

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

***Күшін жойған***

Қазақстан Республикасы Президентінің 2004 жылғы 11 маусымдағы N 1388 Жарлығы. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Президентінің 2009 жылғы 18 маусымдағы N 829 Жарлығымен

       Ескерту. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Президентінің 2009.06.18 N 829 Жарлығымен.

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

      1. Қоса берiліп отырған Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттiк бағдарламасы (бұдан әрi - Бағдарлама) бекiтiлсiн.

      2. Қазақстан Республикасының Yкiметi бiр ай мерзiмде Бағдарламаны iске асыру жөнiндегi iс-шаралар жоспарын әзiрлесiн және бекiтсiн.

      3. Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлiгi, шараларға тартылған басқа да министрліктер, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Президентiне тiкелей бағынатын және есеп беретiн мемлекеттiк органдар, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының әкiмдерi Бағдарламаны iске асыру жөнiндегi шараларды қабылдасын.

      4. Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлiгi жарты жылда бiр рет, есептi кезеңнен кейiнгi айдың 25-күнiнен кешiктiрмей Қазақстан Республикасы Президентiнің Әкiмшiлiгiне және Қазақстан Республикасының Үкiметiне Бағдарламаның iске асырылу барысы туралы ақпарат ұсынсын.

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

      6. Осы Жарлық қол қойылған күнінен бастап күшіне енеді.

*Қазақстан Республикасының*

*Президенті*

Қазақстан Республикасы

Президентінің

2004 жылғы 11 маусымдағы

N 1388 Жарлығымен

бекітілген

 **Қазақстан Республикасында Тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы Астана, 2004 жыл**

 **1. Бағдарламаның паспорты**

Бағдарламаның           Қазақстан Республикасында Тұрғын үй

атауы                   құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға

                        арналған мемлекеттік бағдарламасы

Әзiрлеу үшiн            Президенттің "Бәсекеге қабілетті Қазақстан

негiз                   үшiн, бәсекеге қабілеттi экономика үшiн,

                        бәсекеге қабілетті халық үшiн" атты

                        2004 жылғы 19 наурыздағы Қазақстан халқына

                        Жолдауы

Әзiрлеушілер            Индустрия және сауда, Экономика және

                        бюджеттiк жоспарлау, Қаржы министрлiктерi

Мақсаты                 Халықтың қалың жiгiнiң тұрғын үйге

                        қолжетiмділігiн қамтамасыз ететін тұрғын үй

                        құрылысын дамыту проблемаларын кешендi

                        түрде шешу

Мiндеттерi              Ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да

                        толыққанды теңгерiмдi тұрғын үй құрылысы

                        рыногын құру;

                        тұрғын үй салуға жекеше инвестицияларды

                        тарту және жеке тұрғын үй құрылысын

                        дамытуды ынталандыру;

                        құрылыс индустриясының тиiмдi рыногын

                        қалыптастыру;

                        халықтың қалың жiгi үшiн ипотекалық

                        кредиттер беру мен тұрғын үй құрылысы

                        жинақтарының қолжетімділiгiн көтеру

Iске асыру              2005-2007 жылдар

мерзiмдерi

Қажеттi ресурстар       Бағдарламаны iске асыруға 3 жыл iшiнде

және                    мемлекеттік қаражат қажеттілiгi 150,0 млрд.

қаржыландыру            теңгенi, соның iшiнде: 2005 жылы - 60,5

көздерi                 млрд. теңгенi, 2006 жылы - 63,7 млрд.

                        теңгенi, 2007 жылы - 25,8 млрд. теңгенi

                        құрайды. Бұдан басқа, 2005 жылы кредитке

                        берiлетiн 42 млрд. теңгенi 2007 жылы қайта

                        инвестициялау жүзеге асырылатын болады.

                        2005-2007 жылдары Бағдарламаны iске асыруға

                        мемлекеттің, азаматтардың және заңды

                        тұлғалардың қаражаты пайдаланылатын болады.

Күтiлетiн               Бағдарламаны iске асыру нәтижесiнде:

нәтижелер               тұрғын үйлердi пайдалануға берудi жыл сайын

                        өсiру қарқыны кезiнде үш жыл iшiнде жалпы

                        алаңы 12 млн. шаршы метрден астам тұрғын үй

                        салынатын болады;

                        45 мыңнан астам адам үшiн жаңа жұмыс

                        орындары ашылады;

                        тұрғын үй қорының жайлылығы жақсарады;

                        қалалар мен басқа да елдi мекендердiң

                        сәулеттік бейнесi жақсарады;

                        тұрғын үйдiң алғашқы рыногы және

                        инвестициялық процесс одан әрi даму алады;

                        құрылыс өнiмдерi импортының көлемi

                        төмендейдi;

                        инвестициялық салымдардың тиiмділiгi мен

                        қазақстандық жаңа сметалық нормативтер

                        жүйесi арқылы қаржы қаражаттарын жұмсауды

                        оңтайландыру артады;

                        құрылыс қызметiнен бюджетке түсетiн

                        салықтарды, соның iшiнде жылжымайтын

                        мүлiкке салынатын салықты, құрылыс

                        саласының қызметкерлерiнен түсетiн табыс

                        салығын жинау ұлғаяды;

                        құрылыс материалдары өнеркәсiбi,

                        электртехникалық, металлургиялық және

                        химиялық өнеркәсiп өнiмдерiн, сондай-ақ жаңа

                        тұрғын үйдi жайластыру заттарын шығаруды

                        арттыру есебiнен аралас салаларда

                        мультипликативтiк тиiмдiлiк күтiлуде.

 **2. Кiрiспе**

      Қазақстан экономикасын көтеру, сондай-ақ халықтың басым бөлiгiнiң өз тұрғын үй жағдайларын жақсартуға ұмтылысы республикада тұрғын үй құрылысының өзектiлігіне себепшi болды. Тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2030 жылға дейiнгi даму стратегиясының басым бағыттарының бiрi болып танылды және ол жалпы ұлттық сипаттағы неғұрлым маңызды мiндеттердiң бiрi болып табылады.

      Қазақстан экономикасының бәсекеге қабілеттігiн арттыру орта мерзiмдi перспективада тұрғын үй құрылысында жаңа саясатты талап етедi.

      Осыған байланысты Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасының (бұдан әрi - Бағдарлама) негізгi бағыттары тұрғын үйдiң құнын арзандату арқылы халықтың қалың жiгi үшiн қолжетiмдi тұрғын үй құрылысының тұрақты өсу қарқынын қамтамасыз ету, тұрғын үйге кредит беру мерзiмдерiн ұзарту, кредит берудiң бастапқы жарнасы мен ставкаларын азайту болып табылады.

      Тұрғын үй салудан өзге оны пайдалануға жаңа көзқарастар қажет.

      Кондоминимумның объектілерiн басқарудың нысандарын, соның iшiнде пәтерлер меншiгi кооперативтерiнiң институттарын бұдан әрi жетiлдiру, тұрғын үй қоры мен коммуналдық қызмет көрсету жүйесiнде жүргiзiлiп жатқан қайта құруларды одан әрi тереңдету, сондай-ақ тұрғын үй қатынастарын оңтайландыру үшiн тұрғын үй-коммуналдық саланы дамыту бағдарламасы әзiрленетiн болады.

 **3. Тұрғын үй құрылысының қазiргi заманғы жай-күйiн**
**талдау**

**3.1. Тұрғын үй құрылысы**

      Қазақстанда тұрғын үй секторы нарықтық қатынастарға өтті және тұрғын үй саясатының басты мақсаты кредит берудiң оң нысандарын дамыту арқылы халықтың тұрғын үй сатып алуға және салуға көшуi үшiн жағдайлар жасау болып табылады.

      Меншiк нысандары мен қаржыландыру көздерi бойынша тұрғын үйлердi пайдалануға берудiң құрылымы өзгердi. Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жүйесiнде түбегейлi өзгерiстер болды, жекеше және жеке құрылыс салушылар негізгi рөл атқара бастады.

      Тұрғын үй қоры тізілiмiнiң деректерi бойынша 2004 жылғы 1 қаңтарға Қазақстан Республикасы тұрғын үй қорының жалпы алаңы 243,0 млн. шаршы метрдi, соның iшiнде қалаларда - 144,8 млн. шаршы метрдi, ауылдық жерлерде - 98,2 млн. шаршы метрдi құрады.

      Қазақстан Республикасы тұрғын үй қорының 96,8%-тен астамы жеке меншiкте (235,3 млн. шаршы метр) және 3,2%-i мемлекеттiк меншiкте (7,7 млн. шаршы метр).

      1 тұрғынның тұрғын үймен қамтамасыз етілуiнiң қазiргi кездегі әлеуметтік нормасы кезiнде 18 шаршы метр мөлшерiнде, 2003 жылдың аяғында елiмiзде орта есеппен алғанда 1 тұрғынға 17,0 шаршы метр, соның iшiнде қалаларда - 18,0 шаршы метр, ауылдық жерлерде - 5,8 шаршы метрден келдi.

      Мемлекет тұрғын үй құрылысының негiзгi қатысушысы болудан қалды. Оның тұрғын үй құрылысының жалпы көлемiндегi үлесi 2002 жылы 5,6%-ке дейiн азайды, 2003 жылы бұл көрсеткiш Жамбыл облысындағы жер сілкiну салдарын жою кезiнде тұрғын үйлердiң құрылысы есебiнен 13,1%-ке дейiн ұлғайды. Тұрғындардың қаражаты есебiнен тұрғын үйлердi пайдалануға берудiң жалпы алаңынан 69,4% тұрғын үй берiлген.

**3.2. Жекеше тұрғын үй құрылысының жай-күйі**

      Республика тұрғындары жеке тұрғын үй проблемаларын шешуге белсендi қатыса бастады.

      2000-2003 жылдары халықтың қаражаты есебiнен 4600,1 мың шаршы метр тұрғын үй салынды немесе пайдалануға берілген тұрғын үйлердiң жалпы көлемiнiң 72,7%.

      Жеке тұрғын үй құрылысының көлемi соңғы төрт жылда 57,3%-ке өсті және көрсетілген кезеңде осы мақсаттарға 36,6 млрд. теңге жiберiлдi. Қалыптасқан жағдай азаматтарда тұрғын үй құрылысы үшiн кейбiр қорлардың бар екендiгiн дәлелдейдi.

      Республикада жеке тұрғын үй құрылысын дамыту бiр қалыпты емес. Егер 2003 жылы тұрғындар салған тұрғын үйдiң 1431,2 мың шаршы метр жалпы алаңының ең көп үлесiне Оңтүстік Қазақстан (309,5 мың шаршы метр), Атырау (158,2), Алматы (130,2) облыстары және Алматы қаласы (132,3 мың шаршы метр) ие болса, ал басқа облыстарда бұл көрсеткiш төмен: Қарағанды (29,2), Қостанай (33,7), Солтүстiк Қазақстан (35), Ақмола (36,4 мың шаршы метр).

**3.3. Жекеше капитал инвестицияларын тарту есебiнен**

**тұрғын үйлер салу**

      2000-2003 жылдары мемлекеттік емес сектордың кәсiпорындары мен ұйымдарының жеке қаражаты есебiнен 1070,7 мың шаршы метр тұрғын үй салынды немесе пайдалануға берілген тұрғын үйлердiң жалпы көлемiнiң 16,9%-і.

      Бұл кәсiпорындар мен ұйымдар кiрiсi орта және табысы жоғары сатып алушыларға тiкелей сататын тұрғын үйлердi пайдалануға бередi. Аталған құрылыс салушылар жаңа технологиялар мен материалдарды қолдана отырып, сәулет және техникалық күрделiлiгi бойынша жаңа буынды, бiрегей көп пәтерлi тұрғын үйлердi жобалау мен салу жөнiндегі мiндеттер кешенiн шешуде.

      2001-2003 жылдары мемлекеттік меншiктегi кәсiпорындар мен ұйымдар 475 мың шаршы метр тұрғын үйдi пайдалануға бердi немесе пайдалануға берілген тұрғын үйлердiң жалпы алаңының 9,3%-i.

      2002 жылы республиканың тоғыз облысында мемлекеттiк қаражаттың қатысуымен бiрде бiр шаршы метр тұрғын үй салынған жоқ, ал 2003 жылы осындай жағдай Ақмола, Алматы, Қостанай облыстарында және Алматы қаласында қалыптасты.

**3.4. Тұрғын үй құнын талдау**

      Жаппай тұрғын үй құрылысының өсiмiн кiдiртудiң негiзгi себептерiнiң бiрi тұрғын үйдiң құнының қымбаттығы болып табылады.

      Қазақстан Республикасы Статистика жөнiндегi агенттiгiнiң деректерi бойынша тұрғын үй алаңының 1 шаршы метрiн салу құны орташа республикалық мөлшерден тиiсiнше 24,5 және 12,7 мың теңгеге асатын Астана және Атырау қалаларын қоспағанда, 2000-2003 жылдары республика қалаларында (тұрғындар салған жеке тұрғын үйлердi қоспағанда) тұрғын үйдiң 1 шаршы метрiн салудың орташа нақты құны 47,5 - 60,3 мың теңгенi құрады.

        2003 жылы республиканың кейбiр өңiрлерiндегi тұрғын

             үйдiң 1 шаршы метрiн салу құны (мың теңге)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                       |  Барлығы (тұрғындар |Барлығы (тұрғындар

                       |  салған жеке тұрғын |салған жеке тұрғын

                       |үйлердi қоса алғанда)|үйлердi қоспағанда)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Астана қаласы               63,9/$456           84,8/$606

Алматы қаласы               30,2/$216           49,2/$351

Атырау облысы               16,6/$118           73,0/$521

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      Тұрғын үй құрылысының құнын төмендету үшiн қазiргi заманғы тиiмдi және энергия үнемдеушi сәулет-құрылыс шешiмдерiне көшу қажет.

      Қосымша жүктемеге не магистралдық және орамiшілiк инженерлiк жүйелердi, өзге де инженерлiк (коммуналдық) инфрақұрылымды дамытуға және жайластыруға байланысты тұрғын үйлердiң салушыларына шығындарды жүктеудiң қазіргi кездегі практикасы салынып жатқан тұрғын үйдiң бiр шаршы метрiнiң құнынан асады.

      Объектілер құрылысының құнын төмендету сметалық нормативтiк базаны жетiлдiруге байланысты. Жаңа еңбекақы деңгейiн, құрылыс машиналары мен тетiктерiн, материалдарды, бұйымдарды және конструкцияны пайдалануға арналған ағымдағы бағаларды ескере отырып, құрылыс өнiмдерiнiң бағасын дәлме-дәл анықтау, жұмыстарды жүргiзудiң жаңа озық әдiстерiн қолдану мақсатында алғаш рет жаңа қазақстандық сметалық нормативтер әзiрлендi. Осы нормативтердiң ережелерi Қазақстан Республикасының аумағындағы объектілердiң құрылысын мемлекеттiк қаражат есебiнен жүзеге асыратын сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметi субъектілерiнiң қолдануына жатады. Басқа субъектілер үшiн бұл нормативтер ұсынымдық сипатта болып табылады.

**3.5. Құрылыс материалдарын өндiру саласының жай-күйi**

      Тұрғын үй құрылысының сапасына қойылатын қазiргi заманғы талаптар әлемдiк стандарттарға сәйкес келетiн жаңа және тиiмдi құрылыс материалдарын қолдануды алдын ала анықтайды.

      Алайда, құрылыс материалдарының отандық өнеркәсiбi құрылыс өндiрiсiнiң қажеттілігін толық түрде қанағаттандырмайды.

      Экономиканың жаңа құрылыс материалдарына, бұйымдар мен конструкцияларға қажеттілiгiн қамтамасыз ету үшiн Қазақстанда қажетті шикiзат ресурстары, өндiрiстiк қуаттар, жұмысшы және инженер кадрлар бар.

      Елiмiзде шыныны, шыны талшығын, алюминий қорытпасынан жасалатын конструкцияларды, ағаш сүрегі мен металды алмастыратын басқа да материалдарды жасап шығаратын кәсіпорындар жоқ. Жеке машина жасау дамымаған, iс жүзiнде жүк көтергiш машиналар, көтергiш-көлiк тетiктерiн, құрылыс машиналары мен технологиялық жабдықтар өндiру жөнiндегi зауыттар жоқ. Тиiмдi жылу айырғыш материалдар мен олардан жасалатын бұйымдар өндiру, мұнай өнiмдерi мен полимерлердi терең қайта өңдеудi пайдалану тек қалыптасудың бастапқы кезеңiнде ғана қалып отыр.

      Сонымен қатар өндiрiсті орналастырудағы аумақтық сәйкессiздiктiң болуы, импорт алмастырушы және экспортқа бағдарланған өндiрiстердi дамыту үшiн инвестициялардың жеткілiксiздiгi салалық проблемалар болып табылады.

      Осының бәрi кәсiпорындардың басым көпшiлiгiнiң техникалық және технологиялық жабдықтануының қазiргi деңгейiмен әлемдiк стандарттарға сәйкес келетiн отандық құрылыс материалдарын шығаруды ұйымдастырудың қиын екенiн дәлелдейдi.

**3.6. Ипотекалық кредит беру**

      Ипотекалық кредит беру - тұрғын үй саласына инвестициялар тартудың ең тиiмдi тәсілдерiнiң бiрi. Дәл осы ипотека халықтың - тұрғын үй жағдайларын жақсарту, банктердiң - тиiмдi және пайдалы жұмыс iстеу, құрылыс кешенiнiң - өндiрiстi ырғақты жұмыспен жүктеу және халыққа ипотекалық кредит берудi кең қолдануға жәрдемдесетiн экономикалық өсуге ынталы мемлекеттiң мүдделерiн үйлестiруге мүмкiндiк бередi.

      Азаматтарға ипотекалық кредиттер берудi екiншi деңгейдегі банктер 1998 жылдан бастап жүзеге асыруда. Ипотекалық кредиттер бойынша сыйақының бастапқы ставкасы жылына 20%, бастапқы жарна мөлшерi 40-50%-ке жуықты құрады, кредит 5-10 жылдан аспайтын мерзiмге берiлдi.

      Елдегі ипотекалық кредит берудiң дамуымен ипотекалық кредит берудiң негізгi өлшемдерi азаю жағына қарай өзгерiстерге ұшырады. Мәселен, 2003 жылдан бастап екiншi деңгейдегi банктердегi сыйақы ставкалары жылына шамамен 12-15%-тi құрайды, бастапқы жарна мөлшерi жылына 15-20%-ке дейiн төмендедi, кредит беру мерзiмi орта есеппен 10-15 жылды құрады.

      Алайда, ипотекалық кредит беру жүйесiнiң осындай дамуы кезiнiң өзiнде қызметтер көрсетудiң бұл түрi Қазақстан Республикасы азаматтарының аз санатына ғана қолжетiмдi болды. Негiзгi себептердiң бiрi халықта сыйақы төлеу мен бастапқы жарна үшiн жеткiлiктi қаражаттың жоқтығы болып табылады. Осыған байланысты "Қазақстандық ипотекалық компания" ЖАҚ (бұдан әрi - ҚИК) құрылды. Қазiргi кезде ҚИК-тiң жарғылық капиталы 2,5 млрд. теңгенi құрайды.

      Екiншi деңгейдегi банктердiң ипотекалық кредиттер беру көлемiн ұлғайту үшiн ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтарын сатып алу жолымен екiншi деңгейдегі банктердi қайта қаржыландыру ҚИК қызметiнiң мақсаты болып табылады.

      ҚИК инфляцияның, инвесторлар маржаларының, ҚИК маржаларының, сақтандыру резервтерi мен эмиссияға жұмсалатын шығыстардың деңгейiне байланысты болатын котталған ставка бойынша талап ету құқығын сатып алады. Қызметтің барлық кезеңiнде ҚИК-тiң котталған ставкасы азаю жағына қарай өзгерiске ұшырады. Мәселен, 2002 жылы котталған ставка 14%-тi құраса, қазiргi кезде ол 9,6%-тi құрайды.

      ҚИК-тің қатысуымен ипотекалық кредит беру жүйесiнде 8 банк және банктiк операциялардың жекелеген түрлерiн жүзеге асыратын 2 ұйым жұмыс iстейдi. ҚИК-тiң бағдарламасы бойынша ипотекалық кредиттер беру жөнiндегi өз қызметiн жүзеге асыратын "Каспий", "Астана-Қаржы" банкi, "ЦентрКредит" банкi, "АСҚ", "БТА-Ипотека" банкi, Нұрбанк, Қазақстанның Наурыз Банкi, ТехакаБанк, Альянс Банкi, Цеснабанк сияқты екiншi деңгейдегi банктер мен қаржы ұйымдары ҚИК-тiң серiктестерi болып табылады. Бұдан басқа, екiншi деңгейдегi банктердiң бiрқатары тұрғын үй құрылысына ипотекалық кредит берудi дербес жүзеге асырады.

      2001 жылғы 1 наурыздағы жағдай бойынша ҚИК екiншi деңгейдегi банктерден 10 млрд. теңгеден астам сомаға ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтарын сатып алды.

      Ескерту. 3.6.-шағын бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

**3.6.1. Ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру және**

**сақтандыру жүйесi**

      Ипотекалық кредит берудi серпiндi дамытуда ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру және сақтандыру жүйесi айтарлықтай рөл атқарады. Ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру және сақтандыру жүйесi екiншi деңгейдегi банктер мен ипотекалық кредиттерге кепiлдiк берудi және сақтандыруды жүзеге асыратын ұйымдар арасындағы кредит бойынша кредиттiк тәуекелдердi бөлу жолымен ипотекалық кредиттерге қолжетiмдiлiктi арттыру үшiн қолайлы жағдайлар жасауға бағытталған.

      Осыған байланысты 2003 жылы Қазақстандық ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру қоры (бұдан әрi - ҚИКБҚ) құрылды. Ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру және оларды сақтандыру жүйесiн құру Қазақстанға ипотекалық кредиттер нарығын оңтайландыруға және кеңейтуге мүмкiндiк бередi. Ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру және сақтандыру жүйесi бүкiл кредиттiң мерзiмi iшiнде кредиттiк тәуекелдердiң 100%-ға дейiн ҚИКБҚ-ның жабылуын болжайды.

      Ескерту. 3.6.1.-шағын бөліммен толықтырылды - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

**3.7. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесi**

      Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесi Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшiн қарыз алу мақсатында жеке жинақтардың (қазiргі кезде тұрғын үй құнының 50%-iнен кем емес) қорлануына негiзделген тұрғын үйлердi қаржыландыру тетiгiн білдiредi.

      Тұрғын үй құрылысы жинақтарының бұл жүйесi көп жағдайда екiншi деңгейдегі банктерден ипотекалық кредиттер алу кезiнде бастапқы жарнаны енгізу үшiн жеткiлiктi қаражаты жоқ бiрақ жеткiлiктi тұрақты кiрiсi бар азаматтардың санаттарына арналған.

      Құрылыс жинақтары жүйесiнiң субъектілерi арасындағы қатынастардағы мемлекеттің рөлi Қазақстан Республикасының азаматтары - салымшыларға көрсетілген жинақтарға салымдар бойынша сыйлық беру жолымен тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiне қолдау көрсету болып табылады.

      Тұрғын үй құрылыс жинақ банктерi, осы банктердiң салымшылары және салымдар бойынша сыйлықтарды тұрғын үй құрылыс жинақ банктерiне аудару мен төлеудi жүзеге асыратын мемлекет құрылыс жинақтары жүйесiнiң қатысушылары болып табылады. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiн енгiзу үшiн 2000 жылы "Тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы қабылданды. Қазақстан Республикасының Үкiметi жарғылық капиталына мемлекеттiң 100 процент қатысуымен "Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкi" АҚ (бұдан әрi - ТҚЖБ) құрды.

      1,5 млрд. теңге жарғылық капиталы бар ТҚЖБ қызметi кезеңi iшiнде 2003 жылғы 29 қыркүйектен бастап 1,05 мың салымшы тартты. ТҚЖБ тартқан тұрғын үй құрылысы жинақтары бойынша жалпы шартты сома шамамен 900 млн. теңгенi құрайды.

 **4. Бағдарламаның мақсаты мен мiндеттерi**

      Бағдарламаның негiзгi мақсаты халықтың қалың жiгiне тұрғын үйдiң қолжетiмділiгiн қамтамасыз ететiн тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешендi шешу болып табылады.

      Мақсатқа қол жеткiзу үшiн мынадай мiндеттердi шешу көзделедi:

      ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңдестірілген тұрғын үй рыногын жасау;

      тұрғын үй құрылысына жекеше инвестицияларды тарту және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру;

      құрылыс индустриясының тиiмдi рыногын қалыптастыру;

      халықтың қалың жiгi үшiн ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесiнiң қолжетiмділiгiн арттыру

 **5. Бағдарламаның негізгі бағыттары**
**мен оны iске асырудың тетiктерi**

      Бағдарламаны iске асыру мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылады:

      1) тұрғын үй салу ұсынысын ынталандыру:

      Жалпы сипаттағы жүйелiк шаралар

      тұрғын үй құрылысының бiр шаршы метрiнiң құнын төмендету;

      жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;

      жекеше капитал инвестицияларын тарту есебiнен тұрғын үй салу;

      тиiмдi, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндiрудi одан әрi дамыту және жаңа технологиялар енгiзу;

      Орта топ пен халықтың әлеуеттiк қорғалған жiгi үшiн тұрғын үй салуды ынталандыруға бағытталған шаралар

      коммуналдық тұрғын үй салу;

      мемлекеттік қаражат есебiнен қолжетiмдi тұрғын үй салу;

      2) төлем қабiлеттi сұранысты ынталандыру:

      ипотекалық кредит беру жүйесiн жетiлдiру;

      құрылыс жинақтарының жүйесiн дамыту;

      ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру жүйесiн дамыту.

      Ескерту. 5-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

**5.1. Тұрғын үй салу ұсыныстарын ынталандыру**

**Жүйелiк сипаттағы жалпы шаралар**

**5.1.1. Тұрғын үйдiң бiр шаршы метрi құрылысының құнын**

**төмендету**

      Халықтың неғұрлым қалың жiгiне арналып салынған тұрғын үйлерге қол жетiмділiктi қамтамасыз ету үшiн тұрғын үй құрылысының құнын төмендетуге бағытталған шаралар көзделедi.

      Республикада қазiргі заманғы тиiмдi және энергия үнемдейтiн сәулет-құрылыс шешiмдерiне өту қажет. Осыған байланысты үнемдi тұрғын үйлердi салу үшiн неғұрлым оңтайлы қабаттылықты, өзге де ұтымды көлемдiк-жоспарлық, конструкторлық және инженерлiк шешiмдердiң әдiстерiн, сондай-ақ қала құрылысы жүйесiндегi тұрғын үй орамдарының (үйлерiнiң) орналасу орнын айқындау қажет.

      Магистралдық және кварталiшiлiк инженерлiк желілер, өзге де инженерлiк (коммуналдық) инфрақұрылым объектiлерiн дамыту мен жайластыруға кететiн шығыстарды жергілiкті атқарушы органдарға жүктей отырып, қосымша қуаттарды қосуға ақы төлеудi, сондай-ақ энергия беретiн ұйымдардың энергияны тасымалдау желiлерiн дамытуға және қайта жаңғыртуға байланысты, меншiк нысанына қарамастан тұрғын үйлердi салушылардың шығындарын болдырмау керек.

      Шығындардың нақты деңгейiн белгілеу және тұрғын үй салудағы ақталмайтын асыра көтерiлген бағаларды болдырмау үшiн қазақстандық жаңа сметалық нормативтердi енгізу және оларды одан әрi жетiлдiру жөнiндегi жұмыстар жалғасын табатын болады.

      Тиiмдi құрылыс материалдары өндiрiсiн дамыту және жаңа технологиялар енгiзу, олардың сапасын жақсарта отырып, түр-түрiн ұлғайтуға, сондай-ақ импорттың көлемiн төмендетуге және құрылыс өнiмдерiнiң материалдарды, энергияны, еңбекті көп қажет етуiн азайтуға әкеп соқтырады.

      Құрылыс ұйымдарының арасындағы бәсекелестiкті дамыту тұрғын үй құрылысының құнын төмендету жөнiндегi жұмыстардың бiрiн құрайды. Коммуналдық тұрғын үйді салуға арналған тапсырыстарды орналастыру және ипотека мен тұрғын үй құрылыс жинақтарын пайдалана отырып, азаматтардың белгілi бiр санатына кейiннен тұрғын үйдi сатумен құрылыс салушыларға кредит беру кезiндегi жергілiкті атқарушы органдардың тендерлер өткiзуi тұрғын үй құрылысындағы бәсекелестік ортаны дамытудың негiзгi тетiгi болып табылады.

      Конкурсты ұйымдастырушының конкурстық құжаттамаға өткiзiлетiн конкурстың мәнi болып табылатын және мемлекеттiк сатып алуға жататын жұмыстар көлемiнiң жиынтығында үштен екiсiнен астамын (құрылыс құны) мердiгердiң (бac мердiгердiң) қосалқы мердiгерге беруiне тыйым салу шарттары да тұрғын үй құрылысының құнын төмендетуге әсер етедi.

      Ескерту. 5.1.1.-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

**5.1.2. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту**

      Жеке тұрғын үй құрылысын одан әрi дамыту үшiн мынадай шараларды жүзеге асыру көзделедi:

      азаматтардың жеке тұрғын үй құрылысы үшiн жер учаскелерiн алуға берген өтiнiштерiнiң санын ескере отырып, жергiлiктi атқарушы органдарға жеке тұрғын үй құрылысының аудандарында инженерлiк-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту мен орналастыруға мақсатты трансферттер бөлу;

      тұрғын үй құрылысында халықтың әртүрлi жiгiнiң элиталық тұрғын үйге де, табысы жоғары емес азаматтарға арналған тұрғын үйлерге де төлем қабiлеттiк сұранысының түр-түрi мен номенклатурасы бойынша жауап беретiн үдемелi технологияларды, сәулет-құрылыс және қала құрылысы шешiмдерiн, экологиялық таза, дизайны бойынша қазiргi заманғы өнiмдер мен материалдардың түрлерiн пайдалану;

      үй салуға жер учаскелерiн бөлудi, магистралдық инженерлiк желiлер маңынан, сондай-ақ құрылыспен және коммуникациялармен қамтылмаған аумақтардан көздеу.

      Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке тұрғын үй құрылысы үшiн жер учаскелерi инженерлiк-коммуникациялық желiлер жүргiзiле отырып берiледi, бұл жеке тұрғын үйiн салған кезде азаматтардың шығыстарын айтарлықтай қысқартады. Азаматтардың жеке тұрғын үй құрылысы үшiн жер учаскелерiн алудың бiрыңғай рәсiмiн әзiрлеу жөнiндегi шаралар қабылданатын болады.

      Төрешiлдiк әуре-сарсаңды болдырмау үшiн жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттарды ресiмдеу және беру рәсiмдерiн жүзеге асыру азаматтардың өтiнiштерiн қараудың нақты мерзiмiн белгiлей отырып, "жалғыз терезе" қағидаты бойынша жүргiзiледi.

      Ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiнiң қолайлы шарттарын қолдану, тиiмдi энергия-pecypc үнемдеушi жүйелерге көшу де жеке тұрғын үй құрылысын одан әрi дамытуға ықпал ететiн болады.

      Ескерту. 5.1.2.-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

**5.1.3. Жекеше капитал инвестицияларын тарту есебiнен**

**тұрғын үй салу**

      Алдағы жылдары қымбат емес тұрғын үй құрылысына қосымша инвестициялар тарту, одан әрi дамытылатын болады.

      Мемлекеттiк меншiктегi жер учаскелерiн құрылыс салуға мiндеттi түрде берудi (сатуды) Бағдарламаны қаржыландыру үшiн жергілiктi бюджеттерге қосымша түсiмдердi қамтамасыз етуге тиiс аукциондық негiзде ғана берудi енгiзу қажет. Бұл ретте жер учаскелерiнiң белгілi бiр бөлiгi ерекше: кейiн мұндай учаскелерде халыққа сатылатын қолжетiмдi тұрғын үй салу шартымен аукционға қойылуға тиiс.

      Құрылыс салушы компаниялар арасында және еңбек рыногында бәсекелестіктi күшейту қажет.

**5.1.4. Тиiмдi, экологиялық таза құрылыс материалдарын**

**өндiрудi одан әрi дамыту және жаңа технологиялар**

**енгізу**

      Тиiмдi, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндiрудi одан әрi дамыту және жаңа технологиялар енгiзу үшiн мынадай шаралар қабылдау қажет:

      экологиялық талаптарға сәйкес дербес жылыту жүйелерiн, өздiгiнен реттеу және есептеу аспаптарын, құбыр өткiзгiштер үшiн материалдардың жаңа түрлерiн қолдануды, тасымалдау кезiнде жылу жеткiзушiнiң жоғалуын төмендетуге, сондай-ақ пайдалану мерзiмiн ұлғайтуға мүмкiндiк беретiн "құбырдағы құбыр" конструкциясын пайдалануды кеңейту;

      жеке тұрғын үйлер салу үшiн тиiмдi материалдар (қуысты бетон, полистиролбетон, ұсақ даналық блоктар) қолдануға жәрдемдесу;

      жабысқақ материалдар және олардың негiзiндегi өнiмдер, керамикалық, жылу өткiзбейтiн және сылақ материалдарын, жалпақ әйнектер шығару жөнiндегi нақты инвестициялық жобаларды iске асыру;

      еңбек өнiмділiгiн арттыру, еңбектi көп қажетсiнудi және құрылыс-монтаждау жұмыстарының өзiндiк құнын төмендету мақсатында қазiргi заманғы "құрғақ" құрылыс тәсілiн қолдануды ұлғайту.

 **Орта топ мен халықтың әлеуметтік қорғалатын жігі үшін тұрғын үй салуды ынталандыруға бағытталған шаралар**

**5.1.5. Коммуналдық тұрғын үй салу**

      Мемлекет олардың алдында белгілi бiр мiндеттемелер алған азаматтардың жекелеген санаттарының тұрғын үй проблемасын шешу жергілiкті атқарушы органдардың айрықша құзыретi болып табылады. Осының негізiнде әлеуметтік қорғалатын азаматтарға жекешелендiру құқығынсыз мемлекеттiк коммуналдық тұрғын үй беру жүзеге асырылады.

      Азаматтардың қалған санаттары нарықтық тетiктердi пайдалана отырып, тұрғын үйдi меншiкке сатып алады.

      Бағдарлама шеңберiнде жыл сайын әр облыста, Астана және Алматы қалаларында кейiннен әлеуметтік қорғалатын азаматтарға жекешелендiру құқығынсыз беру үшiн 100 пәтерлiк тұрғын үй салу болжанады.

**5.1.6. Мемлекеттік қаражат есебiнен қолжетiмдi тұрғын**

**үй салу**

      Бағдарламаны iске асыру мақсатында мемлекет орта топ үшiн құны арзан және қолжетiмдi тұрғын үйлердi (бұдан әрi - қол жетiмдi тұрғын үй) салу арқылы азаматтарды тұрғын үйлермен қамтамасыз ету үшiн жағдайлар жасайтын болады.

      Қолжетiмдi тұрғын үй Индустрия және сауда министрлiгiмен келiсiлген жобалар бойынша салынады және белгілi бiр техникалық және бағалық параметрлерi болады, соның iшiнде:

      3 бөлмелi пәтердiң орташа алаңы - 80 шаршы метр;

      бiр шаршы метрдiң құны - пәтерлердiң жалпы алаңының бiр шаршы метрi үшiн 56515 теңгеден аспайды. Бұл ретте өңiрлер бойынша пәтерлердiң жалпы алаңының бiр шаршы метрi құрылысының құны жобалардың мемлекеттiк сараптамасын жүргiзген кезде реттелетiн болады.

      Көрсетілген тұрғын үй құрылысын қамтамасыз ету үшiн тұрғын үй құрылысының құнын төмендетуге бағытталған шаралар әзiрленетiн болады.

      Тұрғын үй құрылысы процесiнде қамтамасыз ететiн iс-шаралардың белгілi бiр кешенiн жүргiзу қажет.

      Бұл үшiн жергілiкті атқарушы органдар (бұдан әрi - ЖАО):

      жоспарланатын тұрғын үй құрылысын ескере отырып, облыс орталықтары құрылысының бас жоспарларын әзiрлейтiн болады;

      жоспарланатын болашақ құрылысқа әзiрленiп жатқан бас жоспарлар шеңберiнде инженерлiк коммуникациялар желілерiне қосуды ескере отырып, жер учаскелерiн бөледi. Бұл ретте таңдау өлшемдерi мыналардың бар-жоғы болып табылады: желiлер мен инженерлiк және қалаiшiлiк көлiктiк қамтамасыз ету коммуникациялары (орталық жылу беру, су құбыры мен кәрiз, телефондандыру, электрлендiру, газбен қамтамасыз ету, көше-жол желiлерi), мектептер, бала бақшалар, дүкендер, дәрiханалар мен басқа да инфрақұрылым объектiлерi;

      сәулет-жоспарлау мiндеттерiнiң параметрлерiн, өңiрлiк ерекшелiктердi, үдемелi (мейлiнше арзан) материалдарды өңiрлiк құрылыс индустриясының мүмкiндiктерiмен және перспективаларымен тығыз байланысты пайдалануды ескере отырып, таңдауды жүзеге асыратын болады;

      2005-2007 жылдардағы тұрғын үй құрылысы жөнiндегi жобалау-сметалық құжаттаманы әзiрлеу бойынша конкурстық рәсiмдер өткiзетiн болады;

      - "Мемлекеттік сатып алу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес бекiтілген жоба бойынша тұрғын үйдiң құрылысын тiкелей жүзеге асыратын мердiгер ұйымды таңдауды жүзеге асырады. Бұл ретте жергілiктi шикiзат ресурстары мен құрылыс индустриясының дамыған базасы жоқ өңiрлерде конкурстарға қатысу үшiн шетелдiк құрылыс компаниялары белсендi түрде тартылатын болады.

**Тұрғын үй құрылысы және тұрғын үйдiң жалға берiлетiн секторын дамыту**

     Тұрғын үй салуға арналған кредиттiк қаражат халық тарапынан қолжетiмдi тұрғын үйге арналған төлемге қабiлеттi сұранысын ескере отырып, облыстардың арасында қайта бөлiнедi.

       ЖАО-дағы тұрғын үй құрылысы үшiн белгіленген тәртiппен 2005-2007 жылдары тұрғын үй құрылысына республикалық бюджеттен 126 млрд. теңге, соның iшiнде 2007 жылы бұрын - 2005 жылы бөлiнген кредиттік қаражаттарды өтеу есебiнен қайта инвестициялауға 42 млрд. теңге сомасында сыйақының (мүдденiң) нөлдiк ставкасы бойынша кредит бөлiнедi.

      Индустрия және сауда министрлiгi облыстардың, Астана, Алматы қалаларының 2005-2007 жылдарда кредиттерге қажеттiлiгiн анықтайтын, соған сәйкес тиiстi жылға арналған республикалық бюджет жобасын әзiрлеген кезде қажеттi қаражатты айқындайтын құжат әзiрлейтiн болады.

      Халықты жайлы тұрғын үймен қамтамасыз етудiң баламалы тәсiлдерiнiң бiрi жалға берiлетiн үйлердi ұйымдастыру және тұрғын үйдi жалға беру секторын дамыту болып табылады және заңнамалық базаны әзiрлеудi, осы мiндеттi іске асыру үшiн қосымша шаралар қабылдауды талап етедi. Мұндай тұрғын үйдi дамыту үшiн жағдай жасау құрылыс салушыларға да, жалға берiлетiн үйлердiң меншiк иелерiне де, сондай-ақ жалға алушыларға да белгiлi бір жеңiлдiктердi белгiлеу түрiнде мемлекеттiк қаражатты тартуды талап етедi.

      Халықтың тұрғын үй проблемаларын толық қамту және жеделдетiп шешу үшiн жалға берiлетiн тұрғын үй секторын одан әрi дамытудың тетiгiн қарау қажет.

      Қаражатты қайтару Қаржы министрлiгi мен ЖАО арасындағы Кредиттік келiсiмге сәйкес жүзеге асырылатын болады.

      ЖАО құрылыс, магистралдық және кварталiшiлiк инженерлiк-коммуникациялық желілердi кеңейту (қайта жаңарту), тұрғын үй құрылысы кезiнде құрылыс нормалары мен нормативтерiнiң сақталуына мониторингтi және сәулет-құрылыс қадағалауын жүзеге асыратын болады.

      Құрылыс аяқталғаннан кейiн қолжетімдi тұрғын үйдi қабылдау Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртiппен жүзеге асырылады.

**Халыққа қолжетiмдi тұрғын үйлердi сату**

      Қаржы министрлiгi мүдделi мемлекеттік органдармен бiрлесiп, жергілiктi атқарушы органдарға тұрғын үй құрылысы үшiн кредит беру ережесi мен тұрғын үйдi халыққа сату ережесiн әзiрлейтiн болады.

      Халықтың қолжетiмдi тұрғын үйлердi сатып алуы басым түрде ипотекалық кредит беру арқылы немесе Қазақстан Республикасының Yкіметi айқындаған тәртiппен тұрғын үй құрылыс жинақ банктерiнiң кредиттерi есебiнен жүзеге асырылатын болады.

      Бұл ретте қолжетiмдi тұрғын үй алыпсатарлығын болдырмау мақсатында мәжбүрлеме соттан тыс тәртiппен немесе соттың шешiмi бойынша Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген тәртiппен кепiлдiкке алынған тұрғын үйдi сату жағдайларын қоспағанда, тұрғын үйдi сатып алу-сату шарттарында тұрғын үйдi сатып алған күннен бастап үш жыл iшiнде оны сатуға шектеу көзделетiн болады.

      Қолжетiмдi тұрғын үйдi халыққа сату кезiнде оны сатып алуға мыналарға:

      1) балалары бар жас отбасыларына;

      2) мемлекеттiк бюджет қаражаты есебiнен ұсталатын мемлекеттік органдар мен мекемелердiң қызметкерлерiне;

      3) әлеуметтiк саланың мемлекеттiк кәсiпорындары қызметкерлерiне басым құқық берілетiн болады.

      Бағдарлама шеңберiнде қолжетiмдi тұрғын үй сатып алған азаматтар мен олардың отбасы мүшелерiнiң, сондай-ақ заңды тұлғалар мен резидент еместердiң қолжетiмдi үйдi сатып алуына жол берiлмейдi.

      Рәсiмдердiң ашықтығын және жер учаскелерiнiң бөлiнуiне, мердiгерлiк ұйымдарды таңдауға, құрылыс барысы мен тұрғын үйдi бөлуге бақылауды қамтамасыз ету үшiн ЖАО қоғамдық ұйымдар, бұқаралық ақпарат құралдары өкiлдерiнiң қатысуымен облыстар (қалалар, аудандар) әкiмдерiнiң басшылық етуiмен комиссия құрады.

      ЖАО комиссиялары Қазақстан Республикасы Премьер-Министрi басшылық ететiн Мемлекеттiк комиссия алдында есеп бередi.

      Бұл шаралар кейiн қайта сату үшiн тұрғын үйлердi салыну кезеңiнде сатып алатын риэлторлардың жаңадан салынып жатқан арзан үйлермен алып сатарлықты азайтуға мүмкiндiк бередi. Қолжетiмдi тұрғын үй алыпсатарлық үшiн емес, онда тұру үшiн салынуға тиiс.

      Ескерту. 5.1.6.-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

**5.2. Төлемге қабiлеттi сұранысты ынталандыру**

      Халықтың қалың жiгi үшiн тұрғын үйдiң қол жетімділiгiн арттыру халық үшiн ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесiнiң кредиттерiн арзандату жолымен де қамтамасыз етiледi.

**5.2.1. Ипотекалық кредит беру жүйесiн жетiлдiру**

      Ипотекалық кредит беру жүйесiн дамыту 2 кезеңде жүзеге асырылады және төлемге қабілетті сұраныстың уақытынан бұрын жоғарылауын, сондай-ақ тұрғын үй рыногындағы баға мен уақыт арасындағы ауытқушылықтарды болдырмау мақсатында тұрғын үй құнын төмендетуге бағытталып қолданылған шаралармен қатар жүруге тиiс.

      Ипотекалық кредит беру жүйесiн дамытудың негiзгi мiндеттерi мыналар болып табылады:

      ипотекалық кредиттер бойынша ставкаларды төмендетуге мүмкiндiк беретін инфляция деңгейiн төмендету жөнiнде шаралар қолдану;

      "бенч-марканы" ұстап тұру үшiн ұзақ мерзiмдi мемлекеттік құнды қағаздар шығару;

      ипотекалық кредиттерге кепiлдiк беру жүйесiн дамыту. Бұл мақсатта ИККҚҚ-ны одан әрi қорландыру жүруi мүмкiн;

      Ипотекалық кредиттердiң қолжетімділігін ұлғайту мақсатында мемлекет ипотекалық кредит беру параметрлерiн өзгерту жөнiнде шаралар қолданады.

      Бағдарламаны iске асыру барысында ипотекалық кредит берудiң мынадай мақсатты шарттарына қол жететiн болады:

      сыйақы ставкасының көлемi - 9-10%;

      бастапқы жарна көлемi - 10%;

      ипотекалық кредит мерзiмi - 20 жыл.

      Қазiргi кезде кейбiр банктер ипотекалық кредиттер рыногында көрсетiлген мақсатты көрсеткiштердiң бiреуiн ғана ұсынады. Кешендi түрде үш көрсеткiшi бар кредиттi әзiрге ешкiм ұсынған жоқ. Мемлекеттiң мiндетi рынокты көрсетілген көрсеткiштерге бағыттау болып табылады.

      Бұл мiндеттi Қазақстандық ипотекалық компания сияқты қолда бар дамытудың қаржылық институттарын пайдалана отырып жүзеге асыру мүмкiндiгi бар.

      Қойылған мақсаттарға қол жеткiзу үшiн 2005-2007 жылдардағы кезеңде мынадай iс-шаралар өткiзу қажет:

      1. Инфляция деңгейiн жоспарға сай төмендету, бұл ипотекалық кредит берудiң базалық шарттарын, соның iшiнде сыйақы ставкаларын жоспарға сай төмендетуге әкелуге тиiс. Ипотекалық кредит беру бойынша кодталған ставкалардың есебi кезiндегі айқындаушы фактор қазiргi уақытта 6,4% құрайтын инфляция деңгейi болып табылады. Ұлттық банктiң болжамдық деректерi бойынша 2005-2007 жылдардағы инфляцияның деңгейi 4-6%-ке жетедi. Ұлттық банктiң ұзақ мерзiмдi болжамдары бойынша 2015 жылға инфляция деңгейi 3,5%-ке дейiн төмендейдi.

      2. Мақсаттық шарттарды көрсете отырып ипотекалық кредиттердi қайта қаржыландыруды көздейтiн 2000 жылы бекiтілген қолданыстағы ҚИК-тың Ипотекалық кредит беру бағдарламасының (бұдан әрi ҚИК-ның арнайы бағдарламасы) шеңберiнде қолжетiмдi тұрғын үйге Ипотекалық кредит берудiң арнайы бағдарламасын әзiрлеу. ҚИК-тың арнайы бағдарламасында базистік индекс ретiнде жылдық сипаттағы инфляция емес, ҚИК-тың орташа өлшенген қарызға алу ставкасы пайдаланылатын болады. ҚИК-тың 3,1%-тен 0,5-1,0%-ке дейiнгi спрэдiнiң және 4 %-тен 3,0%-ке дейiн серiктес банктердiң ең жоғары маржа өлшемдерiнiң төмендеуi көзделетiн болады. Сонымен қатар арнайы Бағдарламада ипотекалық кредиттің 5 миллион теңге сомасындағы ең жоғары өлшемi белгіленетiн болады.

      3. ҚИК-тi 26,8 млрд. теңге мөлшерiнде капиталдандыру. Екiншi деңгейдегі банктер үшiн қолданылатын левередждi ескере отырып, ҚИК капитал рыногында қарыз алу көлемiн жыл сайын ұлғайтатын болады. ҚИК-тi капиталдандыру талаптар құқықтарын сатып алу көлемiн ұлғайтуға ықпал ететiн болады, бұл ақырғы қорытындысында екiншi деңгейдегі банктерге ипотекалық кредиттердiң проценттік ставкаларының деңгейiн 10%-ке дейiн төмендетуге мүмкiндiк беретiн ҚИК-тiң кодталған ставкаларын азайтуға әкеледi. Бұл ретте осы ипотекалық кредиттер ҚИК-тiң арнайы бағдарламасының шеңберiнде қолжетiмдi тұрғын үй сатып алу үшiн ғана берілетiн болуға тиiс.

      Көрсетілген iс-шаралар екi кезеңде жүзеге асырылатын болады:

      бiрiншi кезең - 2005 жыл;

      екiншi кезең - 2006-2007 жылдар.

*Бiрiншi кезеңде (2005 ж):*

      ипотекалық кредиттер бойынша ставкаларды төмендетуге мүмкiндiк беретiн инфляция деңгейiн одан әрi төмендету жөнiнде шаралар қолдану;

      науқан тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында ҚИК-тi 6,4 млрд. теңге мөлшерiнде капиталдандыру;

      қолжетiмдi тұрғын үйге сұранысты қаржыландыру үшiн 20 жылға дейiнгi мерзiмге 34,9 млрд. теңге көлемiнде ҚИК-тiң ипотекалық облигацияларының эмиссиясы;

      бастапқы жарнаны тұрғын үй құнының 10%-iнe дейiн төмендету мақсатында ҚИККҚ-ы 1,5 млрд. теңге көлемiнде капиталдандыру;

      ҚИК-тiң ипотекалық облигациялары эмиссияларының алдында "бенч-марканы" ұстап тұру үшiн Қаржы министрлiгiнiң ұзақ мерзiмдi (20 жылға дейiн) мемлекеттiк бағалы қағаздар шығаруы;

      Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына ипотекалық кредитті бiрiншi үш жыл iшiнде мерзiмiнен бұрын жабу ауыртпалығымен оларды беру мүмкiндiктерiн бекiту бөлiгіне өзгерiстер енгiзу.

*Екiншi кезеңде (2006-2007 жылдары):*

      ипотекалық кредит беру көлемiнiң едәуiр өсуi кезiнде компанияның тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында 20,4 млрд. теңге мөлшерiнде ҚИК-тi капиталдандыру;

      2006-2007 жылдары салынған қолжетiмдi тұрғын үйге сұранысты қаржыландыру үшiн 20 жылға дейiнгi мерзiмге 111,2 млрд. теңге көлемiнде ипотекалық облигациялар эмиссиясы;

      тұрғын үй құнының бастапқы жарнасын 10%-ке дейiн төмендету мақсатында 2,3 млрд. теңге мөлшерiнде ҚИККҚ-тi капиталдандыру.

      Бұл ретте Бағдарламаны iске асыру басталғанға дейiн мынадай дайындық iс-шаралары жүзеге асырылатын болады:

      ҚИК-тiң арнайы Бағдарламасын әзiрлеу;

      ҚИК-тiң мемлекеттік акциялар пакетiне иелiк ету және пайдалану құқығын Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкiнен Қаржы министрлiгiне беру;

      ҚИК-тiң ипотекалық облигациялары эмиссияларының алдында "бенч-марканы" ұстап тұру үшiн Қаржы министрлiгiнiң ұзақ мерзiмдi (20 жылға дейiн) мемлекеттiк бағалы қағаздар шығаруы.

*Нәтижелерi*

      Бағдарламаны iске асыру кезеңiнде қолжетiмдi жаңа тұрғын үйге барлық ұсыныс ипотекалық кредит беру жүйесiне қатысушы азаматтардың төлеу қабілетi бар сұранымымен жабылатын болады. Жүргiзiлген есептеулер бойынша ипотекалық кредит беру жүйесiн шамамен 49 мың отбасы, соның iшiнде 2005 жылы - 11,7 мың отбасы, 2006 жылы - 16,5 мың отбасы, 2007 жылы - 20,8 мың отбасы пайдалана алады.

      Ескерту. 5.2.1.-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

**5.2.2. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiн дамыту**

      Тұрғын үйдi қаржыландыруды ұзақ мерзiмдi дамытудың маңызды бағыттарының бiрi тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесi болып табылады.

      Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес құрылыс жинақтары жүйесiне қатысушылар салымды жүзеге асыру басталғаннан кейiн үш жылдан соң тұрғын үй сатып ала алады. Сондықтан тұрғын үй құрылысы жинақтарына қатысушылардың негiзгi контингентi Бағдарлама аяқталғаннан кейiн тұрғын үй рыногындағы төлемге қабiлеттілiктi қалыптастыратын болады.

      Тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiн одан әрi дамытудың негiзгi шарты жаңа салымшыларды тарту болып табылады, олардың есебiнен жүйенiң ең аз қажетті салым көлемiн жинақтаған қатысушыларына кредиттер берiлетiн болады.

      Тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiн жаппай iске қосу мақсатында Бағдарламаның қолданысы кезеңiнде тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiнiң ықтимал қатысушылары болып табылатын азаматтар үшiн барынша тартымды жағдайлар жасау ұсынылады:

      тұрғын үй құрылысы жинақ банктерiндегi қажеттi қорлану мөлшерiн сатып алатын тұрғын үй құнынан 25%-ке дейiн төмендету;

      қорлану мерзiмiне қарай кредит мерзiмiн 25 жылға дейiн ұлғайту;

      мемлекет көтермелейтiн салым сомасының мөлшерiн 200 айлық есептiк көрсеткiшке дейiн ұлғайту, бұл Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына өзгерiстер енгізудi талап етедi.

      Мемлекет бұл шараларды тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесiн таяу арада енгiзу үшiн, атап айтқанда тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiне ақша қаражатын салу арқылы тұрғын үй проблемасын шешетін тұрғындар санын ұлғайту үшiн қолданып отыр. Бұл ретте аталмыш шарттар 2003-2004 жылдарда ТҚЖБ-мен шарт жасасқан салымшыларға қатысты болады. Бұдан әрi тұрғын үй құрылысы салымдары жүйесiн бұқаралық ететiн салымшылардың белгілi бiр санына жеткен кезде жүйе жұмысының негiзгi шарттары қайта қаралатын болады.

      Көрсетiлген мiндетке қол жеткiзу және тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесін дамытуға мынадай іс-шаралар өткізу есебінен жүзеге асырылады:

      тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесiнiң ұзақ уақтылы тұрақтылығы мақсатында ТҚЖБ-ны 12,26 млрд. теңге мөлшерiнде капиталдандыру;

      1,9 млрд. теңге мөлшерiнде ТҚЖБ-ға ұзақ мерзiмдi бюджет кредиттерiн беру. Банк үшiн қарыз алу бағасын төмендетумен қатар, бұл ТҚЖБ-ның кредиттік мерзiмдерi мен қарыз қоржындары арасындағы алшақтықты қысқартуды қамтамасыз етедi.

      ТҚЖБ-ның ұзақ мерзiмдi қарыздар тартуы;

      аймақтарда салымшыларды тарту үшiн жағдайлар жасау, ТҚЖБ-ның өкiлдiк торабын кеңейту;

      қажетті соманың 25%-i қорланған кезде ТҚЖБ жүйесi бойынша берілетiн барынша рұқсат етілетiн кредит мөлшерiн 5 млн. теңге деңгейiнде шектеу. Бұл тұрғын үйдi кейiн тұру үшiн сатып алуға емес, ал капиталды тиiмдi орналастыру ретiнде жеңiлдiкті кредит ресурстарын және салымдар бойынша сыйақы алу болып табылатын жүйеге қатысушыларды шығарып тастай отырып, жүйенi неғұрлым мақсатты етедi;

      ТҚЖБ-ға салымдар бойынша сыйлықтар төлеуге 2,34 млрд. теңге мөлшерiнде бюджет қаражатын бөлу;

      Бұл ретте Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының қажетті қорланудың ең аз мөлшерiн төмендету және мемлекет көтермелейтiн салым мөлшерiн 200 AEК-кe дейiн ұлғайту бөлiгiнде өзгерiстер енгiзу.

      Бағдарламаны iске асыру нәтижесiнде болжам бойынша құрылыс жинақтары жүйесiн перспективада ең аз дегенде 100 мың салымшы қолдана алады.

**5.3. Бағдарламаны iске асырудың тетiктерi**

      Бағдарламаны орындау Қазақстан Республикасының Үкiметi бекiтетiн оны iске асыру жөнiндегi Іс-шаралар жоспары арқылы жүзеге асырылатын болады.

      Iс-шаралар жоспары тұрғын үй құрылысын дамытудың сапалы ерекшелiктерiн сипаттайтын болады, онда нақты орындаушылар мен iске асыру мерзiмдерi, сондай-ақ болжанатын көлемдер мен жылдар бойынша қаржыландыру көздерi белгіленетiн болады.

      Іс-шаралардың кешенділiгi орталық және жергілiкті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың барлық бағыттары бойынша келiсiлген iс-қимылдарын қамтамасыз ету жөнiндегi қызметiн барынша үйлестіруге әрi мүмкiндiктерiн мейлiнше шоғырландыруға игі әсерiн тигiзедi.

      Қазақстан Республикасының Үкiметi iс-шаралар жоспарының орындалу және Бағдарламаның жоспарланып отырған көрсеткiштерiне (индикаторларына) қол жеткiзу барысын бақылау арқылы Бағдарламаны iске асырудың тиiмділiгiне тұрақты мониторингті және бағалауды жүзеге асырады.

 **6. Қажетті ресурстар мен қаржыландыру көздерi**

      Бюджеттен шығын қажеттілiгi:

      Барлығы: 150,0 млрд. теңге, соның iшiнде:

      қаржы институттарын (ҚИК, ТҚЖБ, ҚИКБҚ) капиталдандыруға - 42,9 млрд. теңге;

      ТҚЖБ-дағы салымдар бойынша сыйақылар төлемi - 2,3 млрд. теңге;

      ТҚЖБ-ға кредит беруге - 1,9 млрд. теңге;

      жергілiктi атқарушы органдарға бюджеттiк кредит беруге - 2005-2006 жылдары 64,0 млрд. теңге (бұдан басқа, 2005 жылы кредитке берілетiн 42 млрд. теңгенi 2007 жылы қайта инвестициялау);

      мемлекеттік бюджеттің қаражаты есебiнен коммуналдық тұрғын үй құрылысына - 18,9 млрд. теңге;

      тұрғын үйлер салған кезде инженерлiк-коммуникациялық инфрақұрылымдарды дамыту мен жайластыруға 2006 жылы - 20,0 млрд. теңге.

      2006-2007 жылдарға арналған Бағдарламаны қаржыландыру көлемi тиiстi қаржы жылына арналған республикалық бюджеттің болжанбалы көрсеткiштерi шеңберiнде нақтыланатын болады.

      Ескерту. 6-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

 **7. Бағдарламаны iске асырудан күтілетiн нәтиже**

      Тұрғын үйлердi iске қосу 2005 жылы - 5,04 млн. шаршы метрдi құрады (43,6 мың пәтер), 2006 жылы тұрғын үйлердiң жалпы алаңы - 5,11 млн. шаршы метр (44,1 мың пәтер), 2007 жылы - 5,68 млн. шаршы метр (50,4 мың пәтер) құрайды.

      Бағдарламаны iске асыру нәтижесiнде:

      үш жылдың iшiнде алаңы 15,8 млн. шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берiледi немесе 250 мың отбасы тұрғын үймен қамтамасыз етiледi;

      45 мыңнан астам адамға жаңа жұмыс орындары құрылады;

      азаматтардың тұрғын үйлерде тұруының қауiпсiздiгi жоғарылайды;

      тұрғын үй қорының жайлылығы жақсарады;

      қалалар мен басқа да елдi мекендердiң сәулеттік бейнесi жақсарады;

      тұрғын үйдiң бастапқы рыногы одан әрi дамиды және инвестициялық процесс жанданады;

      құрылыс өнiмi импортының көлемi төмендейдi;

      инвестициялық салымдардың тиімділігі және қазақстандық жаңа сметалық нормативтердiң жүйесi арқылы қаржы қаражатын жұмсауды оңтайландыру артады;

      құрылыс қызметiнен бюджетке түсетiн салық, соның iшiнде мүлiкке салынатын салықтың, құрылыс саласы қызметкерлерiнен алынатын табыс салығының алымдары ұлғаяды;

      құрылыс материалдары, электротехникалық, металлургия және химия өнеркәсiптерiнiң өнiмдерiн, сондай-ақ жаңа тұрғын үйдi жайластыру заттарын шығаруды ұлғайту есебiнен сабақтас салаларда мультипликативтi әсер күтiледi.

      Ескерту. 7-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК