

## Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы

### *Күшін жойған*

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы № 1054 қаулысы. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен

**Ескерту. Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 23.09.2022 № 736 қаулысымен.**

**ЗҚАИ-ның ескертпесі!**

**Осы қаулы 2020 жылғы 1 қаңтардан бастап қолданысқа енгізіледі**

Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) бекітілсін.

2. Орталық және жергілікті атқарушы органдар, ұйымдар Бағдарламаны іске асыру жөнінде шаралар қабылдасын.

3. Жауапты орталық және жергілікті атқарушы органдар, ұйымдар (келісу бойынша) Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспарына сәйкес ақпаратты "Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жоспарлау жүйесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2017 жылғы 29 қарашадағы № 790 қаулысына сәйкес берсін.

4. Осы қаулыға қосымшаға сәйкес Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдерінің күші жойылды деп танылсын.

5. Осы қаулының орындалуын бақылау Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігіне жүктелсін.

6. Осы қаулы 2020 жылғы 1 қаңтардан бастап қолданысқа енгізіледі.

*Қазақстан Республикасының  
Премьер-Министрі*

*А. Мамин*

Қазақстан Республикасы  
Үкіметінің  
2019 жылғы 31 желтоқсандағы  
№ 1054 қаулысымен  
бекітілген

## Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасы

**Ескерту. Бағдарламаға өзгерістер енгізілді – ҚР Үкіметінің 08.06.2020 № 357; 18.08.2020 № 520; 15.12.2020 № 849 қаулыларымен.**

# 1. Мемлекеттік бағдарламаның паспорты

Бағдарламаның атауы	Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасы
Әзірлеу үшін негіздеме	<p>Қазақстан Республикасы Президентінің 2018 жылғы 15 ақпандағы № 636 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасының 2025 жылға дейінгі Стратегиялық даму жоспары;</p> <p>Қазақстан Республикасы Президентінің 2019 жылғы 9 қазандағы № 185 Жарлығымен бекітілген Елді аумақтық- кеңістікте дамытудың 2030 жылға дейінгі болжамды схемасы;</p> <p>Мемлекет басшысының 2018 жылғы 5 қазандағы "Қазақстандықтардың әл-ауқатының өсуі: табыс пен тұрмыс сапасын арттыру" атты Қазақстан халқына Жолдауы;</p> <p>Мемлекет басшысының 2019 жылғы 2 қыркүйектегі "Сындарлы қоғамдық диалог – Қазақстанның тұрақтылығы мен өркендеуінің негізі" атты Қазақстан халқына Жолдауы;</p> <p>"Қазақстан Республикасы Президентінің "Игілік баршаға! Сабақтастық. Әділдік. Өрлеу" сайлауалды бағдарламасын және "Бірге" жалпыұлттық акциясы барысында алынған ұсыныстарды іске асыру шаралары туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің 2019 жылғы 19 маусымдағы № 27 Жарлығы.</p>
Бағдарламаны әзірлеуші	Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі
Бағдарламаны іске асыруға жауапты мемлекеттік органдар	Орталық мемлекеттік және жергілікті атқарушы органдар, квазимемлекеттік сектор субъектілері
Бағдарламаның мақсаты	Тұрғын үйдің қолжетімділігі мен жайлылығын арттыру және тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту
Бағдарламаның міндеттері	<p>1-міндет. Бірыңғай тұрғын үй саясатын іске асыру</p> <p>2-міндет. Халықты сапалы ауызсумен және су бұру қызметтерімен ұтымды қамтамасыз ету</p> <p>3-міндет. Тұрғын үй-коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту</p> <p>4-міндет. Тұрғын үй қорын күрделі жөндеу және реновациялау</p> <p>5-міндет. Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жетілдіру</p>
Іске асыру мерзімдері	2020 – 2025 жылдар
	<p>Мынадай нысаналы индикаторларға қол жеткізу:</p> <p>1) 2025 жылға қарай қаржыландырудың барлық көздері есебінен тұрғын үйді жыл сайынғы іске қосу көлемін – 20,7 млн. шаршы метрге дейін ұлғайту;</p> <p>2) 2025 жылға қарай тұрғын үймен қамтамасыз ету бір тұрғынға – 26 шаршы метр;</p>

Нысаналы индикаторлар	<p>3) 2025 жылға қарай қалалар мен ауылдарда сумен жабдықтау қызметтеріне халықтың 100 % қол жеткізуі;</p> <p>4) 2025 жылға қарай жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерінің тозуын төмендету – 47 %;</p> <p>5) 2025 жылға қарай күрделі жөндеуді талап ететін объектілердің, кондоминиумдардың үлесін қысқарту – 18,1 %;</p> <p>6) 2020 – 2025 жылдары 60 мың жұмыс орнын құру.</p>																										
Қаржыландыру көздері мен көлемдері	<p>Мемлекеттік бағдарламаны қаржыландыру республикалық және жергілікті бюджеттердің қаражаты, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған өзге де көздер есебінен және шегінде жүзеге асырылатын болады.</p> <p>Мемлекеттік бағдарламаны қаржыландыру көлемдері:</p> <p>млрд теңге</p> <table border="1" data-bbox="812 714 1521 1008"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020 жыл</th> <th>2021 жыл</th> <th>2022 жыл</th> <th>2023 жыл</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>РБ*</td> <td>652,6</td> <td>637,2</td> <td>592,5</td> <td>505,6</td> </tr> <tr> <td>ЖБ*</td> <td>32,6</td> <td>32,6</td> <td>32,2</td> <td>28,9</td> </tr> <tr> <td>Бюджеттен тыс қаражат</td> <td>704,5</td> <td>322,9</td> <td>280,9</td> <td>200,4</td> </tr> <tr> <td>Барлығы</td> <td>1389,7</td> <td>992,7</td> <td>905,6</td> <td>734,9</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Қаражат көлемі Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес тиісті қаржы жылдарына арналған республикалық және жергілікті бюджеттерді бекіту және нақтылау шамасына қарай нақтыланады.</p>		2020 жыл	2021 жыл	2022 жыл	2023 жыл	РБ*	652,6	637,2	592,5	505,6	ЖБ*	32,6	32,6	32,2	28,9	Бюджеттен тыс қаражат	704,5	322,9	280,9	200,4	Барлығы	1389,7	992,7	905,6	734,9	
	2020 жыл	2021 жыл	2022 жыл	2023 жыл																							
РБ*	652,6	637,2	592,5	505,6																							
ЖБ*	32,6	32,6	32,2	28,9																							
Бюджеттен тыс қаражат	704,5	322,9	280,9	200,4																							
Барлығы	1389,7	992,7	905,6	734,9																							

## 2. Кіріспе

Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) Қазақстан Республикасының 2025 жылға дейінгі Стратегиялық даму жоспарын, Елді аумақтық кеңістікте дамытудың 2030 жылға дейінгі болжамды схемасын (бұдан әрі – Болжамды схема), Мемлекет басшысының 2018 жылғы 5 қазандағы "Қазақстандықтардың әл-ауқатының өсуі: табыс пен тұрмыс сапасын арттыру" атты Қазақстан халқына Жолдауын, Мемлекет басшысының 2019 жылғы 2 қыркүйектегі "Сындарлы қоғамдық диалог – Қазақстанның тұрақтылығы мен өркендеуінің негізі" атты Қазақстан халқына Жолдауын, "Қазақстан Республикасы Президентінің "Игілік баршаға! Сабақтастық. Әділдік. Өрлеу" сайлауалды бағдарламасын және "Бірге" жалпыұлттық акциясы барысында алынған ұсыныстарды іске асыру шаралары туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің 2019 жылғы 19 маусымдағы № 27 Жарлығын іске асыру құралы ретінде әзірленді.

Мемлекеттік бағдарлама тұрғын үй құрылысы, азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық жүйесін (бұдан әрі – ТКШ) жаңғырту мен дамыту саласындағы мемлекеттік қолдаудың барлық шараларын шоғырландырады. Осыған байланысты, Мемлекеттік бағдарламаға Инфрақұрылымды дамытудың 2015 – 2019 жылдарға арналған "Нұрлы жол" мемлекеттік бағдарламасынан және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі мемлекеттік бағдарламасынан коммуналдық инфрақұрылымды, жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін, тұрғын үй қорын жаңғырту мәселелері интеграцияланған.

Бірыңғай тұрғын үй саясаты және тұрғын үй коммуналдық саласындағы саясат урбандалу трендтерін, халық санының өсуін, сондай-ақ әрбір өңірдің ерекшеліктерін ескере отырып, елді мекендердің жайлы тұрғын үй ортасын дамытуды кешенді тәсілдерін қамтамасыз етеді.

Тұрғын үй құрылысындағы мемлекеттік қолдаудың негізгі шаралары жаппай құрылыс салынатын аудандарды инженерлік коммуникациялармен жайластыру есебінен халықтың қалың жігіне арналған қолжетімді тұрғын үй құрылысын ынталандыруға бағытталған.

Бұл үлестік құрылыс тетіктері шеңберінде халыққа кредиттік тұрғын үй ұсыну үшін жеке инвестицияларды тартады және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуға қолдау көрсетеді.

Тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыруға тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің құралдары мен ипотекалық бағдарламалар, оның ішінде "7-20-25. Әр отбасы үшін тұрғын үй сатып алудың жаңа мүмкіндіктері" ипотекалық тұрғын үй кредитін беру бағдарламасы (бұдан әрі – "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы) ықпал етеді.

Тұрғын үй сатып алу үшін табысы жеткіліксіз халықтың әлеуметтік жағынан осал санаттары: мүгедектер, жетім балалар, көп балалы отбасылар, сондай-ақ ірі мегаполистерде – жұмыс істейтін жастар сатып алу құқығынсыз әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үймен басым түрде қамтамасыз етіледі.

Көрсетілетін қолдау шараларының атаулылығын қамтамасыз ету үшін азаматтардың әлеуметтік мәртебесі мен табыстарына байланысты оларға нақты өлшемшарттар көзделетін болады.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды жаңғырту және басқару жүйесінің тиімділігін арттыру, энергия тиімді және ресурс үнемдейтін технологияларды қолдану, ТКШ саласын біліктілігі жоғары кадрлармен қамтамасыз ету жұмысы жалғасады.

Тұрғын үй қорының жай-күйін жақсарту үшін КТҮ күрделі жөндеу және тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі іс-шаралар іске асырылатын болады.

Құрылыс саласындағы нормативтік-техникалық құжаттар тұрғын үйдің қауіпсіздігі мен сапасына, жобалау саласын цифрландыру үрдістеріне қойылатын заманауи талаптар ескеріле отырып, тұрақты негізде өзектілендіріледі.

Мемлекеттік бағдарламаны іске асыру нәтижесінде 60 мың жаңа жұмыс орнын ашу, негізгі отандық құрылыс материалдары, бұйымдар мен конструкциялар өндірісінің көлемін 2018 жылмен салыстырғанда 70 %-ға ұлғайту күтіледі.

### **3. Ағымдағы жағдайды талдау**

#### **1) Құрылыс саласындағы ағымдағы жағдайды талдау**

Қазақстандағы құрылыс секторы экономиканың аса ірі секторларының бірі. Жыл сайын жалпы ішкі өнімнің 6 %-ына дейін осы сектордың үлесіне келеді.

Құрылыс жұмыстарының нақты көлем индексі жыл сайынғы өсімді көрсетеді. 2016 жылдың қорытындысы бойынша индекс 107,4 %-ға, 2017 жылы 102,8 %-ға, 2018 жылы 104,6 %-ға жетті.

2015 – 2018 жылдар аралығындағы құрылыс жұмыстарының жыл сайынғы көлемі 2 897 млрд. теңгеден 3 863 млрд. теңгеге дейін өсті.

Құрылыс жұмыстарының көлемі мен саны оң серпінді көрсетеді, әсіресе ғимараттарды салу бойынша жұмыстар басым, бұл жалпы көлемнің 50 %-ын құрайды. Өңірлік бөліністе Нұр-Сұлтан және Алматы қалалары, сондай-ақ Атырау облысы алда келе жатыр.

Жұмыспен қамту тұрғысынан құрылыс секторы шамамен 630 мың жұмыс орнын қамтамасыз етеді. Республиканың жұмыспен қамтылған халқының жалпы көлемінде құрылыс саласында жұмыспен қамтылғандар үлесі 2018 жылы 7,2 %-ды құрады.

Құрылыс материалдарын өндіру бойынша кәсіпорындардың орташа жылдық қуатын пайдалану 2015 жылғы 29,7 %-дан 2018 жылы 40,6 %-ға дейін ұлғайды. Бұл өндірістік қуаттардың оңтайландырылуы туралы куәландырады.

Бұл ретте тұрғын үй құрылысы үшін негізгі баға түзуші құрылыс материалдарының (цемент, рудалық емес құрылыс материалдары, құрастырмалы темірбетон конструкциялары мен бұйымдары, қабырға материалдары) өндірісі ішкі тұтынуды толығымен жабады.

Құрылыс материалдары өндірісінде неғұрлым күрделі өнімдер кірпіштер мен керамикалық қаптау тақтайшалары, жабын материалдары, еден жабындары, жылу оқшаулағыш материалдар, шыны өндірісінде импорт алмастыру мүмкіндіктері бар.

Қазақстанның құрылыс секторында 2019 жылғы 1 қаңтарда шамамен 35,3 мың түрлі меншік нысанындағы ұйым жұмыс істейді. Бұл ретте құрылыс

саласында жұмыс істеп тұрған заңды тұлғалардың үлесі республикада жұмыс істейтін ұйымдардың жалпы санының 12,6 %-ын құрайды. Жұмыс істеп тұрған заңды тұлғалардың өсімі 2015 жылдан бері шамамен 11,4 %-ын құрайды.

2) Тұрғын үй құрылысының дамуын және халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілуін талдау

Тұрғын үй құрылысы ипотекалық кредиттеуге қолжетімділіктің жақсаруымен , урбандалумен және халық табысының ұлғаюымен бірге дамып келеді.

Тұрғын үй құрылысының көлемі шамамен 8 % орташа жылдық өсіммен жағымды тренд көрсетіп отыр. Соңғы үш жылда жалпы ауданы 34,2 млн. шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді, оның ішінде:

2016 жылы – 10,5 млн. шаршы метр (2015 жылға қатысты 117,6 %);

2017 жылы – 11,2 млн. шаршы метр (2016 жылға қатысты 106,2 %);

2018 жылы – 12,5 млн. шаршы метр (2017 жылға қатысты 112,1 %).

2016 – 2018 жылдары тұрғын үйдің басым бөлігі – 29,2 млн. шаршы метрді немесе 85,3 %-ын жеке құрылыс салушылар пайдалануға берді, оның ішінде тұрғындар – 15,4 млн. шаршы метрді, бұл пайдалануға берілген жалпы көлемнің 45 %-ын құрайды.

2018 жылы тұрғын үй құрылысына барлық көздерден 1,2 трлн. теңге инвестиция бағытталды. 2015 жылы бұл көрсеткіш 740 млрд. теңгені құрады.

Іске асырылатын тұрғын үй бағдарламаларының шеңберінде мемлекеттік инвестициялар есебінен соңғы үш жылда 4,2 млн. шаршы метр тұрғын үй құрылысы қамтамасыз етілді, оның ішінде:

2016 жылы – 1,0 млн. шаршы метр;

2017 жылы – 1,6 млн. шаршы метр;

2018 жылы – 1,6 млн. шаршы метр.

Республика бойынша соңғы үш жылда барлығы 303,6 мың бірлік пәтер, оның ішінде көп қабатты үйлерде 200 мыңнан астам пәтер және 99,4 мың жеке меншік үй, оның ішінде "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасының шеңберінде 2017 – 2018 жылдар ішінде жалға берілетін және кредиттік үлгідегі 49 мыңнан астам тұрғын үй пайдалануға берілді.

Жылжымайтын мүліктің бағасы мен тиісті сатып алуға қабілеті азаматтар үшін тұрғын үйге қолжетімділіктің айқындаушы факторлары болып табылады.

Бастапқы нарықтағы тұрғын үй бағасы 2015 жылдан бері 257,6 мың теңгеден 2018 жылға қарай 266,8 мың теңгеге дейін өсті. Нұр-Сұлтанда (1 шаршы метр үшін 340,7 мың теңге), Алматыда (327,3 мың теңге), Атырауда (326,3 мың теңге), Ақтауда (284,6 мың теңге) бағалар ең жоғары, ең төмен бағалар Талдықорған мен Жезқазғанда – 1 шаршы метр үшін 90 мың теңге деңгейінде.

Бастапқы тұрғын үй бағасының өсуі құрылысқа жұмсалатын шығындардың өсуіне де байланысты. Статистика деректері бойынша 2018 жылы тұрғын

ғимараттардың жалпы ауданының 1 шаршы метрін салуға нақты шығын қалаларда – 111,8 мың теңгені, ауылдарда – 79,7 мың теңгені құрады. 2015 жылмен салыстырғанда шығындар қалаларда 18 %-ға, ауылдарда 7 %-ға өскені байқалады.

Қайталама тұрғын үй нарығында бағаның 2015 жылғы 189,9 мың теңгеден 2018 жылы 185,9 мың теңгеге дейін төмендегені байқалады. Ең жоғары баға Нұр-Сұлтанда (345,8 мың теңге), Алматыда (344,3 мың теңге), Атырауда (263,2 мың теңге), Ақтауда (249,3 мың теңге), ең төмен баға Қызылордада (132,1 мың теңге) және Жезқазғанда (143,9 мың теңге).

2018 жылы ай сайынғы табыс есеппен республика бойынша орта есеппен бір үй қожалығына шаққанда 178 мың теңгені құрады. Ең жоғары табыс деңгейі Маңғыстау облысында (262,4 мың теңге), Нұр-Сұлтан қаласында (243,8 мың теңге), Алматы қаласында (205,8 мың теңге) және Атырау облысында (203,4 мың теңге). Ең аз табыс Шымкент қаласында (136,3 мың теңге), Жамбыл облысында (146,6 мың теңге) және Солтүстік Қазақстан облысында (146,9 мың теңге) екені байқалады.

Ауданы 54 шаршы метр пәтердің орташа құнын және үш адамнан тұратын орташа статистикалық қазақстандық отбасының орташа табысын негізге алсақ, жеке меншік тұрғын үй сатып алу үшін шамамен 11 жыл қаражат жинау қажет.

2015 жылдан бері ипотекалық кредиттеудің 2 еседен астам өскені байқалады. Банк секторының ипотекалық портфелінің көлемі 2018 жылы 524,1 млрд. теңгеге жетті. 2018 жылы берілген ипотекалық кредиттердің жалпы көлемі пайдалануға жаңадан берілген тұрғын үй құнының 12,6 %-ын құрады. Жалпы ЕДБ-ның кредиттік портфелінде ипотекалық қарыздардың үлесі 2019 жылдың басында 10 %-ды құрады, 2017 жылы бұл көрсеткіш 8,3 %-ға тең болды. Ипотекалық өнімдерге негізгі сұраныс Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында шоғырланған (жалпы алғанда 50 %-дан астам).

Қазақстан Республикасының Тұңғыш Президенті – Елбасының тапсырмасы бойынша 2018 жылғы шілдеде басталған "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы ипотекалық кредиттеуді өсіру катализаторларының бірі болды. Осы бағдарламаны іске асыру басталғаннан бері 9 мың отбасы тұрғын үй жағдайын жақсартты, соның ішінде 64 %-ы Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында.

Қазақстанда тұрғын үймен қамтамасыз ету 2015 жылғы 21 шаршы метрден 2019 жылға қарай бір тұрғынға 21,9 шаршы метрге дейін өсті. Тұрғын үймен қамтамасыз етудің ең жоғары көрсеткіші Нұр-Сұлтан (30,0 шаршы метр) және Алматы (27,5 шаршы метр) қалаларында, ең төмен көрсеткіші Жамбыл (16,9 шаршы метр), Түркістан (18,2 шаршы метр) облыстарында. Дегенмен, тұрғын үймен қамтамасыз ету көрсеткіші орташа болып табылады және тұрғын үй қорының халық арасында бөлінуінің біркелкі еместігін ескермейді.

Жүргізілген әлеуметтік сауалнама шеңберінде респонденттердің шамамен 34 %-ы тұрғын үй мәселесін шешудегі қиындықтар туралы айтты. Респонденттердің 54 %-ы тұрғын үй жинақтары жүйесі арқылы, 41 %-ы "Нұрлы жер" бағдарламасы бойынша және 39 %-ы "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы бойынша тұрғын үй сатып алу мүмкіндігі туралы хабардар. Осы бағдарлама шеңберінде респонденттердің 3 %-ы өздерінің тұрғын үй жағдайларын жақсартқан және респонденттердің 22 %-ы тұрғын үй проблемасының шешілуін күтуде.

Халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуді қолдаудың мемлекеттік шаралары, жалғасып жатқан урбандалу жергілікті атқарушы органдардың коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға кезекте тұрғандар санының өсуіне ықпал етеді. Мәселен, 2019 жылғы 1 қазанда ЖАО-да кезекте тұрғандардың саны 526 мың адамнан асты. Кезекте тұрғандардың ең көп саны Нұр-Сұлтан қаласында (47,1 мың адам) және Алматы облысында (50,9 мың адам), ең аз саны Маңғыстау (20,5 мың адам) және Солтүстік Қазақстан облыстарында (19,7 мың адам) тіркелген.

Негізгі үлес 39 % халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына (бұдан әрі – ӘЖОТ), 40 % мемлекеттік қызметшілерге, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері мен әскери қызметшілер, 8,5 % көпбалалы аналарға (отбасылар) тиесілі.

Тұрғын үй қатынастары саласындағы заңнамаға сәйкес меншік иесі өзі тұратын тұрғын үйді не негізгі мақсаты оны жалға алушыларға тұрақты не уақытша тұру үшін беру болып табылатын тұрғын үйді жалға береді.

Қолданыстағы салық заңнамасының нормаларына сәйкес пәтерлерді жалға беретін жеке тұлғалар жыл қорытындысы бойынша салық органдарында жеке кәсіпкер ретінде тіркелместен жеке табыс салығы бойынша декларация тапсыруға және 10 % мөлшерлеме бойынша салық төлеуге немесе Бірыңғай жиынтық төлемнің (қалалар үшін 1 АЕК, ауылдар үшін 5 АЕК) төлеушісі болуға құқылы немесе жеке кәсіпкер ретінде, оның ішінде оңайлатылған декларация немесе патент негізінде арнаулы салық режимдерін қолдана отырып, тіркелуге және 1 немесе 3 % мөлшерлеме бойынша салық төлеуге құқылы.

Әлеуметтік сауалнама деректері бойынша жалға берілетін тұрғын үйдің көлеңкелі нарығы жалға берілетін тұрғын үйдің жалпы нарығының 60 –70 %-ына бағаланады.

Бұл ретте, жалға алушылардың тек 40 %-ында ғана жалға алу шарты бар. Жалға беруші ұсынған шарттарды қабылдау және жалға берушімен шарт жасасу қажеттігі туралы білмеу жалға алу шартының болмауының ең негізгі себебі болып табылады.

3) ТКШ саласындағы ағымдағы жағдайды талдау



Жаңа тұрғын үйдің пайдалануға берілуімен қатар, тұрғын үй қорының тозу процесі жүріп жатыр. Қазақстанның КТҮ саны ЖАО-ның деректері бойынша 78 402 бірлікті құрады.

Қолданыстағы КТҮ-нің шамамен үштен бір бөлігі (шамамен 50 жыл және одан көп) 1970 жылы салынған және 65 %-ға жуығы 25 жыл бұрын пайдалануға берілген. Қалпына келтірілмейтін авариялық күйде 1 308 үй бар, бұдан басқа 18,1 мың КТҮ күрделі жөндеуді қажет етеді.

Секторды аспаптармен жабдықтау ресурстарды елдің тұрғын үй қорының пайдалану тиімділігін арттыруға ықпал етеді. Аспаптармен жабдықтау халықтың су және энергетика ресурстарын тұтынуын есепке алу дәрежесін арттыруға, сондай-ақ ресурстарды тұтынуды жеке реттей отырып, "ақылды үй" жүйесін енгізуге мүмкіндік береді.

2019 жылғы 1 қыркүйектегі жағдай бойынша тұрғын үй қорын жалпы үйлік есептеу алу аспаптарымен барынша қамту Нұр-Сұлтан қаласына, Қарағанды және Қостанай облыстарына тиесілі – 90 %-дан астам.

Жалпы үйлік есептеу аспаптарымен ең аз қамту Қызылорда, Алматы, Павлодар және Шығыс Қазақстан облыстарында байқалады – 15 %-дан 31 %-ға дейін.

Жалпы республика бойынша аспаптармен жабдықтау деңгейі 60 %-ды құрайды. Өңірлердің тұрғын үй қорын 100 % аспаппен жабдықтау үшін 26,5 мың бірлік үйге ортақ есепке алу аспабын орнату қажет.

2015 – 2018 жылдары шамамен 12,5 мың км сумен жабдықтау желілері салынды және реконструкцияланды. Бұл орталықтандырылған сумен жабдықтауға қолжетімділікті 90,2 %-ға немесе 16,5 млн. адамға дейін арттырды.

Қалаларда бұл көрсеткіш 2018 жылы 94,5 %-ды немесе 10,0 млн. адамды құрады, сонымен қатар АЕМ бойынша – тек 84 % немесе 6,5 млн. адам.

Осылайша, сумен қамтамасыз ету мәселелерінде ауылдық елді мекендерде айтарлықтай қажеттілік орын алған, онда орталықтандырылған сумен жабдықтаумен қамтамасыз етілмеген 2 607 АЕМ-де шамамен 1,2 млн. адам тұрады.

Бұл ретте тұрғындарының саны аз ауылдарға халқы 200 адамнан кем 1 333 ауыл жатады, әрбір ауылда сумен жабдықтау жүйелерінің жергілікті түрлерін орнату қажет.

Ірі қалалар мен өнеркәсіп кәсіпорындарының сарқынды суларын тазартуға арналған кәріздік-тазарту құрылыстарының (бұдан әрі – КТҚ) үздіксіз жұмыс істеуі халықтың өмір сүру қауіпсіздігі мен жайлылығының әлеуметтік маңызы бар мәселелерінің бірі болып табылады.

Қазіргі уақытта Қазақстанның 27 қаласында КТҚ жоқ немесе толық тозған, 26 қалада жаңғырту және реконструкциялау талап етіледі. Республика бойынша барлығы 53 КТҚ объектісін реконструкциялау және салу қажет.

Екі құбырмен есептегенде республика бойынша жылу желілерінің жалпы ұзындығы шамамен 12 мың км құрайды. Бұл ретте желінің шамамен 30 %-ы немесе 3,38 мың км "тозығы жеткен" болып табылады және дереу ауыстыруды талап етеді. "Тозығы жеткен" желілерді ауыстыру жөніндегі мәселені шешу желілердегі авариялылық, жылудың ысырап болуы тұрғысынан жағдайды жақсартады және сайып келгенде тұтынушылардың барлық топтары үшін жылумен жабдықтау қызметтерін көрсету сапасының артуына айтарлықтай әсер етеді.

"Нұрлы жол" инфрақұрылымды дамытудың 2015 – 2019 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде 2015 – 2018 жылдары кредиттеу және субсидиялау тетіктері арқылы 3 376 км жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерін, су шаруашылығы объектілерінің 89 бірлігін салу және реконструкциялау жөніндегі 398 жобаны іске асыруға 228,9 млрд. теңге бөлінді.

Қабылданған шаралар нәтижесінде жылумен, сумен жабдықтау, су бұру желілерінің тозуы 2015 жылдан бері 65 %-дан 57 %-ға дейін төмендеді.

2019 жылдың соңына қарай 260 км жылумен, сумен жабдықтаудың және су бұрудың инженерлік желілерін салу мен реконструкциялау есебінен желілердің тозуын 57 %-ға дейін төмендетуге қол жеткізу жоспарлауда.

#### 4) Құрылыс саласының нормативтік базасын талдау

Қазақстан Республикасының құрылыс саласының нормативтік базасын жетілдіру мақсатында Қазақстан Республикасының Үкіметі Қазақстан Республикасы құрылыс саласының нормативтік базасын реформалау жөніндегі 2017 – 2021 жылдарға арналған тұжырымдаманы қабылдады. Ұлттық ерекшеліктерді ескере отырып, есептердің бірыңғай қағидаттарын (еурокодтар) қолдану, нормативтерді әзірлеу және қайта өңдеу арқылы нормалаудың қатаң ұйғарымды әдістерінен еуропалық елдерде қабылданған икемді параметрлік әдіске көшу реформалаудың негізгі міндеті болып табылады.

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы нормативтік-техникалық құжаттарды жетілдіру шеңберінде 502 құжаттан, оның ішінде ұлттық қосымшалары мен нормативтік-техникалық құралдары Еурокодтарға ұқсас ҚР СП EN 1990-1999, сондай-ақ құрылыста баға белгілеу бойынша 616 құжаттан тұратын құрылыс саласының жаңа нормативтік базасы әзірленді.

2017 жылы Қазақстан Республикасының өнеркәсіптік және азаматтық құрылысын ақпараттық модельдеу технологиясын енгізу тұжырымдамасы мен 2 нормативтік техникалық құжат, 2018 жылы – ақпараттық модельдер сараптамасын қоса алғанда, жобалау сатысында ТИМСО-ны қолдануды

регламенттейтін 6 нормативтік техникалық құжат әзірленді, 2019 жылы – объектілерді салу және пайдалану сатыларында ТИМСО қолдануды регламенттейтін, ТИМСО саласындағы 4 мемлекеттік нормативті әзірлеу бойынша жұмыс басталды.

Күтілетін нәтижелер – жобалардың сапасын арттыру, жобалау мерзімдерін қысқарту, инвестициялық-құрылыс жобаларын іске асыру кезінде тәуекелдерді төмендету, энергияны тиімді жобалау және пайдалану шығындарын оңтайландыру.

Қазақстан Республикасының Бюджет кодексіне сәйкес техникалық параметрлері бірыңғай инвестициялық жобалар бойынша үлгілік жобаны әзірлеу жүзеге асырылуда.

Бюджеттік инвестициялық жобаларды іске асыру кезінде үлгілік жобаларды қолдану нақты құрылыс алаңына байланыстыру арқылы жүзеге асырылады. Үлгілік жобаларды бірнеше рет қолданудың орындылығы мен экономикалық тиімділігі оларды әзірлеудің басты мақсаты болып табылады.

Үлгілік жобалар негізінен мемлекеттік органдардың өтінімдері бойынша не бекітілген мемлекеттік бағдарламаларға сәйкес әлеуметтік объектілерге (сумен жабдықтау және су бұру объектілері, ауылдық мәдениет үйі, тұрғын үйлер, балабақшалар, мектептер, мамандандырылған түзету мекемелері, азаматтық қорғаныс объектілері және т.б.) әзірленеді.

"100 нақты қадам" Ұлт жоспарының 48-қадамын орындау шеңберінде 2015 жылғы 1 шілдеден бастап Қазақстан Республикасында құрылыс құнын айқындаудың ресурстық әдісі енгізілді.

Құрылыс өнімінің сметалық құнын қалыптастыруды жүзеге асыруға негіз болатын құрылыстағы баға белгілеу – құрылыс кешенінің барлық қатысушысы үшін құрылыс нарығының талаптары мен шарттарын көрсететін экономикалық қатынастардың негізгі элементі.

Ресурстық әдіске көшуге байланысты "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" 2001 жылғы 16 шілдедегі Қазақстан Республикасының Заңына тиісті өзгерістер енгізілді, 16-дан астам нормативтік құқықтық акт және 400 сметалық-нормативтік құжат әзірленіп, бекітілді.

2011 – 2019 жылдары технологиялық карталар негізінде жаңа технологияларға арналған 965 сметалық норма әзірленді және жұмыстар мен технологиялардың жаңа түрлеріне арналған сметалық нормалар жинақтарға енгізілді.

Сәулет және қала құрылысы саясаты Қазақстан Республикасының аумағын дамытуды кешенді ұйымдастыруға бағытталған.

Бас схема елдің негізгі қала құрылысы құжатына айналады, оны іске асыру үшін агломерациялар мен макроөңірлердің өңіраралық схемалары әзірленеді.

2010 жылдан бері жалпы мемлекеттік маңызы бар 5 қала құрылысы жобасы әзірленіп, бекітілді: Қазақстан Республикасының аумағын ұйымдастырудың бас схемасы, Алматы, Астана, Шымкент және Ақтөбе агломерацияларын аумақтық дамытудың өңіраралық схемалары.

Өңірлердің ресурстық әлеуетін, табиғи-климаттық ерекшеліктерін және экономикалық мамандануын негізге ала отырып, ел аумағын дамытудың шоғырландырылған стратегиясын іске асыру үшін макроөңірлердің өңіраралық схемалары әзірленді.

2011 – 2012 жылдар аралығындағы кезеңде республикалық деңгейдегі Мемлекеттік қала құрылысы кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі (МҚҚК ААЖ) құрылып, тәжірибелік пайдалануға берілді. Мемлекеттік қала құрылысы кадастрының базалық деңгейін қалыптастыру үшін елді мекендердің инфрақұрылым объектілеріне түгендеу жүргізіледі. Коммуникацияларды түгендеудің нәтижелері барлық коммуналдық қызметтермен және инженерлік коммуникацияларды теңгерімде ұстаушылармен келісіледі.

2018 жылы Көкшетау, Павлодар, Шымкент, Петропавл, Ақтөбе, Орал, Тараз, Қызылорда қалаларында 14,9 мың га түгенделді. Жүргізілген жұмыс орта есеппен 7 облыс орталығын және Шымкент қаласы бойынша қала құрылысы кадастрының деректерін цифрландыру деңгейін 25 %-ға арттыруға мүмкіндік берді. 2019 жылы Көкшетау, Павлодар, Шымкент, Петропавл, Ақтөбе, Орал, Тараз, Қызылорда қалаларында 11,8 мың га жерасты және жерүсті коммуникацияларын түгендеу жалғастырылды.

Бүгінгі күні облыстық, аудандық және базалық деңгейлер тек Қызылорда облысында ғана толық, Алматы және Атырау облыстарында ішінара қалыптастырылған. Базалық деңгейлер Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында жұмыс істейді, жекелеген облыс орталықтарында қалыптастырылуда.

##### 5) Құрылыс саласы мен ТКШ-ны дамытудың халықаралық тәжірибесі

Құрылысқа қойылатын бірыңғай базалық талаптарды (кейіннен 305/2011 регламенті қабылданған 89/106 еуропалық директивасы Еурокодтар), есептердің ғимараттар мен құрылыстардың конструкцияларын жобалау бойынша есеп-қисаптардың бірыңғай қағидаттарын белгілеу жөніндегі Еуропалық одақтың бағдарламасы құрылыс саласын техникалық реттеудің неғұрлым ауқымды үйлестірілген жүйесі болып табылады. Еурокодтар құрылыс материалдары мен бұйымдарына арналған еуропалық үйлестірілген стандарттармен (CEN) бірге қолданылады.

Еуропа елдерінде ғимараттар мен құрылыстарды пайдаланудың қауіпсіздігін қамтамасыз ету жөніндегі талаптарды қатаң сақтауға бағытталған нормалаудың параметрлік әдісі қолданылады. Қалған параметрлер құрылыс субъектілерінің өз қалауы бойынша орындалады.

Қазіргі уақытта әлемдегі екі ел ғана өзінің BIM-стандарттарын дамытуда, бұл АҚШ және Ұлыбритания – қалғандары жай ғана олардың әзірлемелерінің арнасымен жүреді.

Америкалық National BIM Standard v3.0 (NBIMS) әлемдегі ең толық стандарт болып табылатыны сөзсіз. Британдық стандарттар тобы америкалық стандарт сияқты толық емес және BIM-нің кейбір іргелі тұжырымдамаларына қатысты өз көзқарасын қамтиды. Америкалық стандарттар көбінесе Америкада, Аустралияда және Оңтүстік Шығыс Азияда, ал британдық – Еуропада, Африкада және Таяу Шығыста қолданылады.

Қазақстанның қазіргі қолданыстағы кадастрлық жүйесі озық шетелдік және отандық тәжірибе мен елде іске асырылып жатқан ақпараттандыру саясатын жан-жақты зерделеу арқылы үнемі жетілдіріліп тұрады.

Қазақстан Республикасының мемлекеттік қала құрылысы кадастрын қалыптастыру процесінде Еуропалық одақ елдерінің (Швейцария, Мажарстан, Аустрия, Германия, Түркия, Канада, АҚШ, Аустралия, Нидерланд, Польша және басқа елдер) кадастрлық жүйе саласындағы әлемдік тәжірибесі зерделенді.

Әлемнің осы елдерінде елді мекендердің цифрлық негізі толық қалыптастырылған, бұл елді мекендердің дамуына жедел мониторинг жүргізуге және мемлекеттік органдарға, жеке және заңды тұлғаларға дұрыс әрі өзекті ақпарат беруге, ақпараттың қайталануын және дұрыс көрсетілмеуін жоққа шығаруға мүмкіндік береді.

Халықаралық тәжірибені талдау әлемдегі кадастрлық жүйелерді дамытудың үш негізгі дәйекті сатысын (біріншісі – салалық кадастрларды әзірлеу; екіншісі – салалық кадастрларды интеграциялау, үшіншісі – бірыңғай кадастр құру) көрсетті. Қазақстан екінші – интеграциялау сатысына көшуге кірісті.

#### 1-кесте – Әлемдегі кадастрлық жүйелердің даму сатылары

I саты	II саты	III саты
Салалық кадастрларды құру	Салалық кадастрларды интеграциялау	Бірыңғай кадастрлық база
Қазақстан, Украина, Беларусь	Қырғызстан, Ресей	Түркия, Мажарстан, Швейцария, Оңтүстік Корея
Әртүрлі кадастрларды салалық мемлекеттік органдар (жер, құқық, қала құрылысы, орман кадастры және т.б.) жүргізеді	Салалық кадастрларды әртүрлі ұйымдар жүргізеді және бір ақпараттық ортада интеграцияланады	Бірыңғай стандартта әртүрлі мемлекеттік органдардың деректерін құрайтын бірыңғай мемлекеттік кадастрлар жүйесі

Көптеген елдер тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру бойынша әртүрлі шараларды қабылдайды. БҰҰ әлеуметтік стандарттары бойынша қамтамасыз етілу көрсеткіші бір тұрғынға шаққанда 30 шаршы метрге сәйкес келуі қажет. Бұл деңгейге ҚХР (32 шаршы метр), Германия (39 шаршы метр), АҚШ (69,7 шаршы метр) және Ұлыбритания (70 шаршы метр) қол жеткізді.

ЭЫДҰ-ның барлық дерлік елдерінде тұрғын үйге қолдау көрсету тұрғын үй жәрдемақысы есебінен беріледі, ЖІӨ-нің 0,6 %-ынан бастап 1,8 %-ға дейінгісі соған келеді. ЭЫДҰ елдері негізінен жалға берілетін әлеуметтік тұрғын үй беруді қолдайды. Бұдан басқа, ЭЫДҰ елдерінде жылжымайтын мүліктің инвестициялық қорлары (REIT – Real Estate Investment Trust) – жеке компаниялар (қорлар) кең тараған, олар ұжымдық инвестициялар (пайлар, үлестер) есебінен жылжымайтын мүлік объектілерін немесе ипотекалық бағалы қағаздарды (кепілхаттар, ипотекалық облигациялар) сатып алады, содан кейін пайда алу мақсатында оларды жалға береді.

Қазіргі уақытта Канадада "2019/20 – 2029/30" жылдарға арналған Канадалық ұлттық тұрғын үй стратегиясы" бағдарламасы қолданылады, ол қымбат емес заманауи тұрғын үйге мұқтаж ел азаматтарына көмек көрсетуге, сондай-ақ тұрғын үй нарығын тұрақтандыру үшін ипотекалық кредиттер беруге бағытталған. Табысы төмен отбасылар мен халықтың жекелеген осал топтарына әлеуметтік тұрғын үй салынуда.

Бағдарлама шеңберінде 530 мың отбасын тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында 100 мың тұрғын үй салу көзделген, бұл ретте жалдау ақысын субсидиялау көзделген (50 млн. АҚШ доллары бөлінді, сондай-ақ 300 мың отбасы үшін жылына 2500 АҚШ доллары мөлшерінде тұрғын үй жәрдемақысы көзделген, 300 мың тұрғын үй бірлігін жөндеу және жаңарту көзделген.

70-ші жылдардың ортасына қарай Швеция "Миллион пәтер бағдарламасы" мемлекеттік бағдарламасын іске асырудың арқасында тұрғын үй сапасының әлемдегі ең жоғары стандарттарына қол жеткізді. Бұл бағдарлама екі құрамдас бөліктен тұрды: жалдау ақысын субсидиялау және құрылысты Швецияның Орталық банкінің қатысуымен тікелей мемлекеттік бюджеттен қаржыландыру.

Қазіргі уақытта Сингапурда мемлекеттік тұрғын үй үлесі елдің бүкіл тұрғын үй қорының 80 %-ын құрайды, бұл ретте сингапурлықтардың 86 %-ға жуығы қарыз шарттарында салынған мемлекеттік қоғамдық үйлерде тұрады. Сингапурдың жұмыс істейтін барлық азаматтары мен олардың жұмыс берушілері РС (Central Provident Fund) орталық жинақ қорына міндетті бекітілген ай сайынғы жарналарды төлейді, олар жұмысшының үш жеке шотына бөлінеді: әдеттегі (ordinary account) – тұрғын үй сатып алу, ипотека төлеу, отбасын сақтандыру, білім беру қарызы, инвестициялар; арнайы (special account) – болашақ зейнетақыға жинақтар, инвестициялар; медициналық (medisave account)

– медициналық қызмет көрсетуге, медициналық сақтандыру полисін алуға шығындар.

1986 жылдан бері АҚШ-та мемлекеттік қолдау көрсету нәтижесінде жалға берілетін 2,4 млн. бірлік қолжетімді тұрғын үй қаржыландырылды және 75 млрд. доллардан астам тікелей инвестиция тартылды. Мемлекет жеке меншік инвесторларды ынталандыруды ұсынды, олар табысы төмен халық үшін жалға берілетін тұрғын үй салуға әзір. Жалға берілетін тұрғын үй қорының 40 %-ы медиандық табыстың 60 %-ға дейінгі табысы бар не табысы 50 % және одан да аз отбасыларға 20 %-ы қолжетімді болуы тиіс.

Нидерландтағы тұрғын үй моделі әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үйдің 80 %-ын қамтамасыз ететін тұрғын үй қауымдастықтарына негізделген. Нидерландтағы әлеуметтік тұрғын үй коммерциялық емес жеке меншік ұйым болып табылатын, тіркелген әлеуметтік тұрғын үй ұйымдары арқылы беріледі, оларға табысы аса төмен отбасыларды тұрғын үймен қамтамасыз ету артықшылығын беру бойынша заңды міндет жүктелген.

Соңғы онжылдықта Түркияның қолжетімді тұрғын үй құрылысы саласындағы саясаты "ТОКі" (Жаппай тұрғын үй құрылысын басқару) бірыңғай тұрғын үй операторын құру контексінде жаңа кезеңге шықты. Негізгі бағыты "көлденеңінен урбандалуға" (50 мың бірлік тұрғын үй) баса назар аудара отырып аз қабатты тұрғын үй салу болып табылады. Әлеуметтік тұрғын үй табысы төмен отбасыларға бағдарланған, ал ай сайынғы төлемдер мемлекеттік сектордағы жалақының өсу қарқыны мен инфляцияға тәуелді. "ТОКі" ипотекасы бойынша шарттар отбасының қаржылық мүмкіндіктеріне қарай белгіленеді (орта есеппен 10 жылдан 20 жылға дейін).

Тұрғын үй секторына кешенді қолдау көрсету және Ресей азаматтарын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында 2018 жылы "Дом.РФ" тұрғын үй саласын дамытудың бірыңғай институты құрылды. Ипотекалық кредит беру және ипотекалық бағалы қағаздар нарығын дамыту, жалға берілетін тұрғын үйді, оның ішінде ұжымдық инвестициялар тетіктерін пайдалана отырып дамыту, құрылыс салушыларды жер ресурстарымен қамтамасыз ету, сондай-ақ қолайлы қалалық орта қалыптастыру институттың міндеті болып табылады.

Бұдан басқа, Мәскеу Үкіметі 2017 жылы Тұрғын үйді реновациялау бағдарламасын іске қосты. Реновациялау бағдарламасының негізгі міндеті – Мәскеу қаласында авариялық тұрғын үй қорының жаппай түзілуіне жол бермеу және сонымен бір уақытта соңғы онжылдықта қаланың дамуында орын алған үйлесімсіздікті түзетіп, сапасы мүлдем жаңа қала ортасын қалыптастыру болып табылады.

Реновациялау бағдарламасына индустриялық үй тұрғызудың бірінші кезеңінің КТҮ (сипаттамалары жағынан баламалы конструктивтік элементтер)

енгізілген, олардың тұрғындары (70 %-дан астамы) өз үйлерін реновациялау бағдарламасына қосуды қолдады.

Бүгінгі күні реновациялау бағдарламасына 5,2 мың тұрғын үй енгізілген.

Реновациялау бағдарламасына енгізілген тұрғын үйлердің меншік иелері мен жалға алушыларының бәріне дәл сондай тұрғын үй-жайлар тегін беріледі. Тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне осындай тұрғын емес үй-жайлардың алып қойылуына байланысты алдын ала және тең бағада өтеу кепілдігі беріледі.

Реновациялау бағдарламасын қаржыландыру Мәскеу қаласы бюджетінің қаражатын тарту жолымен жүзеге асырылады.

Германияда коммерциялық емес қызметті жүзеге асыратын тұрғын үй меншік иелерінің тұрғын үй кооперативтерінің ұйымдастырушылық қағидаттары заңнамада айқындалған. Ғимаратты, сондай-ақ қоғамдық пайдаланылатын орындарға орташа не күрделі жөндеу жүргізуді жүзеге асыру үшін қаражат жинау мақсатында коммуналдық касса жұмыс істейді. Жыл сайын үй басқармасы мен меншік иелерінің жиналыстарында үйде өткізу жоспарланатын іс-шаралар туралы (қасбетті бояу, лифт орнату, балалар алаңын жөндеу, салу және т.б.), үй иелері коммуналдық кассаға салатын қаражат көлемі туралы шешімдер қабылданады.

Шет елдердің көпшілігінде ТКШ саласындағы басқару кәсіпкерлік қызметтің жеке түрі ретінде қаралады, ол үшін басқарушы компания үй-жайлардың меншік иелерінен сыйақы алады, ал олардың алдында ғимаратты күтіп-ұстау үшін жауапкершілікті тұрғын үй меншік иелерінің бірлестігі (қауымдастық, серіктестік) көтереді.

"Голландтық модель" – құрылатын жеке меншік кәсіпорын арқылы ТКШ жүйесін мемлекеттік иелену және басқару.

"Француздық модель" – ТКШ жүйелерінің мемлекеттік активтерін МЖӘ тетіктері арқылы жеке сектордың басқаруына беру.

"Британдық модель" – ТКШ саласындағы барлық мемлекеттік активтерді жекешелендіру арқылы ТКШ жүйесін жеке иелену және басқару. Мемлекеттің рөлі секторды реттеумен және қолдау көрсетумен шектеледі.

Финляндияда барлық коммуналдық жүйелер қаланың қарамағында, бұл ретте электр станцияларының көпшілігі жеке меншікте, ал жылумен жабдықтау орталықтандырылған. Финляндияда қала тұрғынының көрсетілетін қызметті кімнен тиімдірек сатып алуды таңдау құқығы мен техникалық мүмкіндіктері бар.

Су арнасы – толығымен қалаға қарасты құрылым. Бұл өз бюджеті бар коммерциялық кәсіпорын. Оның иелігінде сумен жабдықтау инфрақұрылымы, кәріз желілері және тегеурінді су мұнаралары бар.



Электрмен, газбен және сумен жабдықтаумен, кәрізбен, қоқыс пен барлық өнеркәсіптік қалдықтарды жинаумен және өңдеумен айналысатын фирмалар муниципалитеттермен келісімшарт бойынша жұмыс істейді.

Келісімшарттардың әрқилы түрлері бар, біреулері тек аталған жүйелерді пайдалануды ғана көздейді, екіншілері – жөндеу үшін жауапты, үшіншілері – жаңа объектілерді салу үшін, оның ішінде қаланың жаңа аудандары үшін ТКШ инфрақұрылымын салу үшін жауапты. Пайдалануға және құрылысқа тапсырыстар муниципалитеттер реттеушілік бақылауды қамтамасыз ете отырып өткізетін тендерлер арқылы бөлінеді.

Швецияның жылумен жабдықтау саласындағы тәжірибесін атап өтуге болады. Мысалы, 1949 жылы Швед орталықтандырылған жылумен жабдықтау қауымдастығы (SDHA) құрылды, ол елді орталықтандырылған жылумен жабдықтаудың 98 %-ын өндіретін 130-ге жуық компанияны қамтиды. Swedenergy ұлттық электрмен жабдықтау және бөлу қауымдастығымен біріктірілген қауымдастық 2016 жылға дейін тәуелсіз орган ретінде жұмыс істеді. Қауымдастықтың 1970-ші жылдары енгізілген тарату желілері үшін сапаны бақылау жүйесін енгізу мәселелеріндегі тәжірибесі қызығушылық туғызады, ол материалдардың сапасыз өндірілуін мен орнатылуын анықтауда өзінің тиімділігін көрсетті. Қауымдастық техникалық стандарттарды әзірлеуде де маңызды рөл атқарды, олар Швецияның орталықтандырылған жылумен жабдықтау секторын дамытуға қомақты үлес қосты.

ЭЫДҰ елдерінде қала халқын орталықтандырылған сумен жабдықтау жоғары күйінде қала береді, алайда құбырлардың жарылуы және ескерілмеген шығыстар сияқты сумен жабдықтау шарттары жиі бұзылады. Техникалық қызмет көрсету мен күрделі шығындарды ескермегеннің өзінде де, кірістер көбінесе пайдалану шығыстарын жаппайды. Бағалау бойынша, 2050 жылға қарай 3,9 миллиард адам (жер халқының 40 %-ы) судың қатты тапшылығы жағдайларындағы өзен бассейндерінде өмір сүруі мүмкін. Жаһандық ауқымда суды тұтынудың 55 %-ға ұлғаюы болжанып отыр.

Сумен жабдықтау және санитария саласындағы жобалардың 65 %-ға жуығы техникалық көмек көрсету үшін ЕО гранттарын пайдаланған. Әдетте, ЕО гранттары мыналарға пайдаланылады:

қажетті жобалық құжаттаманы, мысалы, техникалық-экономикалық негіздемелерді, шығындар мен пайданы талдауды дайындау;

жобаларды іске асыру жөніндегі құрылымның құрылуын және жұмыс істеуін қолдау;

жергілікті билік органдарының әлеуетін арттыру және олардың ұйымдастырушылық тиімділігін арттыру;

қолданыстағы жүйелерді пайдалануды және техникалық қызмет көрсетуді жетілдіру.

Дүниежүзілік Банктің болжамы бойынша болашақта сумен жабдықтау мен су бұрудың көптеген инфрақұрылымдық жобалары мемлекеттік-жекешелік әріптестік ретінде дамитын болады. Бұл жалпы термин кеңінен пайдаланылса да, ол жобалардың қаржыландырылуы, басқарылуы және/немесе меншігі саласында екі сектордың қандай да бір түрде ынтымақтасатынынан басқа, жобаның ешбір нақты құрылымын анықтамайды. Барлығына ортақ шешімдер жоқ және қаржыландырудың әрбір моделі нақты жағдайларды ескере отырып құрылымдалуы тиіс. Әсіресе, бұл су шаруашылығы инфрақұрылымына жатады, онда жекелеген жобалар біршама дәрежеде нақты объектілерге байланыстырылады және көбінесе бірқатар мүдделі тараптарды қамтиды.

### SWOT-талдау

Күшті жақтары	Әлсіз жақтары
Тұрғын үй құрылысы	
Тұрғын үй құрылысы мен мемлекеттік қаржыландыру көлемінің үнемі өсуі	Табыс деңгейінің төмен болуы салдарынан Қазақстан халқының өз тұрғын үйін сатып алуына қолжетімділіктің шектеулі болуы
	Тұрғын үй алуға кезекте тұрғандар санының өсуі
	Тұрғын үй құрылысын жоспарлау кезінде өңірлік саясат басымдықтарын және елді мекендердің өңірлік және әлеуметтік экономикалық дамыту үрдістерін есепке алу дәрежесінің толық болмауы
	Жалға берілетін тұрғын үйді пайдалануға берудің төмен қарқыны, әсіресе көші қон салықтары оң қалаларда
	Отандық құрылыс материалдары өнеркәсібінің әлеуетін пайдаланудың төмен дәрежесі
	Тұрғын үй құрылысы саласындағы білікті кадрлардың жетіспеушілігі
Коммуналдық шаруашылық	
ТКШ жүйесін дамытуды және жаңартуды үнемі мемлекеттік қолдау	Коммуналдық инфрақұрылымның жоғары дәрежеде тозуы – 57 %
	Өңірлер бөлінісінде коммуналдық инфрақұрылым желілерінің ұзындығы мен жай-күйі бойынша нақты ақпараттың болмауы
Қалалық тұрғын үй қорының орталықтандырылған сумен және газбен қамтамасыз етілуінің жоғары дәрежесі	ТКШ жүйесіне жаңа технологияларды енгізу дәрежесінің төмендігі
	ТКШ жүйесіндегі білікті кадрлардың жетіспеушілігі, ТКШ үшін заманауи дағдылар мен және құзыреттерге ие кадрларды даярлау жүйесінің дамымауы

Халықтың ауызсумен жабдықтауға қол жеткізуін қамтамасыз ету мақсатында жерасты суларының әлеуетін пайдалану жөніндегі жұмыстар жалғастырылды	Атмосфераның шағын жылу шығару көздерімен ластануының жоғары деңгейі
	Жаңа технологиялардың, ресурстарды тұтыну жүйелерінің артықшылықтары туралы тұрғындардың хабардар болу дәрежесінің төмендігі
Тұрғын үй қоры	
Елдің тұрғын үй қорын жаңартуда және жаңғыртуда мемлекеттік қолдаудың қомақты көлемі	Тұрғын үй қорының жоғары тозу дәрежесі
	ҚР ҰЭМ Статистика комитеті мен ЖАО арасындағы тұрғын үй қорының саны бойынша деректердің алшақтығы
	Тұрғын үй қорын басқару жүйесіндегі білікті мамандар тапшылығының жоғары дәрежесі
	Тұрғын үйлерді аспаптармен жабдықтау деңгейінің жеткілікті дәрежеде жоғары болмауы
Ғылыми-техникалық құжаттаманы жетілдіру	
Ғылыми-техникалық құжаттаманы жетілдіру жөніндегі шаралар кешенін іске асыру	Құрылысты жобалау саласына цифрлық технологияларды енгізу деңгейінің төмендігі
Құрылыс объектілерін құру (жобалау және құрылыс салу) процестеріне цифрлық технологияларды енгізу	
Құрылыс саласындағы ғылыми-зерттеу және эксперименттік жұмыстар пулын ұлғайту	
Мүмкіндіктер	Қауіп-қатерлер
Табысы төмен халықтың әлеуметтік жағынан осал санаттарына әлеуметтік тұрғын үй берудің атаулылығын арттыру	Бюджеттік шектеулерге байланысты тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдауды қысқарту
	Халықтың әлеуметтік осал топтарын мемлекеттік тұрғын үймен қамтамасыз етуге байланысты мәселелер бойынша әлеуметтік шиеленістің өсуі
Тұрғын үй құрылысын жоспарлаудың өңірлерді аумақтық және әлеуметтік-экономикалық дамыту жоспарларымен және перспективаларымен үйлестірілуін арттыру	Тұрғын үй саясатының өңірлік саясатпен және аумақтарды әлеуметтік-экономикалық дамыту жоспарлармен үйлеспейді
Құрылыс материалдарының негізгі топтарының импортын алмастыру және құрылыстың өзіндік құнын төмендету үшін мүмкіндіктер	Ұлттық валюта бағамының әлсіреуі, бұл импорттық құрылыс материалдары мен жабдықтары бағасының өсуіне алып келеді
Инфрақұрылым қызметінің мерзімін арттыру, шығын көлемін қысқарту үшін ТКШ жүйесіне жаңа технологиялар енгізу	
ТКШ жүйесіне ресурс үнемдейтін технологияларды енгізу	
Құрылыстың өзіндік құнын арзандату үшін жаңа технологияларды енгізу және құрылыс саласындағы ғылыми-техникалық құжаттаманы одан әрі жетілдіру	НТҚ жетілдіру бойынша жұмыстарды жалғастыруға арналған қаржыландыру көлемдерін төмендету

Қажетті дағдылар мен құзыреттерге ие білікті кадрларды даярлау үшін білім беру жүйесін дамыту

4. Мемлекеттік бағдарламаның мақсаты, міндеттері, нысаналы индикаторлары және іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері

Мемлекеттік бағдарламаның мақсаты тұрғын үйдің қолжетімділігі мен жайлылығын арттыру және тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту болып табылады.

Бұл мақсатқа қол жеткізу мынадай нысаналы индикаторлармен өлшенетін болады:

Нысаналы индикаторлар*	Ақпарат көзі	Өлшем бірлігі	Қол жеткізуге жауаптылар	2018 факт	2019 (бағалау) жыл	2020 жыл	2021 жыл	2022 жыл	2023 жыл	2024 жыл	2025 жыл
1. ҚР бойынша тұрғын үйді пайдалануға беру көлемі	статистиканың ресми деректері	млн. ш.м.	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "Бәйтерек" ҰБХ "АҚ	12,5	13,0	14,1	15,2	16,4	17,7	19,1	20,7
2. Халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілуі	деректері	бір тұрғынға ш.м.	ИИДМ, ЭГТРМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ	21,6	21,9	22,8	23,1	23,8	24,6	25,3	26
3. Халықтың сумен жабдықтау қызметтеріне қол жеткізуі											
қалаларда			ИИДМ, ЭГТРМ	94,5	97	97,5	98,0	98,5	99,0	99,5	100
ауылдарда	ЖАО деректері	%	облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ	84,4	85,5	87,7	90,1	92,6	95,1	97,5	100

4 . Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерінің тозуын азайту	ЖАО деректері	%	ИИДМ, ЭГТРМ , облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ Қазорталығы" АҚ	57	57	55	53	51	50	48	47
5 . Күрделі жөндеуді талап ететін кондоминиумдардың, объектілердің үлесі	ЖАО деректері	%	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО	22,7	22,5	22,2	21,0	20,3	19,6	18,8	18,1
6 . Құрылған жұмыс орындарының саны	ИИДМ деректері	мың адам	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО	-	-	10	10	10	10	10	10

\*индикаторларға қол жеткізу тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай айқындалады.

\*\* тұрғын үй құрылысына салынатын инвестициялар негізінде Алға қойылған мақсатқа қол жеткізу үшін мынадай міндеттерді шешу көзделеді:

- 1) бірыңғай тұрғын үй саясатын іске асыру
- 2) халықты сапалы ауызсумен және су бұру қызметтерімен ұтымды қамтамасыз ету





4 . Тұрғын үй құрылы сын аяқтауғ а кепілді ктердің көлемі	" Бәйтере к" ҰБХ " АҚ деректе рі	млрд. тенге	" Бәйтере к" ҰБХ " АҚ, ҰКП	65,8	71,4	65,8	65,8	65,8	65,8	65,8	65,8
5 . Тұрғын үйге қол жетімді лік коэффи циенті* *	ИИДМ ведомс твлық деректе рі	жыл	ИИДМ, Еңбекм ині	11,0	10,9	10,8	10,6	10,4	10,1	9,8	9,5

\* көрсеткіштерге қол жеткізу тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай айқындалады

\*\* тұтынуға жұмсалатын шығыстарды шегергенде ауданы 54 шаршы метр пәтердің орташа құнының 3 адамнан тұратын отбасының орташа жылдық ақшалай табысына қатынасы (ҰЭМ СК деректері негізінде есеп) (ҚР бойынша мән өңірлер бойынша орташа арифметикалық мән ретінде есептелген)

## **2-міндет. Халықты сапалы ауызсумен және су бұру қызметтерімен ұтымды қамтамасыз ету**

Бұл мақсатқа қол жеткізу нәтижелердің мынадай нысаналы көрсеткіштерімен өлшенетін болады:

Нәтиже лер көрсеткіштері*	Ақпарат көзі	Өлшем бірлігі	Қол жеткізу ге жауаптылар	2018 жыл (факт)	2019 жыл (бағалау)	2020 жыл	2021 жыл	2022 жыл	2023 жыл	2024 жыл	2025 жыл
1 . Халықты орталықтандырылған сумен қамту			ИИДМ, ЭГТРМ , облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент								
қалаларда			қалаларының ЖАО, "ТКШ"	94,5	97,0	97,5	98,0	98,5	99,0	99,5	100
				84,4	85,5	86,4	88,6	90,9	93,2	95,4	97,7







1 . Жөнделген КТҮ саны	ЖАО деректері	КТҮ бірлігі	лтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО	92	40	222	444	40	40	40	40
2 . Тұрғын үй қорының техникалық жай-күйін бағалаумен қамту	"ТКШ ҚазОрталығы" АҚ деректері	%	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ	-	-	28,8	65,7	100	-	-	-

\* көрсеткіштерге қол жеткізу тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай айқындалады.

### 5-міндет. Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жетілдіру

Бұл міндетке қол жеткізу мынадай нәтижелер көрсеткішімен өлшенетін болады:

Нәтижелер көрсеткіштері*	Ақпарат көзі	Өлшем бірлігі	Қол жеткізуге жауаптылар	2018 жыл (факт)	2019 жыл (бағалау)	2020 жыл	2021 жыл	2022 жыл	2023 жыл	2024 жыл	2025 жыл
1 . Құрылыста заманауи технологияларды қолдану кезінде нормативтік-техникалық құжаттармен	ИИДМ деректері	%	ИИДМ, "ҚазҚСҒЗЖИ" АҚ	105	110	117	124	130	136		146

қамтам асыз етілу деңгейі										141	
2. Қазақстан Республикасының ірі елді мекендерінің мемлекеттік қала құрылысы кадастрының цифрлық жоспарлы негізін құру	ИИДМ деректері	мың га	ИИДМ, "Мемқала құрылысы кадастры" РМК	32,6	105,0	35,1	35,3	34,3	36,7	44,5	54,5

\* көрсеткіштерге қол жеткізу тиісті қаржы жылдарына арналған қаржыландыру көлемдеріне қарай айқындалады.

5. Мемлекеттік бағдарламаның негізгі бағыттары, мақсаты мен міндеттеріне қол жеткізу жолдары, тиісті шаралар

Мемлекеттік бағдарлама мынадай бағыттар шеңберінде іске асырылады:

- 1) бірыңғай тұрғын үй саясатын іске асыру;
- 2) халықты сапалы ауызсумен және су бұру қызметтерімен ұтымды қамтамасыз ету;

3) тұрғын үй-коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту;

4) тұрғын үй қорын күрделі жөндеу және реновациялау;

5) сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жетілдіру.

### **5.1 Бірыңғай тұрғын үй саясатын іске асыру**

Бірыңғай тұрғын үй саясатын іске асыру:

1) бағдарламаға қатысуға арналған өлшемшарттарды (тұрғын үйдің қолжетімділік сатысын);

2) әлеуметтік тұрғын үйді дамыту жөніндегі шараларды;

3) тұрғын үй құрылысын ынталандыру жөніндегі шараларды көздейді.

Бірыңғай тұрғын үй саясаты ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да теңгерімді тұрғын үй нарығын жасауға бағытталады болады.

Тұрғын үй ұсынысы елді мекендерді кешенді әрі тұрақты жоспарлауды және өңірлік стандарттар жүйесін ескере отырып, тұрғын үй құрылысы көлемінің өсуін ынталандыру есебінен қамтамасыз етіледі.

Жұмыс істеп тұрған квазимемлекеттік сектор субъектілерін біріктіру арқылы тұрғын үй саясатын іске асырудың операторы құрылатын болады. Сондай-ақ үлестік құрылыс және ипотекалық кредит беру саласындағы қолданыстағы заңнамаға, Қазақстан Республикасының Салық кодексіне өзгерістер енгізу мәселесі пысықталды.

Бағдарламаға қатысуға арналған өлшемшарттарға (тұрғын үйдің қолжетімділік сатысы) байланысты әлеуметтік қолдау шараларын ұсынудың ашықтығын айқындау үшін Кезекте тұрғандардың бірыңғай республикалық электрондық дерекқорының сервисі қолданылатын болады.

Әлеуметтік кредиттік тұрғын үйді өткізу "Баспана" платформасы арқылы ҚТҚЖБ базасында жүзеге асырылады, ол қатысушылардың жеке кабинеттен өтінім беруіне мүмкіндік береді, іріктеу балдық жүйе бойынша автоматты түрде жүргізіледі.

"Адамдар инфрақұрылымға" қағидатын іске асыру үшін кешенді қала құрылысын жоспарлау және халық пен бизнестің қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін инженерлік және әлеуметтік инфрақұрылымды озыңқы дамыту жөнінде шаралар қабылданатын болады.

Осыған байланысты елді мекендердің бас жоспарлары әлеуметтік және көлік инфрақұрылымының қажеттігін ескере отырып өзектілендірілетін болады.

### **5.1.1 Бағдарламаға қатысуға арналған өлшемшарттар (тұрғын үйдің қолжетімділік сатысы)**

Азаматтардың тұрғын үй мәселелерін шешу үшін олардың табыстары, сондай-ақ қолжетімді тұрғын үй көлемінің жеткілікті болуы айқындаушы фактор болып табылады.

Осы Бағдарламаның ережелерінде ЖАО-ның әлеуметтік тұрғын үйін және "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы шеңберінде бастапқы тұрғын үйді өткізу кезінде қатысушыларды табысы бойынша градациялау шаралары, сондай-ақ қолжетімді тұрғын үйдің қажетті көлемін қамтамасыз ету тәсілдері көзделеді.

ЖАО қолданыстағы заңнама шеңберінде азаматтардың төлемге қабілетті сұранысын қамтамасыз ету үшін тұрғын үй сатып алуға ипотекалық тұрғын үй қарызы бойынша бастапқы жарнаның бір бөлігін жабу үшін әлеуметтік көмек немесе әлеуметтік қолдау ретінде жылдық 0,01 % сыйақы мөлшерлемесі бойынша бюджеттік кредит түрінде тұрғын үй сертификаттарын береді.

Жеке және (немесе) заңды тұлғалардың ақшасын тарту есебінен тұрғын үйлердің (тұрғын ғимараттардың) құрылысына үлестік қатысу жөніндегі

қызметке байланысты қоғамдық қатынастар "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңымен реттеледі.

Осы Бағдарлама шеңберінде қатысушының 1 (бір) бірліктен артық тұрғын үй сатып алуына жол берілмейді.

Қарыз қаражатын пайдалана отырып, бастапқы немесе қайталама нарықтарда тұрғын үй сатып алу үшін азаматтарға ипотекалық кредиттеудің әртүрлі құралдары, тұрғын үй құрылысы жинақ жүйелері ("7-20-25", "Баспана-хит", " Орда", "Өз үйім", "Жас отбасы", "Әскери Баспана", "Бақытты отбасы", "Шаңырақ ", "5-20-25" ипотекалық тұрғын үй бағдарламалары) ұсынылады.

1. Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін әлеуметтік тұрғын үйді өткізу.

Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін әлеуметтік тұрғын үйдің көлемі тиісті қаржы жылына арналған республикалық және жергілікті бюджеттерде көзделген қаражатқа сәйкес:

1) Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес айқындалған кезектілік тәртібімен "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңы 68-бабының 1)-8), 10) және 11-тармақтарында айқындалған, соңғы 6 (алты) ай ішінде табысы жоқ не еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен (зейнетақы аударымдарын, жеке табыс салығын және өзге де міндетті аударымдарды қоспағанда) отбасының әрбір мүшесіне шаққанда тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңмен бекітілген ең төменгі күнкөріс деңгейінен төмен табыс алатын халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына;

2) Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес айқындалған кезектілік тәртібімен "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы 68-бабының 9) тармақшасында айқындалған, соңғы 6 (алты) ай ішінде табысы жоқ не еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен (зейнетақы аударымдарын, жеке табыс салығын және өзге де міндетті аударымдарды қоспағанда) отбасының әрбір мүшесіне тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңмен бекітілген ең төменгі күнкөріс деңгейінен төмен табыс алатын халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына беріледі.

ЖАО осы санатты тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін мемлекеттік сатып алу туралы заңнамада көзделген тәртіппен бастапқы және қайталама нарықтарда белгіленген санитариялық-эпидемиологиялық және техникалық талаптарға сәйкес келетін ауданы 60 шаршы метр және одан көп жалға берілетін тұрғын үй сатып алады. Көп балалы отбасылардың келісімімен ауданы 60 шаршы метрден кем тұрғын үй сатып алуға жол беріледі.

Сатып алынатын тұрғын үйдің бір бірлігі үшін республикалық бюджеттен бөлінетін қаражаттың мөлшері 8,4 млн. теңгеден аспайды. Тұрғын үй құны

белгіленген шектен асып кеткен кезде шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтеледі;

3) мемлекеттік жастар саясаты саласындағы уәкілетті орган бекітетін жұмыс істейтін жастарға сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй беру қағидаларында айқындалған тәртіппен жұмыс істейтін жастарға беріледі.

Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй алу үшін жұмыс істейтін жастарға қойылатын негізгі талаптар:

жиырма тоғыз жасқа толмаған, жалпы орта білім беретін мектептердің, техникалық және кәсіптік, орта білімнен кейінгі, жоғары және жоғары оқу орнынан кейінгі білім беру ұйымдарының оқу бағдарламаларын меңгерген және еңбек қызметін жүзеге асыратын Қазақстан Республикасының азаматтары;

Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларында тұрғылықты жері бойынша кемінде соңғы 2 (екі) жыл тұрақты тіркелгенін растау (осы қалаларда тұрғын үй алуға үміткерлер үшін);

авариялық жағдайдағы, құлау (қирау) қаупі бар тұрғын үйлерді қоспағанда, өтініш берушінің, жұбайының (зайыбының), кәмелетке толмаған балаларының меншік құқығында өтініш берердің алдында 2 (екі) жыл бойы тұрғын үйдің, сатып алу құқығымен жалға берілген тұрғын үйдің болмағанын растау;

қағидаларда айқындалған мөлшерде төлем қабілеттілігін растау;

өзге талаптар қағидаларда айқындалады.

ЖАО мемлекеттік сатып алу туралы заңнамада көзделген тәртіппен осы санаттағы тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін бастапқы және қайталама нарықта санитариялық-эпидемиологиялық және техникалық талаптарға сәйкес келетін тұрғын үйді сатып алуға құқылы.

Тұрғын үйдің бір бірлігі үшін республикалық бюджеттен бөлінетін қаражаттың мөлшері 7,2 млн. теңгеден аспайды. Тұрғын үй құны белгіленген шектен асып кеткен жағдайда шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтеледі.

ЖАО көзделген қатысушылар бөлінісінде сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті органға (бұдан әрі – уәкілетті орган) сатып алу құқығынсыз жалға берілген тұрғын үйлердің саны туралы мәліметтерді беруді қамтамасыз етеді.

2. ЖАО-да кезекте тұрғандардың ішінен аз қамтылған отбасыларға ҚТҚЖБ-ның кредит беруі

ҚТҚЖБ аз қамтылған отбасыларға кредит беру үшін 25 жыл мерзімге жылдық 0,01 % сыйақы мөлшерлемесі бойынша бюджеттік кредит бөледі.

ҚТҚЖБ шотында бастапқы жарна болған кезде, ҚТҚЖБ 20 жылға дейінгі мерзімге жылдық 2 %-дан аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша:

алдын ала тұрғын үй қарыздары бойынша қарыз сомасының кемінде 10 %-ы мөлшерінде;

аралық тұрғын үй қарыздары бойынша "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақ ақшасы туралы" 2000 жылғы 7 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Заңында айқындалған мөлшерде алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздарын береді.

Бастапқы жарна мөлшерінің бір бөлігін ЖАО беретін тұрғын үй сертификатымен жабуға болады.

Кредит беру шарттары:

қарыздың нысаналы мақсаты – бастапқы (оның ішінде ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйін) және қайталама нарықтарда тұрғын үй сатып алу;

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент, Ақтау, Атырау қалаларында тұрғын үй сатып алу кезінде ең көп қарыз сомасы – 15 млн. теңгеден аспайды, өзге өңірлерде – 10 млн. теңгеден аспайды;

кепілдікті қамтамасыз ету – ҚТҚЖБ-ның талаптарына сәйкес келетін сатып алынатын тұрғын үй не өзге мүлік.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрған азаматтар:

"Алтын алқа", "Күміс алқа" алқаларымен марапатталған немесе бұрын "Батыр ана" атағын алған, сондай-ақ I және II дәрежелі "Ана даңқы" ордендерімен марапатталған көп балалы аналар, көп балалы отбасылар;

толық емес отбасылар;

мүгедек балалары бар немесе оларды тәрбиелеп отырған отбасы санаттары бойынша Бағдарламаға қатысушылар бола алады.

Қатысуға қойылатын негізгі талаптар:

1) Қазақстан Республикасының азаматтығы;

2) соңғы 6 (алты) айда еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен түсетін, отбасының әрбір мүшесіне шаққанда тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңда бекітілген ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген шамасынан аспайтын табысының (зейнетақы аударымдарын, жеке табыс салығын және өзге де міндетті аударымдарды есепке алмағанда) болуы;

3) неке бұзылған сәттен бастап 3 жылдық мерзімнің өтуі (толық емес отбасылар үшін);

4) төлем қабілеттілігін растау;

5) ЖАО-ның "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес көзделген санаттарға қатысушылар бойынша тұрғын үйге мұқтаж адамның есепке қойылуын және тұрғын үйге мұқтаж адамның мәртебесін растауы.



ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйі осы бағыт шеңберінде ҚТҚЖБ арқылы балдық жүйе қолданылмай өткізіледі.

Уәкілетті орган ҚТҚЖБ-ға өңірлер бойынша кредит беру лимиттерін көзделген санаттағы кезекте тұрғандардың санына қарай барабар бөлуді жеткізеді.

ҚТҚЖБ көзделген санаттағы кезекте тұрғандардың төлем қабілеттілігін бағалауға өтініштер қабылдау туралы хабарландыру жариялайды және кезектілікке сәйкес тізімдерді қалыптастырады. Кезекте тұрған адамның тұрғын үйге мұқтаждар есебіне қойылғанын растау және ҚТҚЖБ-ның тиісті мәртебесінің болуы Кезекте тұрғандарды есепке алудың бірыңғай ұлттық ақпараттық жүйесіне интеграциялау арқылы анықталады.

Қажетті құжаттардың тізбесі ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады. ҚТҚЖБ осы бағытқа қатысушыларға қатысты қарыздарды ресімдегені үшін комиссия алмайды.

### 3. ЖАО-ның әлеуметтік кредиттік тұрғын үйді өткізуі

Кредиттік тұрғын үйді өткізу шарттары, ЖАО мен ҚТҚЖБ арасындағы өзара іс-қимыл тәртібі, сондай-ақ Бағдарламаға қатысушыларға ҚТҚЖБ арқылы кредиттік тұрғын үйді өткізу көлемі ЖАО мен ҚТҚЖБ арасындағы келісіммен және ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

Әлеуметтік кредиттік тұрғын үйді, оның ішінде осы кіші бөлімнің 4-тармағының шеңберінде өткізілетін тұрғын үйді сатып алуды және ҚТҚЖБ қаражатының айналымын қамтамасыз ету үшін 20 жыл мерзімге жылдық 0,15 % сыйақы мөлшерлемесі бойынша бюджеттік кредиттер бөлінеді.

ҚТҚЖБ шотында бастапқы жарна болған кезде ҚТҚЖБ 25 (жиырма бес) жылға дейінгі мерзімге жылдық 5 %-дан аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша:

алдын ала тұрғын үй қарыздары бойынша қарыз сомасының кемінде 20 ( жиырма) %-ы мөлшерінде;

аралық тұрғын үй қарыздары бойынша "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақ ақшасы туралы" 2000 жылғы 7 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Заңында айқындалған мөлшерде алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздарын береді.

Қатысушыларға қойылатын негізгі талаптар:

- 1) Қазақстан Республикасының азаматтығы;
- 2) соңғы 6 (алты) айда еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен (зейнетақы аударымдарын, жеке табыс салығын және өзге де міндетті аударымдарды есепке алмағанда) отбасының әрбір мүшесіне шаққанда тиісті қаржы жылына арналған

республикалық бюджет туралы заңмен бекітілген ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,7 еселенген шамасына дейінгі ең төменгі табысының болуы негіз болып табылады.

Кірістер расталмаған жағдайда әкімдіктер өткізетін кредиттік тұрғын үйді толық құны бойынша (қарызды ресімдемей) сатып алу үшін өз қаражатының (оның ішінде тұрғын үй құрылысы жинақтарының) сомасы болған кезде қатысуға жол беріледі;

3) ЖАО-ның "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес тұрғын үйге мұқтаж азаматтың мәртебесі мен тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасы азаматтарының есепке қойылғанын растауы;

4) төлем қабілеттілігін растау.

ЖАО-да кезекте тұрған адамдарды тұрғын үйге мұқтаждар есебіне қоюды және тиісті мәртебесінің болуын растауды ҚТҚЖБ Кезекте тұрғандарды есепке алудың бірыңғай ұлттық ақпараттық жүйесімен интеграциялау арқылы айқындайды.

ЖАО объектіні пайдалануға беру жоспарланған күнге дейін кемінде 3 (үш) ай бұрын өткізілетін объект туралы ақпаратты ҚТҚЖБ-ға береді.

ЖАО-ның кезекте тұрғандарға балдық жүйені қолдана отырып және балдық жүйесіз ҚТҚЖБ арқылы кредиттік тұрғын үйді өткізуінің және бөлуінің тәртібі мен шарттары осы Бағдарламаға, ЖАО мен ҚТҚЖБ арасындағы келісімге және ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарына сәйкес айқындалады.

Іріктеу рәсімі аяқталғаннан кейін ҚТҚЖБ сәйкестендіру мәліметтері мен кейіннен сатып алу-сату шарттарын ресімдеу үшін берілетін тұрғын үйдің мекенжайын көрсете отырып, ЖАО-ға қатысушылардың соңғы тізімін және тұрғын үй туралы ақпарат береді.

ЖАО-да кезекте тұрғандардың қатарынан әлеуетті сатып алушылар болмаған жағдайда ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарына сәйкес балдық жүйені қолдана отырып, ҚТҚЖБ өткізілмеген пәтерлерді ҚТҚЖБ салымшыларына, оның ішінде ЖАО-да кезекте тұрғандар болып табылатын адамдарға ұсынады. ЖАО-да кезекте тұрмаған ҚТҚЖБ салымшылары мынадай талаптарға сәйкестігін растайды:

1) Қазақстан Республикасының азаматтығы;

2) соңғы 6 (алты) айда табысы жоқ не еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен (зейнетақы аударымдарын, жеке табыс салығын және өзге де міндетті аударымдарды есепке алмағанда) отбасының әрбір мүшесіне шаққанда тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңмен бекітілген ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,7 еселенген шамасына дейінгі ең төменгі табысының болуы негіз болып табылады.

Кірістер расталмаған жағдайда әкімдіктер өткізетін кредиттік тұрғын үйді толық құны бойынша (қарызды ресімдемей) сатып алу үшін өз қаражатының (

оның ішінде тұрғын үй құрылысы жинақтарының) сомасы болған кезде қатысуға жол беріледі;

3) Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында үй алуға үміткер өтініш берушілер үшін өтініш берілген күннің алдындағы кемінде соңғы 2 (екі) жыл бойы осы қалаларда тұратын жері бойынша тұрақты тіркеуде болуы;

4) өтініш берушіде және онымен үнемі бірге тұратын отбасы мүшелерінде (жұбайы (зайыбы), кәмелетке толмаған балалары), сондай-ақ отбасы құрамына кіретін және өтініште көрсетілген отбасының басқа да мүшелерінде Қазақстан Республикасының аумағы бойынша соңғы 5 (бес) жылда сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйдің немесе меншік құқығындағы тұрғын үйдің (ортақ бірлескен меншіктің, тұрғын үй бірлігі ретінде осы тармақта көрсетілген отбасының басқа мүшелерінің жалпы бірлескен (үлестік) меншігінің болмауы), мыналар оған кірмейді:

отбасының әрбір мүшесіне шаққанда пайдалы ауданы 15 (он бес) шаршы метрден кем жатақханадағы бөлменің болуы;

құлау (қирау) қаупі бар, балшықтан құйылған және қаңқалы-қамысты типтегі авариялық күйдегі тұрғын үйлер.

Іріктеу кезеңдерінен кейін сұраныс болмаған жағдайда ҚТҚЖБ ішкі құжаттарға сәйкес тұрғын үйді балдық жүйені қолданбай өткізеді не ЖАО жергілікті бюджет қаражаты есебінен тартылған қарыздар бойынша міндеттемелерді өтеуді қамтамасыз ете отырып, осы тұрғын үйге өз қалауы бойынша иелік етеді.

ЖАО-дан кредиттік, оның ішінде пилоттық жобалар мен алдыңғы бағдарламалар шеңберінде салынған тұрғын үй алатын қатысушыларға кредит беру мақсатында ҚТҚЖБ-ға осы Бағдарлама шеңберінде алынатын бюджеттік кредиттерді, сондай-ақ қолда бар бюджеттік кредиттерді және келіп түсетін кредиттік төлемдерді пайдалануға жол беріледі.

ҚТҚЖБ-ның салымшыларына жергілікті бюджет қаражаты есебінен кредит беру үшін ЖАО-ның бюджеттік кредит беруіне жол беріледі.

Осы Бағдарлама қолданысқа енгізілгенге дейін салынып жатқан немесе салынған кредиттік тұрғын үйді өткізу жасалған келісімдер мен бұдан бұрын қолданыста болған бағдарламалар негізінде жүзеге асырылады.

Күнтізбелік 60 (алпыс) күннен астам мерзімде міндеттемелерді орындау мүмкін болмаған жағдайда Бағдарламаға қатысушының қарыз ресімделген кредиттік тұрғын үйді ЖАО-ға сатып алуды ұсынуға құқығы бар.

Бұл ретте, ЖАО осы кредиттік тұрғын үйді нарықтық құны бойынша, бірақ Бағдарламаға қатысушының ҚТҚЖБ алдындағы берешек сомасынан кем болмайтын құн бойынша сатып алуды жүзеге асырады және оған өз қалауы бойынша иелік ете алады, оның ішінде осы кіші бөлімнің 1-тармағының 1), 2)

тармақшаларында айқындалған қатысушыларға сатып алу құқығынсыз жалға бере алады.

3-1. "Шаңырақ" пилоттық жобасына қатысушыларға кредит беру

"Шаңырақ" пилоттық жобасына қатысушыларға кредит беру үшін "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ ҚР ҰБ-ның еншілес ұйымынан алынған облигациялық қарыздың шеңберінде ҚТҚЖБ-ға 210 млрд теңге бөледі.

"Шаңырақ" пилоттық жобасын іске асыру кезеңі: 2020 – 2022 жылдар.

"Шаңырақ" пилоттық жобасына қатысушылар "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрған азаматтар (бұдан әрі – ЖАО-да кезекте тұрған адамдар) бола алады.

Қатысуға қойылатын негізгі талаптар:

1) Қазақстан Республикасының азаматтығы;

2) соңғы 6 (алты) айда табысы жоқ не еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен (зейнетақы аударымдарын, жеке табыс салығын және өзге де міндетті аударымдарды есепке алмағанда) отбасының әрбір мүшесіне шаққанда тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңмен бекітілген ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,7 еселенген шамасына дейінгі ең төменгі табысының болуы негіз болып табылады.

Кірістер расталмаған жағдайда әкімдіктер өткізетін кредиттік тұрғын үйді толық құны бойынша (қарызды ресімдемей) сатып алу үшін өз қаражатының (оның ішінде тұрғын үй құрылысы жинақтарының) сомасы болған кезде қатысуға жол беріледі.

3) төлем қабілеттілігін растау;

4) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес тұрғын үйге мұқтаж мәртебесін және тұрғын үйге мұқтаж ретінде есепке қойылғанын растау болып табылады.

ЖАО-да кезекте тұрған адамдарды тұрғын үйге мұқтаждар есебіне қоюды және тиісті мәртебесінің болуын растауды ҚТҚЖБ Кезекте тұрғандарды есепке алудың бірыңғай ұлттық ақпараттық жүйесімен интеграциялау арқылы айқындайды.

ҚТҚЖБ төлем қабілеттілігін бағалауға өтініштер қабылдау туралы хабарландыру жариялайды және тұрғын үйге мұқтаждар есебіне қойылған күні бойынша кезекте тұрғандардың тізімін қалыптастырады.

Осы кіші бөлімнің 3-тармағында көзделген кредиттеу шарттарында балдық жүйе бойынша бұрын қалыптастырылған пулдар шеңберінде ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйін сатып алатын Бағдарламаға қатысушыларды кредиттеуге жол беріледі.

Тұрғын үйді өткізу тәртібі мен шарттары және бөлу осы Бағдарламаға және ҚТҚЖБ ішкі құжаттарына сәйкес белгіленеді.

Қажетті құжаттар тізбесі ҚТҚЖБ ішкі құжаттарымен белгіленеді.

Кредит беру шарттары:

1) қарыздың мақсаты – бастапқы нарықта тұрғын үй сатып алу (жеке құрылыс салушылардың, оның ішінде тұрғын үй құрылысының проблемалық объектілерін аяқтау жөніндегі уәкілетті ұйымның тұрғын үй құрылысы объектілерінде, сондай-ақ "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымының кепілдігімен қамтамасыз етілген тұрғын үй, ЖАО кредиттік тұрғын үйі;

2) сыйақы мөлшерлемесі – жылдық 5 %-ға (бес пайызға) дейін;

3) кредит беру мерзімі – 20 (жиырма) жылға дейін;

4) ҚТҚЖБ-ның шотында бастапқы жарнаның болуы:

алдын ала тұрғын үй қарыздары бойынша қарыз сомасының кемінде 10 % (он пайыз) мөлшерінде;

аралық тұрғын үй қарыздары бойынша "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақ ақшасы туралы" 2000 жылғы 7 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген мөлшерде;

5) кепілдікпен қамтамасыз ету – сатып алынатын тұрғын үй. Қамтамасыз ету жеткіліксіз болған жағдайда ҚТҚЖБ талаптарына сәйкес келетін өзге мүлікті кепілге беруге жол беріледі;

6) тұрғын үй жеке құрылыс салушылардан сатып алынған кезде қарыздың ең жоғары сомасы Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында – 18 млн теңгеден аспайды; Атырау, Ақтау, Ақтөбе, Шымкент, Түркістан қалаларында және Қарағанды облысында – 15 млн теңгеден аспайды; басқа өңірлерде – 12 млн теңгеден аспайды;

7) ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйі бойынша қарыздың ең жоғары сомасы осы Бағдарламаның 5.1.2-кіші бөлімінде көзделген 1 шаршы метр құнының шекті мөлшерімен белгіленеді.

ЖАО осы Бағдарламаның 5.1.3-кіші бөлімінде белгіленген шаралар шеңберінде ЖАО-да кезекте тұрған адамдарға бастапқы тұрғын үйдің белгіленген көлемін өткізуді жеке құрылыс салушылармен ынтымақтастық туралы келісімге сәйкес келісуге құқылы.

"Шаңырақ" пилоттық жобасы шеңберінде жеке құрылыс салушылардың тұрғын үйлерін сатып алуға кепілдік беру үшін ҚТҚЖБ құрылыс салушылармен ынтымақтастық туралы келісімдер (оффтейк-келісімшарттар) жасасуға құқылы.

Бұл ретте, ынтымақтастық туралы келісім жасалғанға дейін ҚТҚЖБ үміткерлерді іріктеуді ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарына сәйкес алдын ала броньдау

тетігі арқылы жүзеге асырады. Іріктеу қорытындысы бойынша ҚТҚЖБ қатысуға өтініш берген үміткерлермен тұрғын үйді алдын ала броньдау шарттарын жасасады.

Келісімшарт жасалған тұрғын үйді сатып алу үшін алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздарын беру үшін ҚТҚЖБ ҚР ҰБ еншілес ұйымынан немесе республикалық бюджеттен алынған облигациялық қарыз шеңберінде қаражат бөледі.

4. Пилоттық жобалар шеңберінде ЖАО-ның әлеуметтік кредиттік тұрғын үйді өткізуі

Жеке тұрғын үйлер пилоттық жоба шеңберінде ЖТҚ-ға арналған жер учаскелерін алуға ЖАО-да кезекте тұрған адамдарға өткізіледі.

Үміткерлерге қойылатын талаптар:

1) ЖТҚ-ға арналған жер учаскесін алуға ЖАО-да кезекте тұрған адамның есепке қойылғанын растау;

2) ҚТҚЖБ-ның, ЕДБ-ның ипотекалық қарыздары немесе меншікті қаражат есебінен тұрғын үйді сатып алу мүмкіндігін растау;

3) өтініш берушінің және онымен үнемі бірге тұратын отбасы мүшелерінің (жұбайының (зайыбының), кәмелеттік жасқа толмаған балаларының), сондай-ақ отбасы құрамына кіретін және өтініште көрсетілген отбасының басқа мүшелерінің:

отбасының әрбір мүшесіне шаққанда пайдалы ауданы 15 (он бес) шаршы метрден кем жатақханадағы бөлменің болуын;

құлау (қирау) қаупі бар, балшықтан құйылған және қаңқалы-қамысты типтегі авариялық күйдегі тұрғын үйлерді қоспағанда, Қазақстан Республикасының аумағында сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйдің немесе меншік құқығындағы тұрғын үйдің (ортақ бірлескен меншігінің, осы тармақта көрсетілген отбасының басқа мүшелерімен тұрғын үй бірлігі ретінде ортақ бірлескен (үлестік) меншікті құрайтын үлестік меншіктегі үлесінің) жоқ екенін растайды.

Пилоттық жобаны іске асыру кезіндегі өзара іс-қимыл тетігі:

ЖАО пилоттық жоба шеңберінде тұрғын үйлерді өткізу туралы хабарландыруды жариялайды және кезекте тұрған адамдардан өздерінің тұрғын үйді сатып алу тәсілін (ҚТҚЖБ-ның, ЕДБ-ның ипотекалық қарыздары немесе меншікті қаражат есебінен) растайтын өтініштер қабылдауды жүзеге асырады.

Пилоттық жоба ҚТҚЖБ арқылы іске асырылған кезде тұрғын үйді өткізу және ЖАО мен ҚТҚЖБ арасындағы өзара іс-қимыл тәртібі ЖАО мен ҚТҚЖБ арасындағы келісімге және ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарында сәйкес айқындалады.

Белгіленген талаптарға сәйкес келетін үміткерлерге қарыз алуға ҚТҚЖБ-да және өзге де ЕДБ-де төлем қабілеттілігін бағалаудан өту үшін хабарлама жіберіледі.

Үміткерлер төлем қабілеттілігін растамаған кезде ЖАО алдын ала тізімге енгізілген кейінгі өтініш берушілердің арасында іріктеу жүргізеді.

ЖАО осы тармақтың талаптарына сәйкес келетін қатысушылардың тізімдерін өткізілетін үйлердің санына қарай және жер учаскелерін алу үшін кезекте есепке алыну тәртібі бойынша қалыптастырады.

Бағдарламаның іріктелген қатысушыларына ЖАО жер учаскесін ұзақ мерзімді уақытша өтеусіз пайдалану құқығын беруді қамтамасыз етеді.

Бағдарламаға қатысушылардың ҚТҚЖБ және ЕДБ ішкі талаптарына сәйкес келетін үйді сатып алу үшін қарыз ресімдеуі үшін ЖАО (құрылыс салушы) тіркеуші органда Бағдарламаға қатысушыға тіркелген жер учаскесіне құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттарын, үйді сатып алу-сату шарттарын немесе пайдалануға беру актісін беруді қамтамасыз етеді.

Кезекте тұрған адам құрылыс құнын толық төлесе, жер учаскесін оның меншігіне беруге жол беріледі.

#### 5. Бастапқы тұрғын үйді сатып алу үшін ипотекалық тұрғын үй кредитін беру

Жұмыс істейтін азаматтардың жеке тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін қамтамасыз етудің қосымша шарасы бұл "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы болып табылады.

ЕДБ-ның "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы бойынша ипотекалық қарыздар беру шарттары мен ЕБД-ға қойылатын талаптар Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі басқармасының тиісті қаулысымен регламенттеледі.

"7-20-25" ипотекалық бағдарламасына қатысушылар мынадай өлшемшарттарға сәйкес келетін азаматтар болып табылады:

1) еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 шамасынан жоғары табысының болуы, ол банктің қалауы бойынша мынадай құжаттардың бірімен расталады:

бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорының соңғы алты айдағы жеке зейнетақы шотынан үзіндісі;

жұмыс орнынан соңғы алты айдағы табысы туралы анықтама;

соңғы салық кезеңі үшін қарыз алушы – жеке тұлғаның жеке табыс салығы бойынша салық декларациясы;

ЕДБ-ның ішкі құжаттарына сәйкес ипотекалық тұрғын үй қарызының шарты бойынша қарыз алушының міндеттемелерін орындауға мүмкіндігінің бар екенін көрсететін өзге құжаттар;

2) "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы бойынша ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша және кредиттік бюроның кредиттік есебімен расталған өзге де тұрғын үй қарыздары бойынша өтелмеген берешектің болмауы;

3) мыналарды:

отбасының әрбір мүшесіне пайдалы ауданы 15 (он бес) шаршы метрден кем жатақханадағы бөлменің болуын;

Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтерінде белгіленген тәртіппен авариялық деп танылған тұрғынжайды қоспағанда, құқықтық кадастрдың мәліметтерімен расталған Қазақстан Республикасының аумағында меншік құқығында тұрғын үйінің жоқ екенін растау.

Ипотекалық тұрғын үй қарызын бергенге дейін ЕДБ Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына және банктің ішкі құжаттарына сәйкес қарыз алушының және қосалқы қарыз алушының (бар болса) кредит қабілеттілігін бағалауды жүзеге асырады.

Ипотекалық тұрғын үй қарызын беру туралы шешімді ЕДБ өзінің ішкі құжаттарына сәйкес қабылдайды.

"7-20-25" ипотекалық бағдарламасын іске асырудың өзге мәселелері Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі Басқармасының тиісті қаулысымен реттеледі.

5.1.2 Әлеуметтік тұрғын үйді дамыту жөніндегі шаралар

Қаржыландырылатын жобаларды ЖАО таза әрленген тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың (сатып алудың) және өткізудің:

1) республикалық бюджет қаражаты есебінен қаржыландырылатын сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй жобалары бойынша:

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент, Ақтөбе, Атырау, Ақтау, Түркістан қалаларында және Қарағанды облысында 180 мың теңгеге дейінгі;

қалған өңірлерде 140 мың теңгеге дейінгі;

2) облигациялар шығару есебінен қаржыландырылатын кредиттік тұрғын үй жобалары бойынша:

Алматы қаласында 240 мың теңгеге дейін;

Нұр-Сұлтан қаласы мен оның қала маңы аймағында 220 мың теңгеге дейін;

Шымкент қаласында және Алматы қаласының қала маңы аймағында 200 мың теңгеге дейін;

Ақтөбе, Атырау, Ақтау, Түркістан қалаларында, Қарағанды және Қостанай облыстарында 180 мың теңгеге дейін;

қалған өңірлерде 160 мың теңгеге дейін;



жеке тұрғын үй құрылысының пилоттық жобалары шеңберінде 120 мың теңгеге дейін.

Жобаларды іске асыру кезінде тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салу және (немесе) сатып алу құнының көзделген шегінен асып кететін шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтеледі.

Құрылыстың түпкілікті құны ЖСҚ бойынша ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы негізінде айқындалады.

Әлеуметтік инфрақұрылымды дамыту мақсатында сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласында белгіленген мемлекеттік нормативтерге сәйкес келетін жобалар бойынша тұрғын үйлерді бірінші қабаттарында әлеуметтік мақсаттағы объектілерді (балабақшаларды, балалардың шағын орталықтарын, емханаларды және басқаларды) орналастыра отырып салуға жол беріледі.

ЖАО мердігерлерді тартуды Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген шарттар мен талаптарға сәйкес мемлекеттік сатып алуды жүргізу арқылы жүргізеді.

Экономикалық тиімділікті қамтамасыз ететін үй құрылысы комбинаттарының өнімдерін міндетті түрде пайдалану неғұрлым өтімді құралдар ретінде қарастырылады.

2022 жылдан бастап ЖАО үлгілік жобалар мен үй құрылысы комбинаттарының өнімдері міндетті түрде пайдаланылатын жобалардың кемінде 50 %-ын республикалық бюджет қаражаты есебінен қаржыландыруға қалыптастырады.

Тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асырудың тиімді мониторингі мақсатында ЖАО объектілерде бейнебақылау жабдықтарымен жарақтандыруды және "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымының ақпараттық жүйесіне деректерді (қаражатты игеру, тұрғын үйді салу және өткізу барысы туралы мәліметтерді) апта сайын енгізуді қамтамасыз етеді.

Уәкілетті органмен, мемлекеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті органмен, бюджетті атқару жөніндегі орталық уәкілетті органмен келісу бойынша әлеуметтік тұрғын үй құрылысын одан әрі қаржыландыру үшін ЖАО-ға ішкі нарыққа қатысушылар арасында нарықтық жағдайларда облигациялық қарыздарды тартуға жол беріледі.

### **1. Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін әлеуметтік тұрғын үйді дамыту**

ЖАО-ға сатып алу құқығынсыз жалға берілетін әлеуметтік тұрғын үйді салуға, реконструкциялауға және (немесе) сатып алуға республикалық бюджеттен жыл сайын нысаналы трансферттер бөлінеді. Бұған қоса, осы мақсаттарға ЖАО жергілікті бюджеттерде, оның ішінде МЖӘ тетіктері бойынша қаражат көздейді.

Реконструкциялау жергілікті бюджет қаражаты есебінен ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы негізінде ЖСҚ-да айқындалған қаражат шегінде жүзеге асырылады. Тұрғын үй реконструкцияланған жағдайда 1 шаршы метрдің құны осы Бағдарлама шеңберіндегі жаңа тұрғын үй құрылысы құнының 60 %-ынан аспауы тиіс.

Көп қабатты тұрғын үйлердегі сатып алу құқығынсыз жалға берілетін әлеуметтік тұрғын үй және бір пәтерлі және (немесе) оқшауланған аз қабатты тұрғын үйлер сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жайлылықтың 3-4-сыныбына сәйкес келуге тиіс.

## **2. Әлеуметтік кредиттік тұрғын үйді дамыту**

Уәкілетті органмен келісу бойынша ЖАО жыл сайын облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО бюджеттері борышының лимиттері шеңберінде әлеуметтік кредиттік тұрғын үй салуға облигациялық қарыздар көлемін шығаруды жоспарлауды жүзеге асырады.

"Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ және "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымы тұрғын үйді өткізуден қайтқан қаражатты және Ұлттық қордан бөлінген қаражаттың келісімшарт жасалмаған қалдықтарын ЖАО-ның облигациялық қарыздарын сатып алу арқылы, сондай-ақ осы Бағдарламаның 5.1.3-кіші бөлімі 2-тармағының 2.3) тармақшасы шеңберінде ЖАО-ның әлеуметтік кредиттік тұрғын үй құрылысын одан әрі қаржыландыруға жібереді.

Әлеуметтік кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін ЖАО Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңес хаттамасымен айқындалған шарттарда 2 (екі) жылға дейінгі өтеу мерзімімен облигациялық қарыздар шығарады.

ЖАО уәкілетті органмен келісу бойынша:

бұдан бұрын шығарылған облигациялық қарыздарды ішінара немесе толық өтеген жағдайда облигациялық қарыздар ала алады;

бір облигациялық қарыз шеңберінде тұрғын үйді өткізуден алынған қаражатты қайта пайдалана алады.

Әлеуметтік кредиттік тұрғын үй салуды қаржыландыру үшін алынған қаражатты ЖАО тек нысаналы мақсатқа сәйкес пайдаланады.

Әлеуметтік кредиттік тұрғын үйдің жалпы ауданы 80 шаршы метрден аспауға тиіс, 5 %-дан асырмай ауытқуға рұқсат етіледі. Салуға жұмсалатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтелетін болса, ауданы рұқсат етілген ауытқудан асатын тұрғын үй салуға жол беріледі. Бұл ретте әлеуметтік кредиттік тұрғын үйді Бағдарламаға қатысушыларға өткізу құны нақты жалпы ауданына қарай айқындалады.

Қарауға мәлімделген жобаларды іріктеу кезінде индустриялық үй құрылысының жобаларына басымдық беріледі.

Бағдарлама бойынша тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың бағалық параметрін сақтау және кредиттік тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту мақсатында ЖАО жеке құрылыс салушылармен әріптестік қағидаттарында жапсарлас салынған коммерциялық алаңдары бар объектілер сала алады. Бұл ретте жеке құрылыс салушы коммерциялық алаңдар құрылысын қаржыландыруды, жобалауға және пайдалануға беруге жұмсалған шығындарды өтеуді қамтамасыз етеді.

Белгіленген мерзімдерде облигациялық қарыздарды өтеуді ЖАО тұрғын үйді өткізуден түскен қаражат есебінен және (немесе) жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырады.

Облыс орталықтарының, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО әлеуметтік кредиттік тұрғын үйлердің объектілеріндегі пәтерлердің бір бөлігін сатып алу құқығынсыз жалға беруді айқындай алады. Бұл ретте сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйдің құны әлеуметтік кредиттік тұрғын үйдің қалған бөлігі бойынша өткізу құнын баламалы ұлғайту есебінен жабылады.

## **2-1. "Шаңырақ" пилоттық жобасы бойынша әлеуметтік кредиттік тұрғын үйлерді өткізу**

"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ Қазақстан Республикасы Ұлттық банкінің еншілес ұйымынан алып, облигациялық қарыз шеңберінде "Шаңырақ" пилоттық жобасы бойынша кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру мақсатында ЖАО облигацияларын сатып алу үшін еншілес ұйымға қаражат бөледі.

"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымы бөлінген қаражаттың шеңберінде ішкі құжаттарға сәйкес ЖАО облигациялық қарыздарын мынадай шарттармен ұсынады:

қарыздың мақсаты – әлеуметтік кредиттік тұрғын үй салу;

сыйақы мөлшерлемесі – жылдық 4,25 % (төрт бүтін жүзден жиырма бес пайыз);

қарыз мерзімі – 22 (жиырма екі) айға дейін;

қарыз бойынша сыйақы төлеу – жарты жылда 1 (бір) рет;

негізгі борышты төлеу – қарыз мерзімінің соңында, қарыз алушының бастамасы бойынша мерзімінен бұрын өтеу құқығымен.

ЖАО бюджеттік жоспарлау саласындағы уәкілетті орган бекіткен мемлекеттік-жекешелік әріптестік жобаларын жоспарлау, жекеше әріптесті айқындау бойынша конкурс және тікелей келіссөздер жүргізу, мемлекеттік-жекешелік әріптестік шарттарына мониторинг жүргізу, мемлекеттік-жекешелік әріптестік жобаларының іске асырылуына мониторинг жүргізу және бағалау мәселелерін қамтитын мемлекеттік-жекешелік әріптестік

жобаларын жоспарлау және іске асыру тәртібіне сәйкес мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетігі арқылы кредиттік тұрғын үй жобаларын іске асыру мүмкіндігін қарайды.

Жеке құрылыс салушылардың мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетігі арқылы жобаларды іске асыруға қатысуын үлесін растаудың негізгі шарттары:

меншік құқығындағы ауыртпалықтан немесе ұзақ мерзімді жалдаудан бос жер учаскесінің болуы;

ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құжаттаманың болуы;

жеке құрылыс салушының жер учаскесін, аяқталмаған құрылысын және жобалау-сметалық құжаттамасын кепіл түрінде беруге келісімі;

ЖАО-ның қатысуымен жобаны іске асыру бойынша өтінім берген сәтке дейін құрылысы аяқталмаған көппәтерлі тұрғын үй бойынша құрылыс-монтаждау жұмыстарының орындалған көлемі туралы техникалық зерттеп-қарау қорытындысының болуы;

көппәтерлі тұрғын үйлерде қоғамдық мақсаттағы паркингтер, жапсарлас және жапсарлас-жанастыра салынған үй-жайлар құрылысына ақшалай қаражаттың болуын растау болып табылады.

Бағдарламада көзделген тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салу құнының шегінен асатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жабылады.

Бұл ретте, Бағдарламаға қатысушыларға тұрғын үйді сату құны тұрғын үйдің жалпы нақты ауданы бойынша айқындалады.

### **3. ЖТҚ-ны дамыту**

ЖТҚ дамытуды ынталандыру үшін ЖАО:

1) жеке, оның ішінде аз қабатты тұрғын үйлер салудың үлгілік жобаларын таратуды (бұл жобалар азаматтарға тегін беріледі);

2) бекітілген бас жоспарларға және егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес ЖТҚ-ға алаңдар беруді;

3) тұрғын үйлердің құрылысы басталғанға дейін ИКИ алаңдарын қамтамасыз етуді;

4) заңнамада белгіленген тәртіппен жер учаскелерін беруді көздейді.

ЖТҚ дамыту үшін ИКИ салуға жер учаскелерін сумен, электрмен және газбен жабдықтау желілерімен қамтамасыз ету үшін республикалық бюджеттен жыл сайын қаражат бөлінеді. Жылумен жабдықтау жүйелерін, телефондандыру, су бұру және кәріз желілерін, инженерлік құрылыстарды, орамшілік жолдар мен өтпе жолдарды қамтитын өзге де инженерлік коммуникацияларды жүргізу жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады. Жыл сайын ЖТҚ-ға бөлінетін шамамен 40 мың жер учаскесі инженерлік желілермен қамтамасыз етілетін болады.

Аз қабатты құрылысжайлар бірыңғай сәулеттік стильде болуға тиіс.

Бұл үшін ЖАО ЖТҚ кезекте тұрғандарға тұрғын үйлер және (немесе) оқшауланған аз қабатты тұрғын үйлер құрылысының пилоттық жобаларын ұйымдастырады.

ЖАО Өңірлік стандарттар жүйесінің ережелерін (қала маңы аймақтары, қала үлгісіндегі кенттер, даму әлеуеті жоғары шағын және моноқалалар) ескере отырып, аумақтық бірліктің экономикалық әлеуетіне байланысты жобаларды іске асыруды айқындайды.

Құрылыс саласындағы қазақстандық қамту үлесін 90 %-ға дейін ұлғайту және өңдеуші өнеркәсіпте құрылыс материалдары өндірісінің өсуін қамтамасыз ету мақсатында пилоттық жобаларды іске асыру үшін жергілікті құрылыс материалдары пайдаланылатын ҮҚК технологиялары қолданылады, бұл тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салу және сату құнын 120 мың теңгеден қымбат болмауын (ИКИ құнын есепке алмағанда) қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

ЖАО жобаларын қаржыландыруды осы кіші бөлімнің 2-тармағы шеңберінде немесе құрылыс салушының қаражатын тарта отырып жүзеге асыруға жол беріледі.

### 5.1.3 Тұрғын үй құрылысын ынталандыру жөніндегі шаралар

#### 1. Жаппай тұрғын үй салынатын аудандарға ИКИ жүргізу

Құрылыс салуға бөлінген алаптар тұрғын үйлердің құрылысы басталғанға дейін электрмен, жылумен (қуаты сағатына 100 Гкал астам жылумен жабдықтайтын көздерді (қазандықтарды) қоспағанда) жабдықтау жүйелерін, сумен, газбен жабдықтаудың, телефондандырудың инженерлік желілерін, су бұруды және кәріздерді, инженерлік құрылыстарды, орамшілік жолдар мен өтпелерді қамтитын инженерлік коммуникациялармен қамтамасыз етілуге тиіс.

Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда ИКИ-ді дамыту және (немесе) жайластыру республикалық және жергілікті бюджеттердің қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Республикалық бюджет қаражаты есебінен жобаларды қалыптастыру және қаржыландыру уәкілетті орган арқылы жүзеге асырылады.

ЖАО абаттандыру бойынша жұмыстардан басқа, жеке құрылыс салушылардың көппәтерлі тұрғын үйлеріне ИКИ жүргізуді қаржыландыра алады.

Бұл ретте жеке құрылыс салушы тұрғын үйдің жалпы ауданының кемінде 50 %-ын 1 шаршы метрге белгіленген мынадай өткізу бағасы бойынша ұсынады:

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент, Атырау, Ақтау қалаларында – қоса алғанда 260 мың теңгеге дейін; басқа өңірлерде – 220 мың теңгеге дейін.

Жеке құрылыс салушы тұрғын үйді тікелей сату жолымен, ҚТҚЖБ, ЕДБ қарыздары, "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы және "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымдарының АҚ бағдарламасы арқылы өткізеді.

2. Квazимемлекеттік сектор субъектілері арқылы көрсетілетін қолдау тетіктері

2.1. Тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыру

Тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру мақсатында "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымы ішкі құжаттарға сәйкес:

1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамаға сәйкес кепілдік беру тетігін;

2) мемлекеттік және мемлекеттік емес заңды тұлғалармен жасалатын тиісті меморандумдар (келісімдер) бойынша кейіннен сатып алу құқығымен жалға беру мақсатында тұрғын үй салуды және/немесе сатып алуды жүзеге асырады.

Түсетін жалдау төлемдері, бюджет қаражатының пайдаланылмаған бөлігі, нарықтық жағдайларда капиталдың ішкі және халықаралық нарықтарында, оның ішінде квазимемлекеттік сектор субъектілерінің кепілдігімен тартылатын қаражат қаржыландыру көздері болуы мүмкін. Жалдау төлемдерін тартылған қаражатпен микширлеуге жол беріледі.

Қосымша түсетін жалдау төлемдері ЕДБ ипотекалық қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алуға, қабылданған міндеттемелерді өтеу және (немесе) Бағдарлама шеңберінде кейіннен сатып алу мүмкіндігімен жалға беру мақсатында тұрғын үйді салу және (немесе) сатып алу бойынша тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыруға бұрын бағытталған "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымының меншікті қаражатын қайтару (алмастыру) үшін пайдаланылуы мүмкін.

Тұрғын үй құрылысы жобаларын іріктеу мен қарау және тұрғын үйді өткізу тәртібі "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымдарының ішкі құжаттарында айқындалады.

Құрылыс (сатып алу) жобалары бойынша баға параметрлері 1 шаршы метрі үшін мынадан аспауы тиіс:

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент, Атырау, Ақтау қалаларында – қоса алғанда 260 мың теңгеге дейін;

басқа өңірлерде – 220 мың теңгеге дейін.

"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымының кепілдігімен қамтамасыз етілген тұрғын үй құрылысы жобалары бойынша ҚТҚЖБ және ЕДБ өздерінің ішкі құжаттарында айқындалған тәртіппен және шарттарда, сондай-ақ "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымы мен ЕДБ арасында жасалған келісімдер

шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар бойынша талап ету құқықтарын кепілдікке қойып тұрғын үй сатып алу үшін қарыз алушыларға кредит бере алады.

Үлестік салымдарға кепілдік беру тетігін қамтамасыз ету мақсатында "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымының жарғылық капиталын республикалық бюджет қаражаты есебінен 20 млрд. теңге мөлшерінде капиталдандыруға жол беріледі.

ЖАО Бағдарламаның 5.1.1-кіші бөлімінде көзделген тәртіпке сәйкес сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйді сатып алған жағдайда "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымдарына тұрғын үйді сатуға жол беріледі.

Тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыру "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымының ЕДБ-да шартты депозиттер орналастыруы арқылы да жүзеге асыруы мүмкін.

ЕДБ-ға шартты депозиттерді орналастырудың шарттары мен тетіктері, ЕДБ және құрылыс салушыларға қойылатын талаптар, тұрғын үй құрылысы жобаларын іріктеу және қарау және тұрғын үйді сату тәртібі "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымының ішкі құжаттарында айқындалады. Тұрғын үйдің 1 шаршы метрі үшін салу мен өткізудің бағалық параметрлері жобаның рентабельділігі мен қаражаттың қайтарымдылығына қарай айқындалады.

Тұрғын үйдің қолжетімділігін мониторингтеу, халықтың өмір сүруіне қолайлы жағдай жасау және шаралардың тиімділігін айқындау мақсатында "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымы олардың нәтижелерін ақпараттық жүйеге жүктей отырып, талдамалық зерттеулер жүргізеді.

Тұрғын үй құрылысының өзіндік құнын төмендету үшін "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымының ақпараттық жүйесі базасында онлайн-платформа құру мүмкіндігі қаралатын болады, онда құрылыс саласына қатысушылар тауарлар, жұмыстар, көрсетілетін қызметтер туралы ақпаратты орналастыра алады.

## **2.2. Субсидиялау**

Жеке құрылыс салушылар тарапынан ұсынысты ынталандыру мақсатында 2017 жылдан бастап жеке құрылыс салушыларға ЕДБ беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін субсидиялау құралы енгізілді.

Субсидиялау туралы шешім қабылданған сәтте қолданыста болған Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесі деңгейінің 5 %-ынан аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша ЕДБ берген кредиттер бойынша ғана субсидиялау жүзеге асырылады.

Жыл сайын Мемлекеттік бағдарлама шеңберінде құрылыс салушылардың кредиттері бойынша сыйақы мөлшерлемесінің жылдық 7 %-ын өтеу үшін республикалық бюджеттен субсидия бөлінеді.

Жеке құрылыс салушы 1 шаршы метрді өткізудің мынадай тіркелген бағасы бойынша тұрғын үйдің кемінде 50 % ұсынады:

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Шымкент, Атырау, Ақтау қалаларында – қоса алғанда 260 мың теңгеге дейін; басқа өңірлерде – 220 мың теңгеге дейін.

Жеке құрылыс салушы тұрғын үйді тікелей сату жолымен, ҚТҚЖБ, ЕДБ қарыздары, "7-20-25" ипотекалық бағдарламасы және "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымдарының бағдарламалары арқылы өткізеді.

Тұрғын үй құрылысы мақсатында жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін субсидиялау тәртібін уәкілетті орган бекітеді.

"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымы "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде 2017 – 2018 жылдары жасалған ипотекалық қарыздар бойынша субсидиялар төлеуді республикалық бюджет қаражаты есебінен қамтамасыз етеді.

"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымының субсидиялау жөніндегі қызметтері республикалық бюджет қаражаты есебінен төленеді.

### **2.3. Кредит беру**

"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымы проблемалы объектілерді аяқтау үшін ақылылық, мерзімділік және қайтарымдылық шарттарымен Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің уәкілетті ұйымына (бұдан әрі – уәкілетті ұйым) кредит береді.

Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігіне құрылыс-монтаждау жұмыстарына арналған қаражатты, осы Бағдарламаның 5.1.2-кіші бөлімінің 2 және 2-1-тармақтарына сәйкес тартылған облигациялық қарыздарды Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында көзделген тәртіпке сәйкес бюджеттік кредиттеу арқылы тұрғын үй құрылысының проблемалық объектілерін аяқтау үшін пайдалануға жол беріледі. Бұл жағдайда тиісті бос алаңдар осы Бағдарламаның 5.1.1-кіші бөлімінің 3, 3-1-тармақтарына сәйкес өткізілуге жатады.

"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымы Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің уәкілетті ұйымына (бұдан әрі – уәкілетті ұйым) тұрғын үй құрылысының проблемалы нысандарын аяқтау үшін төлемділік, мерзімділік және қайтарымдылық шарттарымен кредит береді. Қосымша 2020 жылы Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігіне уәкілетті ұйымның тұрғын үй құрылысының проблемалы объектілерін толық аяқтау үшін республикалық бюджеттен 38,5 млрд. теңге мөлшерінде нысаналы трансферт бөлу көзделуде.

Уәкілетті ұйым алынған кредиттік қаражатты ҚР ҰБ-да ашылған шотта орналастырады.



Уәкілетті ұйым "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымынан тартылатын қаражат есебінен тұрғын үй құрылысының проблемалы объектілеріне қаржылық, заңдық және техникалық аудит жүргізеді, кредиттік қаражаттың қайтарымдылығын қамтамасыз ету шартымен жобалау және құрылыс-монтаждау жұмыстарын, объектілерді, оның ішінде аяқталмаған құрылыс объектілерін бұзуды және (немесе) бөлшектеуді, жер учаскелерін (жер пайдалану құқықтарын) сатып алуды, жаңа КТҮ салуды, сондай-ақ құрылысқа аванс беруді қаржыландырады.

Уәкілетті ұйым "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымының алдында қаражаттың қайтарымдылығын ескере отырып, Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігімен келісу бойынша объектілерде бос алаңдарды өткізуден, сондай-ақ жаңа КТҮ (жапсарлас үй-жайлар мен паркінгі бар) салуға берілетін кредиттік қаражат шеңберінде қаражатты қайтадан пайдаланады.

Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі проблемалы объектілердің құрылысын аяқтау шеңберінде инженерлік желілер мен абаттандыруды қаржыландыру мен салуды жергілікті бюджет қаражаты есебінен қамтамасыз етеді.

Уәкілетті ұйымға "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ға кредит берудің қаражат көздері мен шарттары Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің хаттамасына сәйкес айқындалады.

Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу мәселелері жөніндегі ведомствоаралық комиссиясы (бұдан әрі – ВАК) объектілердің тізбесін қарайды және оларды кредиттік қаражат есебінен қаржыландыру үшін уәкілетті ұйымға ұсынады.

Объектілердің бағалық және техникалық параметрлері бекітілген ЖСҚ, ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы мен орындалған жұмыстардың көлемі туралы техникалық аудиттің нәтижелері негізінде айқындалады.

Уәкілетті ұйым көрсетілген растайтын құжаттардың, сондай-ақ бос алаңдардың болуы туралы деректердің негізінде кредиттік қаражаттың белгіленген мерзімде қайтарылуын қамтамасыз ету шартымен құрылысты аяқтау үшін қажетті қаржы қаражатының көлемін айқындайды.

Қаражаттың қайтарымдылығы уәкілетті ұйымға проблемалы объектілердегі және (немесе) жаңа КТҮ-дегі толық бос алаңдарды және (немесе) оларды өткізуден түскен қаражатты, сондай-ақ үлескерлердің пайдасына өндіріп алынған ақша қаражатын және (немесе) мүлікті беру есебінен қамтамасыз етіледі.

Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі уәкілетті ұйымның "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымының алдындағы міндеттемелерін белгіленген мерзімде орындауын қамтамасыз етеді.

#### **2.4. Жалға берілетін тұрғын үйді дамыту**

Жеке меншік жалға берілетін тұрғын үй нарығын дамыту мақсатында халықаралық тәжірибені ескере отырып, Жылжымайтын мүліктің инвестициялық қорларының (REIT) қызметі үшін институционалдық жағдай жасалатын болады.

REIT кірістерді тұрғын және коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру мен жылжымайтын мүлік құнының өсуі есебінен қалыптастыратын болады. Алынған кірістер акционерлердің арасында бөлінеді.

Квазимемлекеттік сектор субъектілері, мемлекет қатысатын ұйымдар, институционалдық инвесторлар және даму институттары REIT акционерлері және/немесе инвесторлары бола алады.

ҚР ҰБ басқармасының 2015 жылғы 24 сәуірдегі № 69 қаулысымен бекітілген Ипотекалық тұрғын үй қарыздарын (ипотекалық қарыздарды) қайта қаржыландыру бағдарламасы (бұдан әрі – Қайта қаржыландыру бағдарламасы) ЕДБ-ның, "БТА Банкі" АҚ-ның тарату комиссияларынан жеке тұлғалардың, бұрынғы тұрғын үй иелерінің (бұдан әрі – жеке тұлғалар) қарыздары бойынша берешекті өндіріп алу кезінде теңгерімге қабылданған кепіл тұрғын үйді "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымының сатып алуы тетігін қарастырады.

"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымы сатып алған тұрғын үй Жеке тұлғаларға Қайта қаржыландыру бағдарламасы мен осы Бағдарлама шарттарында сатып алу құқығымен ұзақ мерзімді жалға беріледі.

5.2 Халықты сапалы ауызсумен және су бұру қызметтерімен ұтымды қамтамасыз ету

Халықтың өмір сүру сапасын арттыру жөніндегі шаралардың бірі сапалы ауызсумен және су бұру қызметтерімен қамтамасыз ету мәселесін шешу болып табылады. Бұл – "Ауыл – Ел бесігі" жобасы шеңберінде инфрақұрылымдық дамытудың қажетті құрауыштарының бірі.

Тұрғын үй-коммуналдық секторды дамыту мен жаңғырту жөніндегі ұтымды тәсілді іске асыру, сондай-ақ бюджет қаражатын басым тәртіппен тиімді пайдалану мақсатында қаражат орталықтандырылған сумен жабдықтауға қол жеткізу көрсеткіштері төмен және жергілікті бюджеттен бөлінетін қаражаттың үлесі көп өңірлерге бөлінеді.

Бұдан басқа, ауылды сумен жабдықтау секторында сумен жабдықтаудың оқшау көздері барынша пайдаланылады, блокты тазарту құрылыстарын қолдана отырып, үлгілік жобалар тұрғындарының саны аз елді мекендерде әзірленіп, кеңінен қолданылатын болады.

Осылайша, қамтамасыз етілмеген ауылдардың жартысынан астамы немесе 1 333 ауыл әрқайсысында кемінде 200 адам (шамамен 115 мың адам) тұрғыны бар шағын ауылдар болып табылады.

Көрсетілген шағын ауылдарды санитариялық сапа нормаларына сәйкес келетін ауызсумен қамтамасыз ету мақсатында сумен жабдықтаудың оқшау

жүйелерін орнатқан жөн. Тәсілдердің бірі суды тазартудың кешенді блок-модульдері (бұдан әрі – КБМ) болып табылады. КБМ орнатудың артықшылығы оның бағасы, құрастырудың, пайдаланудың қарапайымдылығы және қажет болған жағдайда бір ауылдан басқа ауылға көшіру мүмкіндігі болып табылады. Жеке ұңғымалар бұрғылап, сүзгілер орнату балама нұсқа болып табылады. Оқшау көздердің осы түрінің артықшылығы – құны төмен болуы, учаскеде орналасуы, сумен жабдықтау қызметтері үшін төлемнің болмауы. Бұл ретте сүзгілерге қызмет көрсетуді меншік иесі жүргізеді. Суды құбырмен тасымалдамай орталықтандырылмаған сумен жабдықтау жүйесі болып табылатын оқшау сумен жабдықтау жүйелерін (КБМ, жеке ұңғымалар, суды тарату пункттері және т.б.) орнату жергілікті бюджет немесе жеке инвестицияларды тарту есебінен жүзеге асырылады. Бірнеше ауылдық елді мекенде бір жоба шеңберінде оқшау жүйелер (оның ішінде КБМ бар шағын топтық су құбырлары) немесе КБМ (жеке ұңғымаларды қоспағанда) орнатылған жағдайда республикалық бюджет қаражаты есебінен қаржыландыру мүмкіндігі қаралуы мүмкін.

Бұл ретте тұрғындар келіскен жағдайда тұрғындарының саны 200-ден 500 адамға дейінгі ауылдарда КБМ орнатылуы, сондай-ақ бір көзден топтық су тартқыш жүргізілуі әрі оған тазарту пункттері орнатылып, әрбір елді мекенге суды тарату арқылы бірнеше ауыл қосылуы мүмкін.

Тұрғындарының ұдайы көшіп кетуі орын алып отырған және жуық арадағы перспективада жабылуы тиіс ауылдарда әкімдіктің шешімі бойынша уақытша су жеткізу түрінде жергілікті сумен жабдықтау ұйымдастырылуы мүмкін.

Тұрғындар саны 200-ден астам 1274 ауыл басым түрде орталықтандырылған сумен жабдықтаумен қамтамасыз етіледі.

Осылайша 2607 ауылда санитариялық нормаларға сәйкес келетін сумен жабдықтау қызметтерімен 1,2 млн. адамды қамтамасыз ету көзделуде.

Қалаларда сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін дамыту үшін нысаналы трансферттер тек жаңа құрылысқа көзделеді.

Қалаларда сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін реконструкциялау қаржы институттарының, оның ішінде халықаралық қаржы институттарының бюджеттен тыс қаражатын тарту арқылы жобаларды субсидиялау (инфрақұрылымдық гранттар) арқылы жүзеге асырылатын болады.

Қаржы институттарымен бірлесіп қаржыландыру болжанатын жобалар бойынша "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ Оператор ретінде ТКШ-да жобаларды дайындау, жобаларды қаржыландыру және іске асыру схемасын құрылымдау мәселелері бойынша қаржы ұйымдарымен үйлестіруді жүзеге асырады.

Бұдан басқа, бюджет қаражатын тиімсіз және ұтымсыз пайдалану фактілеріне жол бермеу, халықты ауызсумен және су бұрумен қамтамасыз ету бойынша

баламалы және үнемді шешімдерді іздеуді кеңейту мақсатында алдағы кезеңде сумен жабдықтау және су бұру секторын дамыту мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылады:

1) қалалық және ауылдық жерлерде сумен жабдықтау мен су бұрудың жаңа объектілерін салу және жұмыс істеп тұрғандарын реконструкциялау кезінде мынадай жүйелі тәсілді енгізу:

коммуналдық шаруашылық саласындағы уәкілетті органның қалалық елді мекендер үшін қалалық сумен жабдықтау және су бұру жүйелерінің әзірленген инвестициялар негіздемелеріне сәйкес сумен жабдықтау және су бұру желілерін салуды және реконструкциялауды талап ететін елді мекендердің алдын ала тізімін қалыптастыруы;

коммуналдық шаруашылық саласындағы уәкілетті органның жоспарланатын қаржы жылының алдындағы жылдың бірінші тоқсанында ЖАО-ның алдағы қаржы жылына арналған бюджеттік өтінімдері негізінде жүзеге асырылатын сумен жабдықтау және су бұру жобаларының бірыңғай тізбесін қалыптастыруы. Бұл ретте Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен ЖАО тарапынан міндетті қоса қаржыландыру ескеріледі;

2) сумен жабдықтау мен су бұрудың су шаруашылығы секторының инвестициялық тартымдылығын арттыру және сумен жабдықтау мен су бұру объектілерін қаржыландыруға жеке капиталды барынша тарту.

Қаржы институттарының қаражатын тарту кезінде жаңа технологиялар енгізіледі, сумен жабдықтау және су бұру жүйесін басқарудың тиімділігін жақсартуға мүмкіндік беретін ТМС шығыстары оңтайландырылады.

Сонымен бірге, табиғи монополиялар салаларындағы реттеу және бақылау жөніндегі уәкілетті органға тарифтік саясатты іске асыру шеңберінде коммуналдық шаруашылықтың осы секторында инвестициялық тартымды тарифтерді белгілеу мүмкіндігін қарау ұсынылады;

3) сумен жабдықтау және су бұру саласындағы нормативтік құқықтық және нормативтік-техникалық базаны жетілдіру, үлгілік жобалар мен үлгілік жобалық шешімдерді әзірлеу, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін құру мен пайдаланудың бірыңғай техникалық саясатын енгізу;

4) халықты ауызсумен қамтамасыз ету үшін жерасты суларының әлеуетін барынша пайдалану;

5) сумен жабдықтау мен су бұру жүйелерін жобалау сапасын арттыру және сумен жабдықтау мен су бұру саласында қазақстандық қамтуды дамыту;

6) саланы кадрлық қамтамасыз ету;

7) тиімділіктің соңғы негізгі көрсеткіштерін (KPI) қалыптастыра отырып, ЖАО мен табиғи монополия субъектісінің арасында қызметтер көрсету

шарттарын енгізу. Көрсетілетін қызметтер бойынша барлық кешенді, оның ішінде МЖӘ тетігі бойынша басқаруға беру баламалы нұсқа болып табылады;

8) сарқынды суларды оқшау тазартуды қолдана отырып, су бұруды орталықсыздандыру.

Сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін дамыту кезінде осы Мемлекеттік бағдарламаның міндеттерінде көрсетілген басымдықтар қабылданатын болады.

Мынадай құжаттары бар жобаларды қаржыландыруға рұқсат етіледі:

1) электрондық жеткізгіштердегі ЖСҚ;  
2) бекітілген сумен жабдықтау көздерінің бар екенін растау: ҚМК хаттамасы, ашық көздер бойынша арнайы су пайдалануға рұқсат, магистральдық және топтық су тартқыштарға қосылуға арналған техникалық шарттар (сумен жабдықтаудың оқшау жүйелері – КБМ салу жобаларын қоспағанда);

3) жоба ЖСҚ-ның ведомстводан тыс кешенді сараптамасының қорытындылары;

4) салалық мемлекеттік органның салалық қорытындысы;

5) түсіндірме жазба;

6) ЖСҚ-ны бекіту туралы бұйрық;

7) пайдаланушы кәсіпорынның болуы туралы кепілхат;

8) құрылыстың экономикалық орындылығын растау үшін тарифтерді алдын ала есептеу;

9) ауылдық елді мекендерде сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салу бойынша тұрғындардың келісу хаттамасы;

10) суды тұтыну көлемін және сарқынды сулардың болжамды көлемін есептеу;

11) ауылдардағы су бұру жүйелерінің объектілері және қалалардағы кәріздік-тазарту құрылыстары бойынша техникалық шешімдерді ғылыми-техникалық кеңеспен келісу. Бұл үшін әкімдіктер салалық басқармалар жанынан ғылыми-техникалық кеңестер құруы қажет.

Басым бюджеттік инвестициялық жобаларды іріктеу мынадай өлшемшарттар бойынша жүзеге асырылады:

1) сумен жабдықтаудың жаңа жүйелерін салуға бағытталған жобалар;

2) пайдалану кезеңінде сенімділік, жөндеуге жарамдылық, техникалық және экономикалық тиімділік талаптарына сай келетін заманауи материалдарды, жабдықтарды және технологияларды қолдану көзделген жобалар;

3) сумен жабдықтау және су бұрудың аяқталмаған (ауыспалы) жобалары.

Сумен жабдықтау және су бұру жобаларын уақтылы пайдалануға беру, олардың қымбаттауын болдырмау мақсатында аяқталмаған (ауыспалы) жобаларды міндетті қаржыландыруды қамтамасыз ету қажет;

4) Мемлекет басшысы мен Үкіметтің тапсырмалары бар қалаларды және ауылдық елді мекендерді дамытудың кешенді жоспарларына енгізілген жобалар;

5) қалалық сумен жабдықтау және су бұру жүйелерінің апатты учаскелерін реконструкциялау және жаңғырту жөніндегі жобалар.

Су ресурстарын басқару саласындағы уәкілетті орган топтық су тартқыштарды салу және реконструкциялау жөніндегі іс-шараларды жүргізеді.

Су бұру саласында қалаларда кәріздік-тазарту құрылыстарының (бұдан әрі – КТҚ) жұмыс істеу мәселелерінің проблемасы өте өзекті.

Қалалар мен өнеркәсіптік кәсіпорындардың сарқынды суларды тазалауға арналған КТҚ-ның нашар жұмыс істеуі қоршаған орта мен су ресурстарының антропогендік ластануы ауқымының өсуіне алып келеді. 27 қалада КТҚ жоқ немесе әбден тозған, 26 қалада жаңғырту және реконструкциялау талап етіледі.

Осы бағыттың капиталды өте көп қажет етуіне және бюджет ресурстарының шектеулі болуына байланысты бюджеттен тыс қаражатты тартудың әртүрлі тетіктерін іске қосу мүмкіндігі көзделген.

Мұндай тетіктердің бірі МЖӘ болып табылады. Осы тетікті іске асыру үшін мемлекет тарапынан жобаны қоса қаржыландыру, концессионердің инвестициялық және операциялық шығындарын өтеу және басқару үшін сыйақы қажет.

Тағы бір тетік ХҚҰ қаражатын тарту болып табылады. ХҚҰ шарттарының осы бағыт бойынша одан әрі іске асыру үшін жеткілікті әлеуеті бар.

Осы бағыттың бірыңғай қарыз алушысы және операторы мынадай негізгі функциялары бар ТКШ жаңғырту және дамыту жөніндегі ұйым болады: бастапқы деректерді талдау, КТҚ құнын оңтайландыру мақсатында жобалау құжаттамасын қайта өңдеу, конкурс өткізу және мердігермен DB-келісімшартқа қол қою, жобалау құжаттамасын келісу, мердігер орындаған жұмыстарды қабылдау, авторлық және техникалық қадағалау жүргізу, орындалған жұмыстар үшін ақы төлеу, КТҚ басқару кезінде көрсеткіштердің мониторингі, эскроу шотты басқару және қарызды өтеу, КТҚ-ға корпоративтік менеджментті енгізу. Бұл ретте, Қазақстан Республикасының бюджет заңнамасына сәйкес республикалық және жергілікті бюджеттердің қарыздарға қызмет көрсетуге және оларды өтеуге арналған қаражаты есебінен қарыздарды өтеу тетігі пысықталады. Бұдан басқа, қарызды ұйымдастыру, жобаны дайындау, бірыңғай ТЭН әзірлеу, әрбір жоба бойынша конкурстық рәсімдерді жүргізу, жұмыстарды орындау сапасының мониторингі бойынша Оператор көрсететін қызметтердің көлемін орындау мақсатында мердігер республикалық бюджеттен қаржыландыру мәселесін пысықтайды. Бір үйлестірушінің болуы жобаларды іске асыру процесін біріздендіруге және бақылауға мүмкіндік береді.

Бұдан басқа, Оператор қызметі бағыттарының бірі сарқынды суларды тазартудың жаңа технологияларын іздеу және сынақтан өткізу, сервистік және оқыту орталықтарын ашу бөлігінде саланы дамытуға қатысу болады.

Сондай-ақ су бұру секторындағы жобаларды тиімді іске асыру үшін мынадай мәселелерді шешу жөнінде шаралар қабылданатын болады:

1) барлық іске қосылған құжаттарда су объектілерінің режимін ескере отырып, сарқынды суларды тазартуды нормалаудың қолданыстағы жүйесін оңтайландыру және сәйкес келтіру;

2) КТҚ жобалау кезінде жүйелік тәсілді әзірлеу;

3) "Су бұру; Сыртқы желілер мен құрылыстар" ҚН-ның қолданыстағы нормативтік базасын рұқсат етілген технологиялық шешімдер бөлігінде қайта өңдеу;

4) КТҚ жобалауға, салуға және басқаруға арналған бірыңғай келісімшарт бойынша жобаларды іске асыру мүмкіндігі;

5) КТҚ кәсіпорындарына кірістерді ұлғайту мақсатында реттелмейтін қызметтің өзге түрлерімен айналысуға рұқсат беру.

Тұтастай алғанда, барлық қалаларда қоса алғанда 2025 жылға дейін КТҚ-ны салу, жаңғырту және реконструкциялау мәселелерін шешу көзделеді. Жобаларды іске асыру жылдары бойынша қалалардың тізбесін тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы уәкілетті мемлекеттік орган айқындайды. Келесі кезеңде барлық ауылдарды сумен жабдықтау қызметтерімен 100 % қамтамасыз еткеннен кейін ауылдық елді мекендердің су бұру жүйелерін салу және реконструкциялау мәселелері шешілетін болады.

Ерекше жағдайларда Қазақстан Республикасының Тұңғыш Президенті – Елбасының, Қазақстан Республикасы Президентінің, Қазақстан Республикасы Үкіметінің тапсырмаларын, сондай-ақ бағдарламалық құжаттарды орындау шеңберінде ауылдық елді мекендерде су бұру жүйелерін салу және реконструкциялау көрсетілген тәртіптен тыс іске асырылуы мүмкін.

ЖАО қажетті техникалық құжаттаманы (ТЭН, ЖСК, т.б.) жоспарлау және әзірлеу мәселелерінде осы басымдықты қатаң ұстануы қажет.

### 5.3 Тұрғын үй-коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту

Халықтың тыныс-тіршілігіне қолайлы жағдай жасау мақсатында коммуналдық секторды, бірінші кезекте сумен жабдықтау және су бұру, энергиямен жабдықтау (жылумен, газбен, электрмен жабдықтау) жүйелерін жаңғырту (реконструкциялау және салу) бойынша шаралар кешенін іске асыру жалғасады.

Бұл ретте энергиямен жабдықтау саласындағы іс-шаралар осы бағдарлама шеңберінде де, уәкілетті мемлекеттік және жергілікті атқарушы органдардың стратегиялық және бағдарламалық құжаттарында да көзделген.

### 5.3.1 Жылумен жабдықтау секторын жаңғырту

Жылумен жабдықтау секторын жаңғыртуға бағытталған шаралар кешенін іске асыру жалғасады.

Жылумен жабдықтау желілері мен жылумен жабдықтау жүйелерін жаңғырту (реконструкциялау және салу) жөніндегі жобаларды қаржыландырудың басымдығы тұрғысынан іріктеу өлшемшарттары:

- 1) өтпелі жобаларды аяқтау. Бірінші кезекте өтпелі жобалар қаржыландырылады;
- 2) физикалық тозуы рұқсат етілген деңгейден асып кеткен "тозығы жеткен" желілерді реконструкциялау (толық ауыстыру);
- 3) сенімділіктің, ұзаққа жарамдылықтың, энергия тиімділігінің ең жоғары деңгейін қамтамасыз ететін материалдар мен технологияларды қолдану. Нұсқаларды салыстыру арқылы неғұрлым сапалы материалдарға басымдық беріледі. Көрсеткіштер бірдей болған жағдайда отандық тауар өндірушіге артықшылық беріледі;
- 4) әлеуметтік фактор. Халық барынша көп қамтылатын жобаларға басымдық беріледі;
- 5) желілердің тозу көрсеткіштеріне әсері. Желілердің тозу индикаторын барынша төмендететін жобалар қаржыландырылады;
- 6) Қазақстан Республикасының Тұңғыш Президенті – Елбасының, Қазақстан Республикасы Президентінің, Қазақстан Республикасы Үкіметінің тапсырмасы бойынша жобалар.

Жылумен жабдықтау секторын дамыту жөніндегі негізгі іс-шаралар:

- 1) нормативтік құқықтық және техникалық базаны жетілдіру;
- 2) жылумен жабдықтау секторының инвестициялық тартымдылығын арттыру ;
- 3) жылу энергиясына тариф белгілеу жүйесін жетілдіру;
- 4) жылумен жабдықтау секторында ресурс үнемдейтін технологияларды, энергия тиімді жабдықтар мен материалдарды (оқшауланған құбырлар, жиілік реттелетін сорғылар және басқалар) пайдалану;
- 5) қазандықтардың пайдалы әсер ету коэффициентін 85 %-дан жоғарлату. Қазандық-агрегаттардың техникалық сипаттамаларын қанағаттандыратын тазартылған суды пайдалануға мүмкіндік беретін химиялық су дайындау жабдығын қамтамасыз ету;
- 6) бақылау-өлшеу жабдықтарын және деректерді жаппай жинау мен жедел диспетчерлік басқару жүйелерін енгізу жолымен көрсетілетін қызметтердің сапасын бақылауды қамтамасыз ету;
- 7) Қазақстан Республикасының қалалары мен елді мекендерінде жылумен жабдықтаудың ашық жүйесін жабық жүйеге кезең-кезеңмен ауыстыру.



### 5.3.2 Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жобаларын қаржыландыру

Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін жаңғырту (реконструкциялау және салу) саласындағы жобаларды қаржыландыру бюджет қаражаты, қаржы институттарының қарыздары, ТМС-ның меншікті қаражаты және басқа да көздер есебінен жүзеге асырылады.

Республикалық бюджет шеңберінде қаржыландыру бюджеттік кредит беру, субсидиялар, қаржы институттарының қарыздарын қоса қаржыландыру және нысаналы даму трансферттері тетіктері бойынша жүзеге асырылады.

#### Бюджеттік кредит беру

Республикалық бюджет қаражаты есебінен бюджеттік кредит беру тетігі арқылы қаржыландыру тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы уәкілетті орган бекітетін Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салуға, реконструкциялауға және жаңғыртуға кредит беру қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

Жобаларды бюджеттік кредиттеу тетігі арқылы іске асыру кезінде ЖАО қарыз алушылар болып табылады, ТКШ саласындағы кәсіпорындар түпкілікті қарыз алушы-жобаларды орындаушы болып айқындалады.

Бюджеттік кредитті бөлу негіздерінің бірі сенім білдірілген өкілдің (агенттің) бюджеттік кредит беру мүмкіндігі туралы қорытындысы болып табылады, ол ұсынылған құжаттаманы Қағидаларда көрсетілген өлшемшарттарға сәйкестігі тұрғысынан қарайды.

Бюджеттік кредиттер негізінен жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерін реконструкциялауға, бірінші кезекте ескі желілерді ауыстыруға, сондай-ақ жаңа құрылыстың жекелеген әлеуметтік маңызы бар жобаларына бағытталады болады.

#### Бірлесіп қаржыландыру

Әріптестік туралы негіздемелік келісімдер шеңберінде халықаралық қаржы ұйымдарымен (бұдан әрі – ХҚҰ) кредиттік шарттарға сәйкес дайындалған жобаларды іске асыру жүргізілуде.

Аталған жобалардың қатысушылары ХҚҰ қарыздарын тартатын мемлекеттік коммуналдық кәсіпорындар болып табылады.

Бұл тетік жобаға қатысушыларға бюджеттен тыс қатынастарға көшуге, ТМС-ның проблемалы мәселелерінің кешенін шешуге, аварияларды анықтау және жою жөніндегі қазіргі заманғы жабдықтармен жарақтандыруға, бағдарламалық қамтылымды және т. б. орнатуға мүмкіндік берді.

Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жөніндегі жобаларды іске асыру кезінде бірлесіп қаржыландыру тетігінің теріс жақтары анықталғанын атап өту қажет. Айталық, бұл тетік тарифтердің өсуін, сатып алуды жүргізудің ұзақ

процесін болжайды, бұл өз кезегінде жобаның қаржылық-экономикалық негіздемесін түзетуге алып келеді, ал бұл қосымша уақыт шығындарын талап етеді.

Осы жағдайларда бұл тетік ХҚҰ-мен бұрын жасалған келісімдер бойынша қолданылады, ал жаңа жобалар субсидиялау тетігі бойынша қаржыландырылады.

Тұтастай алғанда, қоса қаржыландыру тетігі секторды жаңғыртуға оң әсер етті және жылумен, сумен жабдықтау, су бұру саласындағы кәсіпорындарды бюджеттен тыс қаржыландыруға көшуге дайындауға мүмкіндік берді және секторды коммерцияландыруға өтпелі кезең болды.

Субсидиялар (инфрақұрылымдық гранттар)

2016 жылдан бастап мемлекеттік қолдаудың жаңа тетігі – жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салу мен реконструкциялауды субсидиялау қолданылып келеді. Субсидиялаудың негізгі мақсаты қаржы институттарының қарыздарын тартатын ТМС-ны қолдау және қарыздардың коммуналдық көрсетілетін қызметтер тарифтеріне әсерін жұмсарту болып табылады.

Қаржыландыру тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы уәкілетті орган бекітетін Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салуды, реконструкциялауды және жаңғыртуды субсидиялау қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

Субсидиялар капиталды көп қажет ететін шығыстарды, оның ішінде құрылыс-монтаждау жұмыстарына, жабдықтарды, материалдарды сатып алуға және ТЭН, ЖСҚ әзірлеуді, техникалық және авторлық қадағалауды жүзеге асыруды қамтитын жобаларды техникалық сүйемелдеуге арналған шығыстарды өтеуге беріледі. Субсидиялау жоба құнының 50 %-ын құрауы мүмкін.

Қаржы ұйымдарымен бірлесіп қаржыландыру болжанатын жобалар бойынша "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ Оператор ретінде ТКШ-да жобаларды дайындау, жобаларды қаржыландыру схемасын құрылымдау және іске асыру мәселелері бойынша қаржы ұйымдарымен үйлестіруді жүзеге асырады.

Субсидия беру Әкімші немесе ол уәкілеттік берген құрылымдық бөлімше, Қаржы институты және субсидия алушы арасындағы үшжақты шарт негізінде жүргізіледі, онда қарыз бен субсидия беру және пайдалану кезіндегі тараптардың құқықтық қатынастары белгіленеді.

Бұл ретте алдағы төлемдерді төлеу төлемінің қажеттігін растайтын тиісті құжаттардың, оның ішінде орындалған жұмыстар актілерінің, сәйкестік және сапа сертификаттарының, шот-фактуралардың және көрсетілген қызметтер, бухгалтерлік есептің басқа да құжаттары негізінде жүргізіледі.

Бұл тетік мемлекеттік емес қаржы ұйымдарының және халықаралық қаржы институттарының (Еуропа Қайта Құру және Даму Банкі, Азия Даму Банкі, Дүниежүзілік Банк және т.б.) қарыз қаражатын кеңінен тартуға бағдарланған

және ТКШ саласындағы жаңа тарифтік саясатпен үйлестірілген, бұл коммуналдық секторды функционалдық, орнықты және инвестициялық тұрғыдан барынша тартымды етуге мүмкіндік берді.

Бюджеттің шектеулі болуы жағдайларында тозған желілер мен құрылыстарды жаңғырту үшін осы тетікті барынша пайдалану қажет.

Жылумен, сумен жабдықтаудың және су бұрудың жаңа жүйелерін салу және қолданыстағыларын реконструкциялау инфрақұрылымдық гранттар (субсидиялар) немесе қайтарымды негізде бюджеттік кредиттер бере отырып, бюджеттен тыс қаржыландыру есебінен басым түрде жүзеге асырылады.

Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін реконструкциялау мен жаңғырту бойынша қаржыландырудың жаңа тәсілдері.

Бюджеттік субсидиялар қолданыстағы заңнамада белгіленген тәртіппен жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін реконструкциялауға және жаңғыртуға жіберілетін болады. Сондай-ақ, Қазақстан Республикасының Тұңғыш Президенті – Елбасының, Қазақстан Республикасы Президентінің, Қазақстан Республикасы Үкіметінің тапсырмалары болған жағдайда жылумен, сумен жабдықтаудың және су бұрудың жекелеген әлеуметтік маңызы бар жобалары субсидиялануы мүмкін.

Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін реконструкциялау және жаңғырту жөніндегі жобаларды іске асыру шеңберінде қаражат бөлудің мынадай схемасы көзделеді:

жоба құнының 70 %-ы республикалық бюджеттен субсидиялар түрінде қаржыландырылады;

жоба құнының 15 %-ына дейін жергілікті бюджеттен қаржыландырылады;

жоба құнының 15 %-ына бастап табиғи монополиялар субъектілерінің қаражаты есебінен қаржыландырылады.

Мұндай тәсілді іске асыру үшін табиғи монополиялар субъектісінен кәсіпорындарда тиімді менеджмент жүйесін енгізу және бизнес-процестерді автоматтандыру (бірыңғай сатып алу, ERP жүйелер, қоймалық есепке алу), жаңа технологияларды енгізу (коррозияға қарсы, энергия тиімді технологиялар, цифрландыру және аспаптандыру) бойынша құрауыштарды қосу талап етіледі.

Жаңа цифрлық технологияларды қолдана отырып, кәсіпорынды тиімді басқару шығындарды қысқартуға және құрылыс салу мен реконструкциялаудың қосымша көлеміне көбірек қаражат босатуға мүмкіндік береді.

Инвестициялық жобаларды іріктеу және іске асыру мониторингі

ТКШ жаңғырту және дамыту жөніндегі ұйым жобаларды іріктеу және іске асыруды мониторингтеу жөніндегі оператор болады.

Қаржыландыру тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы уәкілетті орган бекітетін Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салуды,

реконструкциялауды және жаңғыртуды субсидиялау қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

Жергілікті атқарушы органдар қаржыландыру көздерін міндетті түрде көрсете отырып, жылумен, сумен жабдықтау, су бұру жүйелерін реконструкциялау және жаңғырту, желілердің тозуын азайту, тұрғын үй қорын аспаптандыру деңгейін ұлғайту және жаңа технологияларды енгізу, автоматтандыру және цифрландыру жөніндегі инвестициялық жобалардың өңірлік жоспарларын әзірлейді және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы уәкілетті органмен келіседі. Өңірлік жоспарларды өңірдің бірінші басшысы бекітеді.

Оператор бюджеттік инвестициялық жобаларды, оның ішінде субсидиялар арқылы іске асырылатын жобаларды қарау кезінде энергия тиімді, ресурс үнемдейтін, сондай-ақ жаңа технологиялар мен жобалау-сметалық құжаттаманы қолдануға арналған техникалық тапсырманы техникалық және технологиялық шешімдер тұрғысынан қарау бойынша жұмысты жалғастырады.

Инвестициялық жобаларды іріктеу және іске асыру мониторингін Оператор жүргізеді.

Цифрландыруды енгізу шеңберінде Оператордың жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін жаңғырту (реконструкциялау және салу) жөніндегі барлық жұмысын процестің барлық қатысушылары үшін электрондық форматқа ауыстыру жоспарлануда.

Қажет болған жағдайда Қазақстан Республикасының заңнамасына тиісті өзгерістер мен толықтырулар енгізіледі.

### 5.3.3 Жаңа технологияларды дамыту

ТКШ саласындағы технологиялар трансфертінің неғұрлым тартымды бағыттары мыналар болып табылады: коррозияға қарсы технологиялар; жаңа құрылыс материалдары; деректерді алу мен берудің қашықтағы жүйелері; сарқынды суларды тазарту жөніндегі жаңа технологиялар; коммуналдық қалдықтардың теріс әсерін төмендету.

Технологиялар трансферті және оны енгізу үшін негізгі өлшемшарттар мыналар болып табылады: ресурс-энергия үнемдейтін технологиялар: ресурстарды тұтынуды төмендету, энергия сыйымдылығын төмендету, энергия тиімділігін арттыру, технологияның қоршаған ортаға кешенді әсері, технологияны енгізудің экономикалық орындылығы.

Жаңа технологиялар трансферті бойынша тағы бір іс-шара стартаптарды дамытуды ынталандыру жобасы (CLEANTECH – акселерация) болып табылады.

Қазақстан GCIP – TheGlobalCleantechInnovationProgrammeforSMEs бағдарламасына (ШОБ үшін "таза" технологиялардың жаһандық инновациялық бағдарламасы) қатысады, ол неғұрлым перспективалы кәсіпкерлерді айқындау

үшін бәсеке негізінде стартаптарды алдын ала іріктеуді, акселерациялауды және коммерцияландыруды қамтиды.

Қазақстан жобаны іске асыру және қолдау барысында су және энергетика ресурстарын (ауызсу, сарқынды сулар, ЖЭК, ғимараттарды терможаңғырту, энергия үнемдеу және энергия тиімділігі) ұтымды пайдалану және ТКШ саласында қалаларды орнықты дамыту үшін модельдер жасау мәселелерін шешуге дайын технологиялық бизнес шешімдер ала алады. Мұндай технологиялар энергия үнемдеуге, халық үшін су сапасын жақсартуға алып келеді және болашақта Қазақстанда коммуналдық желілерді пайдалануға арналған шығыстарды едәуір қысқартуға көмектеседі.

#### 5.3.4 Кадрларды тиімді басқару жөніндегі шаралар

Коммуналдық секторда басқарудың тиімділігін арттыру жөніндегі пәрменді шара саладағы білікті кадрлардың тапшылығын болдырмау жөніндегі шаралар болуы тиіс. Ресурстарды өндіру жөніндегі мемлекеттік органдар мен ұйымдар үшін білікті мамандар даярлау жүйесін күшейту қажет. Осыған байланысты, жоғары оқу орындарында, сондай-ақ техникалық және кәсіптік білім беруді іске асыратын оқу орындарында, әсіресе "сумен жабдықтау және кәріз", "жылумен-газбен жабдықтау", "коммуналдық шаруашылықты басқару" мамандықтары бойынша ТКШ үшін кадрларды даярлау және қайта даярлау жөніндегі жұмыс қайта басталады, сондай-ақ тікелей кәсіпорындарда практикадан өту үшін жағдай жасалады.

Тұрғын үй қатынастарын реттеуде халыққа көмек көрсету және тұрғын үй қорын сапалы әрі кәсіби басқаруға қатысты қоғамның оң пікірін қалыптастыру мақсатында кәсіптік стандарттар, салалық біліктілік шеңберлері, кадрларды даярлау, қайта даярлау бағдарламалары әзірленеді, көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару және ұстау жөніндегі мамандарды сертификаттау, біліктілігін растау және арттыру жүйесі құрылады.

Тұтас алғанда, мемлекеттік органдар үшін де, тікелей коммуналдық сектор ұйымдары үшін де кадрларды оқыту мен қайта даярлаудың салалық жүйелерін мемлекеттік қолдау және реттеу қажет.

#### 5.3.5 Аспаптандыру

Энергетикалық ресурстарды тиімді және ұтымды пайдалану мақсатында көппәтерлі тұрғын үйлер деректерді беру функциясы бар үйге ортақ есепке алу аспаптарымен және ресурстарды нақты тұтынуды айқындауға, коммуналдық кәсіпорындар көрсететін қызметтердің сапасын арттыруды, үнемдеуді және энергия үнемдеу іс-шараларын жүргізуді қамтамасыз ететін, сондай-ақ коммуналдық кәсіпорындардың ресурстарды, энергияны тұтынғаны үшін тарифті есептеген кезде ашықтық пен қисындылықты қамтамасыз ететін автоматтандырылған (жеке) жылу пункттерімен аспаптандыру жалғасады.

Осылайша, аталған секторды аспаптандыру су, энергетика және өзге де ресурстарды тұтынуды жеке реттей отырып, "ақылды үй" жүйесін енгізуге мүмкіндік береді.

Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорын аспаптандыруға қаржы қаражаты бұрын бөлінген қаражат шеңберінде ТКШ жаңғырту және дамыту жөніндегі ұйым арқылы бөлінетін болады. Аспаптандыруды қаржыландыруды қайтарымды негізде азаматтық заңнама шеңберінде қаржылық лизинг тетіктері және нысаналы қарыз беру арқылы жүзеге асыру жоспарланып отыр. Қазіргі уақытта ұйым 48 ай мерзімге жылдық 4 % сыйақы мөлшерлемесімен қаржы лизингін ұсынады. Жылу есептегіш аспаптарды жеткізуші конкурстық негізде айқындалады.

Нысаналы қарыз беру арқылы үйге ортақ есепке алу аспаптарын орнатуды қаржыландыру мемлекеттік сатып алу рәсімдерін жүргізуге арналған уақытша шығындарды едәуір қысқартады, қарыз алушыға қалыптасқан практика мен пайдалану тәжірибесіне сәйкес жылу энергиясын есепке алу аспаптарына қойылатын техникалық ерекшеліктерді дербес айқындауға мүмкіндік береді.

Бұдан басқа, есепке алу аспаптарын мүліктік жалдау және тауар кредиттерін беру тетіктерін қолдану мүмкіндігі пысықталуда.

2025 жылға қарай коммуналдық секторды аспаптандыруды аяқтау үшін жергілікті атқарушы органдар өңірлерді аспаптандыру жөніндегі жол картасын әзірлеуі қажет, онда жылдар бойынша есепке алу аспаптарымен жарактандыруды іске асыру көрсетіледі.

Мемлекеттік бағдарлама шеңберінде аспаптандыру жол карталарын іске асыруға тұрақты мониторинг жүзеге асырылады, онда респонденттер жергілікті атқарушы органдар болады, ал кейіннен респонденттер ретінде кондоминиум объектісін басқару органдарын және табиғи монополиялар субъектілерін тарту жөніндегі шаралар қаралады.

Тұтынушылардың есепке алу аспаптарын орнатуға мүдделілігін арттыру мақсатында су және энергетикалық ресурстарды тұтынғаны үшін ақы төлеуді есептеу кезінде ынталандыру факторларын қолдануды қарау қажет.

### 5.3.6 ТКШ-ны цифрландыру

ТКШ-ны цифрландырудың мақсаты ТКШ басқару процесін, оның ішінде озық ақпараттық технологияларды пайдалану, олардың негізінде басқарушылық шешімдерді әзірлеу және қабылдау үшін қажетті кешенді талдамалық ақпаратты жедел қалыптастыру есебінен кондоминиум объектілерін басқару органдары, сервистік қызмет көрсету субъектілері, ТМС, сондай-ақ олардың қызметін бақылайтын органдар қызметінің жеделдігін, тиімділігі мен ашықтығын арттыруға бағытталған ақпараттық қолдауды қамтамасыз ету болып табылады.

Тұрғын үй қоры және тұрғындар туралы, энергия ресурстарын тұтыну туралы мәліметтерге қатысты барлық ақпарат, ТКШ объектілерінің инженерлік коммуникацияларының ағымдағы жағдайы туралы жедел ақпарат цифрланады және сала субъектілерінің электрондық ресурстары мен ақпараттық жүйелерінде пайдаланушылар үшін қолжетімді болады, кейіннен республикалық платформаға беріледі. Бұл процестің барлық қатысушыларына бір көзден шынайы ақпарат алуға мүмкіндік береді.

Саланың барлық субъектілерін бір ақпараттық өрісте шоғырландырудың және цифрлық экономика құралдарын қолданудың арқасында талдау ақпаратының көзі ретінде үлкен деректерді (Big Data) пайдалану сала бойынша кешенді көріністі қалыптастыруға және мемлекет тарапынан ТКШ саласын басқаруды ақпараттық-талдамалық қолдауды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты цифрландырудың тұжырымдамалық архитектурасында:

салада ақпаратты орталықтандырып жинауды, өңдеуді және сақтауды жүзеге асыратын республикалық ақпараттық жүйе;

тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері – электрондық ақпараттық ресурстар, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы қатысушылардың ақпараттық жүйелері көзделеді.

Республикалық ақпараттық жүйенің негізгі міндеттері:

ТКШ саласындағы қажетті ақпаратты бірыңғай деректер базасында шоғырландыру;

Қазақстан Республикасының бүкіл аумағы бойынша басқару шешімдерін қабылдау кезінде талдау жүргізу үшін билік органдарының ақпарат алу мүмкіндігі;

кондоминиум объектісін басқару органдарының, сервистік қызмет субъектілерінің, ТМС-ның, тұрғын үй қатынастары саласындағы ЖАО-ның динамикалық және статистикалық есептерін автоматтандыру және қалыптастыру ;

ТКШ объектілері жай-күйінің түйінді көрсеткіштеріне талдау жасау;

саланың дамуын болжау және оны жаңғырту бойынша ұсынымдар әзірлеу.

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық қатысушыларын ақпараттандыру объектілері:

азаматтардың үй, инженерлік желілер, үйді басқару тәсілі туралы, көппәтерлі үйдегі ортақ мүлікті басқару бойынша көрсетілетін қызметтердің тізбесі, көппәтерлі үйдегі ортақ мүлікті ұстау, ағымдағы және күрделі жөндеу бойынша орындалатын жұмыстар туралы, сервистік және ресурспен жабдықтау ұйымдары

туралы, тұрғын үй және коммуналдық қызметтер үшін есеп айырысу туралы толық және өзекті ақпарат алу мүмкіндігін, үй қорының меншік иелері мен басқа да процеске қатысушылар арасында ақпарат алмасу;

көппәтерлі үйдегі үй иелерінің тұрғын үй қорын басқаруға, ағымдағы және күрделі жөндеуге байланысты мәселелер бойынша дауыс беруін жүргізу, сондай-ақ тұрғын үй қорының меншік иелері арасында әлеуметтік сауалнама жүргізу, тиісті органдарға шағымдар мен өтініштер беру;

ПИК (МИБ), сервистік компаниялар, ТМС-ның және тұрғын үй қатынастары саласындағы ЖАО-ның динамикалық және статистикалық есептерін автоматтандыру және қалыптастыру.

Қойылған міндеттерді шешу мақсатында "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ ақпараттық жүйесі базасында республикалық деңгейде тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінен ақпаратты орталықтандырылған жинауды, өңдеуді және сақтауды қамтамасыз ету қажет.

Ақпараттандыру объектілерінен ақпаратты орталықтандырылған жинауды, өңдеуді және сақтауды іске асыру тетігі мынадай кезеңдерден тұрады:

жобаны басқару жөніндегі ұйымдастыру іс-шаралары, аппараттық және бағдарламалық ресурстарды пайдалануды мониторингтеу және бақылау, шарттар жасасу;

деректер көздерін анықтау, деректерді қалыптастыру және ТКШ субъектілерін тіркеу бойынша жобалау алдындағы зерттеу, ақпарат жеткізушілермен, жергілікті атқарушы органдармен жұмыс;

деректерді жинау, ақпаратты жинау бойынша түсіндіру жұмыстары, ақпараттандыру объектісін тіркеу, деректерді верификациялау;

деректерді талдау, оның ішінде тұрғын үй қорын, КТҮ күрделі жөндеуді қажет ететін авариялық жағдайдағы объектілердің санын, ақпараттандыру объектілерін, олардың санын, функционалдық мүмкіндіктері мен интеграциялау деңгейін талдау, басқару органдарының қызметін талдау, олардың рейтингі, өлшенетін ресурстардың түрі бойынша есепке алу аспаптарының санын және көрсеткіштерді қашықтықтан жинау мүмкіндігін талдау, тұрғындардың өткізілген жиналыстарын, шағымдардың, өтінімдердің мәртебесін (тұрғын үй қатынастары) талдау;

деректерді сақтау, деректерді сақтау және резервтеу үшін серверлік қуаттарды, серверлерді жалға алу;

деректердің құпиялылығын қамтамасыз ету, деректерді беру ортасын, ақпараттық қауіпсіздік тұрғысынан аппараттық-бағдарламалық және ұйымдастырушылық қамтамасыз етуді зерттеп-қарау, ақпараттық қауіпсіздік саясаты бойынша нормативтік-техникалық құжаттарды дайындау.



Сонымен қатар, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ жүргізген коммуналдық сала кәсіпорындарының қызметін талдау мынадай проблемаларды көрсетті:

- 1) ТМС-ның басым бөлігінде бизнес-процестерді автоматтандыру жүйесі жоқ ;
- 2) ТМС сатып алу ашық өтпейді;
- 3) жөндеу жұмыстары және жабдықты ауыстыру ұзақ келісу рәсімдерін талап етеді;
- 4) компаниялар қағаз құжат айналымын пайдаланады;
- 5) өндірістік жұмыстарды жоспарлау мен регламенттің болмауынан жобалардың мерзімі жиі бұзылады;
- 6) уақыттың көп бөлігі автоматтандырылмаған – қолмен орындалатын процестерге жұмсалады.

Жылумен жабдықтау қызметтері саласында ТМС бекітілген инвестициялық бағдарламалар шеңберінде ТМС қызметінің бизнес-процестерін автоматтандыру жүйесін енгізуге шығындар көзделмегендіктен, бұл ТМС-ның қосымша қомақты қаржы қаражатын тарту қажеттігіне әкеп соғуы мүмкін.

Белгілі бір ТМС жоғарыда аталған міндеттердің кейбірін шешу үшін өзінің бағдарламалық өнімдерін жасай алады, бірақ мұндай жүйелердің құны өте жоғары және әрбір ТМС-да ақпараттық жүйелерді енгізу үшін жеке-жеке қаржы қаражатын көп салу қажет.

Жоғарыда көрсетілген проблемаларды шешу үшін табиғи монополиялар субъектілерінің бірыңғай жүйесін (ТМС БАЖ) енгізген жөн.

Әрбір кәсіпорында ТМС-ның жекелеген оқшау ақпараттық жүйелерін құру қаржы шығындарына алып келетін іс-шара екеніне сүйенсек, бюджетті оңтайландыру үшін тұтастай орталықтандырылған шешім әзірлеу қажет.

Мұндай шешім (ТМС БАЖ) қаражаттың жұмсалуын толық бақылауды қамтамасыз етеді, олардың басқа мақсатқа пайдаланылуын болдырмайды, инвестициялық бағдарламаларды іске асыру мен қаржыландыруды басқару процесін жақсартады, барлық техникалық және қаржылық құжаттаманы сақтау үшін бірыңғай кеңістік қалыптастырады, өндірістік емес шығыстарды азайтады, жөндеу жұмыстарының процестерін бақылауға, ТКШ объектілерінің техникалық жай-күйі мен тозу деңгейін бағалауға мүмкіндік береді.

Табиғи монополиялар субъектілерінің бірыңғай жүйесі (ТМС БАЖ) – бұл өндіріс және ресурстарды тұтыну теңгерімі процестерін (сумен жабдықтау, жылумен жабдықтау, су бұру, кәріздік тазарту құрылыстары), шикізат пен материалдың өндірістік мұқтажықтардағы шығысын және технологиялық жабдықтың жай-күйі мен жөндеуін есепке алу мен болжау процестерін бірыңғай әрі өзара байланысты бақылау.

ТМС БЖ шартты түрде 3 кіші жүйеге бөлінеді:

- 1) қаржы-шаруашылық қызметті жоспарлау мен бақылаудың кіші жүйесі;
- 2) құжаттарды басқарудың кіші жүйесі;
- 3) технологиялық жабдықтың жай-күйі мен жөнделуін есепке алу мен болжаудың кіші жүйесі.

Қаржы-шаруашылық қызметті жоспарлау мен бақылаудың кіші жүйесі ресурстармен қамтамасыз ететін ұйымдардың инвестициялық бағдарламаларын қаржыландыруды басқару процесін құруға мүмкіндік береді, қаражатты мақсатсыз пайдаланудың алдын алады және қаражаттың атаулы бөлінуі мен жұмсалуын бақылауды қамтамасыз ете отырып, басқарудың кез келген деңгейінен шығыстарды толық бақылауды қамтамасыз етеді, дайын емес/ келісілмеген жобаларды қаржыландыруға тыйым салады.

Құжаттарды басқару кіші жүйесі кәсіпорын ауқымында ақпаратты сақтауды, өңдеуді және жеткізуді қамтамасыз етеді, ТКШ инфрақұрылымының жұмыс істеуін қамтамасыз етуге қатысатын барлық компаниялар мен объектілер бойынша техникалық және қаржылық құжаттаманы сақтау үшін бірыңғай ақпараттық кеңістік қалыптастырады, инфрақұрылым объектілерінде қызмет көрсету және басқа да жұмыстар кезінде аралас қызметтерді, сондай-ақ қолданыстағы инфрақұрылым объектілерінде жұмысты бастаған жаңа компанияларды өзекті ақпаратпен қамтамасыз етеді.

Технологиялық жабдықтың жай-күйі мен жөнделуін есепке алу мен болжаудың кіші жүйесі ТКШ-ның барлық инфрақұрылымы (ірілендірілген түрде де – объектілердің деңгейі – қажет болған жағдайда, жабдық бірлігіне дейін нақтылау), жай-күйі, жөндеу және жаңарту жоспарлары туралы ақпаратты жинау мен талдау үшін бірыңғай ақпараттық кеңістікті қалыптастырады. Техникалық жай-күйді бағалаудың және тозудың шекті мәндерінің пайда болуын болжаудың бейімделген моделдерін пайдаланатын осы шешім инфрақұрылымды қаржыландырудың ашықтығын қамтамасыз етуден басқа, ТКШ объектілерін пайдалану қауіпсіздігінің деңгейін арттыруды қамтамасыз етеді.

Жүйені енгізу өнімді пайдаланудың алғашқы жылында өндірістік емес шығыстарды жұмыстар мен материалдарды сатып алу жоспарынан 10 – 30 %-ға төмендетуге мүмкіндік береді. Қаражатты жұмсаудың ашықтығын қамтамасыз ету жобалардың инвестициялық тартымдылығын арттырады, ал сатып алу рәсімдерін шоғырландыру ірі сатып алу бойынша тендерлік төмендетудің ұлғаюына алып келеді.

Шешімнің экономикалық тиімділігі қажетті техникалық құжаттамамен қамтамасыз етілген конкурстық рәсімдердің ашықтығын арттыру, өзекті құжаттаманың болмауынан туындаған аварияларды азайту, сондай-ақ жұмыстарды жүргізуге қажетті рұқсат беру құжаттамасын рәсімдеу рәсімдерін жеделдету есебінен қамтамасыз етіледі. Бұл ретте салаға сыртқы

инвестицияларды ұлғайтатын инфрақұрылым құрылысына және қызмет көрсетуге инвестициялардың ашықтығы қамтамасыз етіледі.

ТМС БАЖ кезең-кезеңімен енгізу болжануда:

1. ТМС ағымдағы технологиялық және IT инфрақұрылымын талдау.
2. Кәсіпорынның жұмысын ағымдағы режимнен ТМС БАЖ пайдалану арқылы жұмыс режиміне ауыстыру бойынша жұмыстарды жүргізу:
  - а) кәсіпорын қызметкерлерін ТМС БАЖ-бен жұмыс істеуге оқыту;
  - б) технологиялық және әкімшілік процестерді ТМС БАЖ-ға ауыстыру;
  - в) ТМС БАЖ жұмысын талдау, модульдің жеке бөліктерінің жұмысы туралы деректер жинау.
3. Кәсіпорын жұмысының ерекшелігіне байланысты ТМС БАЖ жұмысын оңтайландыру және бейімдеу.

Жоғарыда көрсетілген барлық шараларды іске асыру нәтижесінде 2025 жылға дейін Бағдарлама:

- 1) жылумен, сумен жабдықтау, су бұру желілерінің тозуын 57 %-дан 47 %-ға дейін төмендетуге;
- 2) коммуналдық секторды 100 % аспаппен қамтамасыз етуге;
- 3) коммуналдық сектордың инвестициялық тартымдылығын арттыруға;
- 4) бюджеттен тыс қаражатты тарту және қайтарымды тетікті пайдалану есебінен мемлекеттік бюджетке түсетін жүктемені төмендетуге;
- 5) инженерлік жүйелер жұмысының сенімділігін қамтамасыз етуге және азаматтардың өмір сүруіне қолайлы және қауіпсіз жағдай жасауға;
- 6) жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелері саласында жаңа инновациялық технологиялар тізілімін және отандық тауар өндірушілердің тізілімін жасауға;
- 7) жаңа технологияларды қолдану есебінен құбырлардың қызмет ету мерзімін ұлғайтуға;
- 8) коммуналдық қызметтердің өзіндік құнын қысқартуға, энергетикалық және материалдық ресурстарды үнемдеуді ұлғайтуға мүмкіндік береді.

#### 5.4 Тұрғын үй қорын күрделі жөндеу және реновациялау

##### 5.4.1 Тұрғын үй қорын паспорттау

Азаматтардың қауіпсіз өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету үшін бұзылуға немесе күрделі жөнделуге тиіс авариялық тұрғын үйді анықтау мақсатында тұрғын үй қорының техникалық жай-күйіне (паспорттауға) бағалау жүргізу қажет.

КТҮ-ге түгендеу жүргізу кезінде үйлердің саны және олардың техникалық сипаттамалары, үйге ортақ есепке алу аспаптарымен және жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйелерімен жарақтандырылуы бойынша объективті деректер алынатын болады.

Паспорттаудан өткен және күрделі жөнделуге тиіс әрбір КТҮ бойынша деректер тізілімі қалыптастырылады.

Сондай-ақ әрбір КТҮ, оның ішінде үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін ТКШ саласындағы электрондық ақпараттық ресурстарға, ақпараттық жүйелерге қосу қамтамасыз етілетін болады, бұл пәтердің, тұрғын емес меншік иелеріне жөндеу жұмыстарын одан әрі жүргізу үшін өз үйінің ағымдағы жай-күйін көруге мүмкіндік береді.

#### 5.4.2 КТҮ-ні күрделі жөндеу

КТҮ-де жөндеу жүргізу үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің шешімі қажет.

КТҮ-де күрделі жөндеу жүргізудің негізгі тетігі ЖАО 2011 – 2015 жылдары республикалық бюджеттен бөлінген қаражат шеңберінде бұрын КТҮ жөндеген тұрғын емес үй-жайлардың, пәтерлердің меншік иелерінің қайтарымды қаражаты есебінен қамтамасыз етіледі.

Облыстық, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО бюджеттерге қосымша республикалық бюджеттен 7 жылға жылдық 0,1 %-бен бюджеттік кредиттер бөлінетін болады.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуді ұйымдастыру тәртібін тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында басшылықты және салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын уәкілетті орган бекітеді.

ХҚҰ қаражатын тарту тағы бір тетік болып табылады. ХҚҰ-дан қарызға қаражат алу міндетті түрде көппәтерлі тұрғын үйлерге терможаңғырту элементтерімен күрделі жөндеу жүргізу және жаңа технологияларды қолдану шартымен жүзеге асырылатын болады.

Перспективада қаржы ұйымдарының, сондай-ақ энергия сервистік шарттар (келісімшарттар) негізінде КТҮ-ге күрделі жөндеу жүргізуді қаржыландыру нұсқалары қарастырылатын болады.

Тұрғын үй қорын күрделі жөндеу жөніндегі жобаларды іске асыру азаматтардың тұрғын үй-тұрмыстық жағдайларын жақсартуға, қаражатты жинақтау жүйесінің неғұрлым оңтайлы жұмыс істеуі мен дамуына әкеледі.

#### 5.4.3 ТКШ саласында энергия үнемдеуді насихаттау

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерін КТҮ-ні күрделі жөндеу процесіне тарту мақсатында тұрғындар арасында энергия үнемдеуді насихаттау жөнінде іс-шаралар өткізу қажет. Халықтың қалың жігіне, кондоминиум объектілерін басқару органдарына, ТКШ мамандарына және оқитын жастарға энергия үнемдеу саясатын насихаттау бойынша қызметтер

көрсетілетін болады. Энергия үнемдеуді насихаттау жөніндегі іс-шаралармен қамтылған қала халқының үлесі іс-шараларды өткізу нәтижесінде жыл сайын ұлғаятын болады.

Халық арасында энергия үнемдеуді насихаттау мынадай негізгі іс-шараларды қамтиды:

ағартушылық және арнайы әдебиетті тираждау және тарату;  
өңірлерде семинарлар, көрмелер және конференциялар ұйымдастыру;

бұқаралық ақпарат құралдары арқылы қоғамдық акциялар мен жарнамалық компаниялар өткізу.

Саланы кадрлық қамтамасыз ету шеңберінде практикалық оқыту үлесін ұлғайту, ТКШ саласы үшін ғылыми кадрлар даярлау, ТКШ саласы мамандарының біліктілігі мен құзыретін арттыру жүйесін дамыту арқылы жоғары, техникалық және кәсіптік білім беру ұйымдарында кадрлар даярлау жүйесін жетілдіру қажет.

#### 5.4.4 Тұрғын үй қорын реновациялау

Реновация авариялық (тозығы жеткен) тұрғын үйді бұзу және тұрғын үй мен жер учаскесін реквизициялау тәртібімен азаматтарды одан көшіру арқылы қалалардың "ескі" орамдарын кешенді реконструкциялауды көздейді.

ЖАО тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын қабылдайды және онда өткізу тетігі мен өлшемшарттарын, оның ішінде реновациялауға жататын объектілердегі тұрғын үйдің меншік иелеріне өтеу тәртібі мен шарттарын белгілейді.

Бұл ретте тұрғын үйлердің меншік иелеріне ауданы жағынан көлемі бірдей жаңа пәтерлер беріледі, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем болмауы керек.

Тұрғын емес үй-жайлардың меншік иесінің мүлкін реквизициялау кезінде оның құны өтеледі. Тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі келіскен жағдайда, өткізілетін мүлік үшін өтемақы салынып жатқан объектілердегі ауданы жағынан бірдей тұрғын емес үй-жайлар беру арқылы қамтамасыз етілуі мүмкін.

Реновациялауға жататын объектілердің тізбесін ЖАО тұрғын үй қорының құрылыс конструкцияларының тозуын, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігін, сондай-ақ тұрғынжай меншік иелерінің пікірін ескере отырып айқындайды. Авариялық (тозығы жеткен) жеке тұрғын үйдің меншік иелері ЖАО-ға сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы заңнамасының талаптарында белгіленген тәртіп сақталған кезде реновациялау бағдарламасына қосу жөнінде өтініш береді.

Тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаларды іске асыру шеңберінде ЖАО жобаны қайта инвестициялау немесе ескі тұрғын үйді реновациялау

мақсатында нарықта өткізу үшін коммерциялық үй-жайлары мен паркингтері бар шағын габаритті тұрғын үй және жайлылығы I-IV сыныпты тұрғын үй салуды көздей алады.

Тұрғын үйдің жалпы ауданын салудың құны тұрғын үйлердің ЖСҚ-сына ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысының негізінде айқындалады.

Тұрғын үйдің жалпы ауданының 1 шаршы метрін өткізу құны салынып жатқан тұрғын үйдің жайлылық деңгейіне және өткізілетін сәттегі жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасқан конъюнктурасына байланысты болады, бірақ құрылыстың өзіндік құнынан төмен болмайды.

ЖАО тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаны іске асыру үшін уәкілетті ұйымды айқындайды және қаржыландырады.

Тұрғын үй қорын реновациялау жобаларын қаржыландыру жергілікті бюджет және өзге де көздердің есебінен: жеке инвестицияларды тарту, оның ішінде МЖӨ тетіктері арқылы, ЕДБ қарыздары, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын тарту, оның ішінде осы Бағдарламаның 5.1.2-кіші бөлімнің 2-тармағы шеңберінде тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түсетін кірістер есебінен жүзеге асырылуы мүмкін.

ЖАО авариялық (тозығы жеткен) тұрғын үйлер бұзылатын алаңда әлеуметтік кредиттік тұрғын үй салуды жүзеге асырады. Бұл ретте авариялық (тозығы жеткен) тұрғын үйлерді бұзу жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүргізіледі.

Ішкі және халықаралық капитал нарықтарында қаражат тартылған кезде " Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымы ішкі құжаттарға сәйкес ЖАО-мен бірлесіп тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаларға қатыса алады.

"ТКШ ҚазОрталығы" АҚ ЖАО-мен келісу бойынша ХҚҰ қаражатын қарызға алуы мүмкін. Тек қана энергия тиімді тұрғын үй кешендерін және КТҰ салу міндетті шарт болады.

Ұсынылған тетік қалалық ортаны реконструкциялау, тұрғын үйді бұзу, мемлекеттік тұрғын үй қорын салу мәселелерін кешенді шешуге мүмкіндік береді.

## 5.5. Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жетілдіру

### 5.5.1 Құрылыс саласындағы реттеу және бақылау

Мемлекет кәсіпкерлік бастамаларды және құрылыс компанияларының бәсекеге қабілеттілігін арттыруға бағытталған шаралар қабылдады.

Жергілікті өндірістің құрылыс өнімдерін шығаратын отандық өндірушіге ерекше көңіл бөлінеді.

2019 жылдың бірінші жартыжылдығының қорытындысы бойынша сараптамадан өткен жобалар бойынша қазақстандық қамту үлесі 77 %-ды, оның ішінде тұрғын үй құрылысында 87 %-ды құрайды.

Қазақстандық өндірушілерді қолдау мақсатында қажетті құқықтық база құрылды, оның талабы бюджет қаражаты есебінен қаржыландырылатын жобалар бойынша отандық өндірістің құрылыс өнімдерін міндетті түрде қолдану болып табылады.

Жобалау кезінде тауарлардың кодын, сондай-ақ шыққан жері туралы сертификаттарды көрсете отырып, қолданылатын құрылыс материалдарының номенклатурасын көрсететін "Қазақстандық индустрияны дамыту институты" АҚ базасында Отандық құрылыс материалдары тауар өндірушілерінің электрондық тізілімі қолданылады.

Қазақстандық өндіруші электрондық-цифрлық қолтаңба (ЭЦҚ) арқылы Тізілімде тіркелуге және өзі шығаратын өнімнің ассортиментін орналастыруға тиіс.

Әрбір өңірде "Атамекен" ҰҚП қатысуымен жұмыс топтары мен отандық өнімнің қолданылуын бақылау жөніндегі комиссиялар жұмыс істейді, олар материалдар мен жабдықтарды ауыстыру бөлігінде жобалау-сметалық құжаттамаға енгізілетін өзгерістердің түпкілікті нұсқасын келіседі.

Бұл бақылау тетігі құрылыс жобаларында көрсетілген отандық материалдарды импорттық материалдарға негізсіз ауыстыруды болдырмайды.

Ұлт жоспарының 47-қадамы шеңберінде құрылыс саласында сараптамалық қызметті өзін-өзі реттеуді енгізу жөніндегі іс-шаралар жүргізіліп жатыр. Сараптамалық қызметті өзін-өзі реттеуді енгізудің тәжірибесін, талдануын және құқық қолдану практикасын ескере отырып, іздестіру, жобалау және құрылыс қызметінде өзін-өзі реттеуді енгізу жөніндегі мәселе қаралатын болады.

Ашықтықты қамтамасыз ету және сыбайлас жемқорлық нормаларын болдырмау үшін мемлекеттік көрсетілетін қызметтерді оңтайландыру және автоматтандыру жүргізіледі.

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы қызметті жүзеге асыру үшін лицензия беру рәсімі жылжымайтын мүлікті тіркеу дерекқорына интеграциялануына байланысты 5 жұмыс күніне дейін қысқарады, бұл рұқсат беруді бақылауды болдырмауға мүмкіндік береді. Бұдан басқа, лицензия алу кезінде материалдық-техникалық жарақтандыру бойынша талаптар нақтыланатын болады.

Сараптамалық жұмыстар мен инжинирингтік қызметтерді жүзеге асыратын сарапшыларды аттестаттау рәсімі толық автоматтандырылып, тестілеу процесі Мемлекеттік қызмет істері агенттігіне беріледі, құжаттар тізбесі мен қайта тапсыру мерзімі қысқаратын болады.

Жобаларды басқару, техникалық қадағалау және техникалық тексеру жөніндегі ұйымдарды аккредиттеу рәсімі "Е-лицензиялау" АЖ және басқа да мемлекеттік органдардың ақпараттық жүйелері арқылы толық электрондық

форматқа көшіріледі. Нәтижені деректер қоры негізінде компьютер береді, бұл сыбайлас жемқорлық тәуекелдерін және адами фактордың әсерін болдырмайды. Қызмет көрсету мерзімі 15 жұмыс күнінен 20 – 40 минутқа дейін қысқарады.

Құрылыс қызметтерінің бірыңғай нарығының жұмыс істеуін қамтамасыз ету мақсатында Еуразиялық экономикалық одақ шеңберінде іс-шаралар өткізілетін болады.

Құрылыс процестерінің ашықтығын белгілеу және құрылыс сапасын бақылау мақсатында "Е-Құрылыс" бірыңғай ақпараттық жүйесі енгізілетін болады. Сондай-ақ іске асырылған объектілерге, осы объектілер құрылысының сапасына келіп түскен шағымдарға, келіп түскен шағымдарды қараудың жеделдігі мен сапасына байланыстыра отырып құрылыс нарығы субъектілерінің тізілімін құру мәселесі қаралуда.

Осы тізілімді енгізу, әсіресе тұрғын үй құрылысы объектілерінің құрылыс сапасына ауқымды қоғамдық бақылауды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Құрылыс объектілерінің аяқталмай қалу қауіпін болдырмау үшін оларды сақтандыруды енгізу қаралатын болады.

5.5.2 Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы нормативтік-техникалық құжаттарды және сметалық-нормативтік базаны жетілдіру

1. Қазақстан Республикасының сметалық-нормативтік базасын жоспарлы және тұрақты жаңарту мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық тұрақтылығына бағытталған нарықтық даму жағдайында баға белгілеудің жаңа жүйесін қалыптастырудың стратегиялық міндеті болып табылады.

Бағдарламаның мақсаттары мен міндеттеріне қол жеткізу үшін сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы нормативтік-техникалық құжаттарды жетілдіру жөніндегі жұмыс мынадай бағыттар:

1) қажетті нормативтік-техникалық құжаттарды уақтылы әзірлеу жолымен Қазақстан Республикасы құрылыс саласының нормативтік базасын жетілдіру;

2) сметалық-нормативтік құжаттарды әзірлеу және сметалық-нормативтік базаны жаңғырту;

3) құрылыс өндірісінің жаңа технологияларына технологиялық карталар (техникалық-нормалау карталарын) әзірлеу;

4) сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы нормативтік құқықтық актілерді және нормативтік-техникалық құжаттарды цифрлау бойынша жүзеге асырылатын болады.

Мемлекеттік инвестициялар және квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражаты есебінен қаржыландырылатын көлік инфрақұрылымы объектілерін қоса алғанда, ғимараттар мен құрылысжайларды салуға қойылатын жалпы техникалық талаптарды айқындайтын жаңа нормативтік құқықтық актілер,



нормативтік-техникалық және сметалық-нормативтік құжаттар әзірленіп, қолданыстағылары қайта өңделетін және өзектілендірілетін болады.

Құрылысқа мемлекеттік инвестициялардың тұрақты өсуі жағдайында оларды пайдаланудың тиімділігін арттырудың қажеттігі өзекті болып отыр, бұл әлемнің экономикалық дамыған елдерінің прогрессивті практикасын ескере отырып, құрылыс өнімдерінің құнын бағалау әдістерін жетілдіруді талап етеді. Бұл құрылыс ресурстарының жіктеуішін және ресурстар шығысының элементтік сметалық нормаларын қайта қарауды талап етеді (машиналар мен механизмдер өнімділігінің өсуіне не жаңасының пайда болуына, ескіруіне (қажетсіздігіне) және осыған байланысты ескірген нормаларды алып тастауға байланысты).

Бағалардың тұрақты мониторингі және оларды жыл сайын жаңарту, құрылыс материалдарына, бұйымдарына, конструкцияларына, инженерлік жабдыққа, құрылыс машиналары мен механизмдерін пайдалануға, республикалық маңызы бар Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларын қоса алғанда, Қазақстан Республикасының өңірлері бойынша құрылыс үшін жүктерді тасымалдауға арналған ағымдағы сметалық бағалар жинақтарын қалыптастыру материалдардың, бұйымдардың, жабдықтардың нақты нарықтық құнымен және еңбекақы төлемдерімен бірге объектілер құрылысының ағымдағы бағадағы сметалық құнын айқындауға мүмкіндік берді.

Жаңа технологиялар бойынша технологиялық карталарды әзірлеу және оларды одан әрі енгізу негізінде ресурстардың нормативтік шығыстарына әсері елеусіз болса, ескірген материалдар мен техниканы дәстүрлі технологиялар бойынша ауыстыру, сондай-ақ Қазақстан Республикасындағы құрылыс жағдайлары үшін бейімдей отырып, ТМД елдерінде жаңадан пайда болған сметалық нормаларды алу жолымен элементтік сметалық нормаларды жаңарту және өзектілендіру бойынша қарқынды жүйелі жұмыс талап етіледі.

Осы іс-шаралар шеңберінде жаңа технологиялар бойынша технологиялық карталарды (техникалық-нормалау карталарын) әзірлеумен қатар сметалық нормалар жинақтарына өзгерістер мен толықтырулар әзірлеуді көздейтін Қазақстан Республикасында ресурстық әдісті одан әрі жетілдіру жөніндегі 2019 – 2021 жылдарға арналған іс-шаралар жоспары көзделген.

Тапсырыс берушінің инвестициялық қызметін жоспарлаудың, инвестициялық ұсыныстарды бағалаудың қажетті құралы ретінде, сондай-ақ техникалық-экономикалық негіздемелерді әзірлеу кезінде құрылыс құнының ірілендірілген көрсеткіштерін әзірлеу жүзеге асырылады.

Құрылыстағы баға белгілеу жүйесіндегі одан арғы жұмыс мынадай бағыттар бойынша жалғасатын болады:

- 1) құрылыстағы сметалық баға белгілеу жүйесіндегі басшылық және әдістемелік құжаттар;

- 2) элементтік сметалық нормалар;
- 3) ағымдағы деңгейде конструктивтер мен жұмыс түрлерінің сметалық құнының ірілендірілген көрсеткіштері;
- 4) ғимараттар мен құрылыстар салудың сметалық құнының ағымдағы бағадағы ірілендірілген көрсеткіштері. Өндірістік емес мақсаттағы объектілер;
- 5) ағымдағы деңгейдегі сметалық бағалар жинағы.

2. Жаһандық бәсекеге қабілеттілік және төртінші өнеркәсіптік революцияны дамыту жағдайында құрылыс саласында 2017 жылдан бастап құрылыс объектілерін ақпараттық модельдеу технологиясы (ҚОАМТ (BIM-технология) енгізілуде.

ҚОАМТ енгізу мемлекеттің Дүниежүзілік сауда ұйымына кіруі және экономикалық шекарасының кеңеюі шеңберінде отандық жобалау және мердігер ұйымдардың бәсекеге қабілеттілігі үшін, саланың соңғы әлемдік трендтерге және еуразиялық экономикалық кеңістік шеңберінде жобалау және құрылыс қызметі саласындағы интеграциялық процестер үшін серіктес елдердің нарықтық ерекшеліктеріне сәйкес жағдай жасауға байланысты Қазақстанның құрылыс саласын цифрландыру және реформалау жолындағы базалық кезең болып табылады.

2020 – 2021 жылдар кезеңінде технологиялық күрделі объектілерді жобалау кезінде ҚОАМТ-ның практикалық қолданылуы қадағаланатын болады.

ҚОАМТ-ны енгізу үшін қолданыстағы нормативтік-құқықтық база халықаралық стандарттарға сәйкес бейімделеді, сондай-ақ алдын ала ұлттық стандарттар, жаңа құрылыс нормалары, қағидалар жиындары және құрылыс объектілерін ақпараттық модельдеу саласындағы жұмыс үшін басқа да нормативтік-техникалық құжаттар әзірленеді.

Ресурстар кодтарының жаңа жобалау әдістерімен, атап айтқанда, бағдарланған жіктегіш – ҚОАМТ (BIM) салыстырмалы болуы мақсатында заманауи құрылыс техникасын, жаңа техникаларды, технологиялар мен құрылыс әдістерін ескере отырып, құрылыс-монтаждау жұмыстарының, материалдық ресурстарды, машиналар мен механизмдердің жіктеуіштерін қайта өңдеу жүзеге асырылатын болады.

Нормативтік-техникалық құжаттарды жетілдіру шеңберінде жобалық шешімдердің қауіпсіздігі мен экономикалық тиімділігіне қойылатын талаптарды ғылыми-техникалық негіздеуге ерекше назар аударылатын болады. Осы мақсаттар үшін сынақ зертханаларының инфрақұрылымын дамыта отырып, ғылыми-зерттеу жұмыстарын және ғылыми-зерттеу және тәжірибелік-конструкторлық әзірлемелерді (ғылымдағы қазіргі заманғы үрдістерді: математикалық модельдеу, генеративтік дизайн, машиналық оқыту, big data және т.б. ескере отырып) жүргізу жүзеге асырылатын болады.

Құрылыс конструкцияларының сейсмоқауіпсіздігін қамтамасыз ету үшін сейсмометриялық станциялар желісі дамып, сейсмикалық оқшаулағыш тіректер мен бәсеңдетуші құрылғылардың мүмкіндігі зерттелетін болады.

### **3. Үлгілік жобаларды әзірлеу**

Бюджеттік бағдарламалар әкімшілері мен тапсырыс берушілер үшін ЖСҚ әзірлеу мерзімдерін қысқарту және құнын төмендету мақсатында қолданыстағы [ersd.kz](http://ersd.kz) – сараптама порталы базасында электрондық Құрылыс жобаларының банкі қалыптастырылады, оған сәтті іске асырылған үлгілік және жеке жобалардың барлығы енгізілетін болады. Бұл электрондық архивті жүргізуге, қалыптастыруға, бюджет қаражатын үнемдеуге және жобаларды бір жерде шоғырландыруды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Жобалардың бірыңғай банкі қызметінің нормативтік құқықтық базасын қамтамасыз ету және пайдалану үшін Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, авторлық құқық және сабақтас құқықтар туралы заңнамасына, Бюджет кодексіне өзгерістер енгізілетін болады.

Әлеуметтік және тұрғын үй объектілерінің құрылысына арналған бюджет шығыстарын жоспарлау кезінде Құрылыс жобалары банкінен үлгілік жобаларды және қайта қолданылатын жобаларды басымдықпен қолдану тетігі іске асырылады.

Үлгілік жобаларды әзірлеу жөніндегі жұмыс жалғасады.

Құрылыс саласын үлгілік жобалармен қамтамасыз ету ЖСҚ әзірлеуге арналған бюджет шығыстарын орта есеппен 30 %-ға қысқартуға және жобалау мерзімдерін 9 айдан 6 айға дейін қысқартуға мүмкіндік береді.

Сараптамалық қызметті автоматтандыру мақсатында 2015 жылғы 1 мамырдан бастап құрылыс жобаларына ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізу үшін "бір терезе" қағидаты енгізілді және Ведомстводан тыс кешенді сараптаманың бірыңғай порталы құрылды, бұл барлық салалық сараптамаларды бір ведомстводан тыс кешенді сараптамаға біріктіруге және ВКС жүргізу мерзімін едәуір қысқартуға мүмкіндік берді.

Жүйені одан әрі жетілдіру үшін ақпараттандырудың сервистік моделінің шеңберінде басқа да мемлекеттік органдардың ақпараттық жүйелерімен:

электрондық үкімет шлюзімен;

электрондық үкімет порталымен;

мемлекеттік сатып алу порталымен;

ЖАО-ның мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау басқармаларының порталдарымен;

Республикалық бюджеттің атқарылуын бақылау жөніндегі есеп комитетінің порталымен;

"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ-ның еншілес ұйымының порталымен интергациялау жүргізіледі.

### 5.5.3. Қала құрылысын жоспарлау және кадастр

#### 1. Мемлекеттік қала құрылысы кадастрын қалыптастыру

Мемлекеттік қала құрылысы кадастрын қалыптастыру және жүргізу құралы елді мекеннің 1:500 масштабындағы электрондық жоспарлы негізін (кадастрлық жоспарын) жасау және жүргізу болып табылады.

Мемлекеттік қала құрылысы кадастрын қалыптастыру үшін 172 ірі елді мекеннің инженерлік коммуникация объектілерінің нақты кеңістіктік жағдайын және негізгі техникалық сипаттамаларын айқындау мақсатында құрылыс салынған аумақтарда түгендеу жұмысы жүргізілетін болады:

2020 – 2021 жылдары (облыс орталықтары және Шымкент қаласы);

2022 – 2023 жылдары (облыстық және аудандық маңызы бар қалалар);

2023 – 2024 жылдары (аудандық маңызы бар қалалар);

2024 – 2025 жылдары (аудандық маңызы бар ауылдар).

Түгендеу жұмыстары мынадай кезеңдерді қамтиды:

- 1) түгендеу аумағының ауданын бекіту және шекараларын келісу;
- 2) далалық жұмыстар (1:500 масштабтағы топографиялық түсіруді, инженерлік желілер объектілерін геодезиялық іздестіруді қамтиды);
- 3) далалық іздестірулерді камералық өңдеу – далалық іздестірулердің графикалық объектілерін цифрлау.

Цифрлық кадастр халыққа және бизнеске инфрақұрылымның болуы, инженерлік коммуникацияларға қосылу мүмкіндігі туралы қажетті ақпарат бере отырып, сәулет және құрылыс қызметінің ашықтығын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Қала құрылысы кадастрының цифрлық деректері:

инженерлік желілер мен құрылыстар туралы өзекті және сенімді ақпарат алуға;

жоспарлау кезінде бюджет қаражатын үнемдеуге;

жобалау мен құрылысқа рұқсат беру құжаттарын ұсыну мерзімдерін автоматтандыруға және қысқартуға;

қала құрылысы және құрылыс регламенттерінің бұзылуын азайтуға;

жобалау мен құрылысқа қажетті бастапқы материалдар мен құжаттарды жедел алуға;

құрылысқа арналған құжаттарды қайтару санын азайтуға (бастапқы деректердің сапасын арттыруды ескере отырып);

елді мекендердің дамуын кешенді басқару және олардың аумағында құрылыс салу, жылжымайтын мүлік және инженерлік инфрақұрылым объектілерін салу және пайдалану мониторингін жүзеге асыруға мүмкіндік береді.

Қала құрылысы кадастрының деректерін жедел цифрландыруды жүргізу мемлекеттік органдардың ақпараттық ресурстарындағы инженерлік желілер туралы өзекті және дұрыс мәліметтердің негізгі көзі ретінде қажет.

## 2. Қала құрылысы жобаларын әзірлеу және түзету

Қоныстандырудың оңтайлы жүйесін құру, аумақты ұтымды ұйымдастыру және инфрақұрылымға ұзақ мерзімді қажеттілікті айқындау есебінен халықтың өмір сүруінің қолайлы жағдайларын қамтамасыз ету қала құрылысы жобалары арқылы жүзеге асырылады.

ЖАО елді мекендердің бас жоспарлары мен оларды егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларын әзірлеуді қамтамасыз етеді.

Шымкент қаласына республикалық маңызы бар қала мәртебесі беріліп, Түркістан облысы құрылғандықтан республиканың әкімшілік-аумақтық құрылысының өзгеруіне байланысты Оңтүстік өңір мен Шымкент агломерациясын аумақтық дамытудың өңіраралық схемаларын түзету (өзектілендіру) көзделеді.

Бұл халық санының өсуін және инфрақұрылымға, өнеркәсіптік және ауыл шаруашылығы өндірісіне қажеттілікті қайта есептеуді ескере отырып, экономикалық әлеуеті бойынша Ташкент қаласына келетін (немесе одан асып түсетін) тартылыс орталығы ретінде Шымкент қаласының даму шекарасын айқындауға мүмкіндік береді.

Сондай-ақ, агломерациялар орталығының өңіраралық рөлінің күшеюіне, Ақтөбе қаласының әлеуметтік-экономикалық дамуының жаңа мүмкіндіктерін, миллион тұрғыны бар қала мәртебесіне қол жеткізу жөніндегі міндеттерді ескере отырып, Ақтөбе қаласының 2050 жылға дейінгі даму стратегиясын әзірлеуге байланысты Ақтөбе агломерациясын аумақтық дамытудың өңіраралық схемасын түзету жүзеге асырылатын болады.

Аумақтық дамудың өңіраралық схемалары өңірлердің аумақтық даму стратегиясын және қала құрылысы қызметінде өңіраралық міндеттерді реттеуді айқындайтын болады.

Оңтүстік өңірдің, Шымкент және Ақтөбе агломерациялары аумағының қала құрылысын перспективалы дамыту жөніндегі жобалық ұсыныстар есепті (2030 жыл) және болжамды (2050 жыл) жобалау мерзімдерде мынадай бағыттар бойынша әзірленетін болады:

аумақты аймақтарға бөлу;

қала құрылысын игеру және аумақты дамыту;

өндіргіш күштерді, көліктік, инженерлік, әлеуметтік және рекреациялық инфрақұрылымдарды бөлу және орналастыру жүйесін кешенді дамыту жөніндегі шаралар;

табиғатты ұтымды пайдалану, ресурстармен қамтамасыз ету, қоршаған ортаны қорғау жөніндегі шаралар.

Аумақтық дамудың өңіраралық схемаларында ұсынылған шаралар қолда бар ресурстық әлеуетті және қалыптасқан экономикалық мамандандуды ескере отырып, өңірлердің кешенді дамуына, бірыңғай нарықты қалыптастыруға ықпал ететін болады, сондай-ақ өңірлердің бәсекеге қабілеттілігін арттырады.

Бұл шаралар Қазақстан Республикасының аумағын жалпы мемлекеттік қала құрылысы жобаларымен 100 % қамтуды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

#### 5.5.4. Құрылыс материалдарының отандық өндірісі саласын ынталандыру

Тұрғын үй құрылысының өсуі құрылыс материалдарының импортын алмастыруды дамыту үшін алғышарттар жасайды.

Бағдарламаның барлық бағыттарын тиімді іске асыру үшін құрылыс секторын қажетті отандық өндіріс материалдарымен қамтамасыз ететін жаңа бейінді өндірістер құру, сондай-ақ жұмыс істер тұрған өндірістік кәсіпорындарды жаңғырту жоспарланған.

Бірінші кезектегі міндеттердің қатарында маркетингтік зерттеулер негізінде алдыңғы қатарлы технологиялар мен отандық шикізатты пайдалана отырып, арматураның, жылу оқшаулағыш материалдардың, шынының, құрылыс керамикасының, жабын материалдарының және басқа жаңа өндірістер құру қажет екенін атап өткен жөн. Сондай-ақ Құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2019 – 2021 жылдарға арналған жол картасы шеңберінде жұмыс жалғасатын болады, оны орындау үшін құрылыс материалдарының түпкілікті құнын төмендету үшін оларды қайта өңдеу шартымен шикізат (кварц құмы, саз, отқа төзімді қоспалар және т.б.) тасымалдауға арналған көліктік шығындардың бір бөлігін өтеу жоспарланып отыр.

Құрылыс материалдарының нарығын дамыту шеңберінде "Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ ірі құрылыс компанияларымен бірлесіп жаңа негізгі өндірісті құруды, сондай-ақ қолданыстағы өндірістік кәсіпорындарды жаңғыртуды жоспарлайды.

### 6. Қажетті ресурстар

Мемлекеттік бағдарламаны қаржыландыру республикалық және жергілікті бюджеттердің қаражаты, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған өзге де көздер есебінен және шегінде жүзеге асырылатын болады.

Мемлекеттік бағдарламаны қаржыландыру көлемдері:

	млрд теңге						
	2020 жыл	2021 жыл	2022 жыл	2023 жыл	2024 жыл	2025 жыл	Барлығы
РБ*	652,6	637,2	592,5	505,6	394,2	388,3	3 170,4
ЖБ*	32,6	32,6	32,2	28,9	29,1	28,9	184,3

Бюджеттен тыс қаражат	704,5	322,9	280,9	200,4	200,2	202,0	1910,9
Барлығы	1389,7	992,7	905,6	734,9	623,5	619,2	5 265,6

\*Қаражат көлемі Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес тиісті қаржы жылдарына арналған республикалық және жергілікті бюджеттердің бекітуіне және нақтылануына қарай нақтыланатын болады.

Аббревиатуралардың толық жазылуы:

Азаматтарға арналған үкімет	–	"Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамы
АЕМ	–	ауылдық елді мекен
"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ	–	"Бәйтерек" ұлттық басқарушы холдингі" акционерлік қоғамы
ЕДБ	–	екінші деңгейдегі банктер
ЖАО	–	жергілікті атқарушы органдар
ЖБ	–	жергілікті бюджет
ЖЖТ	–	жылдық жиынтық табыс
ЖСҚ	–	жобалау-сметалық құжаттама
ЖТҚ	–	жеке тұрғын үй құрылысы
ИИДМ	–	Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі
ИКИ	–	инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым
КТҮ	–	көпшәтерлі тұрғын үй
КТҚ	–	кәріздік-тазарту құрылыстары
"ҚазҚСҒЗЖИ" АҚ	–	"Қазақ құрылыс және сәулет ғылыми-зерттеу және жобалау институты" акционерлік қоғамы
Қаржымині	–	Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі
ҚЕМ	–	қалалық елді мекен
ҚТҚЖБ	–	"Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" акционерлік қоғамы
ҚР ҰБ	–	Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі
МЖӘ	–	мемлекеттік-жекешелік әріптестік
МИБ	–	мүлік иелерінің бірлестігі
"Самұрық-Қазына" ҰӘҚ" АҚ	–	"Самұрық-Қазына" ұлттық әл-ауқат қоры" акционерлік қоғамы
		"Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту және





ық қар жыл анд ыру көзд ерін ің есеб інен тұрғын үйле рді пай дала нуға беру көле мі	млн. шар шы метр		ИИДМ, облыстар дың, Нұр-Сұлт ан , Алматы және Шымкент қалалары ның ЖАО " Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша)	14,1	1 5, 2	16,4	17,7	19,1	20,7	103, 2		
2 . Тұр ғын үйм ен қамт амас ыз етіл у	бір тұрғын ға шақ қанд а шар шы метр		ИИДМ, ҰЭМ, облыстар дың, Нұр-Сұлт ан , Алматы және Шымкент қалалары ның ЖАО	22,8	2 3, 1	23,8	24,6	25,3	26			
3 . Хал ықт ың сум ен жаб дық тау қыз метт ерін е қол жет кізуі , % қала лард а	%		ИИДМ, ЭГТРМ, облыстар дың, Нұр-Сұлт ан , Алматы және Шымкент қалалары ның ЖАО , "ТКШ ҚазОртал ығы" АҚ ( келісу бойынша)	97,5	9 8, 0	98,5	99,0	99,5	100			

ауы лдар да				87,7	9 0, 1	92,6	95,1	97,5	100			
4 . Жы лум ен, сум ен жаб дық тау жән е су бұру желі лері нің тозу ын төме ндет у	%		ИИДМ, ЭГТРМ, облыстар дың, Нұр-Сұлт ан , Алматы және Шымкент қалалары ның ЖАО , "ТКШ ҚазОртал ығы" АҚ ( келісу бойынша)	55	5 3	51	50	48	47			
5 . Күр делі жөн деуд і қаж ет етет ін обье ктіл ерді ң, кон дом ини умд ерді ң үлес і	%		ИИДМ, облыстар дың, Нұр-Сұлт ан , Алматы және Шымкент қалалары ның ЖАО	22,2	2 1, 0	20,3	19,6	18,8	18,1			
6 . Құр ылғ ан жұм ыс оры ндар	мың ада м		ИИДМ, облыстар дың, Нұр-Сұлт ан , Алматы және	10	1 0	10	10		10			

	ыны ң сан ы			Шымкент қалалары ның ЖАО					10					
1-міндет. Бірыңғай тұрғын үй саясатын іске асыру														
Көрсеткіштер**														
1 . Әле умет тік тұрғ ын үй көле мі, оны ң ішін де:						41152	2699 1	23916	20079	20063	20235	1524 36		
саты п алу құқ ығы нсы з жал ға бері леті н тұрғ ын үй						16700	1670 0	13700	9700	9700	9700	7620 0		
1 ) респ убл икал ық маң ызы бар қала лард а жұм ыс істе йтін жас тар үші н	тұрғын үй бірлігі			ИИДМ , облыст ардың, Нұр-Сұ лтан, Алмат ы және Шымк ент қалала рының ЖАО, " Бәйтер ек" ҰБХ" АҚ (		3000	3000	-	-	-	-	6000		

2) жағдайы төмен отбасылар үшін				келісу бойынша)	10000	10000	10000	6000	6000	6000	48000	
3) халықтың әлеуметтік жағына н осал топтары үшін					3700	3700	3700	3700	3700	3700	22200	
кредиттік тұрғын үй					24452	10291	10216	10379	10363	10535	76236	
2. Жекеле құрылыс салушылардың субсидияланатын кредиттерінің көлемі	млрд. теңге			ИИДМ, ЕДБ (келісу бойынша), "Атамекен" ҰКП (келісу бойынша), "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша)	20	20	20	20	20	20	120,0	бюджеттен тыс қаражат











<p>арға алдын ала жән е аралық тұрғын үй қарыздарының беруі үшін ҚТҚ ЖБ-ның бюджеттік кредит беруінің негізгі шарттарының бекіту (5 %)</p>	<p>млрд. теңге</p>	<p>Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы, шарт</p>	<p>жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар</p>	<p>ИИДМ, , Қаржы министрі, ҰЭМ, "Бәйтерек" АҚ (келісу бойынша), ҚТҚЖБ (келісу бойынша)</p>	<p>28,0</p>	<p>32,0</p>	<p>30,0</p>	<p>30,0</p>	<p>30,0</p>	<p>30,0</p>	<p>30,0</p>	<p>30,0</p>	<p>30,0</p>	<p>180,0 РБ</p>	<p>231</p>
<p>Салымшыл арға алдын ала жән е аралық тұрғын үй қарыздары</p>				<p>ИИДМ, , Қаржы министрі, ҰЭМ, "</p>											

4	н беру үшін КТКЖБ-ның бюджеттік кредит беруінің негізгі шарттарын бекіту (2 %)	млр д. теңге	Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы, шарт	жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар	Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), КТКЖБ (келісу бойынша)	100*	100*	100*	100*	*	*	400,0*	РБ	231
5	Құрылыс салушылардың кредиттері бойынша ақсыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау	млр д. теңге	шарт	жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар	ИИДМ, Қаржы министрі, ЕДБ (келісу бойынша), "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), "Атамекен" ҰКП (келісу бойынша), облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымк	4,8	6,9	4,8	2,3	2,2	2,2	23,3	РБ	228 (10)



<p>8 Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының бюджеттерінде тұрғын үй құрылысы аударында ИК И-ді дамытуға және (немесе) жайластыруға нысаналы даму транзиттерін бөлу ді қамтамас</p>	<p>млрд. теңге</p>	<p>Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы, келісімдер жасау</p>	<p>жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар</p>	<p>ИИДМ, Қаржы министрі, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО</p>	<p>130,0</p>	<p>130,0</p>	<p>130,0</p>	<p>130,0</p>	<p>1 3 0</p>	<p>1 3 0</p>	<p>7 8 0</p>	<p>РБ</p>	<p>2 2 8 ( 1 0 1 )</p>
---	--------------------	--	--------------------------------------	---	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----------	------------------------















17	здік-таза рту құрылыс жайларын салу және реконструкциялау	млрд. теңге	есеп	2020 – 2025 жылдар	Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, ХҚҰ (келісу бойынша)	106,1*	190,73*	31,47*										328,3	ен тыс қаражат
3-міндет. Тұрғын үй-коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту																			
Көрсеткіштер**:																			
	1. Жылумен жабдықтау желілерінің тозуы	%			ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОргалығы" АҚ (келісу бойынша)	59	57	55	53	52	50								

2 .  
Жы  
лум  
ен  
жән  
е  
сум  
ен  
жаб  
дык  
тау %  
сект  
орла  
рын  
аспа  
птан  
дыр  
у  
деңг  
ейі

ИИДМ  
,  
облыст  
ардың,  
Нұр-Сұ  
лтан,  
Алмат  
ы және  
Шымк  
ент  
қалала  
рының  
ЖАО,  
"ТКШ  
ҚазОрт  
алығы"  
АҚ (   
келісу  
бойын  
ша)

75

84

96

96

9  
7



18	халықаралық қаржы ұйымдары тартатырып субсидиялау	млрд. теңге қорытынды	жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар	ша), облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, ТМС (келісу бойынша)						қаражат
Жылумен, сумен										

19	жабық тау және сүбұру жүйелерін жаңғырту шеңберінде тапсырманы орындау бойынша сенім білдірілген агенттің көрсетілген қызметтерін ең ақы төлеу	млрд. теңге	шарт	жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар	ИИДМ, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)	1,55*	1,1	1,1	1,1*	1,1	1,1	7,05	РБ	229 (104), 041 (106)
	Бюджеттік кредит беру тетігі арқылы жыл үмен, сум	млрд.	пайдалануға	жыл сайын, 2020 –	ИИДМ, ЭМ, "ТКШ ҚазОрталығы"	40*	40*	40*	40*			24	РБ	224,

20	ен жабықтық және сүбұру жүйелерін жаңғырту	теңге	беру актісі	2025 жылдар	АҚ (келісу бойынша)						40*	40*	0*	042
21	Жылумен, сумен жабықтық және сүбұру жүйелерін салуды, реконструкциялардың және жаңғыртуды субсидиялау шеңберінде көрсетілген оператор қызметтерін	млрд. теңге	шарт	жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар	ИИДМ, ЭМ, "ТҚШ ҚазОрт алығы" АҚ (келісу бойынша)	0,27*	0,27*	0,27*	0,27*		0,27*	0,27*	1,8*	229 (1) РБ





24	ы дамытуын аландыру жобасын іске асыру	млр деңгее	Жаһандық экологиялық қор бойынша ҚР Ұлттық үйлестірушісіне есеп	жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар	ЭГТР М, ҰЭМ	0,225*	0,225*	0,225*				0,675*	бюджеттен тыс қаражат
25	Халықаралық тәжірибе негізінде жыл у, сумен жабық тау және су бұру секторындағы мемлекеттік коммундық кәсіпорындармен еджен т-келісін	бірлік	ЖАО-ға ұсынымдар	2020 жыл	ИИДМ								талап етіл

<p>ртта р енгі зу бой ынш а үлгі лік құж атта р топт амас ын әзір леу</p>										<p>мей ді</p>
<p>2 6</p> <p>Хал ықа рал ық тәжі рибе негі зінд е " тозы ғы жет кен" жыл уме н жаб дық тау желі лері н ауы сты ру шең бері нде сапа ны бақ ыла у жүй есін енгі зу</p>	<p>бірл ік</p>	<p>ЖАО-ға ұсынымдар</p>	<p>2020 жыл</p>	<p>ИИДМ , "ТКШ ҚазОрг алығы" АҚ (келісу бойын ша)</p>					<p>тала п етіл мей ді</p>	

4-міндет. Тұрғын үй қорын күрделі жөндеу және реновациялау											
Көрсеткіштер**:											
1.	Жөнделген КТҮ саны	КТҮ бірігі		ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО	222	444	40	40	40	40	826
2.	Тұрғын үй қорының техникалық жай-күйінің бағалаумен қамтылуы	%		ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрт алығы" АҚ (келісу бойынша)	28,8	65,7	100				
Іс-шаралар											
27	Кондоминиум объектілерінің ортақ мұлкін жөндеуді қамтамас	млрд. теңге	орындалған жұмыстар актісі	жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО	10,0*	20,0*				300* РБ



ылы ста зама науи техн олог ияла рды қолд ану кезі ндег і нор % мат ивті к-те хни кал ық құж атта рме н қамт амас ыз ету деңг ейі			ИИДМ , " ҚазҚС ҒЗЖИ" 117 АҚ ( 124 келісу 130 бойын 136 ша) 1 4 1					1
--	--	--	--	--	--	--	--	---







						1,4*	1,4*	1,1*	1,2*	1,4*	1,2*	7,7*	ЖБ	
33	Жалпы мемлекеттік маңызы бар қала құрылысы жобаларын әзірлеу және түзету	бірлік	Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы	жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар	ИИДМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО	0,1*	0,4*	0,2*	0,08*	0,2*	0,09*	1,13	РБ	225 (100)
34	Тұрғын үй, әлеуметтік және көлік инфрақұрылымын дамытуды ескеріп, елді мекендердің бас жоспарлары	бірлік	облыстық мәслихат сессияларының шешімдері	жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар	облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО	1600	1035	100	120	130	140	31		



<p>лер жән е нормативтік-техникалық құжаттар" сәулет-қала құрылысы каталогын (СҚК) цифрландыру</p>	<p>млрд. теңге</p>	<p>ҚТҮКШК бұйрығы</p>	<p>жыл сайын, 2020 – 2025 жылдар</p>	<p>ИИДМ, "ҚазҚС ҒЗЖИ" АҚ (келісу бойынша)</p>	<p>0,23</p>	<p>0,23</p>	<p>0,23</p>	<p>0,30*</p>	<p>0,43*</p>	<p>0,44*</p>	<p>1,9*</p>	<p>РБ</p>	<p>225 (100)</p>
<p>Үй құрылысы комбинатын әлеуметтік объектілерді салуға өнім шығару тапсырысымен жүктеуд</p>		<p>"Байтерек ҰБХ" АҚ ақпараттық жүйесі</p>	<p>тоқсан сайын, 2020 – 2025 жылдар</p>	<p>облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "Атамекен" ҰКП (келісу бойынша), ҚҚК (</p>								<p>талап етіл</p>	



ҚТҮКШК	–	министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті
РБ	–	республикалық бюджет
"Самұрық-Қазына"		
ҰӘҚ" АҚ	–	"Самұрық -Қазына" ұлттық әл-ауқат қоры" акционерлік қоғамы
ҰҚ	–	Қазақстан Республикасының Ұлттық қоры
ҰЭМ	–	Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігі
ХҚҰ	–	халықаралық қаржы ұйымдары
ЭМ		Қазақстан Республикасының Энергетика министрлігі

Қазақстан Республикасы  
Үкіметінің  
2019 жылғы 31 желтоқсандағы  
№ 1054 қаулысына  
қосымша

### **Қазақстан Республикасы Үкіметінің күші жойылған кейбір шешімдерінің тізбесі**

1. "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 22 маусымдағы № 372 қаулысы (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 2018 ж., № 31-32, 181-құжат).

2. "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 22 маусымдағы № 372 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 29 сәуірдегі № 231 қаулысы (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 2019 ж., № 11-12, 113-құжат).

3. "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 22 маусымдағы № 372 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 19 қазандағы № 775 қаулысы.