматы государственных арендных квартир (домов) за счет средств республиканского бюджета.

Для молодых семей, нуждающихся в жилье, предусматриваются проектирование и ежегодное строительство и (или) приобретение у частных застройщиков в каждой области, городах Астане и Алматы государственных арендных квартир (домов) с выкупом за счет средств республиканского бюджета.

Указанное жилье для молодых семей будет предоставляться по механизму аренды с последующим выкупом через систему жилстройсбережений.

Квартиры в государственном арендном доме предоставляются в соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" инвалидам и участникам Великой Отечественной войны, малоимущим социально защищаемым слоям населения, гражданам, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, а также государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности, состоящим на учете нуждающихся, в порядке очереди.

За счет бюджетных средств будут производиться проектирование и строительство:

для граждан, состоящих на учете, нуждающихся в жилье в местных исполнительных органах – 4-го класса уровня комфортности;

для молодых семей с выкупом через систему жилстройсбережений – 3-го и 4-го класса уровня комфортности.

Стоимость строительства и (или) приобретения у частных застройщиков 1 квадратного метра государственного арендного дома 4-го класса уровня комфортности для граждан, состоящих в очереди в акиматах, а также для молодых семей с выкупом через систему жилстройсбережений не будет превышать 120 тыс. тенге в городах Астане и Алматы, в остальных регионах 80 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей).

Стоимость строительства и (или) приобретения у частных застройщиков 1 квадратного метра государственного арендного дома 3-го класса уровня комфортности для молодых семей с выкупом через систему жилстройсбережений не будет превышать 142,5 тыс. тенге в городах Астане и Алматы, в остальных регионах 90 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей).

При этом, стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры по регионам будет определяться проектно-сметной документацией и Государственной экспертизой.

Для районов с повышенной сейсмичностью допускаются поправочные коэффициенты к стоимости строительства одного квадратного метра жилья:

10	баллов	-	1,27;
9	баллов	-	1,22;
8	баллов	-	1,16;
7	баллов	-	1,1.

Сейсмичность района жилищного строительства определяется в соответствии со СНиП РК 2.03-30-2006 "Строительство в сейсмических районах".

Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков арендного жилья, превышающие стоимость его строительства, могут быть произведены за счет средств местного бюджета.

При строительстве арендного (коммунального) жилья и инженерно-коммуникационной инфраструктуры местные исполнительные органы могут привлекать социально-предпринимательские корпорации (далее - СПК).

В сфере жилищного строительства местные исполнительные органы могут использовать кредиты, выделенные из республиканского бюджета на кредитование СПК, для строительства жилья через систему жилищных строительных сбережений.

Необходимо отметить, что в докризисный период (до 2008 года) основную долю, до 50 % - 60 %, в общем объеме строительства занимало ИЖС.

Для стимулирования и дальнейшего развития ИЖС необходимо предусмотреть:

разработку и внедрение механизма кредитования ИЖС, доступного широким слоям населения;

развитие производства местных строительных материалов для возведения домов по новым технологиям;

строительство индивидуального жилого дома гражданами по проекту, согласованному в установленном порядке с соответствующими органами. При этом необходима разработка типовых проектов строительства малоэтажных жилых домов. Данные проекты должны предоставляться гражданам бесплатно;

площадки под ИЖС должны отводиться массивами в соответствии с утвержденными генеральными планами, проектами детальной планировки и правилами застройки населенных пунктов;

отведенные под ИЖС массивы до начала строительства жилых домов должны быть обеспечены инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Основным фактором, обеспечивающим своевременность ввода в эксплуатацию строящегося жилья, является наличие соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки: внутриквартальные инженерные сети тепло-, водо-, газо- и электроснабжения, канализация, инженерные сооружения и дороги.

Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки предполагается осуществлять за счет средств республиканского бюджета, которые будут выделены на проектирование, развитие и (или) приобретение по сметной стоимости у частных застройщиков инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки, включая благоустройство внутридворовых территорий, подъезды и подходы к

дому. При этом частные застройщики должны получить положительное заключение Государственной экспертизы по сметной стоимости строительства инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

В рамках Стратегии территориального развития Республики Казахстан до 2015 года, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 28 августа 2006 года № 167, предусмотрено строительство в Алматинской области городов-спутников города Алматы (G-4 City и «Алтын Сай») и в Акмолинской области - развитие села Коши, как города-спутника города Астаны. Для проведения предварительных работ в них, в том числе развития инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также изъятия земель для государственных нужд предусматривается бюджетное финансирование.

В соответствии с Посланием Главы государства народу Казахстана от 29 января 2010 года "Новое десятилетие - новый экономический подъем - новые возможности Казахстана", были начаты работы по развитию системы жилищных строительных сбережений и в целом коммерческого сектора жилья. По его итогам выработана новая схема строительства и реализации кредитного жилья через местные исполнительные органы (далее - МИО) с участием ЖССБК.

5.1. Строительство и реализация жилья с участием местных исполнительных органов и системы жилстройсбережений

Сноска. Подраздел 5.1 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 13.09.2011 № 1049; от 24.05.2012 № 672.

Механизм строительства и реализация жилья через систему жилстройсбережений будет выглядеть следующим образом:

1) выделение кредитов МИО из республиканского бюджета для осуществления строительства жилья. В случае реализации проекта через социально-предпринимательские корпорации МИО выделяет бюджетный кредит СПК для осуществления строительства жилья.

Жилье должно быть по уровню комфортности – 3-го или 4-го класса;

2) подписание МИО и ЖССБК соглашения о намерениях по сотрудничеству в рамках проекта по строительству и реализации жилья через систему жилищных строительных сбережений.

После выбора согласованного МИО и ЖССБК проектов подписывается договор о сотрудничестве МИО и ЖССБК по строительству и реализации жилья по каждому объекту строительства;

3) формирование ЖССБК пула покупателей и распределение среди них квартир в объекте строительства.

ЖССБК заключает с участниками пула отдельные соглашения, содержащие

условия участия в схеме строительства;

4) заключение МИО договоров купли-продажи квартир с участниками пула покупателей;

5) предоставление ЖССБК займов участникам пула покупателей для выкупа распределенных квартир.

Участник пула предоставляет в ЖССБК в качестве залогового обеспечения приобретенную квартиру.

ЖССБК осуществляет перечисление сумм займов и/или накоплений участников пула покупателей в МИО или СПК в счет оплаты приобретаемых квартир;

6) возврат МИО кредита в республиканский бюджет. В случае реализации проекта через социально-предпринимательские корпорации, СПК в рамках заключенного кредитного договора возвращает в МИО сумму кредита с учетом установленной ставки вознаграждения.

МИО в установленном порядке осуществляет строительство либо приобретение у частных застройщиков жилья на принципах государственно-частного партнерства. При этом, должны быть соблюдены условия договора по строительству и реализации жилья между МИО и ЖССБК.

В период строительства ЖССБК осуществляет мониторинг за ходом строительства каждого объекта жилья в качестве представителя участников пула покупателей. После завершения строительства МИО письменно уведомляет ЖССБК о готовности объекта строительства жилья к вводу в эксплуатацию для принятия участия в приеме построенного объекта жилья в эксплуатацию.

После ввода в эксплуатацию объекта жилья:

ЖССБК осуществляет распределение квартир по объекту жилья среди участников пула;

МИО заключают договоры купли-продажи жилья на основании предоставленных ЖССБК списков участников пула по каждому объекту жилья, обеспечивают оформление и регистрацию права собственности на жилье;

ЖССБК обеспечивает регистрацию договора залога.

Основные требования к формированию пула вкладчиков:

ЖССБК формирует пул из своих вкладчиков, которые смогут выкупить жилье за счет жилищного займа. Выкуп данного жилья может также осуществляться за счет промежуточных жилищных и предварительных жилищных займов;

при формировании пула покупателей приоритет имеют вкладчики ЖССБК, которые выполняют к моменту сдачи в эксплуатацию жилья условия для получения жилищного займа.

Основные критерии, предъявляемые к участникам пула:

выполнение норм Закона Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан", условий договора о жилищных строительных сбережениях для получения займа и внутренних нормативных документов ЖССБК;

подтверждение платежеспособности для обслуживания займа согласно требованиям ЖССБК;

предоставление залогового обеспечения, соответствующего требованиям, установленным внутренними документами ЖССБК.

Цена реализации жилья населению за 1 квадратный метр в чистовой отделке 3-го класса уровня комфортности будет составлять в пределах 142,5 тысяч тенге в городах Астане и Алматы, в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау - 112,5 тысяч тенге, в остальных регионах - 90 тысяч тенге.

Цена реализации жилья населению за 1 квадратный метр в чистовой отделке 4-го класса уровня комфортности будет составлять в пределах 120 тысяч тенге в городах Астане и Алматы, в остальных регионах - 80 тысяч тенге.

Цена реализации жилья населению за 1 квадратный метр в чистовой отделке будет составлять в пределах 142,5 тысяч тенге в городе Алматы, в городах Астана, Атырау, Усть-Каменогорск и Актау - 112,5 тысяч тенге, в остальных регионах - 90 тысяч тенге.

Окончательная стоимость строительства жилья будет определяться проектно-сметной документацией и Государственной экспертизой.

Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков кредитного жилья, превышающие стоимость его строительства, могут быть произведены за счет средств местного бюджета.

Акиматами регионов данная схема строительства жилья поддержана.

Для практической реализации данной схемы местные исполнительные органы должны выделить земельные участки с подведенной к ним инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Данная схема, повышает доступность жилья для широких слоев населения.

В целях смягчения условий кредитования, обеспечения своевременного и полного выкупа построенного МИО жилья для предоставления предварительных и промежуточных жилищных займов ЖССБК будут выделены бюджетные средства, которые в совокупности с собственными средствами ЖССБК будут использованы для выдачи названных займов. В результате такого использования бюджетных средств и средств ЖССБК конечные ставки вознаграждения по предварительным и промежуточным жилищным займам для участников системы жилстройсбережений в рамках данного механизма строительства и реализации жилья будут снижены в сравнении с действующими ставками вознаграждениями ЖССБК по названным займам и установлены с учетом операционных затрат

ЖССБК и оценки кредитных рисков. При этом, будет проведен анализ на предмет целесообразности внесения изменений в Закон Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях" в части регламентирования возможности предоставления ЖССБК предварительных и промежуточных жилищных займов за счет льготных бюджетных кредитов всем участникам системы жилищных строительных сбережений.

Следует отметить, что реализация данной схемы в регионах - это только первый этап использования потенциала ЖССБК.

По итогам реализации пилотных проектов должен сформироваться определенный пул вкладчиков ЖССБК, которые будут гарантировать покупку жилья. Это послужит сигналам частным инвесторам для вложения средств в строительство жилых домов по приведенному механизму. В этом случае, ЖССБК направляет заявки на строительство жилых домов частному инвестору, который за счет собственных и заемных средств, производит их строительство. При этом, для выкупа жилья, построенного частными инвесторами, ЖССБК могут быть предусмотрены дополнительные бюджетные средства.

5.1.1 Завершение выкупа жилья, построенного в рамках Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы

Сноска. Раздел 5 дополнен подразделом 5.1.1 в соответствии с постановлением Правительства РК от 24.05.2012 № 672.

Для завершения выкупа жилья, построенного в рамках Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы, необходимо продолжение выдачи ЖССБК предварительных и промежуточных жилищных займов участникам данной программы по ставке вознаграждения 4 % годовых на сумму до 26000 млн. тенге. Для этой цели будет использована часть средств, направленных на увеличение уставного капитала ЖССБК.

5.2. Фондирование банков второго уровня

Сноска. Подраздел 5.2 с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 13.09.2011 № 1049.

Наряду с ИЖС, другой основной составляющей в общем объеме ввода жилья, является коммерческое жилье, доля которого в докризисный период составляла порядка 35 - 40 %.

Поэтому, в целях сохранения объемов жилищного строительства в 2011-м и последующих годах, государством будет оказана поддержка, заключающаяся в

фондировании БВУ для дальнейшего финансирования строительства.

Для этого будет осуществлено финансирование ЖССБК из республиканского бюджета посредством увеличения уставного капитала. При этом ЖССБК будет осуществлять размещение обусловленных депозитов сроком на 5 лет по ставке вознаграждения 3 % годовых в БВУ в пропорции 50 % (пятьдесят процентов) со стороны ЖССБК и 50 % (пятьдесят процентов) собственные средства БВУ от стоимости проекта с тем условием, чтобы эффективная ставка вознаграждения для конечного заемщика (проектной компании) не превышала 12 % годовых. Кроме того, реализация готового жилья по данному механизму должна производиться по фиксированной цене, где стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра готового жилья в чистовой отделке будет составлять не более 170 000 (сто семьдесят тысяч) тенге.

Для районов с повышенной сейсмичностью допускаются поправочные коэффициенты к стоимости строительства одного квадратного метра жилья:

10	баллов	-	1,27;
9	баллов	-	1,22;
8	баллов	-	1,16;
7	баллов	-	1,1.

Сейсмичность района жилищного строительства определяется в соответствии со СНиП РК 2.03-30-2006 "Строительство в сейсмических районах".

Обусловленное размещение средств в БВУ для последующего кредитования строительных компаний будет осуществляться на основании Соглашения между ЖССБК и БВУ.

Строительство объектов должно осуществляться через проектные компании.

Проект по строительству объекта должен быть одобрен решением межведомственной комиссии. Жилье должно быть по уровню комфортности 2 - 3 - г о к л а с с а .

Перечень объектов строительства определяется БВУ совместно с застройщиками по согласованию с МИО и утверждается Государственной комиссией по модернизации экономики Республики Казахстан.

Реализация жилья может осуществляться по выбору БВУ с использованием н и ж е с л е д у ю щ и х с х е м :

- депозитно-накопительной системы с последующей ипотекой;
- депозитно-накопительной системы с последующей продажей в рассрочку;
- системы жилищных строительных сбережений.

При этом, возможно применение и иных схем реализации жилья.

5.2.1. Депозитно-накопительная система с последующей ипотекой

Реализация жилья по депозитно-накопительной системе осуществляется в следующем порядке:

1. Покупатель размещает целевой депозит в БВУ в размере 20 % от стоимости жилья, для чего заключает договор с БВУ об открытии счета.
2. Застройщик (проектная компания) за счет собственных средств в размере 20 % от стоимости проекта начинает строительство (земельный участок (далее - З/У), проектно-сметная документация (далее - ПСД), фундамент).
3. Застройщик (проектная компания) после получения от БВУ кредитных ресурсов обеспечивает строительно-монтажные работы.
4. БВУ выдает ипотечный кредит покупателю по рыночной ставке с учетом стоимости фондирования через КИК.
5. После завершения строительства и подписания Акта государственной приемочной комиссией о приемке построенного объекта в эксплуатацию и регистрации объекта в уполномоченном органе в сфере регистрации прав недвижимости, покупатель и застройщик (проектная компания) подписывают договор купли - продажи.
6. Покупатель погашает ипотечный кредит в соответствии с условиями договора.

В рамках данного механизма:

- 1) Правительство Республики Казахстан капитализирует КИК в целях рефинансирования БВУ.
- 2) КИК для осуществления БВУ ипотечного кредитования, будет обеспечивать возможность фондирования банков посредством выкупа прав требований в объеме до 100 % по ставке вознаграждения 10 % годовых, с условием обратного выкупа в случае дефолта заемщика. Это позволит БВУ выдавать стандартные ипотечные займы, которые КИК готов целиком рефинансировать в случае соответствия выданных займов внутренним требованиям КИК по залогу и наличию первоначального взноса в размере 20 % от суммы займа.

5.2.2. Депозитно-накопительная система с последующей продажей в рассрочку

Реализация жилья в рассрочку по депозитно-накопительной системе осуществляется в следующем порядке:

1. Застройщик (проектная компания) за счет собственных средств в размере 20 % от стоимости проекта начинает строительство (З/У, ПСД, фундамент).
2. Параллельно застройщик (проектная компания) формирует пул покупателей в объеме не менее 50 % в беспроцентную рассрочку. Для этого,

между застройщиком (проектной компанией) и покупателем заключается предварительный договор купли-продажи с отражением условий платежей и ответственности сторон.

3. После заключения предварительного договора купли-продажи покупатель открывает сберегательный счет в БВУ, для чего заключает договор с БВУ об открытии сберегательного счета и вносит вклады согласно графику платежей.

4. Между БВУ, застройщиком (проектной компанией) и покупателем заключается договор уступки права требования, в котором определяются порядок списания денежных средств в пользу застройщика (проектной компании), накопленных покупателем на своем индивидуальном сберегательном счете, после готовности объекта и передачи жилища по акту приема-передачи покупателю.

5. Застройщик (проектная компания) после получения от БВУ кредитных ресурсов обеспечивает строительно-монтажные работы.

6. После завершения строительства и подписания заключения рабочей комиссии о готовности построенного объекта для предъявления государственной приемочной комиссией покупатель подписывает Акт приема-передачи. После этого застройщик (проектная компания) может снять денежные средства, накопленные на счете покупателя. Покупатель оставшуюся часть стоимости жилья продолжает вносить на свой индивидуальный счет согласно графика выплат. При этом застройщик (проектная компания) без письменного согласия покупателя может производить списание со счета покупателя на основании условий предварительного договора, Акта приема-передачи и договора уступки права требования.

7. После подписания Акта государственной приемочной комиссией о приемке построенного объекта в эксплуатацию и регистрации объекта в уполномоченном органе в сфере регистрации прав недвижимости, покупатель и застройщик (проектная компания) подписывают договор передачи, на основании которого представитель застройщика (проектной компании), согласно выданной покупателем доверенности, оформляет право собственности на приобретаемое жилье покупателя.

8. После оформления права собственности на покупателя, застройщик (проектная компания) и покупатель заключают договор залога на приобретаемое покупателем жилье в обеспечение обязательств покупателя, который регистрируется в уполномоченных органах.

9. Застройщик (проектная компания) заключает с БВУ договор уступки права требования с предоставлением оригиналов договора залога, зарегистрированного в уполномоченном органе и правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на квартиру, в обеспечение обязательств застройщика (проектной

к о м п а н и и) .

10. После полного исполнения покупателем своих обязательств, застройщик (проектная компания) уведомляет об этом БВУ и осуществляет надлежащий контроль за своевременным снятием обременения на жилье покупателя и получения оригиналов правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на приобретаемое жилье, в установленных законодательством сроке и порядке. В рамках данного механизма:

1) Застройщик (проектная компания) не использует денежные средства, накопленные покупателем на реализацию проекта и получает их только после сдачи объекта и передачи жилища покупателю.

2) Покупатель не имеет возможности снять денежные средства со своего индивидуального счета и продать жилье, переданное застройщиком (проектной компанией), до полного погашения всей стоимости жилья. Снятие обременения на жилье и обретение права собственности на жилье осуществляется только при условии полной оплаты стоимости жилья.

3) Процентное вознаграждение, начисляемое на денежные средства на счете покупателя, остаются в распоряжении застройщика (проектной компании).

4) Сумма договора, фиксированная в тенге по установленному курсу на момент заключения предварительного договора купли-продажи, остается неизменной до момента сдачи жилья.

5.2.3. Схема реализации жилья, построенного с участием частных инвестиций через систему жилстройсбережений

Механизм реализации жилья через систему жилстройсбережений:

1. Застройщик (проектная компания) за счет собственных средств в размере 20 % от стоимости проекта начинает строительство (З/У, ПСД, фундамент).

2. Параллельно застройщик (проектная компания) формирует пул покупателей. Для этого, между застройщиком (проектной компанией) и покупателем заключается предварительный договор купли-продажи с отражением условий приобретения жилья и ответственности сторон.

3. После заключения предварительного договора купли-продажи покупатель заключает договор о жилищных строительных сбережениях с ЖССБК и осуществляет внесение на счет жилстройсбережений ежемесячных взносов в размере и сроки, указанные в договоре, в целях накопления 50 % от стоимости жилья на жилищном счете.

4. Застройщик (проектная компания) после получения от БВУ кредитных ресурсов обеспечивает строительно-монтажные работы.

5. После завершения строительства объекта застройщик (проектная компания)

) и покупатель заключают договор аренды жилья (с нулевой арендной платой) и подписывают акт приема-передачи жилья. Согласно Договора аренды покупатель производит оплату только коммунальных и эксплуатационных услуг эксплуатирующей организации застройщика (проектной компании). Право на заселение в жилище у покупателя возникает с момента подписания акта приема п е р е д а ч и .

6. По истечению 5,5 лет покупатель, накопив на счете жилстройсбережений 50 % от стоимости квартиры обращается в ЖССБК с заявлением о рассмотрении заявки на получение жилищного займа на оставшуюся сумму стоимости квартиры (50 %) и предоставляет застройщику (проектной компании) копию данного заявления с отметкой ЖССБК о регистрации.

7. После принятия положительного решения ЖССБК о выдаче жилищного займа покупателю, ЖССБК предоставляет застройщику (проектной компании) уведомление о выдаче жилищного займа покупателю.

8. После получения застройщиком (проектной компанией) уведомления ЖССБК о выдаче жилищного займа покупателю, покупатель и застройщик (проектная компания) подписывают договор передачи жилья, на основании которого представитель застройщика (проектной компании), согласно выданной покупателем доверенности, оформляет право собственности на приобретаемое жилье покупателя. После регистрации права собственности на покупателя застройщик (проектная компания) предоставляет в ЖССБК договор передачи ж и л ь я .

9. После оформления права собственности на покупателя, ЖССБК и покупатель заключают договор залога на жилье, приобретаемое покупателем в обеспечение обязательств покупателя перед ЖССБК, который регистрируется в уполномоченном органе в сфере регистрации прав недвижимости.

10. После оформления жилищного займа покупателем и перечисления ЖССБК полной стоимости жилья застройщику (проектной компании), застройщик (проектная компания) предоставляет ЖССБК и покупателю подтверждающий документ о поступлении на расчетный счет денежных средств п о к у п а т е л я .

11. С момента поступления денежных средств покупателя на счет застройщика (проектной компании) все взаимоотношения между покупателем и продавцом прекращаются. В дальнейшем покупатель исполняет обязательства перед ЖССБК по погашению жилищного займа.

В рамках данного механизма:

1) Застройщик (проектная компания) не использует денежные средства, накопленные покупателем, на реализацию проекта и получает их только после оформления права собственности жилья на покупателя;

2) начисленное вознаграждение ЖССБК и суммы премии государства причисляются к общей вносимой сумме покупателя.

5.2.4. Другие направления повышения доступности жилья и создания дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства

Сноска. Подраздел 5.2.4 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 13.12.2011 № 1524; от 24.05.2012 № 672.

В соответствии с Планом совместных действий Правительства Республики Казахстан, Национального Банка и Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций по стабилизации экономики и финансовой системы на 2009-2010 годы, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 25 ноября 2008 года № 1085 (далее – План совместных действий), предусмотрены меры по решению проблем на рынке недвижимости.

Для этого создано Акционерное общество "Фонд недвижимости "Самрук-Қазына" (далее - Фонд недвижимости) со стопроцентным участием ФНБ "Самрук-Қазына" в его уставном капитале.

В соответствии с уставными целями Фонд недвижимости приобретает жилые и нежилые помещения в завершенных строительстве или в строящихся объектах жилищного строительства. После завершения строительства объекта и передачи Фонду недвижимости права собственности на выкупленную долю, в соответствии с Правилами реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО "Фонд недвижимости "Самрук-Қазына", утвержденными Советом директоров АО "Фонд недвижимости "Самрук-Қазына" 10 декабря 2009 года и одобренными Правлением АО "ФНБ "Самрук-Қазына" 18 января 2010 года (далее - Правила) предоставляет жилые и коммерческие (нежилые) помещения в аренду, аренду с последующим выкупом и прямую продажу.

В рамках настоящей Программы Фонд недвижимости будет осуществлять финансирование пилотных проектов по строительству жилых объектов в городах Астана и Шымкент.

В целях достижения мультипликативного эффекта на инвестиции при реализации пилотных проектов Фонд недвижимости будет руководствоваться принципом партнерства с частным капиталом.

Обязательными требованиями к партнерам Фонда недвижимости, с которыми осуществляется строительство пилотных проектов, являются следующие:

1) наличие у генерального подрядчика государственной лицензии на производство строительно-монтажных работ и других разрешительных

документов, наличие производственной базы, опыта строительства не менее 4 лет ;

2) наличие у застройщика (инвестора) опыта возведения зданий (не менее 50 тыс.кв. метров в городе Астане или не менее 15 тыс.кв.м - в других регионах);

3) предлагаемый партнером проект должен соответствовать следующим требованиям :

земельный участок, свободный от обременения, должен находиться на территории населенного пункта в соответствии с государственной градостроительной политикой в части расселения, градостроительными требованиями к зонированию территорий, нормами экологической и санитарно-гигиенической безопасности и уровнем обеспеченности данной местности инфраструктурой ;

наличие ПСД с заключением государственной экспертизы;

доля участия застройщика (инвестора) в проекте денежными средствами не должна быть менее 20 процентов от стоимости проекта, включая затраты на приобретение застройщиком (инвестором) земельного участка по кадастровой стоимости и разработку проектно-сметной документации. При этом приоритет отдается проектам, в которых доля участия застройщика (инвестора) в финансировании больше .

Участие Фонда "Самрук-Қазына" через Фонд недвижимости снизит риски строительства и облегчит доступ строительных компаний к заемным средствам, создаст возможности для привлечения средств дольщиков (населения). Это позволит стимулировать частные инвестиции в жилищное строительство, увеличить общий объем вводимого жилья. При реализации пилотных проектов Фонд "Самрук-Қазына" и Фонд недвижимости руководствуются принципами сохранности и возвратности средств Национального Фонда.

Единственным механизмом реализации пилотных проектов является организация строительства объектов по инвестиционным заявкам частных застройщиков (инвесторов) .

При реализации пилотных проектов с участием Фонда недвижимости стоимость строительства объектов должна быть подтверждена проектно-сметной документацией и положительным заключением государственной экспертизы. На период строительства земельный участок и объект строительства, расположенный на данном земельном участке, не могут быть переданы в качестве обеспечения исполнения обязательств третьим лицам.

Общая площадь одной квартиры Фонда недвижимости не должна превышать 120 квадратных метров .

Базовая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры) будет составлять в ценах 2011 года не более 150 000 тенге в г

. Астане и не более 120 000 тенге в г. Шымкенте в жилых объектах 3-го класса комфорта.

Реализация жилых помещений может осуществляться через механизмы прямой продажи, в аренду и аренду с выкупом. При этом базовая цена прямой продажи 1 квадратного метра жилища (квартиры) Фондом недвижимости составит не более 144 000 тенге в г. Шымкент и не более 180 000 тенге в г. Астана. Реализация жилых помещений в аренду с выкупом будет осуществляться с применением ежегодной ставки вознаграждения в размере 10 процентов годовых к стоимости строительства с применением аннуитетного или дифференцируемого методов погашения платежей. Передача помещений в аренду будет осуществляться с применением ежегодной ставки вознаграждения в размере 15 процентов годовых к стоимости строительства с применением бессрочного аннуитетного метода погашения арендных платежей.

Общая сумма инвестиций Фонда недвижимости в пилотные проекты на строительство жилых объектов составит 17,1 млрд. тенге. При этом в зависимости от потребности жилья утверждены следующие лимиты Фонда недвижимости по данным регионам: г. Астана – 11,7 млрд. тенге, г. Шымкент – 5,4 млрд. тенге.

Местные исполнительные органы обеспечивают земельные участки для пилотных проектов необходимыми наружными инженерными сетями и наружной улично-дорожной инфраструктурой.

Реализация пилотных проектов Фондом недвижимости позволит ввести в эксплуатацию в 2013-2014 годах 146 тыс. кв. метров жилья, в том числе в 2013 году – 116 тыс. кв. метров, в 2014 году – 30 тыс. кв. метров.

Для реализации пилотных проектов Фонду недвижимости Фондом национального благосостояния "Самрук-Қазына" будет предоставлена за счет средств Национального Фонда не возобновляемая кредитная линия на сумму 17,1 млрд. тенге. Освоение кредитной линии будет осуществляться траншами в соответствии с планами финансирования объектов строительства.

Наряду с вышеуказанным комплексом мер по повышению уровня доступности жилья и созданию дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства, МИО необходимо оказывать содействие инициативам граждан по самостоятельному решению жилищных проблем. В этом направлении положительно зарекомендовали себя жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК), степень риска в которых намного меньше, чем при долевом строительстве. Обязательным условием создания ЖСК должно быть бесплатное выделение под застройку земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование. Передача в собственность ЖСК земельного участка должна осуществляться

после введения в эксплуатацию жилого дома, но до передачи по акту жилища (квартир) жильцам дома. При этом к участку застройки должны быть подведены необходимые коммуникации.

5.3. Строительство и реализация жилья с участием Фонда недвижимости

Сноска. Раздел 5 дополнен подразделом 5.3. в соответствии с постановлением Правительства РК от 24.05.2012 № 672.

Механизмы строительства и реализации жилья через Фонд недвижимости будут выглядеть следующим образом:

1. Для осуществления строительства жилья по данному направлению будут использованы собственные средства АО «ФНБ «Самрук-Казына».

2. Механизмы строительства жилых объектов:

2.1 Организация строительства по инвестиционным заявкам частных застройщиков (инвесторов).

В соответствии с внутренними процедурами АО «Самрук-Казына» проводится отбор проектов по строительству жилых объектов (далее – проекты), представленных частными застройщиками (инвесторами).

Проекты должны соответствовать следующим требованиям:
наличие земельного участка, свободного от обременения, обеспеченного соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой;

наличие проектно-сметной документации (далее – ПСД) с заключением государственной экспертизы;

класс комфортности жилья – не выше III класса по СНиП РК. Общая площадь одной квартиры Фонда недвижимости не должна превышать 120 квадратных метров, наличие коммерческих помещений и машиномест в соответствии с требованиями СНиП РК. Базовая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры) должна составлять в ценах 2012 года не более 150 000 тенге в городах Астане и Алматы и их пригородных зонах, не более 120 000 тенге – в других регионах Республики Казахстан. В последующие годы стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры) будет скорректирована с учетом изменения индекса цен в строительстве;

доля участия застройщика (инвестора) в проекте денежными средствами должна быть не менее 20 процентов от стоимости проекта, включая затраты на приобретение земельного участка (по кадастровой стоимости) и разработку ПСД, и обеспечена соответствующими гарантиями либо наличием подтвержденных источников финансирования на срок до завершения строительства объекта;

наличие у генерального подрядчика государственной лицензии на производство строительно-монтажных работ и других разрешительных документов, наличие производственной базы, опыта строительства не менее 3 лет ;

наличие у застройщика или инвестора опыта возведения зданий не менее 8 тыс. кв. метров .

При отборе приоритет отдается тем проектам, в которых доля участия застройщика (инвестора) в финансировании больше.

2.2 Реализация проектов Фондом недвижимости на земельных участках МИО .

В случае предоставления МИО Фонду недвижимости земельных участков, обеспеченных соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой, Фонд недвижимости разрабатывает ПСД на строительство жилья, соответствующего требованиям, указанным в подпункте 2.1 пункта 2 настоящего подраздела, с последующим привлечением частных застройщиков (инвесторов) для участия в реализации проектов.

При отсутствии соответствующих предложений от застройщиков (инвесторов) Фондом недвижимости проводится самостоятельная реализация проектов в соответствии с разработанной ПСД, в этом случае строительные компании привлекаются в качестве подрядчиков по проектам.

2.3 Реализация проектов через целевой депозит.

Для финансирования строительства жилья Фонд недвижимости вправе размещать целевые депозиты в банках второго уровня (далее – БВУ) путем заключения договоров о целевом срочном банковском вкладе, в соответствии с которыми БВУ за счет средств целевого вклада будут осуществлять кредитование застройщиков для строительства жилых объектов. При этом условия целевого депозита будут предусматривать переход в собственность Фонда недвижимости объектов (помещений) в счет возмещения суммы целевого депозита .

Жилье, передаваемое в собственность Фонда недвижимости в счет возмещения суммы целевого депозита, должно соответствовать требованиям, указанным в пункте 2.1 настоящего подраздела.

Условия и порядок размещения целевых депозитов Фондом недвижимости в БВУ будут регламентироваться в соответствии с внутренними правилами Фонда недвижимости .

3. МИО обеспечивают земельные участки для реализации проектов необходимыми наружными инженерными сетями и наружной улично-дорожной инфраструктурой .

4. После завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию

помещения распределяются согласно долям участия в проекте.

Вместе с тем, застройщику (инвестору) может быть предоставлено право реализации профинансированных Фондом недвижимости помещений по свободной цене, но не более 50 % от общей площади, с выплатой Фонду недвижимости стоимости помещения и вознаграждения в размере не менее действующей ставки рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан на момент заключения соответствующего договора.

Фонд недвижимости, руководствуясь принципами сохранности и возвратности вложенных инвестиций, осуществляет постоянный мониторинг за ходом строительства объекта.

5. Реализация жилых и коммерческих помещений Фонда недвижимости путем аренды с выкупом и прямой продажи осуществляется Фондом недвижимости (аффилированной компанией Фонда недвижимости) после оформления прав собственности на них и в соответствии с внутренними правилами Фонда недвижимости.

Распределение жилья в аренду с выкупом производится с соблюдением принципа предоставления приоритетности лицам, не имеющим жилья или нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Между Фондом недвижимости (аффилированной компанией Фонда недвижимости) и арендатором заключается договор аренды с выкупом. При этом, договором аренды с выкупом может быть предусмотрено право на досрочное приобретение жилых помещений в собственность арендатором.

Физические лица могут реализовать свое право на приобретение жилых помещений, в том числе на условиях аренды с выкупом не более одного раза.

Реализация жилых помещений Фондом недвижимости в аренду с выкупом будет осуществляться на 15 лет. Размер арендной платы определяется, исходя из принципов возвратности выделенных средств на финансирование строительства и финансовой устойчивости Фонда недвижимости. Базовая цена прямой продажи 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в первый год реализации Фондом недвижимости составит не более 144 000 тенге в регионах Республики Казахстан, и не более 180 000 тенге в городах Астане и Алматы и их пригородных зонах. В последующие годы цена прямой продажи будет уточнена с учетом изменения стоимости строительства 1 квадратного метра жилища (квартиры).

После полного исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды жилья с выкупом жилое помещение будет передано Фондом недвижимости в собственность арендатора.

6. Необходимые ресурсы

Сноска. Раздел 6 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 13.12.2011 № 1524; от 24.05.2012 № 672.

На реализацию Программы в 2011 - 2014 годы будут направлены средства республиканского и местных бюджетов, средства институтов развития, а также частные внутренние и зарубежные инвестиции.

Объем финансирования за счет республиканского бюджета на строительство кредитного и арендного жилья, развитие системы жилищных строительных сбережений, фондирование ЖССБК, строительство жилья с участием Фонда недвижимости, а также развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры составит 488272,1 млн. тенге, в том числе в 2011 году – 124747,6 млн. тенге, в 2012 году – 146217,8 млн. тенге, в 2013 году – 112306,7 млн. тенге, в 2014 году – 105000,0 млн. тенге.

Объем финансирования Программы на 2011-2014 годы будет уточняться в рамках прогнозных показателей республиканского бюджета на соответствующий финансовый год.

7. Ожидаемый результат от реализации Программы

Сноска. Раздел 7 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 13.09.2011 № 1049; от 13.12.2011 № 1524; от 24.05.2012 № 672.

В результате реализации Программы: в 2011-2014 годах планируется ввести в эксплуатацию около 24300 тыс. кв. метров жилья за счет всех источников финансирования, в том числе в 2011 году - 6000 тыс. кв. метров, в 2012 году - 6050 тыс. кв. метров, в 2013 году - 6100 тыс. кв. метров, в 2014 году - 6150 тыс. кв. метров;

в 2011 - 2014 годах за счет кредитных средств через систему жилстройсбережений будет построено 776,5 тыс. кв. метров жилья, в том числе в 2011 году - 45,7 тыс. кв. метров, в 2012 году - 313,0 тыс. кв. метров, в 2013 году - 312,5 тыс. кв. метров, в 2014 году - 105,1 тыс. кв. метров;

в 2011 - 2014 годах за счет целевых трансфертов из республиканского бюджета будет построено 1005 тыс. кв. метров арендного жилья, в том числе в 2011 году – 138,6 тыс. кв. метров, в 2012 году – 136,4 тыс. кв. метров, в 2013 году – 300 тыс. кв. метров, в 2014 году – 430 тыс. кв. метров;

ожидается мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет

увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов, электротехнической, металлургической и химической промышленности, а также предметов обустройства нового жилья.

П р и л о ж е н и е 1

к Программе жилищного строительства
в Республике Казахстан
на 2011-2014 годы

8. План мероприятий по реализации Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 – 2014 годы

Сноска. Приложение 1 в редакции постановления Правительства РК от 24.05.2012 № 672.

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ НА ПЕРИОД 2011 - 2014 ГОДОВ					
Мероприятия	С р о к исполнения	Ответ- ственные исполни- тели	Предполага- е м ы е расходы, млн. тенге	Источники финансирования	Ф о р м а завершения
Кредитование областных бюджетов, бюджетов городов Астаны и Алматы на строительство и (и л и) приобретение жилья через систему жилстройсбере- жений	2012-2014 г о д ы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	80 842,7 в том числе: в 2011 г. – 28 776,9 в 2012 г. – 42 413,4 в 2013 г. – 9 652,4*	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
Ц е л е в ы е трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на строительство и (и л и) приобретение ж и л ь я государственного коммунального жилищного фонда	2012-2015 г о д ы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	130 500 в том числе: в 2011 г. – 10 900 в 2012 г. – 34 600 в 2013 г. – 35 000 в 2014 г. – 50 000	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
Кредитование ЖССБК для обеспечения конкурентоспо- собности и	2013 г. 1 квартал	АДСиЖКХ, ЖССБК	в 2012 г. – 12 200	Республиканский бюджет	

устойчивости национальной экономики					Информация в ПРК, МЭРТ
Увеличение уставного капитала ЖССБК	2012- г. 1 квартал	АДСиЖКХ, ЖССБК	в 2011 г. – 57 000	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
Целевые трансферты на развитие областными бюджетами, городам Астаны и Алматы на развитие, обустройство (или) приобретение инженерно-коммуникационной инфраструктуры, в том числе:	2012-2015 годы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	207 729,4 в том числе: в 2011 г. – 28 070,7 в 2012 г. – 57004,4 в 2013 г. – 62654,3* в 2014 г. – 60000*	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
развитие, обустройство (или) приобретение инженерно-коммуникационной инфраструктуры и	2012-2015 годы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	191 270,7, в том числе: в 2011 г. - 20 270,7 в 2012 г. – 51 000 в 2013 г. – 60 000* в 2014 г. – 60 000*	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
развитие городов спутников городов Алматы и Астаны	2012-2014 годы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	16 458,7 в том числе: в 2011 г. – 7 800 в 2012 г. – 6 004,4 в 2013 г. – 2654,3	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ