

"Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы туралы" Қазақстан Республикасының Президенті Жарлығының жобасы туралы

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 23 шілдедегі N 617 Қаулысы

Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

"Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы туралы" Қазақстан Республикасының Президенті 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 Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 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 Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 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 Республикасы Индустрия және сауда министрлігі, басқа да мүдделі министрліктер, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Президентіне тікелей бағынатын және есеп беретін мемлекеттік органдар, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының әкімдері Бағдарламаны іске асыру жөніндегі шараларды қ а б ы л д а с ы н .

4. Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда министрлігі жарты жылда бір рет , есепті кезеңнен кейінгі айдың 25-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 Республикасы Индустрия және сауда министрлігіне жүктелсін.

6. Осы Жарлық қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы Астана қаласы, 2007 жыл

Мазмұны

- 1 Бағдарламаның паспорты
- 2 К і р і с п е
- 3 Тұрғын үй құрылысының қазіргі заманғы жай-күйін талдау
 - 3.1 Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005 - 2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын іске асырудың қ о р ы т ы н д ы л а р ы
 - 3.2 Тұрғын үй құнын талдау
 - 3.3 Құрылыс материалдарын өндіру саласының жай-күйі
 - 3.4 Тұрғын үй құрылысы сапасының жай-күйін талдау
 - 3.5 Ипотекалық кредит беру
 - 3.6 Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі
- 4 Бағдарламаның мақсаты мен міндеттері
- 5 Бағдарламаның негізгі бағыттары мен іске а с ы р у д ы ң т е т і к т е р і
 - 5.1 Ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңгерімді тұрғын үй құрылысы нарығын құру
 - 5.2 Тұрғын үй құрылысына жекеше инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жеке меншік серіктестікті ынталандыру
 - 5.2.1 Тұрғын үйдің жалға берілетін секторын дамыту
 - 5.2.2 Кең ауқымда тұрғын үй салу үшін қосымша ынталандыру ш а р а л а р ы н ж а с а у
 - 5.3 Жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру
 - 5.4 Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту
 - 5.4.1 Серіктес қалаларда инженерлік-коммуникациялық

5.5 Ипотекалық кредит беру, тұрғын үй құрылысы жинақтарының және ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру)

ж ү й е л е р і н ж е т і л д і р у

6 Қажетті ресурстар мен қаржыландыру көздері

7 Бағдарламаны іске асырудан күтілетін нәтиже

1. Бағдарламаның паспорты

Бағдарламаның атауы	Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы
Әзірлеу үшін негіз	Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 20 сәуірдегі N 319 қаулысымен бекітілген Мемлекет басшысының 2005 - 2007 жылдардағы Қазақстан халқына жыл сайынғы жолдауларын іске асыру жөніндегі негізгі бағыттардың (іс-шаралардың) жалпыұлттық жоспарын және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 - 2009 жылдарға арналған бағдарламасын орындау жөніндегі іс-шаралар жоспарының 296-тармағы
Әзірлеуші	Индустрия және сауда министрлігі
Мақсаты	Халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді түрде шешу
Міндеттері	Ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңгерімді тұрғын үй құрылысы нарығын құру; тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жеке меншік серіктестікті ынталандыру; жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру; тұрғын үй құрылысы салынатын

а у д а н д а р д ы ң
инженерлік-коммуникациялық
инфрақұрылымын дамыту;
ипотекалық кредит беру, тұрғын
үй құрылысы жинақтарының және
ипотекалық кредиттерге кепілдік беру
(сақтандыру) жүйелерін жетілдіру.

Іске асыру мерзімдері 2008-2010 жылдар

Қажетті ресурстар және
қаржыландыру көздері

Бюджеттен шығын қажеттілігі мынаны
құрайды:

барлығы: 300,8 млрд. теңге, оның
ішінде 2008 жылы - 110,3 млрд. теңге,
2009 жылы - 102,8 млрд. теңге, 2010
жылы - 87,7 млрд. теңге, оның ішінде:
бюджеттік кредит беру - 136,8
млрд. теңге, оның ішінде:

Астана, Алматы қалаларының және
Атырау облысының жергілікті атқарушы
органдарына сыйақының (мүдденің)
нөлдік ставкасы бойынша тұрғын үйді
жобалауға және салуға 2008 - 2009
жылдары - 25 млрд. теңге, оның ішінде
2008 жылы - 15 млрд. теңге, 2009 жылы
- 10 млрд. теңге;

Астана қаласының жергілікті атқарушы
органына сыйақының (мүдденің) нөлдік
ставкасы бойынша бюджет саласының
қызметкерлері үшін тұрғын үйді
жобалауға және салуға 2008 - 2010
жылдары - 25 млрд. теңге, оның ішінде
2008 жылы - 7,9 млрд. теңге, 2009
жылы - 7,8 млрд. теңге, 2010 жылы -
9,3 млрд. теңге;

облыстардың және Алматы
қаласының жергілікті атқарушы
органдарына сыйақының (мүдденің)
нөлдік ставкасы бойынша салынатын 100
мектеп пен 100 аурухана қызметкерлері
үшін тұрғын үйді жобалауға және

салуға 2008 - 2010 жылдары 24,8 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 8,3 млрд. теңге, 2009 жылы - 8,3 млрд. теңге, 2010 жылы - 8,2 млрд. теңге;

"Қазақстандық ипотекалық компания" АҚ-қа (бұдан әрі - ҚИК) жылдық 0,5 % ставка бойынша -42 млрд. т е ң г е ;

"Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" АҚ-қа (бұдан әрі -ТҚЖБ) жылдық 1 % ставка бойынша -20 млрд. теңге;

Астана, Алматы қалалары мен Атырау облысының жергілікті атқарушы органдарының 2008 - 2009 жылдары бөлінген 15 млрд. теңге бюджеттік кредиттерді 2010 жылы қайта п а й д а л а н у ы ;

облыстардың, Астана, Алматы қалалары жергілікті атқарушы органдарының 2006 - 2007 жылдары бөлінген 44 млрд. теңге бюджеттік кредиттерді 2008 - 2009 жылдары қайта пайдалануы, оның ішінде 2008 жылы - 22 млрд. теңге, 2009 жылы - 22 млрд. т е ң г е ;

жергілікті атқарушы органдарға және қаржы институттарына нысаналы трансферттер 2008 - 2010 жылдары 164 млрд. теңге, оның ішінде: әкімдіктерде кезекте тұрған азаматтар үшін жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үйді жобалауға және салуға - 21,7 млрд. теңге, оның ішінде, 2008 жылы - 7,3 млрд. теңге, 2009 жылы -7,2 млрд. теңге, 2010 жылы - 7,2 млрд. теңге ;

тұрғын үй құрылысы салынатын а у д а н д а р д ы ң инженерлік-коммуникациялық

инфрақұрылымын жобалауға, дамытуға және жайластыруға -90 млрд. теңге, оның ішінде 2008 - 2010 жылдарға - жыл сайын 30 млрд. теңгеден; инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдарды жобалауға, қайта жаңғыртуға және жөндеуге - 15 млрд. теңге, оның ішінде 2008 - 2010 жылдары - жыл сайын 5 млрд. теңгеден; Алматы облысында Алматы қаласының 4 серіктес қаласын дамыту бойынша алдын ала жұмыстар жүргізуге - 13 млрд. 492 млн. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 4 млрд. 531 млн. теңге, 2009 жылы - 4 млрд. 531 млн. теңге, 2010 жылы - 4 млрд. 430 млн. теңге ;

Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту бойынша алдын ала жұмыстар жүргізуге - 6 млрд. 508 млн. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 2 млрд. 169 млн. теңге, 2009 жылы - 2 млрд. 169 млн. теңге, 2010 жылы - 2 млрд. 170 млн. теңге ;

ҚИК-тің жарғылық капиталын 6,9 млрд. теңгеге ұлғайту ;

ТҚЖБ-ның жарғылық капиталын 6,3 млрд. теңгеге ұлғайтуға ;

"Қазақстандық ипотекалық кредиттерге кепілдік беру қоры" АҚ-тың (бұдан әрі - ҚИКБҚ) жарғылық капиталын 4,1 млрд. теңгеге ұлғайту. 2008 - 2010 жылдарға арналған Бағдарламаны қаржыландыру көлемі тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджеттің болжамды көрсеткіштері шеңберінде нақтыланатын

болады.

Күтілетін нәтижелер

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде:
2,1 млн. шаршы метр, оның ішінде 2008 жылы - 0,86 млн. шаршы метр, 2009 жылы - 0,73 млн. шаршы метр, 2010 жылы - 0,51 млн. шаршы метр қолжетімді тұрғын үй салынатын болады;
тұрғын үйлерді пайдалануға беруді жыл сайын өсіру қарқыны кезінде үш жыл ішінде жалпы алаңы 26,1 млн. шаршы метрге жуық тұрғын үй салынатын болады (қосымшаны қараңыз);
2008 - 2010 жылдар ішінде республикалық бюджет қаражаты есебінен 363,1 мың шаршы метр жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үй (6051 пәтер) салынады;
сонымен бірге, жыл сайынғы көлемі кемінде 96 мың шаршы метр (1600 пәтер) жеке инвестициялар есебінен жалға берілетін (коммерциялық) тұрғын үй салу қамтамасыз етіледі;
2008 жылдың басында 200 мыңға жуық учаске бөлінетін болады;
17,1 млн. шаршы метр, оның ішінде: 2008 жылы - 5,3 млн. шаршы метр, 2009 жылы - 5,6 млн. шаршы метр, 2010 жылы - 6,2 млн. шаршы метр жеке тұрғын үй салынады;
тұрғын үй құрылысы салынатын аудандар инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етіледі;
120 мыңнан астам адам үшін жаңа жұмыс орындары ашылады;
құрылыс қызметінен бюджетке түсетін салықтарды, соның ішінде жылжымайтын мүлікке салынатын салықты, құрылыс саласының қызметкерлерінен түсетін табыс

салығын жинау ұлғаяды;
құрылыс материалдары
өнеркәсібі, электр-техникалық,
металлургиялық және химиялық
өнеркәсіп өнімдерін, сондай-ақ жаңа
тұрғын үйді жайластыру заттарын
шығаруды арттыру есебінен аралас
салаларда мультипликативтік тиімділік

күтілуде.

2. Кіріспе

Тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2030 жылға дейінгі даму стратегиясының басым бағыттарының бірі және ол жалпы ұлттық сипаттағы неғұрлым маңызды міндеттердің бірі болып табылады.

Тұрғын үй саясатын іске асыру мақсатында Қазақстан Республикасы Президентінің 2004 жылғы 11 маусымдағы N 1388 Жарлығымен Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005 - 2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі - Мембағдарлама) бекітілген, осыған сәйкес үш жыл ішінде жалпы алаңы 12 млн. шаршы метр тұрғын үйді пайдалануға беру көзделген еді. 2005 - 2006 жылдардың нақты нәтижелері 11,2 млн. шаршы метрді құрады, яғни үш жылдың тапсырмасы іс жүзінде екі жылдың ішінде орындалды.

Осыған байланысты, Мембағдарламаға тұрғын үйді іске қосу көлемін 15,8 млн. шаршы метрге дейін ұлғайту жағына түзетулер енгізілген.

Болжамға сәйкес Мембағдарламаның аяқталуы бойынша көзделіп отырған 15,8 млн. шаршы метр тұрғын үй көлемінен 18 млн. шаршы метр тапсырылатын болады, тұрғын үй жағдайын 290 мыңға жуық отбасы жақсартады.

45 мың жұмыс орнын ашу жөніндегі тапсырма кезінде 60 мың жұмыс орны болжанып отыр, 2004 жылғы көрсеткіштермен салыстырғанда негізгі отандық құрылыс материалдары, бұйымдары мен құрастырмаларын өндіру көлемі 70 %-ға ұлғаяды.

Мемлекет басшысының 2007 жылғы 28 ақпандағы "Жаңа әлемдегі жаңа Қазақстан" атты Қазақстан халқына Жолдауында мынадай бағыттар анықталған: құрылыс индустриясын дамыту, қолжетімді жалға берілетін тұрғын үй кешендерін салу, жер учаскелерін бөлу рәсімдерінің ашықтығын қамтамасыз ету, жеке тұрғын үй құрылысының дамуын ынталандыру.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 20 сәуірдегі N 319 қаулысымен бекітілген Мемлекет басшысының 2005 - 2007 жылдардағы Қазақстан халқына жыл сайынғы жолдауларын іске асыру жөніндегі негізгі бағыттардың (іс-шаралардың) жалпыұлттық жоспарын және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 - 2009

жылдарға арналған бағдарламасын орындау жөніндегі іс-шаралар жоспарының 296-тармағында Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын (бұдан әрі - Бағдарлама) әзірлеу және бекіту көзделген. Ішкі және сыртқы саясаттың маңызды бағыттарының бірі болып осы заманғы әлеуметтік саясат: басты назарда - адамдардың сұранысы мен мұқтаждықтары, жұмыс орындарын ашу белгіленген. Осыны негізге ала отырып, қолданыстағы Мембағдарламаның кемшіліктерін ескеретін және әлеуметтік бағыттағы, бірінші кезекте, түрлі табыс деңгейі бар азаматтар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыруға арналған 2008 - 2010 жылдар кезеңіне жаңа Мемлекеттік бағдарлама әзірлеу және қабылдау қажет.

3. Тұрғын үй құрылысының қазіргі заманғы жай-күйін талдау 3.1. Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005 - 2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын іске асырудың қорытындылары

Қазақстан Республикасы Статистика агенттігінің деректері бойынша 2005 - 2006 жылдары қаржыландырудың барлық көздері бойынша тұрғын үй құрылысына 565,8 млрд. теңге инвестиция жұмсалды. Жалпы алаңы 11,23 млн. шаршы метр тұрғын үй, оның ішінде:

2005 жылы - 5,04 млн. шаршы метр (2004 жылмен салыстырғанда 184,2%);

2006 жылы - 6,19 млн. шаршы метр (2005 жылмен салыстырғанда 124 %)

пайдалануға берілді.

Мембағдарлама шеңберінде халықтың әлеуметтік қорғалатын жігі үшін коммуналдық тұрғын үй салынып жатыр. Екі жылдың ішінде жалпы алаңы 394,4 мың шаршы метр (4752 пәтер), оның ішінде 2005 жылы - 183,7 мың шаршы метр (2302 пәтер), 2006 жылы - 210,7 мың шаршы метр (2450 пәтер) коммуналдық тұрғын үй салынды.

Екі жылдың ішінде жергілікті атқарушы органдарға ипотекалық тұрғын үй салуға бөлінген кредиттік қаражат есебінен жалпы алаңы 1618,7 мың шаршы метр 17878 пәтер, оның ішінде 2005 жылы - 11764 пәтер (953,9 мың шаршы метр), 2006 жылы - 7811 пәтер (664,8 мың шаршы метр) салынды.

Мембағдарламаға сәйкес 2005 - 2007 жылдары қолжетімді тұрғын үй салуға 126 млрд. теңге көлемінде кредиттік қаражат бөлу көзделген еді. Бірақ, осы мақсатқа іс жүзінде 86 млрд. теңге бөлінді, өйткені 2006 - 2007 жылдары кредиттік қаражаттың жоспарланған көлемінен 40 млрд. теңге алынып тасталды және тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардағы инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдарды дамыту мен жайластыруға жіберілді.

Алынып тасталған қаражаттың орнын толтыру мақсатында "Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2005 жылғы 25 қаңтардағы N 57 және 2006 жылғы 3

наурыздағы N 146 қаулыларына өзгерістер енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметтің 2006 жылғы 24 қазандағы N 1021 қаулысымен 2005 - 2006 жылдары бөлінген кредиттік қаражатты қайтару мерзімі 2 жылдан 3 жылға ұзартылды. Осының есебінен 86 млрд. теңге қосымша инвестицияланатын болады.

Өткен кезең ішінде ең арзан болғандықтан жеке тұрғын үй құрылысының (ЖТҚ) да м у ы к е ң е т е к а л д ы .

2005 жылы 2,5 млн. шаршы метр, 2006 жылы - 3,6 млн. шаршы метр ЖТҚ салынды.

2006 жылы тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардағы инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жайластыруға 20 млрд. теңге, оның ішінде ЖТҚ аудандарына 10 млрд. теңге бөлінді. 2007 жылы осы мақсатқа 30 млрд. теңге, оның ішінде ЖТҚ аудандарына 22,8 млрд. теңге бөлу көзделіп отыр.

2005 - 2006 жылдары жеке меншік нысанындағы кәсіпорындар мен ұйымдар жалпы алаңы 2,8 млн. шаршы метр тұрғын үйді пайдалануға берді.

Мембағдарламаны іске асыру барысында оған үш жылдың ішінде құрылыстың көлемін 12 млн. шаршы метрден 15,8 млн. шаршы метрге дейін ұлғайтуды көздейтін өз г е р і с т е р е н г і з і л д і .

Мембағдарламаның күшті жақтарына тұрғын үй құрылысы қарқынының өсуін ынталандыру, инвестиция үшін тұрғын үй құрылысының тартымдылығын арттыратын жағдай жасау, азаматтардың басым құқық берілген санаттарына қолжетімді тұрғын үйді сата отырып, оны салуға жергілікті атқарушы органдардың кредит беру тетігін жасау, ипотекалық кредит беру және тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйелерінің ең төменгі параметрлерін белгілеу, қолжетімді тұрғын үй сатып алуға берілген ипотекалық кредиттерге кепілдік беру жүйесін енгізу, коммуналдық тұрғын үй құрылысын қайта жандандыру және 290 мыңға жуық отбасының (болжам) тұрғын үй ж а ғ д а й ы н ж а қ с а р т у ж а т а д ы .

Мембағдарламаны іске асыру мақсатында Қазақстан Республикасының Үкіметі регламенттейтін нормативтік құқықтық актілер қабылдады.

Жеке құрылыс салушылардың жалға берілетін тұрғын үйлер салуы үшін салықтық преференцияларды көздейтін заңнамалық негіз жасалған.

Тұрғын үйдің жалға берілетін секторын дамытуға жағдай жасауды көздейтін " Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үйдің жалға берілетін секторын дамыту мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" 2006 жылғы 7 шілдедегі Қазақстан Республикасының Заңы қабылданды.

Сонымен қатар, Мембағдарламаның әлсіз жақтары: жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскелерін бөлу жөніндегі жергілікті атқарушы органдардың кемшіліктері, тұрғын үй құрылысына арналған кредиттерді бөлудің өңірлер бөлігіндегі сәйкессіздігі, коммерциялық тұрғын үйді сату бағасы өсуінің жалғасуы, тұрғын үйге ұсыныстан сұраныстың өсуі мен асуы, әкімдіктердің Мембағдарламада бекітілген коммуналдық

және кредиттік тұрғын үйдің орташа параметрлерін сақтамауы, тұрғын үй кооперативтері және мемлекеттік-жеке меншік серіктестігі сияқты баламалы тұрғын үй құрылысы тетіктерінің есепке алынбауы, Мембағдарламаны іске асыруға жинақтық құрылыс жинақтары жүйесінің іс жүзінде қатыспауы және құрылыс индустрия да м у ы н ы ң а р т т а қ а л у ы .

Республикадағы құрылыс қарқынының өсуі 2007 жылы қаржыландырудың барлық көздері есебінен Мембағдарлама бойынша 5,7 млн. шаршы метр деп көзделген көлем кезінде жалпы алаңы 6,8 млн. шаршы метр тұрғын үйді пайдалануға беруді болжауға м ү м к і н д і к б е р е д і .

Үш жыл ішінде 2005 жылдан бастап 2007 жылға дейін 15,8 млн. шаршы метр деген жоспар кезінде тұрғын үйді іске қосудың болжамы 17,9 млн. шаршы метрді құрайды, 290 мыңға жуық отбасы тұрғын үй жағдайларын жақсартады.

Үш жыл ішінде әрбір облыста, Астана және Алматы қалаларында халықтың әлеуметтік қорғалатын жігі үшін 300 пәтерлі тұрғын үй салу бойынша коммуналдық тұрғын үй немесе 4880 пәтер салу көзделіп отыр. Күтіліп отырған іске қосу 442,4 мың шаршы метрді немесе 5352 пәтерді құрайды.

2406,8 мың шаршы метр (29512 пәтер) жоспары кезінде 2005 - 2007 жылдары бюджеттік кредиттер беру есебінен азаматтардың басым құқық берілген санаттары үшін 2618,7 мың шаршы метр (32075 пәтер) салынатын болады.

2005 - 2007 жылдары мемлекеттік емес сектордың кәсіпорындары мен ұйымдарының меншікті қаражаты есебінен 5,04 млн. шаршы метр коммерциялық тұрғын үй салынатын болады.

Осы кәсіпорындар мен ұйымдар орташа табысы бар және мол табысты сатып алушыларға тікелей сатылатын тұрғын үйлерді пайдалануға беріп отыр. Көрсетілген құрылыс салушылар сәулет және техникалық күрделілігі бойынша бірегей жаңа технологиялар мен материалдарды қолданып, жаңа буынның көп пәтерлі тұрғын үйлерін жобалау мен салу жөніндегі кешенді міндеттерді шешіп отыр.

Сонымен бірге, жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскелерін бөлу бойынша жергілікті атқарушы органдардың жұмысында, кредиттік қаражат есебінен салынып жатқан тұрғын үйді есепке алудың және бөлудің бірыңғай транспаренттік жүйесін а й қ ы н д а у д а п р о б л е м а л а р б а р , бұл бірқатар өңірлерде оны іске асыру кезінде дөрекі бұзушылықтарға және алып сатарлық фактісіне, коммерциялық тұрғын үй бағасы өсуінің жалғасуына, тұрғын үйге ұсыныстан сұраныстың артуына алып келді.

3.2. Тұрғын үй құнын талдау

Статистикалық деректер бойынша көп пәтерлі тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың нақты құны 2007 жылғы мамырда 76,6 мың теңгені (\$627*), ал сату құны -

145,5 мың теңгені (\$1192) құрады. Яғни салынған тұрғын үйді сату құны оны салу құнынан 1,9 есе асып отыр.

Өңірлердегі тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың ең жоғарғы құны: Астана қаласында - 82,5 мың теңге (\$676), сату - 170,1 мың теңге (\$1393); Алматы қаласында - 91,3 мың теңге (\$748), сату - 319,0 мың теңге (\$2614); Атырау қаласында - 78,8 мың теңге (\$646), сату - 118,8 мың теңге (\$974).

Өңірлердегі тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың ең төменгі құны: Петропавл қаласында - 32,2 мың теңге (\$264), сату - 95,6 мың теңге (\$783); Шымкент қаласында - 34,7 мың теңге (\$284), сату - 111,3 мың теңге (\$912); Қарағанды қаласында - 46,3 мың теңге (\$379), сату - 121,1 мың теңге (\$992).

*Ескертпе: 1 доллар - 122,03 теңге.

Сатудың жоғарғы құны салынған коммерциялық тұрғын үйлерге тән екенін атап өткен жөн. Тұрғын үй құрылысының жалпы көлеміндегі оның үлесі 2005 - 2007 жылдары шамамен 25 %-ды құрайды.

Бағаның өсу себептері мыналар болып табылады: коммерциялық тұрғын үй салу үшін ескі үйлерді бұзу қажеттілігі; кейіннен қайта сату үшін пәтерлер сатып алу; халыққа өздерінің бос қаражатын жинақтауға мүмкіндік беретін жылжымайтын мүлікке қаражат жинақтаудың баламасы ретінде қаржы құралдарының жетіспеуі.

3.3. Құрылыс материалдарын өндіру саласының жай-күйі

Бүгінгі таңда құрылыс материалдарының отандық өнеркәсібі құрылыс өндірісінің қажеттілігін толық түрде қанағаттандырмайды.

Құрылыс индустриясы дамуының артта қалуын жеңе алмадық, осыған байланысты отандық өндірістің құрылыс материалдарымен, бұйымдарымен және құрастырмаларымен қамтамасыз етілуі 2006 жылы небәрі 43 %-ды құрады.

Құрылыстың құнын төмендету мақсатында тиімді құрылыс материалдарының өндірісін дамыту, жаңа технологиялар енгізу және құрылыс материалдарының жоғары сапалы ассортиментін ұлғайту жөнінде шаралар қабылдау қажет.

3.4. Тұрғын үй құрылысы сапасының жай-күйін талдау

Мемлекеттік басқару деңгейлері арасындағы өкілеттіктердің аражігін ажырату жөніндегі жұмыстарға жүргізілген талдау жергілікті органдарға құрылыс туралы шешім қабылдау, лицензиялауды және құрылыс барысындағы құрылыс-монтаж жұмыстарының сапасына бақылауды жүзеге асыру және берілетін объектілерді қабылдау жөніндегі жұмыстарды ұйымдастыру өкілеттіктері берілгенін көрсетеді.

Сонымен бірге, тұрғын үй құрылысы сапасының төмендігіне азаматтардың шағымдардың саны артып отырғаны байқалып отыр.

Барлық деңгейлерде мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау жүйесінің пәрменділігін және тиімділігін арттыру, жобалау-іздірету және құрылыс-монтаж жұмыстарының тиісті сапасына қол жеткізу, пайдалануға берілген ғимараттардың, құрылыстардың сенімділігін, қауіпсіздігін және тұрақты жұмыс істеуін қамтамасыз ету қажеттілігі туындап отыр.

3.5. Ипотекалық кредит беру

Ипотекалық кредит беру - тұрғын үй саласына инвестициялар тартудың тиімді тәсілдерінің бірі. Дәл осы ипотека халықтың - тұрғын үй жағдайларын жақсарту, банктердің - тиімді және пайдалы жұмыс істеу, құрылыс кешенінің - өндірісті ырғақты жұмыспен жүктеу және халыққа ипотекалық кредит беруді кең қолдануға жәрдемдесетін экономикалық өсуге ынталы мемлекеттің мүдделерін үйлестіруге мүмкіндік береді.

Азаматтарға ипотекалық кредиттер беруді екінші деңгейдегі банктер 1998 жылдан бастап жүзеге асыруда. Ипотекалық кредиттер бойынша сыйақының бастапқы ставкасы жылдық 20 %-ды құрады, бастапқы жарна мөлшері 40-50 %-ке жуықты құрады, кредит 5-10 жылдан аспайтын мерзімге берілді.

Елдегі ипотекалық кредит берудің дамуымен ипотекалық кредит берудің негізгі өлшемдері азаю жағына қарай өзгерістерге ұшырады. Мәселен, 2005 жылдан бастап екінші деңгейдегі банктердегі сыйақы ставкалары жылдық шамамен 10-13 %-ды құрайды, бастапқы жарна мөлшері жылдық 10-15 %-ға дейін төмендеді, кредит беру мерзімі орта есеппен 10 жылды құрады.

Алайда, ипотекалық кредит беру жүйесінің осындай дамуы кезінің өзінде қызметтер көрсетудің бұл түрі қазіргі уақытта Қазақстан Республикасы азаматтарының жекелеген санаттарына ғана қолжетімді. Негізгі себептердің бірі халықта сыйақы мен бастапқы жарна төлеу үшін жеткілікті қаражаттың жоқтығы болып табылады. Осыған байланысты ҚИК және ҚИКБҚ құрылды.

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 инфляцияның, инвесторлар маржаларының, ҚИК маржаларының, сақтандыру резервтері мен эмиссияға жұмсалатын шығыстардың деңгейіне байланысты болатын котталған ставка бойынша талап ету құқығын сатып алады.

ҚИК қызметінің барлық кезеңінде 2007 жылғы 1 наурыздағы жағдай бойынша ҚИК екінші деңгейдегі банктерден және ипотекалық ұйымдардан сомасы 79 млрд. теңге 30899 ипотекалық кредиттер, оның ішінде компанияның нарықтық бағдарламасы шеңберінде жалпы сомасы 62,8 млрд. теңге 24024 ипотекалық кредиттер, Мембағдарлама шеңберінде - жалпы сомасы 16,5 млрд. теңге 6875 ипотекалық

кредиттер бойынша талап ету құқықтарын сатып алды.

Екінші деңгейдегі банктер мен ипотекалық кредит беруші ипотекалық компаниялар, инвесторлар мен сақтандыру ұйымдары арасындағы кредиттік тәуекелдерді бөлу жолымен ипотекалық кредиттерге қолжетімділікті арттыру үшін қолайлы жағдай жасау ҚИКБҚ қызметінің мақсаты болып табылады.

Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру жүйесін құру Қазақстанға ипотекалық кредиттер нарығын оңтайландыруға және кеңейтуге мүмкіндік береді. Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйесі бүкіл кредиттің мерзімі ішінде таза шығындардың 100 %-ын ҚИКБҚ-тың жабуын көздейді.

2007 жылғы 1 наурыздағы жағдай бойынша ҚИКБҚ жалпы сомасы 28,5 млрд. теңге ипотекалық кредиттерге 9399 кепілдік беру міндеттемесін, оның ішінде қолжетімді тұрғын үй сатып алу үшін жалпы сомасы 20,1 млрд. теңге ипотекалық кредиттерге - 7912 кепілдік беру міндеттемесін берді.

Қолжетімді тұрғын үйді сату бағдарламасына ҚИКБҚ қатысу үлесінің салмағы тұтастай республика бойынша іске қосылған пәтерлер санының 51 %-ын, сатылған пәтерлер санының - 61 %-ын құрады. Бұл, тұтастай республика бойынша бюджет есебінен салынған әрбір пәтердің екіншісі ҚИКБҚ-тің жәрдемімен азаматтардың алғанын көрсетеді.

Республиканың жеті өңірінде, оның ішінде Алматы және Астана қалаларында екі көрсеткіш бойынша үлес салмақ жоғары.

Мембағдарламаны іске асыруды талдау екінші деңгейдегі банктер мен ипотекалық ұйымдар Мембағдарламаны іске асыруда ипотекалық кредит берудің белгіленген 10/10/20 (проценттік ставка/% ең төменгі бастапқы жарна/кредит беру мерзімі) шарттарына қолдау көрсеткісі келмегенін, олардың қолжетімді тұрғын үй алушы үміткерлерге қосымша талаптар қойғандығын көрсетеді, бұл Бағдарламаның әлеуметтік бағытын айтарлықтай төмендетеді.

3.6. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі

Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайын жақсарту үшін қарыз алу мақсатында жеке жинақтардың (қазіргі кезде тұрғын үй құнының 25 %-ынан кем емес) қорлануына негізделген тұрғын үйлерді қаржыландыру тетігін білдіреді.

Тұрғын үй құрылысы жинақтарының осы 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.

Құрылыс жинақтары жүйесінің субъектілері арасындағы қатынастардағы мемлекеттің рөлі Қазақстан Республикасының азаматтары-салымшыларға көрсетілген жинақтарға салымдар бойынша сыйлық беру жолымен тұрғын үй құрылысы

жинақтарының жүйесіне қолдау көрсету болып табылады.

Тұрғын үй құрылыс жинақ банкері, банк салымшылары және салымдар бойынша сыйлықтарды тұрғын үй құрылыс жинақ банкіне аудару мен төлеуді жүзеге асыратын мемлекет құрылыс жинақтары жүйесінің қатысушылары болып табылады.

Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің Мембағдарламаны іске асыруға іс жүзінде қатыспайтындығы оның әлсіз жақтары болып табылады. 2005 жылы Мембағдарлама бойынша ТҚЖБ жүйесін енгізе бастағанда қаражатты жинақтау мерзімі 3 жыл болған, осы жүйенің іске асуы 2008 жылы ғана басталады.

4. Бағдарламаның мақсаты мен міндеттері

Бағдарламаның негізгі мақсаты халықтың қалың жігіне тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді шешу болып табылады.

Мақсатқа қол жеткізу үшін мынадай міндеттерді шешу көзделеді:
ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңдестірілген тұрғын үй
нарығын жасау;

тұрғын үй құрылысына жекеше инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жеке меншік серіктестікті ынталандыру;

жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру;
тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту;

ипотекалық кредит беру, тұрғын үй құрылысы жинақтарының және ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйелерін жетілдіру.

5. Бағдарламаның негізгі бағыттары мен оны іске асырудың тетіктері 5.1.

Ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңдестірілген тұрғын үй нарығын құру

Бағдарламаны іске асыру мақсатында мемлекет бір шаршы метрі 56515 теңгеден аспайтын құны арзан және қолжетімді тұрғын үйлерді (бұдан әрі - қолжетімді тұрғын үй) салу арқылы азаматтарды тұрғын үйлермен қамтамасыз ету үшін жағдай жасайтын болады. Бұл ретте, өңірлер бойынша пәтердің жалпы алаңының бір шаршы метрінің құны жобаларға мемлекеттік сараптама жүргізген кезде реттелетін болады. Сейсмикалығы жоғары аудандар үшін қолжетімді тұрғын үйдің бір шаршы метрі құрылысының көрсетілген құнына:

Алматы қаласы	-	1,27;
Алматы және Шығыс Қазақстан облыстары	-	1,15;
Жамбыл және Оңтүстік Қазақстан облыстары	-	1,12;
Қызылорда облысы	-	1,11;

Маңғыстау облысы -1,1 түзету коэффициенттерін енгізуге рұқсат етіледі.

Қолжетімді тұрғын үйді мемлекеттің қаражаты есебінен жергілікті атқарушы органдар салатын болады және оның жайлылық деңгейі бойынша ғимараттарды жіктеуге сәйкес белгілі бір техникалық параметрлері болады.

Қолжетімді тұрғын үйдің (пәтерлердің) орташа алаңы 80 шаршы метрден аспауға тиіс.

Табыс деңгейлері әр түрлі азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін тұрғын үй ғимараттары жайлылық деңгейі бойынша жіктелуге тиіс. Оның құрылысының құны, тиісінше, оның қолжетімділік деңгейі осыған байланысты.

Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда министрлігі Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитетінің 2007 жылғы 16 мамырдағы N 149 бұйрығымен бекітілген "Тұрғын ғимараттар" ҚР ҚНЖЕ 3.02-43-2007 деген нормативтік-техникалық құжаттың талаптарына сәйкес ғимаратты жайлылық деңгейі бойынша жіктеде 1 адамға шаққандағы пәтер алаңының және тұрғын алаңның мөлшері, еденнен төбеге дейін тұрғын үй-жайдың биіктігі, тұрғын бөлмелердің саны, ас бөлмесінің ең төменгі мөлшері, ванна бөлмесі мен санитарлық тораптардың саны мен орны, қауіпсіздік жүйесімен және өзге де көрсеткіштермен қамтамасыз етілуі бойынша класс градациясы көзделуге тиіс.

ЖАО-дағы тұрғын үй құрылысы үшін белгіленген тәртіппен 2008 - 2009 жылдары тұрғын үйді жобалауға және салуға республикалық бюджеттен 25 млрд. теңге сомасында сыйақының (мүдденің) нөлдік ставкасы бойынша кредит бөлінеді, 2010 жылы осы кредиттер қайта пайдаланылады.

Осындай тұрғын үйге қажеттіліктің көп болуына байланысты кредиттер Астана, Алматы және Атырау қалаларына бөлінетін болады.

Халыққа қолжетімді тұрғын үйлер Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін Тұрғын үйді сату ережесіне сәйкес азаматтардың басым құқық берілген санаттарына сатылады. Рәсімдердің ашықтығын арттыру және қолжетімді тұрғын үйді әділ бөлу мақсатында осындай тұрғын үйге үміткерлерді іріктеудің критерийлері анықталады және халық табысының шекті деңгейі белгіленетін болады, осыларды ескере отырып қолжетімді тұрғын үй бөлінеді.

Халықтың басым құқық берілген санаттарына мыналар жатады:

балалары бар жас отбасылар;

мемлекеттік қызметшілер;

мемлекеттік қызметші емес мемлекеттік мекеменің қызметкерлері;

мемлекеттік кәсіпорындардың қызметкерлері.

Пәтерлерді сата отырып, оның ішінде тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесі арқылы Астана, Алматы, Атырау қалаларында, Астана қаласында бюджет саласының қызметкерлері, сондай-ақ республикада салынатын 100 мектеп пен 100 аурухана қызметкерлері үшін жайлылығы 3 және 4 класты қолжетімді тұрғын үй салу көзделіп

о т ы р .

Азаматтардың басым құқық берілген санаттарын, сондай-ақ көрсетілген қызметкерлерді тұрғын үймен қамтамасыз етудің тетігі мынадай:

1. Республикалық бюджет қаражаты есебінен жергілікті атқарушы органдардың бюджеттік кредиттер беруі;
2. Жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй салуы;
3. Ипотекалық кредит беру немесе тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйелері (оның ішінде алдын ала тұрғын үй заемдары) арқылы тұрғын үйді сату;
4. Жергілікті атқарушы орган республикалық бюджетке кредиттердің қайтарылуын жүзеге асырады .

Халықтың қолжетімді тұрғын үйлерді сатып алуы басым түрде ипотекалық кредит беру арқылы немесе тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің кредиттері есебінен жүзеге асырылатын болады .

Рәсімдердің ашықтығын қамтамасыз ету және жер учаскелерінің бөлінуін, мердігерлік ұйымдарды таңдауға, құрылыс барысы мен тұрғын үйді бөлуге бақылауды қамтамасыз ету үшін ЖАО қоғамдық ұйымдар, бұқаралық ақпарат құралдары өкілдерінің қатысуымен облыстар (қалалар, аудандар) әкімдерінің басшылық етуімен комиссиялар құрады.

5.2. Тұрғын үй құрылысына жекеше инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жеке меншік серіктестікті ынталандыру

5.2.1. Тұрғын үйдің жалға берілетін секторын дамыту

Қолданыстағы 2005 - 2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламаның шеңберінде коммуналдық тұрғын үй салу кезекте тұрғандардың санын азайтуға айтарлықтай ықпал ете алмады. Себебі халықтың әлеуметтік қорғалатын жігіне жататын тұрғын үйге мұқтаж азаматтардың есебін ЖАО-ның барлығы "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 67-бабына сәйкес жүргізбейді .

Сондықтан, қолданыстағы заңнамаға сәйкес келтіру мақсатында халықтың әлеуметтік қорғалатын жігіне жатқызылған азаматтардың тізімдеріне түгендеу жүргізу ЖАО-ның бірінші кезектегі міндеті болып саналады.

Қазақстан Республикасының Конституциясына сәйкес заңда көрсетілген тұрғын үйге мұқтаж азаматтардың санаттарына ол заңмен белгіленген нормаларға сәйкес мемлекеттік тұрғын үй қорларынан қолжетімді ақыға беріледі.

Осыған орай, Бағдарламада қолданыстағы Мемлекеттік бағдарламаның критерийлері бойынша коммуналдық тұрғын үй салудың орнына республикалық бюджет қаражаты есебінен жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үйлерді жобалау мен салу және жеке меншік жалға берілетін (коммерциялық) үйлер салу үшін жағдай

ж а с а у к Ө з д е л і п о т ы р .

Әлемдік тәжірибеге сүйенетін болсақ, тұрғын үйдің жалға берілетін секторын дамыту мемлекеттік қаражат есебінен жалға берілетін үйлер салу және жеке инвестициялар есебінен жалға берілетін тұрғын үй салуға жағдай жасау арқылы жүзеге асырылады.

Бюджет қаражаты есебінен жайлылығы 3 және 4 класты жалға берілетін тұрғын үй салу, жеке инвестициялар есебінен - барлық класты тұрғын үй салу жүргізіледі.

Жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үйдің (пәтерлердің) жалпы алаңы 70 шаршы метрден аспауға тиіс.

Жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің құны қолжетімді тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің құнына сәйкес белгіленеді.

Сейсмикалығы жоғары аудандар үшін қолжетімді тұрғын үйге сәйкес жалға берілетін тұрғын үйдің бір шаршы метрі құрылысының көрсетілген құнына түзету коэффициенттерін ескеруге рұқсат етіледі.

5.2.2. Кен ауқымда тұрғын үй салу үшін қосымша ынталандыру шараларын жасау

Тұрғын үйдің қолжетімділік деңгейін арттыру жөніндегі шаралар кешенімен қатар Бағдарламада тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту үшін қосымша ынталандыру шараларын жасау көзделіп отыр.

Осы мақсатта тұрғын үй проблемасын дербес шешетін азаматтардың бастамаларына жәрдем жасау керек. Жергілікті атқарушы органдар түсіндіру жұмыстарын жүргізуге және тәуекел деңгейі үлестік құрылысқа қарағанда мейлінше төмен тұрғын үй құрылыс кооперативтерін (ТҚК) құруда азаматтарға жәрдем жасауға тиіс. Мемлекеттің меншігіндегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскесін құрылыс үшін тегін бөлу ТҚК құрудың міндетті шарты болуға тиіс. ТҚК-тың меншігіне жер учаскесін беру тұрғын үй пайдалануға берілгеннен кейін, бірақ үй-жайды (пәтерді) беру актісі бойынша үйдің тұрғындарына берілгенге дейін жүзеге асырылуға тиіс. Бұл ретте, құрылыс салынатын учаскеге қажетті коммуникациялар жүргізілуге тиіс.

Тұрғын үй салудың көлемін ұлғайту мақсатында әкімдіктерге коммерциялық құрылыс салушылармен мемлекеттік-жеке меншіктік серіктестік қағидаттары бойынша елді мекендердің аумақтарына құрылыс салуды жүргізуге ұсынымдар берген жөн. Осы мақсат үшін 1 шаршы метрі 56515 теңге деп белгіленген бағалық параметр бойынша азаматтардың басым құқық берілген санаттары үшін олар пәтердің бір бөлігін салған жағдайда жеке құрылыс салушыларға мемлекеттің меншігіндегі және жер пайдалануға берілмеген, коммуникация жүргізілген жер учаскелерін тегін бөлуді көздеу қажет.

Құрылыстың құнын төмендету мақсатында және құрылыс өндірісінің қажеттілігін

қанағаттандыру үшін Қазақстан Республикасында құрылыс материалдары, бұйымдары мен құрастырмалары өнеркәсібін дамытудың 2005 - 2014 жылдарға арналған бағдарламасын іске асыру арқылы құрылыс индустриясын дамытуды жеделдету қажет.

5.3. Жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру

Дайын инженерлік және көліктік инфрақұрылымдары бар жер учаскелерінің жетіспеушілігі жеке тұрғын үй құрылысының (ЖТҚ) дамуын тежеп отырған негізгі ф а к т о р б о л ы п т а б ы л а д ы .

Жеке тұрғын үй құрылысын ынталандырудың әлемдік тәжірибесін негізге ала отырып, мемлекет тарапынан ЖТҚ-ты тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдары бар жер учаскелерімен қамтамасыз ету жүзеге асырылады.

Жеке тұрғын үй құрылысын одан әрі дамыту үшін жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскелерін берудің мынадай қағидаттарын енгізуді көздеу қажет:

1. ЖТҚ үшін жер учаскелеріне құқық беру Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 1 тамыздағы N 726 қаулысымен бекітілген Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқық беру ережесіне сәйкес жүзеге асырылуға тиіс. Бұл ретте:

алаңы 10 сотоктан аспайтын жер учаскелерін тегін беру жүзеге асырылады;

жеке тұрғын үй құрылысы үшін бөлінген массивтер тұрғын үйлер құрылысы басталғанға дейін инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз е т і л у г е т и і с ;

жеке тұрғын үй құрылысына арналған алаңдар бекітілген басты жоспарларға, толық жоспарлау жобаларына, құрылыс ережелері мен елді мекендер аумағының жер-шаруашылық құрылысының жобаларына сәйкес массивтермен бөлінуге тиіс.

2. Азаматтардың жеке тұрғын үй салуы тиісті органдармен белгіленген тәртіппен келісілген жоба бойынша жүзеге асырылады.

5.4. Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту

Құрылыс салынатын аудандарда тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдардың: жылумен, сумен және электрмен жабдықтайтын кварталішілік инженерлік желілердің, кәріздің, инженерлік құрылыстар мен жолдардың болуы салынып жатқан тұрғын үйді пайдалануға уақтылы беруді қамтамасыз етудің негізгі ф а к т о р ы б о л ы п т а б ы л а д ы .

Республиканың өңірлеріндегі тұрғын үй құрылысы көлемінің өсуі жұмыс істеп тұрған энергия көздерінің қуатын арттыру, сондай-ақ жаңасын салу қажеттілігіне алып к е л е д і .

Осыған байланысты Энергетика және минералдық ресурстар министрлігі мүдделі министрліктермен, ведомстволармен, облыстардың, республикалық маңызы бар

қаланың және астананың жергілікті атқарушы органдарымен бірлесіп, Электр энергетикасын дамытудың 2030 жылға дейінгі бағдарламасына түзету енгізуі қажет.

Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда жаңа инженерлік желілер, құрылыстар мен жолдарды салумен проблема шешілмейді. Салынып жатқан тұрғын үйге арналған коммуналдық қызметтерді тасымалдау бұрын салынған тұрғын массивтер арқылы өтетін қолданыстағы коммуникациялар мен құрылыстар бойынша жүргізіледі. Қолданыстағы коммуникациялар мен құрылыстардың жағдайы мен өткізу мүмкіндігі салынып жатқан тұрғын үйдің қажеттілігін қамтамасыз етуге мүмкіндік бермейді.

Сондықтан тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамытуды республикалық бюджеттің қаражаты есебінен екі бағыт бойынша жүзеге асыру көзделіп отыр:

1. Аула ішіндегі аумақтарды, кіреберістер мен үйге кіретін жолдарды абаттандыруды қоса алғанда, тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалау және салу.

2. Инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды, құрылыстарды, энергиямен жабдықтайтын және жылумен жабдықтайтын көздерді жобалау және қайта жаңарту.

Осы мақсаттар үшін жергілікті атқарушы органдарға нысаналы трансферттер бөлу көзделіп отыр.

5.4.1. Серіктес қалаларда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдар салу

Аумақтық даму стратегиясы шеңберінде Алматы облысында Алматы қаласының 4 серіктес қаласын және Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын салу көзделіп отыр.

Бағдарлама шеңберінде Алматы облысында Алматы қаласының 4 серіктес қаласын дамыту жөніндегі алдын ала жұмыстар жүргізу көзделіп отыр. Бұл ретте, топогеодезиялық іздестірулер жүргізуге - 152,3 млн. теңге және инженерлік-геологиялық іздестірулер жүргізуге - 632,5 млн. теңге, жобаның техника-экономикалық негіздемесін әзірлеуге - 10 млн. теңге, жобаның Бас жоспарын әзірлеуге - 70 млн. теңге, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға және салуға - 6945 млн. теңге, Алматы қаласының инженерлік-коммуникациялық тораптарына қосуға - 5682,2 млн. теңге республикалық бюджеттен қаржыландыру көзделіп отыр.

Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту жөніндегі алдын ала жұмыстар жүргізу көзделіп отыр. Бұл ретте, үш жыл ішінде топогеодезиялық іздестірулер жүргізуге - 38,0 млн. теңге, жобаның техника-экономикалық негіздемесін әзірлеуге - 10 млн. теңге, Қосшы селосының Бас жоспарын әзірлеуге - 10 млн. теңге, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды

жобалауға және салуға - 6000 млн. теңге, кіреберіс және кварталішілік жолдарды дамытуға - 450 млн. теңге республикалық бюджеттен қаржыландыру көзделіп отыр.

5.5. Ипотекалық кредит беру, тұрғын үй құрылысы жинақтарының және ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйелерін жетілдіру

Халықтың қалың жігі үшін тұрғын үйлерге қол жетімділікті арттыру халыққа ипотекалық кредит беру тетіктерін және тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесін жетілдіру жолымен қамтамасыз етілетін болады.

Ипотекалық кредит беруді дамыту

Ипотекалық кредит беру жүйесін одан әрі дамыту жөнінде шаралар қабылданатын болады.

1. Қор нарығындағы жағдайға байланысты сыйақы ставкаларын кезең кезеңмен төмендету.

2. ҚИК-тің ұзақ мерзімді ипотекалық облигациялар шығаруы. Көрсетілген облигациялар зейнетақы қорларының және басқа да институционалдық инвесторлар арасында орналастырылады. Облигацияның бір бөлігі төменгі ставка бойынша ұлттық компаниялардың арасында орналастырылатын болады.

3. Ұзақ мерзімді ипотекалық облигациялар шығару үшін ҚИК-тің жарғылық капиталын толықтыру.

4. Қаржы құралдарына инвестициялаудан алынған табыс есебінен қарыз алудың орташа өлшемді ставкасын төмендету үшін ҚИК-тің таза табысын пайдалану.

5. Жылдық 0,5 %-дан аспайтын сыйақының жеңілдік ставкасы бойынша және ипотекалық кредит беру жүйесі арқылы сатылуы көзделіп отырған қолжетімді тұрғын үй салуға бағытталған қаражаттың сомасына ҚИК-ке ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер беру. Осы бюджеттік кредиттер Қазақстан Республикасының Үкіметі бекіткен Қолжетімді тұрғын үйді сату ережесіне сәйкес ҚИК-тің серіктес банктері арқылы халықтың басым құқық берілген санаттарына ипотекалық кредит беру үшін ғана пайдаланылатын болады. Бұл ретте, ҚИК серіктес банктерінің ең жоғарғы маржасы жылдық үш пайыздан аспауға, ал ҚИК-тің маржасы - жылдық бір пайыздан аспауға тиіс.

Бұдан басқа, ипотекалық кредит берген кезде бастапқы жарнаны төлеу үшін азаматтардың зейнетақы жинақтарының бір бөлігін пайдалану мүмкіндігін қарау қажет.

Осылайша, халықтың басым құқық берілген санаттары үшін ипотекалық кредиттер бойынша сыйақының түпкілікті ставкасы жылдық 8 %-ды құрауы мүмкін.

Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесін дамыту

Халықтың басым құқық берілген санаттарына тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі арқылы сыйақының жеңілдікті ставкасы бойынша ұзақ мерзімді тұрғын үй заемдарын беру жөнінде шаралар көзделетін болады.

Жеңілдікті тұрғын үй заемдарын беруді қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесін дамыту жөнінде мынадай шаралар қабылдаудың мүмкіндігін қ а р а с т ы р у қ а ж е т :

1) жаңа қаржы құралын енгізу - тұрғын үй құрылысы жинақтарының қатысушыларына тұрғын үй заемдарын алуға мүмкіндік беретін, тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы шарт бойынша жинақтаудың үш жылын күтпей-ақ және бастапқы жарнасыз алдын ала тұрғын үй заемын беру;

2) тұрғын үй заемдарын беретін оператор етіп ТҚЖБ-ты белгілеу;

3) жылдық 1 %-дан аспайтын сыйақының жеңілдік ставкасы бойынша және тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі арқылы сатылуы көзделіп отырған қолжетімді тұрғын үй салуға бағытталған қаражаттың сомасына ТҚЖБ-қа ұзақ мерзімді бюджеттік к р е д и т т е р б е р у ;

4) бюджеттік кредиттер есебінен халықтың басым құқық берілген санаттарына алдын ала тұрғын үй заемдарын беру;

5) бюджеттік кредиттер есебінен халықтың басым құқық берілген санаттарына берілетін алдын ала тұрғын үй заемдары бойынша сыйақының ставкасы мен ТҚЖБ-қа берілген осындай бюджеттік кредиттер бойынша ставканың арасындағы ең жоғарғы айырманы жылдық үш пайыз деп белгілеу.

Бюджеттік кредиттер есебінен сыйақы ставкасы жылдық 8 %-дан аспайтын Қолжетімді тұрғын үйді сату ережесіне сәйкес қолжетімді тұрғын үй сатып алу үшін халықтың басым құқық берілген санаттарына ғана алдын ала тұрғын үй заемдары б е р і л е д і .

Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйесін дамыту

Ипотекалық және тұрғын үй кредиттеріне жаңа көзқарас, олардың көлемі мен тәуекелдерін ұлғайту осы нарықтың сенімді тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйесінің рөлін арттырады.

Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйесін одан әрі дамыту жөнінде мынадай шаралар көзделіп отыр:

1) сыйақы ставкасын 8 %-ға дейін төмендету және кредит беру мерзімін ұзарту мақсатында ҚИК және ТҚЖБ ұсынып отырған тетіктерді іске асырудың қаржылық тұрақтылығын қамтамасыз ету үшін ҚИКБҚ-та тиімді және икемді бағалық саясат ж ү р г і з у ;

2) бастапқы жарнасыз азаматтардың басым құқық берілген санаттарына ҚИКБҚ-тың алдын ала тұрғын үй заемдарын беру жөніндегі ипотекалық тәуекелдерді бөлу үшін кепілдік берудің жаңа тетіктерін жасау;

3) жергілікті атқарушы органдар беретін бюджеттік кредиттік қаражат есебінен

салынған тұрғын үйді сатып алушы халықтың қалың жігі үшін ипотекалық кредит берудің және тұрғын үй заемдарының қолжетімділігін қамтамасыз ету үшін ҚИКБҚ-тың жарғылық капиталын толықтыру;

4) ЖТҚ мен коммерциялық тұрғын үйге ипотекалық кредит беру бағдарламаларына қатысу үшін ҚИКБҚ-тың таза табысының бір бөлігін пайдалану;

5) ипотекалық тәуекелдерді тиімді басқару мақсатында қаржы құралдарының бірыңғай ақпараттық базасын қалыптастыру;

6) ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйесін ЕО стандартына сәйкес келтіру және ипотекалық кредит беру саласында сақтандыру нарығының ашықтығын арттыру үшін озық әлемдік тәжірибені пайдалану.

Осы шаралар ипотекалық кредит беру саласында тәуекелдерді төмендетуді және басты мақсатқа қол жеткізе - халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қолжетімділігін арттыра отырып, қаржы жүйесінің тұрақтылығын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

6. Қажетті ресурстар мен қаржыландыру көздері

Бюджеттен шығындардың қажеттілігі мынаны құрайды:

барлығы: 300,8 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 110,3 млрд. теңге, 2009 жылы - 102,8 млрд. теңге, 2010 жылы - 87,7 млрд. теңге, оның ішінде: бюджеттік кредиттер беру - 136,8 млрд. теңге, оның ішінде:

Астана, Алматы қалаларының және Атырау облысының жергілікті атқарушы органдарына тұрғын үйді жобалауға және салуға сыйақының (мүдденің) нөлдік ставкасы бойынша 2008 - 2009 жылдары - 25 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 15 млрд. теңге, 2009 жылы - 10 млрд. теңге;

Астана қаласының жергілікті атқарушы органына сыйақының (мүдденің) нөлдік ставкасы бойынша бюджет саласының қызметкерлері үшін тұрғын үйді жобалауға және салуға 2008 - 2010 жылдары - 25 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 7,9 млрд. теңге, 2009 жылы - 7,8 млрд. теңге, 2010 жылы - 9,3 млрд. теңге;

облыстардың, Алматы қаласының жергілікті атқарушы органдарына сыйақының (мүдденің) нөлдік ставкасы бойынша салынатын 100 мектеп пен 100 аурухана қызметкерлері үшін тұрғын үйді жобалауға және салуға 2008 - 2010 жылдары 24,8 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 8,3 млрд. теңге, 2009 жылы - 8,3 млрд. теңге, 2010 жылы - 8,2 млрд. теңге;

ҚИК-ке жылдық 0,5 % ставка бойынша - 42 млрд. теңге;

ТҚЖБ-қа жылдық 2,5 % ставка бойынша - 20 млрд. теңге; 2008 - 2009 жылдары бөлінген 15 млрд. теңге бюджеттік кредиттерді Астана, Алматы қалаларының және Атырау облысының жергілікті атқарушы органдарының 2010 жылы қайта пайдалануы;

2006 - 2007 жылдары бөлінген 44 млрд. теңге бюджеттік кредиттерді облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарының 2008 - 2009

жылдары қайта пайдалануы, оның ішінде 2008 жылы - 22 млрд. теңге, 2009 жылы - 22 млрд. теңге;

жергілікті атқарушы органдарға және қаржы институттарына нысаналы трансферттер 2008 - 2010 жылдары 164 млрд. теңге, оның ішінде:

әкімдіктерде кезекте тұрған азаматтар үшін жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үйді жобалауға және салуға - 21,7 млрд. теңге, оның ішінде, 2008 жылы - 7,3 млрд. теңге, 2009 жылы - 7,2 млрд. теңге, 2010 жылы - 7,2 млрд. теңге;

тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын жобалауға, дамытуға және жайластыруға - 90 млрд. теңге, оның ішінде 2008 - 2010 жылдары - жыл сайын 30 млрд. теңгеден;

инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, қайта жаңартуға және жөндеуге - 15 млрд. теңге, оның ішінде 2008 - 2010 жылдары - жыл сайын 5 млрд. теңгеден;

Алматы облысында Алматы қаласының 4 серіктес қаласын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 13 млрд. 492 млн. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 4 млрд. 531 млн. теңге, 2009 жылы - 4 млрд. 531 млн. теңге, 2010 жылы - 4 млрд. 430 млн. теңге;

Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 6 млрд. 508 млн. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 2 млрд. 169 млн. теңге, 2009 жылы - 2 млрд. 169 млн. теңге, 2010 жылы - 2 млрд. 170 млн. теңге;

ҚИК-тің жарғылық капиталын ұлғайтуға - 6,9 млрд. теңге;

ТҚЖБ-тың жарғылық капиталын ұлғайтуға - 6,3 млрд. теңге;

ҚИКБҚ-ның жарғылық капиталын ұлғайтуға - 4,1 млрд. теңге.

2008 - 2010 жылдарға арналған Бағдарламаны қаржыландыру көлемі тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджеттің болжамды көрсеткіштері шеңберінде нақтыланатын болады.

7. Бағдарламаны іске асырудан күтілетін нәтиже

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде:

тұрғын үйлерді пайдалануға беру қарқыны жыл сайын өскен кезде үш жыл ішінде жалпы алаңы 26,1 млн. шаршы метрге жуық, оның ішінде жалпы алаңы 2008 жылы - 8,2 млн. шаршы метр, 2009 жылы - 8,6 млн. шаршы метр, 2010 жылы - 9,3 млн. шаршы метр тұрғын үй салынатын болады. Үш жылдың ішінде қаржыландырудың барлық көздері бойынша 236 мыңға жуық пәтер салынатын болады;

2,1 млн. шаршы метр (21800 пәтер), оның ішінде 2008 жылы - 0,86 млн. шаршы метр, 2009 жылы - 0,73 млн. шаршы метр, 2010 жылы - 0,51 млн. шаршы метр қолжетімді тұрғын үй салу көзделіп отыр;

республикалық бюджет қаражаты есебінен 363,1 мың шаршы метр жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үй (4320 пәтер) салу көзделіп отыр;
осымен қатар, жеке инвестициялар есебінен жыл сайын 96 мың шаршы метр (1800 пәтер) жалға берілетін (коммерциялық) тұрғын үй салу көзделіп отыр;
17,1 млн. шаршы метр, оның ішінде 2008 жылы - 5,3 млн. шаршы метр, 2009 жылы - 5,6 млн. шаршы метр, 2010 жылы - 6,2 млн. шаршы метр жеке тұрғын үй салу б о л ж а н ы п о т ы р ;

тұрғын үй құрылысы салынатын аудандар инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етіледі;

120 мыңнан астам адам үшін жаңа жұмыс орындары ашылады;
қалалар мен басқа да елді мекендердің сәулеттік бейнесі жақсарады;
құрылыс қызметінен бюджетке түсетін салықтарды, соның ішінде жылжымайтын мүлікке салынатын салықты, құрылыс саласының қызметкерлерінен түсетін табыс с а л ы ғ ы н ж и н а у ұ л ғ а я д ы ;

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