

"Республикалық бюджет есебінен тұрғын үй салуды және (немесе) сатып алуды қаржыландыру және (немесе) мемлекеттік бағалы қағаздар шығару, тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарына тұрғын үйді мониторингілеу және өткізу қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2023 жылғы 22 желтоқсандағы №151 бұйрығына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2024 жылғы 19 тамыздағы № 300 бұйрығы

БҰЙЫРАМЫН:

1. "Республикалық бюджет есебінен тұрғын үй салуды және (немесе) сатып алуды қаржыландыру және (немесе) мемлекеттік бағалы қағаздар шығару, тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарына тұрғын үйді мониторингілеу және өткізу қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2023 жылғы 22 желтоқсандағы №151 бұйрығына мынадай өзгерістер мен толықтыру енгізілсін:

11, 12 және 13-тармақтардағы "тұрғын үй салу және (немесе) сатып алу" сөздері " тұрғын үй құрылысы үлестік қатысу объектілерінде тұрғын үй және (немесе) пәтерлер салу және (немесе) сатып алу" сөздерімен ауыстырылсын;

13-тармақтың 8 абзацы алып тасталсын;

25-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"25. ЖАО-да кезекте тұрғандарға берілген пәтерлер алаңы осы Қағидалардың 11-тармағында көзделген мақсаттарға қаржыландырылған кезде ведомстводан тыс оң кешенді сараптамасы бар жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес пәтерлердің мәлімделген алаңына сәйкес келуге тиіс.";

26-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"26. Тұрғын үй қорының жаңартылған объектілерінің тұрғын бөлігін салуды қаржыландыру үшін МБҚ шығару жолымен ЖАО-ға тартылған қаражатты пайдаланған кезде ЖАО-да кезекте тұрғандарға осы тараудың 13-тармағында көзделген қаржыландыру көлеміне қарай тұрғын үйді беру көзделетін болады. ЖАО-да кезекте тұрғандарға алаңдарды беру осы тараудың 17 және 18-тармақтарына сәйкес жүзеге асырылады.";

мынадай мазмұндағы 6-тараумен толықтырылсын:

"6-тарау. Аумақтарды кешенді салу шеңберінде Тұрғын үй құрылысы Бірыңғай операторының тұрғын үй құрылысын қаржыландыру тәртібі

37. ЖАО-да кезекте тұрғандарды тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында Бірыңғай оператор жеке құрылыс салушылардың кешенді құрылыс салу жобалары шеңберінде тұрғын үй құрылысын қаржыландырады.

Кешенді құрылыс жобаларын іске асыру тәртібі мен шарттарын олардың рентабельділігі мен қаражаттың қайтарымдылығына қарай Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес Бірыңғай оператор айқындайды.

Бұл ретте кешенді құрылыс жобаларын қаржыландыруға өтінімдер беру Бірыңғай оператордың ақпараттық ресурсында электрондық түрде жүзеге асырылады.

38. Бірыңғай оператор кешенді құрылыс жобаларын Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің хаттамалары, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің шешімдері шеңберінде бөлінген қаражат есебінен және (немесе) қаражатты араластыру құқығымен ішкі және (немесе) халықаралық капитал нарықтарында тартылатын нарықтық қаражат есебінен мынадай шарттарда қаржыландырады:

араластыруды ескере отырып, сыйақының орташа алынған мөлшерлемесі - қаржыландыру көздеріне байланысты Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарында айқындалады;

қаржыландыру мерзімі - Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарында айқындалады, бірақ 24 айдан аспайды;

негізгі борышты және (немесе) сыйақыны төлеу жөніндегі жеңілдікті кезең - Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес есептелген сыйақыны капиталдандыруды ескере отырып, құрылыс мерзімі аяқталғанға дейін жеңілдікті кезең беруге жол беріледі;

нысаналы мақсаты - аумақты егжей-тегжейлі жоспарлаудың бекітілген жоспарына сәйкес жобалау-сметалық құжаттамаға (оның ішінде құрылыс-монтаждау жұмыстары, авторлық және техникалық қадағалау) сәйкес кешенді құрылыс аумағында тұрғын үй құрылысын қаржыландыру.

Бірыңғай оператор кешенді құрылыс салу жобасы шеңберінде тұрғын үй құрылысын қаржыландыруды Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес төлемділік, мерзімділік, қайтарымдылық және кепілмен қамтамасыз ету шарттарында ұлттық валютада мынадай тәсілдердің бірімен немесе бірнешеуімен жүзеге асырады:

- 1) кредиттік желі;
- 2) облигациялық қаржыландыру;
- 3) екінші деңгейдегі банктер арқылы шартты қаржыландыру.

39. Кешенді құрылыс жобаларын Бірыңғай оператор қаржыландырған кезде жеке құрылыс салушылар сатып алу рәсімдері шеңберінде уәкілетті орган жыл сайын бекітетін әрбір өңір үшін Ғимараттар мен құрылыстарды салу құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинағында көзделетін тиісті қабаттағы ірі панельді тұрғын үй құрылысының шекті құнының нормативінен (бұдан әрі - ҚШҚН) аспайтын тұрғын

үйдің 1 (бір) шаршы метрінің бағасы бойынша таза әрлеудегі тұрғын үйдің бір бөлігін Бірыңғай операторға өткізу жөніндегі міндеттемені өзіне алады.

Бірыңғай оператор ҚШҚН-ға қосылған құн салығын қолдана отырып, сатып алынатын тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрінің бағасын ұлғайтады.

5-ші қабатты қоса алғанда 5 қабатқа дейінгі немесе 5 қабаттан асатын ірі панельді тұрғын үй үшін ҚШҚН болмаған кезде тиісінше 5 немесе 9 қабатты ірі панельді тұрғын үй үшін бекітілген ҚШҚН пайдаланылады.

Ағымдағы кезеңге ҚШҚН болмаған кезде тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрін өткізу құны уәкілетті орган бекітетін баға белгілеу тәртібін регламенттейтін нормативтік құжаттамаға сәйкес әрбір өңір бойынша құрылыс үшін құн индекстері арқылы соңғы бекітілген ҚШҚН құнын индекстеу жолымен айқындалады.

Жеке құрылыс салушы ұсынған тұрғын үйдің жалпы үлесі кешенді құрылыс салу жобасының жалпы құнындағы Бірыңғай оператордың қаржыландыру үлесіне сәйкес келуі тиіс.

40. Бірыңғай операторға тұрғын үйді сату мүмкін болмаған жағдайда, тұрғын үй осы Қағидалардың 39-тармағында көрсетілген бағалар бойынша "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымдарының бағдарламалары арқылы ЖАО-да кезекте тұрғандарға сатылады.

41. Кешенді құрылыс салу жобасы Бірыңғай оператордың ішкі құжатымен бекітілген кешенді құрылыс стандарттарына сәйкес келуі және көпфункционалды тұрғын аудандардың құрылысын, халықтың өмір сүруі үшін қолайлы жағдайлар жасауға бағытталған әлеуметтік және коммерциялық инфрақұрылым объектілерінің құрылысын немесе болуын көздеуі тиіс.

Кешенді құрылыс аумағындағы объектілерді салу Қазақстан Республикасының аумағындағы сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес (оның ішінде құрылыс-монтаждау жұмыстары, авторлық және техникалық қадағалау) және егжей-тегжейлі жоспарлаудың бекітілген жоспарына сәйкес жүзеге асырылады.

42. Қаржыландыру құрылыс салушы мен уәкілетті компания мынадай шарттарға сәйкес келген кезде жүзеге асырылады:

- құрылыс салушының "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 8-бабы 1-тармағының 1) – 3) тармақшаларына сәйкестігі;

- уәкілетті компанияның "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 8-бабы 3-тармағының 1) – 3) және 5) тармақшаларына сәйкестігі;

- құрылыс салушы Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 30 қыркүйектегі № 432 бұйрығымен бекітілген кепілдік беру туралы шарт

жасасу үшін Көппәтерлі тұрғын үй құрылысы жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидаларына сәйкес тәуекел көрсеткіштері мен факторларын бағалауға негізделген көп факторлы модель бойынша кемінде 60 балл жинайды;

- құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның кредиттік бюролардың ақпаратына сәйкес соңғы 24 айда екінші деңгейдегі банктерде кредиттер бойынша 90 күннен астам мерзімі өткен кредиттік берешегінің жоқтығы.

43. Кешенді құрылыс жобаларын іске асыру мониторингі Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес, оның ішінде инжинирингтік компаниялардың кешенді құрылыс жобасын іске асыру туралы ақпаратты Бірыңғай оператордың ахуалдық орталығына енгізу арқылы жүзеге асырылады.

44. Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарында айқындалған тәртіпке сәйкес, саны 50 000 адамнан аспайтын аудандық маңызы бар елді мекендерде жеке және аз қабатты тұрғын үй құрылысы жобаларын Бірыңғай оператордың қаржыландыруына жол беріледі.

Индустриялық құрылыстың заманауи технологияларын қолданылатын жобаларға, оның ішінде тез салынатын ғимараттарға артықшылық беріледі.

Жобалар іске асырылып жатқан елді мекеннің кәсіпорындары жеке және аз қабатты тұрғын үй құрылысы жобаларына жобаның инвесторлары және (немесе) кепілгерлері ретінде қатыса алады. Мұндай кәсіпорындар жұмыс беруші бола отырып, жеке баспанаға мұқтаж, оның ішінде жергілікті атқарушы органдардың кезекте тұрған қызметкерлерін тұрғын үймен қамтамасыз ету жобаларына қатысады.

Мұндай тұрғын үй, соның ішінде "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымдарының бағдарламалары арқылы осы Қағидалардың 39-тармағында көрсетілген бағалар бойынша сатылуы мүмкін.

Жеке және аз қабатты тұрғын үй құрылысы жобаларының мониторингі Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес, оның ішінде инжинирингтік компаниялардың жобаны іске асыру туралы ақпаратты бірыңғай оператордың ахуалдық орталығына енгізуі арқылы жүзеге асырылады.";

мынадай мазмұндағы 7-тараумен толықтырылсын:

"7-тарау. Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй жобаларын іске асыру

45. Бірыңғай оператор мемлекеттік және мемлекеттік емес заңды тұлғалармен тиісті меморандумдар (келісімдер) бойынша, сондай-ақ Бірыңғай оператордың меншікті бағдарламалары шеңберінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй жобаларын іске асыруды жалғастыратын болады.

Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді сату Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес жүзеге асырылады. Жалға алушылармен қатынастар Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес шарттармен реттеледі.

Сатып алынатын тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрі үшін баға параметрі уәкілетті орган жыл сайын бекітетін әрбір өңір үшін Ғимараттар мен құрылыстарды салу

құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинағында көзделетін тиісті қабаттағы ірі панельді тұрғын үйдің ҚШҚН-дан және қосылған құн салығының мөлшеріне ұлғайтылған құнынан аспауға тиіс.

Біраңғай оператор ҚШҚН-ға қосылған құн салығын қолдана отырып, сатып алынатын тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрінің бағасын ұлғайтады.

5-ші қабатты қоса алғанда 5 қабатқа дейінгі немесе 5 қабаттан асатын ірі панельді тұрғын үй үшін ҚШҚН болмаған кезде тиісінше 5 немесе 9 қабатты ірі панельді тұрғын үй үшін бекітілген ҚШҚН пайдаланылады.

Ағымдағы кезеңге ҚШҚН болмаған кезде тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрін өткізу құны уәкілетті орган бекітетін баға белгілеу тәртібін регламенттейтін нормативтік құжаттамаға сәйкес әрбір өңір бойынша құрылыс үшін құн индекстері арқылы соңғы бекітілген ҚШҚН құнын индекстеу жолымен айқындалады.

46. Мемлекеттік заңды тұлғалармен жасалған меморандумдар (келісімдер) бойынша жалға берілетін тұрғын үй тұрғын үй кезегінде тұрған мұқтаж азаматтарға, сондай-ақ тұрғын үй кезегінде тұрған мемлекеттік заңды тұлғалардың қызметшілеріне және олардың ведомстволық бағынысты ұйымдары мен мекемелерінің қызметкерлеріне, мемлекеттік заңды тұлғалар ұсынған тізімдер негізінде сатылады.

Жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу көлемін бөлуді Бірыңғай оператор "kezekte.kz" ақпараттық портал деректері негізінде өңірлер бойынша тұрғын үй кезегінде тұрған азаматтардың санына барабар, сондай-ақ мемлекеттік емес заңды тұлғалармен жасалған меморандумдар (келісімдер) бойынша міндеттемелерді және тұрғын үйді сатып алуға Бірыңғай оператордың бекітілген бюджетін ескере отырып қалыптастырады.

Жеке құрылыс салушылардың ұсыныстары болмаған жағдайда, жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу көлемдерін бөлуді Бірыңғай оператордың "Тұрғын үй порталы" ақпараттық жүйесі арқылы маркетингтік зерттеулер шеңберінде алынған әлеуетті өнім берушілерден түскен ұсыныстарын ескере отырып, Бірыңғай оператор қалыптастырады.

47. Мемлекеттік емес заңды тұлғалармен тиісті меморандумдар (келісімдер) бойынша сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй жобаларын іске асыру, Қазақстан Республикасының облыс орталықтарын, республикалық маңызы бар қалаларын және астанасын қоспағанда, моноқалаларда немесе өзге де елді мекендердегі жеке және (немесе) заңды тұлғалар үшін жүзеге асырылады.

Мемлекеттік емес заңды тұлғалармен меморандумдар (келісімдер) жасасу кезінде Бірыңғай оператор мемлекеттік емес заңды тұлға қызметкерлері немесе олармен бірге тұратын олардың отбасы мүшелері болып табылатын ЖАО-да кезекте тұрғандарға жалға берілетін тұрғын үйдің кемінде 15% - өткізуді қамтамасыз етеді. Мемлекеттік емес заңды тұлға қызметкерлерінің немесе олармен бірге тұратын олардың отбасы мүшелерінің арасында ЖАО-да кезекте тұрғандар саны жеткілікті болмаған жағдайда,

жалға берілетін тұрғын үйдің орналасқан жері бойынша ЖАО-да кезекте тұрғандардың барлығы арасында іске асыру жүзеге асырылады.

48. Бірыңғай операторға Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес төлемді бөліп төлеу мүмкіндігімен мемлекеттік емес заңды тұлғаның меншігіне тұрғын үйді сатуға жол беріледі.

49. Жобаларды іске асыру үшін араластыру құқығымен тұрғын үй-жайларды сатып алу арқылы жалдау шарттары бойынша түсетін жалдау төлемдері, бюджет қаражатының пайдаланылмаған қалдығы, сондай-ақ нарықтық жағдайларда ішкі және халықаралық капитал нарықтарында тартылатын қаражат пайдаланылады.

50. Бірыңғай оператор жалдамалы тұрғын үйді Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына және сатып алу заңнамасына сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнаманың шеңберінде құрылысы аяқталған және салынып жатқан объектілерде де сатып алады.

Бұл ретте Бірыңғай оператор өңірлер бөлінісінде жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу қажеттілігі туралы ақпаратты Бірыңғай оператордың ақпараттық ресурсында орналастырады."

2. Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен :

1) осы бұйрық бекітілген күннен бастап қазақ және орыс тілдерінде Қазақстан Республикасы Нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне ресми жариялау және енгізу үшін "Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнына жіберуді;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және құрылыс вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

*Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс министрі*

Қ. Шарлапаев