

**Қазақстан Республикасы Президентінің "Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік 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 мемлекеттік бағдарламасы туралы" Жарлығының жобасы Қазақстан Республикасы Президентінің қарауына енгізілсін.

*Қ а з а қ с т а н            Р е с п у б л и к а с ы н ы ң*

*Премьер-Министрі*

**Қазақстан Республикасы Президентінің  
Жарлығы**

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

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

1. Қоса беріліп отырған Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі - Бағдарлама) бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасының Үкіметі бір ай мерзімде Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспарын әзірлесін және бекітсін.

3. Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлігі, басқа да іс әрекет жасаушы министрліктер, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Президентіне тікелей бағынатын және есеп беретін мемлекеттік органдар, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының әкімдері Бағдарламаны іске асыру жөніндегі шараларды қабылдасын.

4. Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлігі жарты жылда бір рет, есепті кезеңнен кейінгі айдың 28-күнінен кешіктірмей Қазақстан Республикасы Президентінің Әкімшілігіне және Қазақстан Республикасының Үкіметіне Бағдарламаның іске асырылу барысы туралы ақпарат ұсынсын.

5. Бағдарламаның орындалуын қамтамасыз етуді бақылау және үйлестіру Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлігіне жүктелсін.

6. Осы Жарлық қол қойылған күнінен бастап күшіне енеді.

Қ а з а қ с т а н                      Р е с п у б л и к а с ы н ы ң

Президенті

Қ а з а қ с т а н

Р е с п у б л и к а с ы

П р е з и д е н т і н і ң

2 0 0 4

ж ы л ғ ы

" \_ \_ \_ \_ "

N

Ж а р л ы ғ ы м е н

б е к і т і л г е н

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

### **1. Бағдарламаның паспорты**

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

Өзірлеу үшін негіз                      Президенттің "Бәсекеге қабілетті Қазақстан үшін, бәсекеге қабілетті экономика үшін, бәсекеге қабілетті халық үшін" 2004 жылғы 19 наурыздағы Қазақстан халқына Жолдауы

Өзірлеушілер                      Индустрия және сауда, Экономика және бюджеттік жоспарлау, Қаржы министрліктері

Мақсаты                      Халықтың көпшілігінің қолы жететін тұрғын үймен қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемасын кешенді түрде шешу

Міндеттері                      Тұрғын үй құрылысын жедел дамытуға жәрдемдесу; тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың тиімді тетіктерін, оның ішінде ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі арқылы дамыту; тұрғын үй салуға жеке инвестицияларды тарту және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ы н т а л а н д ы р у ; құрылыс индустриясының тиімді рыногын қ а л ы п т а с т ы р у ; Бағдарламаның өңірлік аспектілерін дамыту

үшін облыстардың, Астана мен Алматы қалалары  
әкімдерінің жауапкершілігін күшейту

Іске асыру  
мерзімдері

2005-2007 жылдар

Қажетті ресурстар  
және  
қаржыландыру  
көздері

Бағдарламаны іске асыруға 3 жыл ішінде мемлекеттік қаражат қажеттілігі 150,0 млрд. теңгені, оның ішінде: 2005 жылы - 60,5 млрд. теңгені, 2006 жылы - 63,7 млрд. теңгені, 2007 жылы - 25,8 млрд. теңгені құрайды. Бұдан басқа, 2005 жылы кредитке берілетін 42 млрд. теңгені 2007 жылы қайта инвестициялау жүзеге асырылатын болады. 2005-2007 жылдары Бағдарламаны іске асыруға мемлекеттің, азаматтардың және заңды тұлғалардың қаражаты пайдаланылатын болады.

Күтілетін  
нәтижелер

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде:  
тұрғын үйлерді пайдалануға беруді жыл сайын өсіру қарқыны арқылы үш жыл ішінде жалпы алаңы 12 млн. шаршы метрден астам тұрғын үй салынатын болады;  
45 мыңнан астам адам үшін жаңа жұмыс орындары ашылады;  
тұрғын үй қорының жайлылығы жақсарады;  
қалалар мен басқа да елді мекендердің сәулеттік бейнесі жақсарады;  
одан әрі дамыту тұрғын үйдің алғашқы рыногын ашады және инвестициялық процесті жандандыраты түседі;  
құрылыс өнімдері импортының көлемі төмендейді;  
инвестициялық салымдардың тиімділігі мен қазақстандық жаңа сметалық нормативтер жүйесі арқылы қаржы қаражаттарын жұмсауды оңтайландыру артады;  
құрылыс қызметінен бюджетке түсетін салықтарды, оның ішінде жылжымайтын мүлікке салынатын салықты, құрылыс саласының қызметкерлерінен түсетін табыс салығын жинау ұлғаяды;  
құрылыс материалдары өнеркәсіптерінің,

электртехникалық, металлургиялық және химиялық өнеркәсіптердің өнімдерін, сондай-ақ жаңа тұрғын үйді жайластыру заттарын шығаруды арттыру есебінен аралас салаларда мультипликативтік тиімділік күтілуде.

## **2. Кіріспе**

Қазақстан экономикасын көтеру, сондай-ақ халықтың басым бөлігінің өз тұрғын үй жағдайларын жақсартуға деген үрдісі республикада тұрғын үй құрылысының өзектілігін туғызды. Тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2030 жылға дейінгі даму стратегиясының басым бағыттарының бірі болып танылды және ол жалпы ұлттық сипаттағы аса маңызды міндеттердің бірі болып табылады.

Қазақстан экономикасының бәсекеге қабілеттігін арттыру орта мерзімді перспективада тұрғын үй құрылысында жаңа саясатты талап етеді. Осыған байланысты, Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасының (бұдан әрі - Бағдарлама) негізгі бағыттары тұрғын үйдің құнын арзандату арқылы халықтың басым бөлігі үшін қолы жететін тұрғын үй құрылысының тұрақты өсу қарқынын қамтамасыз ету, тұрғын үйге кредит беру мерзімдерін ұзарту, кредит берудің алғашқы төленетін жарнасы мен ставкаларын азайту болып табылады.

## **3. Тұрғын үй құрылысының қазіргі заманғы жай-күйін талдау**

### **3.1. Тұрғын үй құрылысы**

Қазақстанда тұрғын үй секторы нарықтық қатынастарға өтті және тұрғын үй саясатының басты мақсаты кредит берудің оң нысандарын дамыту арқылы халықтың тұрғын үй сатып алуға және құрылысына көшу үшін жағдайлар жасау болып табылады.

Меншік нысандары мен қаржыландыру көздері бойынша тұрғын үйлерді пайдалануға берудің құрылымы өзгерді. Түбегейлі өзгерістер тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жүйесінде болды, жеке және жеке меншік құрылыс салушылар негізгі рөл атқара бастады.

Тұрғын үй қоры тізілімінің деректері бойынша 2004 жылғы 1 қаңтарда Қазақстан Республикасы тұрғын үй қорының жалпы алаңы 243,0 млн. шаршы метрді, оның ішінде қалаларда - 144,8 млн. шаршы метрді, ауылдық жерлерде - 98,2 млн. шаршы метрді құрады. Алайда, бұл көрсеткіш республика өңірлері бойынша біркелкі емес. Мысалы, Қостанай, Қарағанды және Жамбыл облыстарында бос тұрған тұрғын үйлер бар, ал Оңтүстік Қазақстан, Алматы, Атырау облыстары мен Астана және Алматы

қалаларында үй алуға және тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж азаматтардың с а н ы ұ д а й ы ө с і п о т ы р .

Көп пәтерлі тұрғын үйлердің үлесіне 151,8 млн. шаршы метрден немесе 62,5%-дан, жеке тұрғын үйлердің үлесіне - 91,2 млн. шаршы метрден немесе 37,5%-дан келеді. Қазақстан Республикасы тұрғын үй қорының 96,8%-дан астамы жеке меншікте (235,3 млн. шаршы метр) және 3,2%-ы мемлекеттік меншікте (7,7 млн. шаршы метр).

1 тұрғынның тұрғын үймен қамтамасыз етілуінің қазіргі кездегі әлеуметтік нормасы кезінде 18 шаршы метр мөлшерінде, 2003 жылдың аяғында елімізде орта есеппен алғанда 1 тұрғынға 17,0 шаршы метр, оның ішінде қалаларда - 18,0 шаршы метр, ауылдық жерлерде - 15,8 шаршы метрден келді.

2000-2003 жылдар ішінде тұрғын үй құрылысына 140,6 млрд. теңге инвестиция жіберілген. Көрсетілген кезеңде жалпы алаңы 6327,2 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілген. 2000 жылы 1000 адамға 82 шаршы метр тұрғын үй берілсе, 2003 жылы - 139,4 шаршы метр берілген.

Мемлекет тұрғын үй құрылысының негізгі қатысушысы болудан қалды. Оның тұрғын үй құрылысының жалпы көлеміндегі үлесі 2002 жылы 5,6%-ға дейін азайды, 2003 жылы бұл көрсеткіш Жамбыл облысындағы жер сілкіну салдарын жою кезінде тұрғын үйлердің құрылысы есебінен 13,1%-ға ұлғайды. Тұрғындардың қаражаты есебінен тұрғын үйлерді пайдалануға берудің жалпы алаңынан 69,4% тұрғын үй берілген.

### **3.2. Ипотекалық кредит беру**

Ипотекалық кредит беру - тұрғын үй саласына инвестицияларды тартудың ең тиімді тәсілдерінің бірі. Осы ипотека халыққа - тұрғын үй жағдайларын жақсартуға, банктерге тиімді және пайдалы жұмысқа құрылыс кешеніне - өндірістің ырғақты жүктемесіне және халыққа ипотекалық кредит беруге кең қолдануға ықпал ететін экономикалық өсуге мүдделі мемлекеттің мүдделерін келісуге мүмкіндік береді.

Қазіргі кезде екінші деңгейдегі банктер азаматтарға ипотекалық кредиттер беру бойынша белсенді саясат жүргізуде. Банктер Қазақстан Республикасындағы қызметтер көрсетудің осы рыногында өзінің белсенділігін 1998 жылы бастады. Ипотекалық кредиттер бойынша сыйақының бастапқы ставкасы жылына 20%, бастапқы жарна мөлшері 40-50%-ға жуықты құрады, кредит 5-10 жылдан аспайтын мерзімге берілді.

Елдегі ипотекалық кредит берудің дамуымен ипотекалық кредит берудің негізгі өлшемдері азаю жағына өзгерістерге ұшырады. Мәселен, 2003 жылдан бастап екінші деңгейдегі банктердегі сыйақы ставкалары жылына шамамен 12-15%-ды құрады, бастапқы жарна мөлшері жылына 15-20%-ға дейін төмендеді, кредит беру мерзімі орта е с е п п е н 1 0 - 1 5 ж ы л д ы қ ұ р а д ы .

Алайда, ипотекалық кредит беру жүйесінің осындай дамуы кезінде қызметтер көрсетудің бұл түрі Қазақстан Республикасы азаматтарының аз санатына ғана қол жетімді болды. Негізгі себептердің бірі халықта сыйақы төлеу және бастапқы жарна

үшін жеткілікті қаражаттың жоқтығы болып табылады. Осыған байланысты "Қазақстандық ипотекалық компания" ЖАҚ (бұдан әрі - ҚИК) құрылды. Қазіргі кезде ҚИК-тің жарғылық капиталы 2,5 млрд. теңгені құрайды.

Екінші деңгейдегі банктердің ипотекалық кредиттер беру көлемін ұлғайту үшін ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтарын сатып алу жолымен екінші деңгейдегі банктерді қайта қаржыландыру ҚИК қызметінің мақсаты болып табылады.

ҚИК-тің иелігіндегі ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтары серіктес банкке сенімгерлік басқаруға беріледі, осының аясында ипотекалық кредиттерге операциялық қызмет көрсету, олардың уақтылы өтелуін, ипотека мәнінің сақталуын, сондай-ақ ипотекалық кредит бойынша төлемдерді алу мен олардың ҚИК-ке аударылуын бақылау жүзеге асырылады.

Ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтарынан қор рыногында эмиссияланатын ипотекалық облигациялардың эмиссиясын қамтамасыз ететін кепілдік пулі қалыптасады. Ипотекалық облигацияларды орналастырудан түскен қаражат екінші деңгейдегі банктен ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықын сатып алуға қайтадан ҚИК-ке жіберіледі.

ҚИК инфляцияның, инвесторлар маржаларының ҚИК маржаларының, сақтандыру резервтері мен эмиссияға жұмсалатын шығыстардың деңгейіне байланысты болатын котталған ставка бойынша талап ету құқығын сатып алады. Қызметтің барлық мерзімінде ҚИК-тің котталған ставкасы азаю жағына өзгеріске ұшырады, мәселен, 2002 жылы котталған ставка 14%-ды құраса, қазіргі кезде котталған ставка 9,6%-ды құрап отыр.

"Қазақстандық ипотекалық компания" ЖАҚ-тың (бұдан әрі - ҚИК) қатысуымен ипотекалық кредиттеу жүйесінде 8 банк және банктік операциялардың жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 2 ұйым жұмыс істейді. Компанияның бағдарламасы бойынша ипотекалық кредиттерді беру жөніндегі өз қызметін жүзеге асыратын Каспий банкі, Астана-Қаржы банкі, ЦентрКредит банкі, АСҚ банкі, БТА-Ипотека, Нұрбанк, Қазақстанның Наурыз Банкі, ТехакаБанк, Альянс Банкі, Цеснабанк сияқты екінші деңгейдегі банктер мен қаржылық ұйымдар ҚИК-тің серіктестері болып табылады. Бұдан басқа, екінші деңгейдегі банктердің бірқатары тұрғын үй құрылысына ипотекалық кредит беруді дербес жүзеге асырады.

2001 жылғы 1 наурыздағы жағдай бойынша ҚИК екінші деңгейдегі банктерден 10 млрд. теңгеден астам сомаға ипотекалық кредит бойынша талап ету құқықтарын сатып алған.

Талап ету құқықтарын сатып алу жөніндегі өз қызметін жүзеге асыру үшін ҚИК несие капиталы рыногында купондық облигациялар бойынша 4 эмиссияны жүзеге асырды. Қазіргі кезде шамамен 10,5 млрд. теңге орналастырылған.

Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйесі айтарлықтай рөл атқаратынын атап өткен жөн. Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру)

жүйесі екінші деңгейдегі банктер мен ипотекалық кредиттерді сақтандырушы ұйымдар арасындағы кредит бойынша кредиттік тәуекелдерді бөлу жолымен ипотекалық кредиттерге қол жетімділікті арттыруға қолайлы жағдайлар жасауға бағытталған.

Осыған байланысты Қазақстанда 2003 жылы Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру қоры (бұдан әрі - ҚИККҚ) құрылды. Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру жүйесін құру Қазақстанға ипотекалық кредиттер рыногын оңтайландыруға және ұлғайтуға мүмкіндік береді. Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйесі бүкіл кредиттің мерзімі ішінде кредиттік тәуекелдердің 50%-ын ҚИККҚ-тың жабуын болжайды. Қазіргі кезде қордың жарғылық капиталы 500 млн. теңгені құрайды.

### **3.3. Тұрғын-үй құрылысы жинақтарының жүйесі**

Тұрғын-үй құрылысы жинақтарының жүйесі Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін қарыз алу мақсатында жеке жинақтарға (қазіргі кезде тұрғын үй құнының 50%-ынан кем емес) қорлануға негізделген тұрғын үйлерді қаржыландыру тетігін білдіреді.

Тұрғын-үй құрылысы жинақтарының бұл жүйесі көп жағдайда екінші деңгейдегі банктерден ипотекалық кредиттер алу кезінде бастапқы жарнаны енгізу үшін жеткілікті қаражаты жоқ, бірақ жеткілікті тұрақты кірісі бар азаматтардың санаттарына арналған.

Мемлекеттің құрылыс жинақтары жүйесінің субъектілері арасындағы қатынастардағы рөлі Қазақстан Республикасының азаматтары - салымшыларға көрсетілген жинақтарға салымдар бойынша сыйақы беру жолымен тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесіне қолдау көрсету болып табылады.

Банктердің қарыз берудегі негізгі тартымдылығы - тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің қарыздың барлық мерзімі ішінде сыйақының төменгі ставкасына кепілдік беру, салымдардың тұрғын үй құрылыс банктерінде сақталуы, тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесінде ақша жинақтау үшін қосымша жағдайлар мен ынталандыру.

Тұрғын үй құрылыс жинақ банктері, осы банктердің салымшылары және салымдар бойынша сыйақыларды тұрғын үй құрылыс жинақ банктеріне аудару мен төлеуді жүзеге асыратын мемлекет құрылыс жинақтары жүйесінің қатысушылары болып табылады. 2000 жылы тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесін енгізу үшін "Тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы қабылданды. Қазақстан Республикасының Үкіметі жарғылық капиталына мемлекеттің 100 пайыз қатысуымен Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" АҚ (бұдан әрі - Т Ұ Қ Ж Б ) құ р д ы .

1,5 млрд. теңге жарғылық капиталы бар ТҰҚЖБ қызметі кезеңінде 2003 жылғы 29 қыркүйектен бастап 800 салымшыны тартқан. ТҰҚЖБ тартқан тұрғын үй құрылысы жинақтары бойынша жалпы шарттық сома 800 млн. астам теңгені құрайды.

### **3.4. Жеке тұрғын үй құрылысының жай-күйі**

Республика тұрғындары жеке тұрғын үй проблемаларын шешуге белсенді қатыса бастады. Үйлер берік және кең салынуда.

2000-2003 жылдары халықтың қаражаты есебінен 4600,1 мың шаршы метр тұрғын үй салынды немесе пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы көлемінің 72,7%.

Жеке тұрғын үй құрылысы көлемі соңғы төрт жылда 57,3%-ға өсті және көрсетілген кезеңде осы мақсаттарға 36,6 млрд. теңге жіберілді. Қалыптасқан жағдай азаматтарда тұрғын үй құрылысы үшін кейбір қорлардың барлығы туралы куәландырады.

Республикада жеке тұрғын үй құрылысын дамыту бір қалыпты емес. Егер 2003 жылы тұрғындар салған тұрғын үйдің 1431,2 мың шаршы метр жалпы алаңының ең көп үлесіне Оңтүстік 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 көрсеткіш Қарағанды (29,2), Қостанай (33,7), Солтүстік Қазақстан (35), Ақмола (36,4 мың шаршы метр) облыстарында төмен.

### **3.5. Жеке капиталдың инвестицияларын тартудың есебінен тұрғын үйлер салу**

2000-2003 жылдары мемлекеттік емес сектордың кәсіпорындары мен ұйымдарының жеке қаражаты есебінен 1070,7 мың шаршы метр тұрғын үй салынды немесе пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы көлемінің 16,9%.

Бұл кәсіпорындар мен ұйымдар орта кірісі және жоғары кірісі бар сатып алушыларға тікелей сататын тұрғын үйлерді пайдалануға береді. Көрсетілген құрылыс салушылар жаңа технологиялар мен материалдарды қолдана отырып, сәулет және техникалық күрделілігі бойынша жаңа буынды және бірегей көп әсерлі тұрғын үйлерді жобалау мен салу жөнінде міндеттер кешенін шешуде.

2001-2003 жылдары мемлекеттік меншіктегі кәсіпорындар мен ұйымдар 475 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берді немесе пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы алаңының 9,3%.

2002 жылы республиканың тоғыз облысында мемлекеттік қаражаттың қатысуымен бірде бір 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 өсімін кідіртудің негізгі себептерінің бірі тұрғын үйдің жоғарғы құны болып табылады.

Қазақстан Республикасы Статистика жөніндегі агенттігінің деректері бойынша республика қалаларында тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың орташа нақты құны (тұрғындар салған жеке тұрғын үйлерді қоспағанда) тұрғын үй алаңының 1 шаршы метрін салу құны орташа республикалық мөлшерден тиісінше 24,5 және 16,1 мың теңгеге асатын Астана және Атырау қалаларын қоспағанда 2000-2003 жылдары 47,5 - 60,3 мың теңгені құрады.

2003 жылы республиканың кейбір өңірлеріндегі тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салу құны:

( мың теңге )



	Барлығы (тұрғындар салған жеке тұрғын үйді қоса алғанда)	Барлығы (тұрғындар салған жеке тұрғын үйлерді 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 үшін қазіргі тиімді және энергия үнемдеуші сәулет-құрылыс шешімдеріне көшу қажет.

Қосымша жүктеме, не магистралдық және кварталішілік инженерлік жүйелерді, өзге де инженерлік (коммуналдық) инфрақұрылымдарды дамытуға және жайғастыруға байланысты тұрғын үйлердің салушыларына шығындарды жүктеудің қазіргі кездегі тәжірибесі салынып жатқан тұрғын үйдің бір шаршы метрінің құнынан асады.

Объектілер құрылысының құнын төмендету сметалық нормативтік базаны жетілдіруге байланысты. Жаңа еңбекақы деңгейін, құрылыс машиналары мен механизмдерін, материалдарды, бұйымдарды және конструкцияны пайдаланудағы ағымдағы бағаларды есепке ала отырып, құрылыс өнімдерінің бағасын дәлме-дәл анықтау, жұмыстарды жүргізудің жаңа озық әдістерін қолдану мақсатында алғаш рет жаңа қазақстандық сметалық нормативтер әзірленді. Осы нормативтердің ережелері Қазақстан Республикасының аумағындағы объектілердің құрылысын мемлекеттік қаражат есебінен жүзеге асыратын сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі субъектілерінің қолдануына жатады. Басқа субъектілер үшін бұл нормативтер ұсынбалы болып табылады.

### **3.7. Құрылыс материалдарын өндіру саласының жай-күйі**

Тұрғын үй құрылысының сапасына қойылатын қазіргі талаптар әлемдік стандарттарға сәйкес келетін жаңа және тиімді құрылыс материалдарын қолдануды алдын ала анықтайды.

Алайда, құрылыс материалдарының отандық өнеркәсібі құрылыс өндірісінің қажеттілігін толық түрде қанағаттандырмайды.

Қазақстанда жаңа құрылыс материалдарының, бұйымдар мен конструкциялардың экономикадағы қажеттілігін қамтамасыз ету үшін қажетті шикізат ресурстары, өндірістік қуаттар, жұмыс және инженерлік кадрлары бар.

Елімізде шыныны, шыны талшығын, алюминий қорытпасынан жасалатын конструкцияларды, ағаш сүрегі мен металды ауыстыратын басқа да материалдарды жасап шығаратын кәсіпорындар жоқ. Жеке машина жасау дамымаған, жүк көтергіш машиналарды, көтергіш-көліктік механизмдерді, құрылыс машиналары мен технологиялық жабдықтарды өндіруде нақты зауыттар жоқ. Тиімді жылу айырғыш

материалдар және олардан жасалатын бұйымдарды өндіру, мұнай өнімдерін және полимерлерді қайта терең өңдеуді пайдалану тек қалыптасудың бастапқы кезеңінде.

Өндірісті орналастырудағы аумақтық сәйкессіздіктің болуы, импорт алмастырушы және экспортқа бағдарланған өндірістерді дамыту үшін инвестициялардың жеткіліксіздігі салалық мәселелер болып табылады.

Осының бәрі кәсіпорындардың басым көпшілігінің техникалық және технологиялық жабдықталуының қазіргі деңгейімен әлемдік стандарттарға сәйкес келетін отандық құрылыс материалдарын жасап шығару қиын екенін растайды.

#### **4. Бағдарламаның мақсаты мен міндеттері**

Халықтың басым бөлігінің қол жеткізуін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту мәселелерін кешенді шешу бағдарламаның негізгі мақсаты болып табылады.

Мақсатқа қол жеткізу үшін мынадай міндеттерді шешу көзделеді:  
тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың тиімді тетіктерін дамыту, оның ішінде ипотекалық кредит беру және тұрғын үй құрылысының жинақтары арқылы;  
тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру;  
құрылыс индустриясының тиімді рыногын жасау;  
облыстардың, Астана және Алматы қалалары әкімдерінің Бағдарламаның өңірлік аспектілерін дамытуға жауапкершілігін күшейту.

#### **5. Бағдарламаны іске асырудың негізгі бағыттары мен тетіктері**

Бағдарламаны іске асыру мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылады:

- 1) тұрғын үй салу ұсыныстарын ынталандыру;
- 2) ипотекалық кредит беру жүйесін жетілдіру;
- 3) құрылыс жинақтарының жүйесін дамыту;
- 4) жергілікті атқарушы органдарына кредит беру;
- 5) жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;
- 6) жеке капитал инвестицияларын тарту есебінен тұрғын үй салу;
- 7) мемлекеттік инвестициялардың қатысуымен тұрғын үй салу (ипотекалық кредит беру тетігі мен тұрғын үй құрылысының жинақтар жүйесін пайдалана отырып);
- 8) тұрғын үй құрылысының 1 шаршы метрінің құнын төмендету;
- 9) тиімді, экологиялық таза құрылыс материалдарын одан әрі дамыту және жаңа технологияларды енгізу.

##### **5.1. Тұрғын үй салу ұсыныстарын ынталандыру**

Бағдарламаны іске асыру мақсатында мемлекет орта класс үшін құны 1 шаршы метр үшін 350 АҚШ долларынан аспайтын арзан және қол жетімді (бұдан әрі - Қол

жетімді тұрғын үй) тұрғын үйлерді салу арқылы азаматтарды тұрғын үйлермен қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасайтын болады.

Қол жетімді тұрғын үй Индустрия және сауда министрлігімен келісілген жоба бойынша салынады және белгілі бір техникалық және бағалық параметрлері болады, о н ы ң і ш і н д е :

3 бөлмелі пәтердің орташа алаңы - 80 шаршы метр;  
1 шаршы метрдің құны - республика бойынша орташа 350 АҚШ долларынан а с п а й д ы ;<sup>1</sup>

Қол жетімді тұрғын үй мемлекет қаражаты есебінен салынады. Бұл ретте мұндай үйлерді халықтың сатып алуы басым түрде ипотекалық кредит беру немесе Қазақстан Республикасының Үкіметі айқындаған тәртіппен тұрғын үй құрылысы жинақ банкілерінің кредиті есебінен жүзеге асырылады. Бұл шаралар кейін қайта сату үшін тұрғын үйлерді салыну кезеңінде сатып алатын риэлторлардың жаңадан салынған арзан үйлерді қайта сатуын болдырмауға мүмкіндік береді. Қол жетімді үйлер қайта сату үшін емес онда тұру үшін салынуы керек.

Көрсетілген тұрғын үй құрылысын қамтамасыз ету үшін тұрғын құрылысының құнын төмендетуге бағытталған шаралар әзірленетін болады.

-----  
<sup>1</sup> Халықтың орташа еңбекақысы жоғары деңгейдегі, жергілікті шикізат ресурстары жоқ және құрылыс индустриясы дамымаған Алматы, Астана, Атырау, Ақтау қалалары бойынша - 450 АҚШ долларынан аспайды.

## **5.2. Ипотекалық кредит беру жүйесін жетілдіру**

Ипотекалық кредит беру жүйесін дамыту 3 кезеңде жүзеге асырылады және төлемге қабілетті сұраныстың уақытынан бұрын жоғарылауын, сондай-ақ тұрғын үй рыногындағы баға мен уақыт арасындағы ауытқушылықтарды болдырмау мақсатында тұрғын үй құнын төмендетуге бағыттталып қабылдаған шаралармен қатар жүруі тиіс.

Ипотекалық кредит беру жүйесін дамытудың негізгі міндеттері мыналар болып т а б ы л а д ы :

- ипотекалық кредиттер бойынша ставкаларды төмендетуге мүмкіндік беретін құнсыздану деңгейін төмендету жөнінде шаралар қабылдау;
- "бенч-марканы" ұстау үшін ұзақ мерзімді мемлекеттік құнды қағаздарды шығару;
- ипотекалық кредиттерге кепілдік беру жүйесін дамыту. Бұл мақсатта ипотекалық кредиттерге кепілдік беру қорын одан әрі қорландыру жүруі мүмкін;
- қолданылып жүрген заңнамаға алғашқы үш жыл ішінде мерзімінен бұрын өтеу ауыртпалығымен ипотекалық кредиттерді ұсыну мүмкіндігін бекітетін бөлігінде өзгерістер е н г і з у .

Ипотекалық кредиттердің қол жетімдігін ұлғайту мақсатында мемлекет ипотекалық кредит беру параметрлерін өзгерту бойынша шаралар қабылдайды. Бағдарламаны іске

асыру барысында ипотекалық кредит берудің мынадай мақсатты шарттарына қол жететін болады:

- сыйақы ставкасының көлемі - 9-10%;
- бастапқы жарна көлемі - 10%;
- ипотекалық кредит мерзімі - 20 жыл.

Қазіргі кезде кейбір банктер ипотекалық кредиттер рыногында көрсетілген мақсатты көрсеткіштердің біреуін ғана ұсынады. Кешенді түрде үш көрсеткіші бар кредитті әзірге ешкім ұсынған жоқ. Мемлекеттің міндеті рыногты көрсетілген көрсеткіштерге бағыттау болып табылады.

Бұл міндетті Қазақстандық ипотекалық компания сияқты қолда бар дамытудың қаржылық институттарын пайдалана отырып жүзеге асыру мүмкіндігі бар.

2005-2007 жылдардағы кезеңде қойылған мақсаттарға қол жеткізу үшін мынадай іс-шараларды өткізу қажет:

1. Инфляция деңгейін жоспарға сай төмендету, бұл ипотекалық кредит берудің базалық шарттарын, оның ішінде сыйақы ставкаларын жоспарға сай төмендетуге әкелуі тиіс. Ипотекалық кредит беру бойынша қотталған ставкалардың есебі кезіндегі айқындаушы фактор қазіргі уақытта 6,4% құрайтын инфляция деңгейі болып табылады. Ұлттық банктің болжамдық деректері бойынша 2006-2007 жылдардағы инфляцияның деңгейі 4-6%-ға жетеді. Ұлттық банктің ұзақ мерзімді болжамдары бойынша 2015 жылға инфляция деңгейі 3,5%-ға дейін төмендейді.

2. Мақсаттық шарттарды көрсете отырып ипотекалық кредиттерді қайта қаржыландыруды көздейтін 2000 жылы бекітілген қолданылып жүрген ҚИК-тың ипотекалық кредит беру бағдарламасының (бұдан әрі ҚИК-ның арнайы бағдарламасы) шеңберінде Қол жетімді тұрғын үйге ипотекалық кредит берудің арнайы бағдарламасын әзірлеу. ҚИК-тың арнайы бағдарламасында базистік индекс ретінде жылдық сипаттағы инфляция емес, ҚИК-тың орташа өлшенген иемдену ставкасы пайдаланылатын болады. ҚИК-тың 3,1%-дан 0,5-1,0%-ға дейінгі спрэданың және 4%-дан 3,0%-ға дейін серіктес банктердің максималдық маржа өлшемдерінің төмендеуі көзделген. Сондай-ақ арнайы Бағдарламада ипотекалық кредиттеудің 5 миллион теңге сомасындағы максималды өлшемі белгіленетін болады. ҚИК-ның қотталған ставкасы 6 - 7 % - д а н а с п а у ы т и і с .

3. ҚИК-ны 26,8 млрд. теңге мөлшерінде капиталдандыру. Екінші деңгейдегі банктер үшін қолданылатын левереджді ескере отырып, ҚИК капитал рыногында иемдену көлемін жыл сайын ұлғайтатын болады. ҚИК-ты капиталдандыру талаптар құқықтарын сатып алу көлемін ұлғайтуға ықпал ететін болады, бұл кейіннен екінші деңгейдегі банктерге ипотекалық кредиттердің пайыздық ставкаларының деңгейін 10%-ға дейін төмендетуге мүмкіндік беретін ҚИК-ның қотталған ставкаларын азайтуға әкеледі. Бұл ретте осы ипотекалық кредиттер ҚИК-тың арнайы бағдарламасының шеңберінде Қол жетімді тұрғын үй сатып алу үшін ғана берілетін болуы тиіс.

Көрсетілген іс-шаралар екі кезеңде жүзеге асырылатын болады:

бірінші кезең - 2005 жыл;  
екінші кезең - 2006-2007 жылдар.

Бірінші кезеңде (2005 ж.):

- ипотекалық кредиттер бойынша ставкаларды төмендетуге мүмкіндік беретін инфляция деңгейін одан әрі төмендету жөніндегі шараларды қабылдау;

- компанияның тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында ҚИК-ты 6,4 млрд. теңге мөлшерінде капиталдандыру;

- қол жетімді тұрғын үйге тапсырысты қаржыландыру үшін 20 жылға дейінгі мерзімге 34,9 млрд. теңге көлемінде ҚИК-тың ипотекалық облигацияларының эмиссиясы;

- бастапқы жарнаны тұрғын үй құнының 10%-на дейін төмендету мақсатында Қазақстандық ипотекалық кредиттерге кепілдік беру қорын (бұдан әрі - ҚИККК) 1,5 млрд. теңге көлемінде қорландыру.

ҚИК-тың ипотекалық облигациялары эмиссиясының алдында "бенч-марканы" ұстау үшін Қаржы министрлігінің ұзақ мерзімді (20 жылға дейін) мемлекеттік бағалы қағаздарды шығаруы.

Екінші кезеңде (2006-2007 жылдары):

- ипотекалық кредит беру көлемінің едәуір өсуі кезінде компанияның тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында 20,4 млрд. теңге мөлшерінде ҚИК-ті қорландыру;

- 2006-2007 жылдары салынған Қол жетімді тұрғын үйге сұранысты қаржыландыру үшін 20 жылға дейінгі мерзімге 111,2 млрд. теңге көлемінде ипотекалық облигациялар эмиссиясы;

- тұрғын үй құнының бастапқы жарнасын 10%-ға дейін төмендету мақсатында 2,3 млрд. теңге мөлшерінде ҚИККК-ті қорландыру.

Бұл ретте Бағдарламаны іске асыру басталғанға дейін мынадай дайындық іс-шаралары жүзеге асырылатын болады:

- ҚИК-тың арнайы Бағдарламасын әзірлеу;

- ҚИК-тің мемлекеттік акциялар пакетіне иелік ету және пайдалану құқығын Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкінен Қаржы министрлігіне беру;

- ҚИК-тың ипотекалық облигациялары эмиссиясының алдында "бенч-марканы" ұстау үшін Қаржы министрлігінің ұзақ мерзімді (20 жылға дейін) мемлекеттік бағалы қағаздарды шығаруы.

*Нәтижелері*

Бағдарламаны іске асыру кезеңінде Қол жетімді жаңа тұрғын үйге барлық ұсыныс ипотекалық кредит беру жүйесіне қатысушы азаматтардың төлеу қабілеті бар сұранымымен жабылатын болады, өйткені халықтың арзан тұрғын үйге қол жеткізуі қамтамасыз етіледі. Жүргізілген есептеулер бойынша ипотекалық кредит беру жүйесін

шамамен 49 мың отбасы, оның ішінде 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 жүйесін дамыту**

Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі тұрғын үйді қаржыландыруды ұзақ мерзімді дамытудың маңызды бағыттарының бірі болып табылады.

Қолданыстағы заңнамаға сәйкес құрылыс жинақтары жүйесіне қатысушылар салымды жүзеге асыру басталғаннан кейін үш жылдан соң тұрғын үй сатып ала алады. Сондықтан тұрғын үй құрылысы жинақтарына қатысушылардың негізгі контингенті Бағдарлама аяқталғаннан кейін тұрғын үй рыногындағы төлемге қабілеттілікті қ а л ы п т а с т ы р а т ы н б о л а д ы .

Ең аз қажетті салым көлемін жинақтаған жүйе қатысушыларына кредиттер берілетін жаңа салымшыларды тарту тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесін одан әрі дамытудың негізгі шарты болып табылады.

Тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесін жаппай іске қосу мақсатында Бағдарламаның қолданысы кезеңінде тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің ықтимал қатысушылары болып табылатын азаматтар үшін барынша тартымды жағдайлар ж а с а у ұ с ы н ы л а д ы .

Халықтың тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесіне қатысудағы төмен белсенділігін, тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің ықтимал салымшылары болып табылатын азаматтар үшін барынша тартымды жағдай жасау үшін Банктің салымдар тартудағы төмен қарқынын ескере отырып, мыналар жоспарланып отыр:

- тұрғын үй құрылысы жинақ банктеріндегі қажетті қорлану көлемін сатып алатын тұрғын үйдің 25%-ына дейін төмендету;
- қорлану мерзіміне қарай кредит мерзімін 25 жылға дейін ұлғайту;
- мемлекет көтермелейтін салым сомасының көлемін 200 айлық есептік көрсеткішке дейін ұлғайту, бұл қолданыстағы заңнамаға өзгерістер енгізуді талап етеді.

Мемлекет бұл шараларды тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесін таяу арада енгізу үшін, атап айтқанда тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесіне ақша қаражатын салу арқылы тұрғын үй проблемасын шешетін халықтың санын ұлғайту мақсатында қабылданады. Бұдан әрі Бағдарламаны іске асырғаннан кейін тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесінің жұмысы қайта қаралуы мүмкін.

Көрсетілген міндетті шешуге және тұрғын үй жинақтары жүйесін дамытуға қол жеткізу мынадай іс-шаралар өткізу есебінен жүзеге асырылады:

- тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесінің ұзақ уақтылы тұрақтылығы мақсатында ТҚЖБ 12,26 млрд. теңге мөлшерінде капиталға айналдыру;
- 1,9 млрд. теңге мөлшерінде ТҚЖБ жеңілдікті ұзақ мерзімді бюджет кредиттерін беру. Банк үшін қарыз алу бағасын төмендетумен қатар, бұл ТҚЖБ-ның кредиттік мерзімдері мен қарыз қоржындары арасындағы алшақтықты қысқартуды қамтамасыз е т е д і ;

- ТҚЖБ ұзақ мерзімді қарыздарын тарту;  
- өңірлерде салымшыларды тарту үшін жағдайлар жасау, ТҚЖБ өкілдік торабын к е ң е й т у ;

- ТҚЖБ-ға салымдар бойынша сыйлықтар төлеуге 2,34 млрд. теңге мөлшерінде б ю д ж е т қ а р а ж а т ы н б ө л у .

Бұл ретте бағдарламаны іске асыру басталғанға дейін мынадай іс-шаралар жүзеге а с ы р ы л а д ы :

- қажетті соманың 25% жинақталған кезде ТҚЖБ жүйесі бойынша берілетін барынша рұқсат етілетін кредит мөлшерін 5 млн. теңге деңгейінде шектеу. Бұл қатысудағы мақсаты тұрғын үйді кейін тұру үшін сатып алуға емес, ал жеңілдікті кредит ресурстарын және капиталды тиімді орналастыру ретінде салымдар бойынша сыйақы алу болып табылатын жүйеге қатысушыларды шығара отырып, жүйені н е ғ ұ р л ы м м а қ с а т т ы е т е д і .

Қолданылып жүрген заңнаманың қажетті жинақтаудың ең аз көлемін төмендету, кредит мерзімін ұлғайту және мемлекет көтермелейтін салым көлемін 200 айлық есептік көрсеткішке дейін ұлғайту бөлігінде өзгерістер енгізу.

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде болжам бойынша құрылыс жинақтары жүйесін ең аз дегенде 110 мың салымшы қолдана алады.

#### **5.4. Жергілікті атқарушы органдарға кредит беру**

Тұрғын үй құрылысы процесінде қамтамасыз ететін іс-шаралардың белгілі бір к е ш е н і н ж ү р г і з у қ а ж е т .

Бұл үшін жергілікті атқарушы органдар (бұдан әрі - ЖАО):

- жоспарланған тұрғын үйді ескере отырып, облыс орталықтары құрылысының бас ж о с п а р л а р ы н ә з і р л е й т і н б о л а д ы ;

- жоспарланған болашақ құрылысқа әзірленіп жатқан бас жоспарлар шеңберінде инженерлік коммуникациялар желілерін тарту ескеріле отырып, жер учаскелері бөлінеді. Бұл ретте таңдау өлшемдері мыналардың бар-жоғы болып табылады: желілер және инженерлік және қалаішілік көліктік қамтамасыз ету коммуникациялары ( орталық жылу беру, су құбыры және кәріз, телефондандыру, электрлендіру, газбен қамтамасыз ету, көше-жол желілері), мектептер, бала бақшалар, дүкендер, дәріханалар м е н б а с қ а д а и н ф р а құ р ы л ы м о б ь е к т і л е р і ;

- сәулет-жоспарлау тапсырмасының параметрлерін өңірлік ерекшеліктерді, үдемелі (мейлінше арзан) материалдарды өңірлік құрылыс индустриясының мүмкіндіктерімен және перспективаларымен тығыз байланысты пайдалануды ескере отырып таңдау ж ү з е г е а с ы р ы л а т ы н б о л а д ы ;

- 2005-2007 жылдардағы тұрғын үй құрылысы жөніндегі жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу бойынша конкурстық рәсімдер өткізілетін болады;

- "Мемлекеттік сатып алу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес бекітілген жоба бойынша тұрғын үйдің құрылысын тікелей жүзеге асыратын мердігер ұйымды таңдау жүзеге асырылады.

### **Тұрғын үй құрылысы және оны халыққа сату**

Тұрғын үй құрылысы үшін ЖАО белгіленген тәртіппен 2005-2007 жылдар кезеңіне тұрғын үй құрылысына республикалық бюджеттен 126 млрд. теңге, оның ішінде 2007 жылы бұрын 2005 жылы бөлінген кредиттік қаражаттарды өтеу есебінен қайта инвестициялауға 42 млрд. теңге сомасында сыйақының нөлдік ставкасы бойынша к р е д и т б ө л е д і .

Индустрия және сауда министрлігі облыстардың, Астана, Алматы қалаларының 2005-2007 жылдарда кредиттерге қажеттілігін анықтайтын, соған сәйкес тиісті жылға арналған республикалық бюджет жобасын әзірлеген кезде қажетті қаражат анықталатын құжат әзірлейтін болады.

Қаражатты қайтару Қаржы министрлігі мен ЖАО арасындағы Кредиттік келісімге сәйкес жүзеге асырылатын болады.

Қаржы министрлігі мүдделі мемлекеттік органдармен бірлесіп Жергілікті атқарушы органдарға тұрғын үй құрылысы үшін кредит беру ережесі мен Тұрғын үйді халыққа сату ережесін әзірлейтін болады. Бұл ретте халыққа тұрғын үй сату кезінде бір және одан көп баласы бар жас отбасыларына, сондай-ақ мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен ұсталатын мемлекеттік органдар мен мекемелердің және әлеуметтік саланың қазыналық кәсіпорындарының қызметкерлеріне басым құқық беру көзделінеді.

Тұрғын үй құрылысын бақылауды Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің басшылығымен Мемлекеттік Комиссия алдында есеп беретін комиссия облыс әкімінің басшылығымен жүзеге асырады.

Индустрия және сауда министрлігінің Құрылыс істері жөніндегі комитеті құрылыс, магистралдық және кварталішілік инженерлік-коммуникациялық желілерді кеңейту (қайта жаңарту), тұрғын үй құрылысы кезінде құрылыс нормалары мен нормативтерінің сақталуына мониторингті және сәулет-құрылыс қадағалауын жүзеге асыратын болады.

Құрылыс аяқталғаннан кейін қол жетімді тұрғын үйді қабылдау заңнамада белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

Салынған тұрғын үй Тұрғын үйді халыққа сату ережесіне сәйкес сатылатын болады.

Заңды тұлғалар мен резидент еместер осы Мемлекеттік бағдарламаның шеңберінде салынған тұрғын үйді сатып алуға жіберілмейді.

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

Жеке тұрғын үй құрылысын одан әрі дамыту үшін мынадай шараларды жүзеге а с ы р у к ө з д е л е д і :

ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйелерінің қолайлы шарттарын, үдемелі технологиялар мен қазіргі заманғы сәулет-құрылыс шешімдерін



қолдану, тиімді энергия-ресурс үнемдеуші жүйелерге көшу жеке тұрғын үй құрылысын дамытуға ықпал ететін болады;

тұрғын үй құрылысында түр-түрі және номенклатурасы бойынша халықтың әртүрлі жігінің элиталық тұрғын үйге қандай болса, дәл сондай табысы жоғары емес азаматтарға арналған тұрғын үйлерге деген төлем қабілеттік сұранысына жауап беретін үдемелі технологияларды, қазіргі заманғы сәулет-құрылыс және қала құрылысы шешімдерін, экологиялық таза, дизайны бойынша жаңа өнімдер мен материалдардың түрлерін пайдалану;

үй салуға жер учаскелерін бөлуді, магистралдық инженерлік желілер маңынан, сондай-ақ құрылыспен және коммуникациялармен қамтылмаған аумақтардан көздеу.

Ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесінің қолайлы шарттарын, үдемелі технологиялар мен қазіргі заманғы сәулет-құрылыс шешімдерін қолдану, тиімді энергия-ресурс үнемдеуші жүйелерге көшу де жеке тұрғын үй құрылысын одан әрі дамытуға ықпал ететін болады.

#### **5.6. Жеке капитал инвестицияларын тарту есебінен тұрғын үй салу**

Алдағы жылдары қымбат емес тұрғын үй құрылысына қосымша инвестициялар тарту құрылыс компанияларына-мердігерлерге банк-операторлар арқылы кредиттік ресурстар беру немесе осындай тұрғын үй құрылысын олардың меншікті қаражаттары есебінен салу жолымен одан әрі дамытылуы тиіс.

Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін құрылысқа міндетті түрде беруді (сатуды) Бағдарламаны қаржыландыру үшін жергілікті бюджеттерге қосымша түсімдерді қамтамасыз ететін аукциондық негізде ғана беруді енгізу қажет. Бұл ретте жер учаскелерінің белгілі бір бөлігі мынадай ерекше шартпен кейіннен халыққа сатумен мұндай учаскелерде Қол жетімді тұрғын үй салумен аукционға қойылуы тиіс.

Бағдарлама нарықтық қағидаттарға құралуы тиіс - бәсеке, мемлекет рөлін барынша азайту, кредиттердің жеделдігі мен қайтарымдылығы, нарықтық қаржы құралдарын барынша пайдалану.

Мұндай бағдарламаны іске асыруға Қазақстанның Тұрғын үй құрылысы жинақтаушы банкі қатысуы мүмкін. Көрсетілген банк кейіннен өз салымшыларына кредит беру арқылы (өз салымшыларынан кредитке өтініштер жинау және оларды тұрғын үй құны бойынша топтастыру жолымен) тапсырыс беруші ретінде қатысады.

#### **5.7. Мемлекеттік инвестициялар есебінен және олардың қатысуымен тұрғын үй салу**

Мемлекеттің белгілі бір міндеттемесі бар азаматтардың жекелеген санаттарының тұрғын үй проблемасын шешу жергілікті атқарушы органдардың басымдығы болып табылады. Осының негізінде әлеуметтік қорғалатын азаматтарға жекешелендіру

құқығынсыз мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй беру жүзеге асырылады.

Азаматтардың басқа санаттары нарықтық тетіктерді пайдалана отырып, тұрғын үйді меншікке сатып алады.

### **5.8. Тұрғын үйдің 1 шаршы метрі құрылысының құнын т ө м е н д е т у**

Халықтың неғұрлым ауқымды тобына арналып салынған тұрғын үйлерге қол жетімділікті қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылысының құнын төмендетуге бағытталған шаралар көзделеді.

Республикада қазіргі заманғы тиімді және энергия үнемдейтін сәулет-құрылыс шешімдеріне өту қажет. Осыған байланысты үнемді тұрғын үйлерді салу үшін анағұрлым оңтайлы қабаттылықты, өзге де ұтымды көлемдік-жоспарлық, конструкторлық және инженерлік шешімдердің әдістерін, сондай-ақ қала құрылысы жүйесіндегі тұрғын үй кварталдарының (үйлерінің) орналасу орнын айқындау қажет.

Магистралдық және кварталішілік инженерлік тораптар, өзге де инженерлік (коммуналдық) инфрақұрылым объектілерін дамыту мен жайластыруға кететін шығындарды жергілікті атқарушы органдарға жүктей отырып, қалалық энергия көздерін дамытуға үлестік қатысумен байланысты тұрғын үй салушыларының шығындарын (біріктірілетін қуат үшін ақы төлеу) болдырмау керек.

Шығындардың нақты деңгейін анықтау және тұрғын үй салудағы ақталмайтын асыра көтерілген бағаларды болдырмау үшін қазақстандық жаңа сметалық нормативтерді енгізу және оларды одан әрі жетілдіру бойынша жұмыстар жалғасын т а б а т ы н б о л а д ы .

Тиімді құрылыс материалдары өндірісін дамыту және жаңа технологияларды енгізу, олардың сапасын жақсартып отырып, түр-түрін ұлғайтуға, сондай-ақ импорттың көлемін төмендетуге және құрылыс өнімдерінің материалдарды, энергияны, еңбекті көп қажет етуін азайтуға әкеп соқтырады.

Конкурсты ұйымдастырушының конкурстық құжаттамаға өткізілетін конкурстың мәні болып табылатын және мемлекеттік сатып алуға жататын жұмыстар көлемінің жиынтығында үштен екісінен астамын (құрылыс құны) мердігердің қосалқы мердігерге беруіне тыйым салу шарттары да тұрғын үй салудың құнын төмендетуге әсер етеді.

Ауылдарда тұрғын үй салуды ынталандыру мақсатында перспективалы ауылдық елді мекендердегі инженерлік тораптарды салу және қалпына келтіру бойынша жоспарлы іс-шаралар іске асырылатын болады.

### **5.9. Тиімді, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндіруді одан әрі дамыту және жаңа технологияларды енгізу**

Тиімді, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндіруді одан әрі дамыту және жаңа технологияларды енгізу үшін мынадай шаралар қабылдау қажет:

Жылудың дербес жүйесін, оның ішінде энергияның баламалы экологиялық

көздерінің, жылыту жүйесіндегі жылу сораптық қондырғылардың, өздігінен реттеу және есептеу аспаптарының, құбыр өткізгіштер үшін материалдардың жаңа түрлерін, тасымал кезінде жылу тасымалының жоғалуын төмендетуге, сондай-ақ пайдалану мерзімін ұлғайтуға мүмкіндік беретін "құбырға құбыр" конструкциясын пайдалану негізінде жаңа энергия үнемдеу технологияларын қолдануды ұлғайту;

жеке тұрғын үйлерді салу үшін тиімді материалдары (сығылмалы бетон, полистиролбетон, ұсақ даналық блоктар) қолдануға жәрдемдесу;

тоқылатын және олардың негізіндегі өнімдер, қыш, жылу өткізбейтін және сылақ материалдарын, табақ әйнектер шығару бойынша нақты инвестициялық жобаларды іске асыру;

еңбек өнімділігін арттыру, еңбекті көп қажетсіруді және құрылыс-монтаж жұмыстарының өзіндік құнын төмендету мақсатында қазіргі заманғы "құрғақ" құрылыс тәсілін қолдануды ұлғайту.

#### **5.10. Бағдарламаны іске асырудың тетіктері**

Бағдарламаны орындау Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін оны іске асыру жөніндегі Іс-шаралар жоспары арқылы жүзеге асырылатын болады.

Іс-шаралар жоспары тұрғын үй құрылысын дамытудың ерекшеліктерін сипаттайтын болады, онда нақты орындаушылар мен іске асыру мерзімдері, сондай-ақ болжанатын көлемдер мен жылдар бойынша қаржыландыру көздері белгіленеді.

Іс-шаралардың кешенділігі қызметті барынша үйлестіруге әрі орталық және жергілікті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың барлық бағыттары бойынша нысаналы мақсатты және келісілген іс-қимылдарды қамтамасыз ету жөніндегі мүмкіндіктерін шоғырландыруға мүмкіндік береді.

Қазақстан Республикасының Үкіметі іс-шаралар жоспарының орындалу барысы мен Бағдарламаның жоспарланып отырған көрсеткіштеріне (индикаторларына) қол жеткізу барысын бақылау арқылы Бағдарламаны іске асырудың тиімділігіне тұрақты мониторингті және бағалауды жүзеге асырады.

### **6. Қажетті ресурстар мен қаржыландыру көздері**

Бюджеттен шығын қажеттілігі:

Барлығы: 150,0 млрд. теңге, оның ішінде:

қаржы институттарын капиталдандыру (ҚИК, ТҚЖБ, ҚИКҚК) - 42,9 млрд. теңге;

ТҚЖБ-да салымдар бойынша сыйақылар төлемі - 2,3 млрд. теңге;

ТҚЖБ жеңілдікпен кредит беру - 1,9 млрд. теңге;

жергілікті атқарушы органдарға бюджеттік кредит беру 2005-2006 жылдары 84,0 млрд. теңге (бұдан басқа, 2005 жылы кредитке берілетін 42 млрд. теңгені 2007 жылы

қайта инвестициялау);

коммуналдық тұрғын үй құрылысы мемлекеттік бюджеттің қаражаты есебінен - 18,9 млрд. теңге.

## **7. Бағдарламаны іске асырудан күтілетін нәтиже**

Тұрғын үйлерді іске қосу - жалпы көлемі 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 көздері бойынша шамамен 195 мың отбасын тұрғын үймен қамтамасыз ету күтіліп отыр.

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде:

тұрғын үйлерді пайдалануға беру өсімінің жыл сайынғы қарқыны кезінде 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 қауіпсіздігі жоғарылайды; тұрғын үй қорының жайлылығы жақсарады; қалалар мен басқа да елді мекендердің сәулеттік бейнесі жақсарады; тұрғын үйдің бастапқы рыногы одан әрі дамиды және инвестициялық процесс ж а н д а н а д ы ;

құрылыс өнімі импортының көлемі төмендейді; инвестициялық салымдардың тиімділігі және қазақстандық жаңа сметалық нормативтердің жүйесі арқылы қаржы қаражатын жұмсауды оңтайландыру артады; құрылыс қызметінен бюджетке түсетін салық, оның ішінде, мүлікке салынатын салықтың, құрылыс саласы қызметкерлерінен алынатын қосымша құн салығының а л ы м д а р ы ұ л ғ а я д ы ;

құрылыс материалдары, электрлік техникалық, металлургия және химия өнеркәсіптерінің өнімдерін, сондай-ақ жаңа тұрғын үйді жайластыру заттарын шығаруды ұлғайту есебінен сабақтас салаларда мультипликативті әсер күтіледі.