

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы туралы

Қазақстан Республикасы Президентінің 2007 жылғы 20 тамыздағы N 383 Жарлығы

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

1. Қоса беріліп отырған Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі - Бағдарлама) бекітілсін. Р 0 8 0 7 1 1

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

3. Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі, басқа да мүдделі министрліктер, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Президентіне тікелей бағынатын және есеп беретін мемлекеттік органдар, Астана және Алматы қалаларының, облыстардың әкімдері Бағдарламаны іске асыру жөніндегі шараларды қабылдасын.

Ескерту. 3-тармаққа өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2009.12.15 N 904 Ж а р л ы ғ ы м е н .

4. Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі жарты жылда бір рет, есепті кезеңнен кейінгі айдың 25-күнінен кешіктірмей Қазақстан Республикасы Президентінің Әкімшілігіне және Қазақстан Республикасының Үкіметіне Бағдарламаның іске асырылу барысы туралы ақпарат ұ с ы н с ы н .

Ескерту. 4-тармаққа өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2009.12.15 N 904 Ж а р л ы ғ ы м е н .

5. Бағдарламаның орындалуын қамтамасыз етуді бақылау және үйлестіру Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігіне жүктелсін.

Ескерту. 5-тармаққа өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2009.12.15 N 904 Ж а р л ы ғ ы м е н .

6. Осы Жарлық қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

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

Президенті

Қ а з а қ с т а н

Р е с п у б л и к а с ы

П р е з и д е н т і н і ң

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған МЕМЛЕКЕТТІК БАҒДАРЛАМАСЫ

Ескерту. Бүкіл мәтін бойынша "қолжетімді тұрғын үй", "қолжетімді тұрғын үйлерді", "Қолжетімді тұрғын үйді", "қолжетімді тұрғын үйдің", "қолжетімді тұрғын үймен" деген сөздер "облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үй", "облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйлерді", "облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйді", "облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйдің", "облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үймен" деген сөздермен ауыстырылды - Қазақстан Республикасы Президентінің 2008.07.08 N 629 Жарлығымен.

Мазмұны

1. Бағдарламаның паспорты
2. К і р і с п е
3. Тұрғын үй құрылысының қазіргі заманғы жай-күйін талдау
- 3.1. Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын іске асырудың қорытындылары
- 3.2. Тұрғын үй құнына талдау жасау
- 3.3. Құрылыс материалдарын өндіру саласының жай-күйі
- 3.4. Тұрғын үй құрылысы сапасының жай-күйін талдау
- 3.5. Ипотекалық кредит беру
- 3.6. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі
4. Бағдарламаның мақсаты мен міндеттері
5. Бағдарламаның негізгі бағыттары мен оны іске асырудың тетіктері
- 5.1. Ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңгерімді тұрғын үй құрылысын қ ұ р у

- 5.2. Тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жекеменшік серіктестікті ынталандыру
- 5.2.1. Жалға берілетін тұрғын үй секторын дамыту
- 5.2.2. Кең ауқымда тұрғын үй құрылысы үшін қосымша ынталандыру шараларын жасау
- 5.3. Жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру
- 5.4. Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту
- 5.4.1. Серіктес қалаларда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдар салу
- 5.5. Тұрғын үйді сатып алу үшін халыққа кредит беру жүйелерін дамыту
6. Қажетті ресурстар мен қаржыландыру көздері
7. Бағдарламаны іске асырудан күтілетін нәтиже

1. Бағдарламаның паспорты

Ескерту. 1-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629, 2009.02.13 N 737, 2009.12.15 N 904, 2010.11.08 N 1097 Жарлықтарымен.

Бағдарламаның атауы	Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы
Өзірлеу үшін негіздеме	Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 20 сәуірдегі N 319 қаулысымен бекітілген Мемлекет басшысының 2005-2007 жылдардағы Қазақстан халқына жыл сайынғы жолдауларын іске асыру жөніндегі негізгі бағыттардың (іс-шаралардың) жалпыұлттық жоспары және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007-2009 жылдарға арналған бағдарламасын орындау жөніндегі іс-шаралар жоспары
Өзірлеуші	Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі
Мақсаты	Халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді түрде шешу
Міндеттері	Ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңгерімді тұрғын үй құрылысы

н а р ы ғ ы н ж а с а у ;
тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды
тарту және мемлекеттік-жеке меншік
серіктестікті ынталандыру;
жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды
ы н т а л а н д ы р у ;
тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың
инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын
д а м ы т у ;
тұрғын үйді сатып алу үшін халыққа кредит
беру жүйелерін дамыту;
елді мекендердің бас жоспарларын әзірлеу
ж ә н е т ү з е т у ;
тұрғын үй құрылысының сапасын бақылау
ж ү й е с і н ж е т і л д і р у ;
отандық құрылыс материалдарының өндірісін
арттыру және жеке тұрғын үй құрылысының
индустриялық, қымбат емес және экологиялық
технологияларын игеру;

Бағдарламаны іске асыру тетігі.

І с к е	а с ы р у
мерзімдері	2008-2010 жылдар
Қажетті ресурстар	Бюджеттен шығын қажеттілігі мынаны
және қаржыландыру	кұрайды:
көздері	277,338 млрд. теңге, оның ішінде
	2008 жылы - 106,658 млрд. теңге, 2009 жылы -
	86,817 млрд. теңге, 2010 жылы - 83,863 млрд.
	т е ң г е , о н ы ң :
	106,8 млрд. теңгесі бюджеттік кредит беру,
	о н ы ң і ш і н д е :
	Астана қаласының жергілікті атқарушы
	органына сыйақының (мүдденің) нөлдік
	ставкасы бойынша бюджет саласының
	қызметкерлері үшін тұрғын үйді жобалауға,
	салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан
	сатып алуға 2008-2010 жылдары - 25 млрд.
	теңге, оның ішінде 2008 жылы - 7,9 млрд.
	теңге, 2009 жылы - 7,8 млрд. теңге, 2010
	жылы - 9,3 млрд. теңге;

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

2008-2010 жылдары "Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" АҚ (бұдан әрі - ТҚЖБ) жылдық 1% ставка бойынша - 57 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 23,56 млрд. теңге, 2009 жылы - 18,28 млрд. теңге, 2010 жылы - 15,16 млрд. теңге;

Астана және Алматы қалалары, облыстар жергілікті атқарушы органдарының 2006-2007 жылдары бөлінген 45,8 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 23,8 млрд. теңге, 2009 жылы - 22 млрд. теңге бюджеттік кредиттерді 2008-2009 жылдары қайта пайдалануы;

170,538 млрд. теңгесі 2008-2010 жылдары нысаналы трансферттер, оның ішінде: әкімдіктерде кезекте тұрған азаматтар үшін мемлекеттік жалға берілетін үйлерді жобалауға, салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға - 29,101 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 8,734 млрд. теңге, 2009 жылы - 9,6 млрд. теңге, 2010 жылы - 10,767 млрд. теңге;

тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, дамытуға, жайластыруға және жеке құрылыс салушылардан сатып алуға - 90,487 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 29,905 млрд. теңге, 2009 жылы - 30,108 млрд. теңге, 2010 жылы - 30,474 млрд. теңге;

инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, қайта жаңартуға және жөндеуге - 9,96 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 5 млрд. теңге, 2009 жылы 4,96 млрд. теңге; Алматы облысында Алматы қаласының төрт серіктес қаласын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 6 млрд. 818 млн. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 1 млрд. 026 млн. теңге, 2009 жылы - 2 млрд. 312 млн. теңге, 2010 жылы - 3 млрд. 480 млн.теңге; Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 8 млрд. 872 млн. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 633 млн. теңге, 2009 жылы - 3 млрд. 560 млн. теңге, 2010 жылы - 4 млрд. 679 млн.теңге; 2008-2010 жылдары ТҚЖБ-ның жарғылық капиталын 10,3 млрд. теңгеге ұлғайту, оның ішінде 2008 жылы - 6,6 млрд. теңге, 2009 жылы - 1,9 млрд. теңге, 2010 жылы - 1,8 млрд. теңге; әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялардың жарғылық капиталын 2008 жылы 15 млрд. теңгеге ұлғайту. 2008-2010 жылдарға арналған Бағдарламаны қаржыландыру көлемі тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджеттің болжамды көрсеткіштері шеңберінде нақтыланатын болады

Күтілетін нәтижелер

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде: тұрғын үйлерді пайдалануға беру қарқынын жыл сайын өсіру кезінде үш жыл ішінде жалпы алаңы 19,3 млн. шаршы метрге жуық тұрғын үй салынатын болады; облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде

республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған 1,5 млн. шаршы метр, оның ішінде 2008 жылы - 583 мың шаршы метр, 2009 жылы - 604,9 мың шаршы метр, 2010 жылы - 269,2 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілетін болады; 2008 - 2010 жылдар ішінде республикалық бюджет қаражаты есебінен 487,5 мың шаршы метр мемлекеттік жалға берілетін үй (5930 пәтер) салынады; 10,4 млн. шаршы метр жеке тұрғын үй салынады; жеке тұрғын үй құрылысына бөлінген 92,2 мың жер учаскелері, оның ішінде 1,2 мың учаскелер әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялардың күшімен инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілетін болады; 5,5 млн. шаршы метр коммерциялық тұрғын үй салынатын болады; құрылыс қызметінен бюджетке түсетін салықтарды, соның ішінде жылжымайтын мүлікке салынатын салықты, құрылыс саласының қызметкерлерінен түсетін табыс салығын жинау ұлғаяды; құрылыс материалдары өнеркәсібі, электр-техникалық, металлургия және химия өнеркәсібі өнімдерін, сондай-ақ жаңа тұрғын үйді жайластыру бұйымдарын шығаруды арттыру есебінен сабақтас салаларда мультипликативтік тиімділік күтілуде

2. Кіріспе

Ескерту. 2-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629 Жарлығымен.

Тұрғын үй құрылысы - жалпыұлттық сипаттағы барынша маңызды міндеттердің бірі болып табылатын Қазақстанның 2030 жылға дейінгі даму стратегиясының басым бағыттарының бірі.

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

Осыған байланысты, Мемлекеттік бағдарламаға тұрғын үй пайдалануға беру көлемін 15,8 млн. шаршы метрге дейін ұлғайту жағына түзетулер енгізілді.

Болжамға сәйкес Мемлекеттік бағдарламаның аяқталуына қарай көзделіп отырған - 15,8 млн. шаршы метр тұрғын үй көлемінің орнына 18 млн. шаршы метр тұрғын-үй тапсырылатын болады, 290 мыңға жуық отбасы тұрғын үй жағдайын жақсартады.

45 мың жұмыс орнын ашу тапсырмасында 60 мың жұмыс орнын құру болжанып отыр, 2004 жылғы көрсеткіштермен салыстырғанда негізгі отандық құрылыс материалдары, бұйымдары мен құрастырмаларын өндіру көлемі 70%-ке ұлғаяды.

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

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 20 сәуірдегі N 319 қаулысымен бекітілген Мемлекет басшысының 2005-2007 жылдардағы Қазақстан халқына жыл сайынғы жолдауларын іске асыру жөніндегі негізгі бағыттардың (іс-шаралардың) жалпыұлттық жоспарын және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007-2009 жылдарға арналған бағдарламасын орындау жөніндегі іс-шаралар жоспарының 296-тармағында Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын (бұдан әрі - Бағдарлама) әзірлеу және бекіту көзделген. Ішкі және сыртқы саясаттың маңызды бағыттарының бірі болып осы заманғы әлеуметтік саясат белгіленген: адамдардың сұранысы мен мұқтаждықтары, жұмыс орындарын ашу басты назарда тұр. Осыны негізге ала отырып, қолданыстағы Мемлекеттік бағдарламаның кемшіліктерін ескеретін және әлеуметтік бағыттағы, бірінші кезекте, табыс деңгейі әртүрлі азаматтар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыруға арналған 2008-2010 жылдарға жаңа Мемлекеттік бағдарлама әзірлеу және қабылдау қажет.

3. Тұрғын үй құрылысының қазіргі заманғы жай-күйін талдау

3.1. Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын іске асырудың қорытындылары

Ескерту. 3-1-кіші бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629, 2009.02.13 N 737 Жарлықтарымен.

Қазақстан Республикасы Статистика агенттігінің деректері бойынша 2005-2006 жылдары қаржыландырудың барлық кездері бойынша тұрғын үй құрылысына 565,8 млрд. теңге инвестиция жұмсалды. Жалпы алаңы 11,23 млн. шаршы метр тұрғын үй, о н ы ң і ш і н д е :

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

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

п а й д а л а н у ғ а б е р і л д і .

Мемлекеттік бағдарлама шеңберінде халықтың әлеуметтік қорғалатын жігі үшін коммуналдық тұрғын үйлер салынып жатыр. Екі жыл ішінде жалпы алаңы 394,4 мың шаршы метр тұрғын үй (4752 пәтер), оның ішінде 2005 жылы 183,7 мың шаршы метр (2302 пәтер), 2006 жылы - 210,7 мың шаршы метр (2450 пәтер) коммуналдық тұрғын үй с а л ы н д ы .

Үш жыл ішінде жергілікті атқарушы органдарына (бұдан әрі - ЖАО) ипотекалық тұрғын үй салуға бөлінген кредиттік қаражат есебінен жалпы алаңы 2236,2 мың шаршы метр 25472 пәтер, оның ішінде 2005 жылы - 9952 пәтер (895,8 мың шаршы метр), 2006 жылы - 7809 пәтер (665,5 мың шаршы метр), 2007 жылы - 7711 пәтер (674,9 мың шаршы метр) салынды. Бұл ретте, 2006-2007 жылдары бөлінген кредиттік қаражат есебінен салынған және сатылмаған 1600 пәтер (140 мың шаршы метр) осы Бағдарламаның шарттарына сәйкес 2008 жылғы 1 қаңтардан кейін сатылатын болады.

Мемлекеттік бағдарламаға сәйкес 2005-2007 жылдары облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үй салуға 126 млрд. теңге көлемінде кредиттік қаражат бөлу көзделген болатын. Алайда, осы мақсатқа іс жүзінде 100,26 млрд. теңге бөлінді, өйткені 2006 - 2007 жылдары 20 млрд. теңге кредиттік қаражаттың жоспарланған көлемінен тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардағы инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту мен ж а й л а с т ы р у ғ а б а ғ ы т т а л д ы .

Алынып тасталған қаражаттың орнын толтыру мақсатында "Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2005 жылғы 25 қаңтардағы N 57 және 2006 жылғы 3 наурыздағы N 146 қаулыларына өзгерістер енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 24 қазандағы N 1021 қаулысымен 2005-2006 жылдары бөлінген кредиттік қаражатты қайтару мерзімі 2 жылдан 3 жылға ұзартылды. Осының есебінен

86 млрд. теңге қосымша инвестицияланды.

Өткен кезең ішінде неғұрлым арзан тұрғын үй ретінде жеке тұрғын үй құрылысы (ЖТҚ) кеңінен дамыды.

2005 жылы ЖТҚ шеңберінде 2,5 млн. шаршы метр, 2006 жылы - 3,6 млн. шаршы метр пайдалануға берілді.

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

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

Мемлекеттік бағдарламаны іске асыру барысында оған үш жылдың ішінде құрылыстың көлемін 12 млн. шаршы метрден 15,8 млн. шаршы метрге дейін ұлғайтуды көздейтін өзгерістер енгізілген болатын.

Мемлекеттік бағдарламаның күшті жақтарына тұрғын үй құрылысы қарқынының өсуін ынталандыру, инвестициялар үшін тұрғын үй құрылысының тартымдылығын арттыратын жағдай жасау, азаматтардың басым құқық берілген санаттарына облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйді сата отырып, оны салу үшін жергілікті атқарушы органдардың кредит беру тетігін жасау, тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесінің ипотекалық кредит беру құралдарын, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үй сатып алуға берілген ипотекалық кредиттерге кепілдік беру жүйесін пайдалану, коммуналдық тұрғын үй құрылысын қайта жандандыру және 290 мыңға жуық отбасының (болжам) тұрғын үй жағдайын жақсарту жатады.

Мемлекеттік бағдарламаны іске асыру мақсатында Қазақстан Республикасының Үкіметі регламенттейтін нормативтік құқықтық актілер қабылдаған.

Жеке құрылыс салушылардың жалға берілетін тұрғын үйлер салуы үшін салық преференцияларын көздейтін заңнамалық негіз жасалды.

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

Сонымен қатар Мемлекеттік бағдарламаның әлсіз жақтары: жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскелерін бөлу жөніндегі жергілікті атқарушы органдардың жұмысындағы кемшіліктер, тұрғын үй құрылысына арналған кредиттерді бөлудің өңірлер бөлігіндегі сәйкессіздігі, коммерциялық тұрғын үйге баға өсуінің жалғасуы, тұрғын үйдің ұсынысынан оған сұраныстың өсуі мен асуы, әкімдіктердің Мемлекеттік

бағдарламада бекітілген коммуналдық және кредиттік тұрғын үйдің орташа параметрлерін сақтамауы, тұрғын үй-құрылыс кооперативтері және мемлекеттік-жекеменшік серіктестік секілді баламалы тұрғын үй құрылысы тетіктерінің есепке алынбауы, Мемлекеттік бағдарламаны іске асыруға жинақтық құрылыс жинақтары жүйесінің іс жүзінде қатыспауы және құрылыс индустриясы дамуының артта қалуы болып табылады.

Кредиттік қаражат есебінен салынып жатқан тұрғын үйді есепке алудың және бөлудің бірыңғай ашық жүйесін айқындауда проблемалар жоқ емес, бұл бірқатар өңірлерде оны іске асыру кезінде өрескел бұзушылықтарға және алыпсатарлық фактілеріне, коммерциялық тұрғын үй бағасы өсуінің жалғасуына, тұрғын үйге ұсыныстан сұраныстың артуына алып келді.

Республикадағы құрылыс қарқынының өсуі 2007 жылы көзделген 5,7 млн. шаршы метр орнына Мемлекеттік бағдарлама бойынша қаржыландырудың барлық көздері есебінен жалпы алаңы 6,8 млн. шаршы метр тұрғын үй пайдалануға беруді болжауға мүмкіндік береді.

2005 жылдан бастап 2007 жылды қоса алғандағы үш жыл ішінде жоспарланған 15,8 млн. шаршы метрдің орнына тұрғын үй пайдалануға берудің болжамы 17,9 млн. шаршы метрді құрайды, бұл ретте 290 мыңға жуық отбасы өз тұрғын үй жағдайын жақсартды.

Үш жыл ішінде әрбір облыста, Астана және Алматы қалаларында халықтың әлеуметтік қорғалатын жігі үшін 100 пәтерлік үш-үштен коммуналдық тұрғын үй немесе 4880 пәтер салу көзделген болатын. Күтіліп отырған іске қосу 442,4 мың шаршы метрді немесе 5352 пәтерді құрайды.

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

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

Осы кәсіпорындар мен ұйымдар табысы орташа және жоғары сатып алушыларға тікелей сатылатын тұрғын үйлерді пайдалануға беріп отыр. Аталған құрылыс салушылар жаңа технологиялар мен материалдарды қолданып, сәулеті мен техникалық күрделілігі бойынша бірегей жаңа буындағы көп пәтерлі тұрғын үйлер жобалау мен салу жөніндегі кешенді міндеттерді шешіп отыр.

3.2. Тұрғын үй құнына талдау жасау

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

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

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

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

*Ескертпе: 1 доллар - 122,03 теңге.

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

Бағаның өсу себептері мыналар болып табылады: коммерциялық тұрғын үй салу үшін ескі үйлерді бұзу қажеттілігі; кейіннен қайта сату үшін пәтерлер сатып алу; халықтың өзінің бос қаражатын салуына мүмкіндік беретін және жылжымайтын мүлікке қаражат салудың баламасы болып табылатын қаржы құралдарының кемшіндігі.

3.3. Құрылыс материалдарын өндіру саласының жай-күйі

Бүгінгі таңда құрылыс материалдарының отандық өнеркәсібі құрылыс өндірісінің қажеттілігін толық түрде қанағаттандыра алмайды.

Құрылыс индустриясы дамуының артта қалуын еңсеру мүмкін болмайды, осыған байланысты отандық өндірістің құрылыс материалдарымен, құрастырмаларымен және бұйымдарымен қамтамасыз етілуі 2006 жылы небәрі 43%-ті құрады.

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

3.4. Тұрғын үй құрылысы сапасының жай-күйін талдау

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

Сонымен бірге тұрғын үй құрылысы сапасының төмендігіне азаматтар шағымдарының саны артып отырғаны байқалады.

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

3.5. Ипотекалық кредит беру

Ипотекалық кредит беру - тұрғын үй саласына инвестициялар тартудың ең тиімді тәсілдерінің бірі. Ипотека ғана халықтың - тұрғын үй жағдайларын жақсартудағы, банктердің - тиімді және пайдалы жұмыс істеуіндегі, құрылыс кешенінің - өндірісті ырғақты жұмыспен қамтудағы және экономикалық өсуге ынталы мемлекеттің мүдделерін үйлестіруге мүмкіндік береді, бұған халыққа ипотекалық кредит берудің кең таралуы ықпал ететін болады.

Азаматтарға ипотекалық кредиттер беруді екінші деңгейдегі банктер 1998 жылдан бастап жүзеге асыруда. Бастапқыда ипотекалық кредиттер бойынша сыйақының ставкалары жылдық 20%-ті құрады, бастапқы жарна мөлшері 40-50% шамасын құрады, кредит 5-10 жылдан аспайтын мерзімге берілді.

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

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

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

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

Өз қызметінің барлық кезеңінде 2007 жылғы 1 наурыздағы жағдай бойынша ҚИК екінші деңгейдегі банктерден және ипотекалық ұйымдардан сомасы 79 млрд. теңге 30899 ипотекалық кредит, оның ішінде компанияның нарықтық бағдарламасы

шеңберінде жалпы сомасы 62,8 млрд. теңге 24024 ипотекалық кредит, Мемлекеттік бағдарлама шеңберінде - жалпы сомасы 16,5 млрд. теңге 6875 ипотекалық кредит бойынша талап ету құқықтарын сатып алды.

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

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

2007 жылғы 1 наурыздағы жағдай бойынша ҚИКБҚ жалпы сомасы 28,5 млрд. теңге ипотекалық кредитке 9399 кепілдік беру міндеттемесін, оның ішінде облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үй сатып алу үшін жалпы сомасы 20,1 млрд. теңге ипотекалық кредитке 7912 кепілдік беру міндеттемесін берді. Облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйді сату бағдарламасына ҚИКБҚ қатысуының үлес салмағы тұтастай алғанда республика бойынша пайдалануға берілген пәтерлер санының 51%-ін, сатылған пәтерлер санының - 61%-ін құрады. Бұл, тұтастай алғанда республика бойынша бюджет есебінен салынған әрбір екінші пәтерді азаматтар ҚИКБҚ-тың жәрдемімен алғанын көрсетеді.

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

Мемлекеттік бағдарламаны іске асыруды талдау екінші деңгейдегі банктер мен ипотекалық ұйымдардың Мемлекеттік бағдарламаны іске асыруға, ипотекалық кредит берудің белгіленген 10/10/20 (проценттік ставка/%-тік ең төменгі бастапқы жарна/кредит беру мерзімі) шарттарына қолдау көрсетуге құлықты еместігін, сондай-ақ, олардың облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үй алушы үміткерлерге қосымша талаптар қойған фактілерін анықтады, бұл Бағдарламаның әлеуметтік бағыттылығын айтарлықтай төмендетеді.

3.6. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі

Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайын жақсарту үшін қарыз алу мақсатында жеке жинақтардың (қазіргі кезде тұрғын үй құнының 25%-нен кем емес) қорлануына

негізделген тұрғын үйлерді қаржыландыру тетігін білдіреді.

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

Құрылыс жинақтары жүйесінің субъектілері арасындағы қатынастардағы мемлекеттің рөлі Қазақстан Республикасының азаматтары салымшыларға көрсетілген жинақтарға салымдар бойынша сыйлық төлеу жолымен тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесіне қолдау көрсету болып табылады.

Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі, банк салымшылары және салымдар бойынша сыйлықтарды тұрғын үй құрылыс жинақ банкіне аудару мен төлеуді жүзеге асыратын мемлекет құрылыс жинақтары жүйесінің қатысушылары болып табылады. P080743

Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің Мемлекеттік бағдарламаны іске асыруға іс жүзінде қатыспайтындығы оның әлсіз жақтары болып табылады. Сөйтіп, Мемлекеттік бағдарлама бойынша ТҚЖБ жүйесі енгізілуінің басы - 2005 жыл, қаражатты жинақтау мерзімі - 3 жыл болса, ТҚЖБ жүйесінің қолданысқа енгізілуінің басы - 2008 жылдан басталады.

4. Бағдарламаның мақсаты мен міндеттері

Ескерту. 4-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629, 2009.02.13 N 737 Жарлықтарымен.

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

Мақсатқа қол жеткізу үшін мынадай міндеттерді шешу көзделеді:

- ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңдестірілген тұрғын үй нарығын жасау;
- тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жекеменшік серіктестікті ынталандыру;
- жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру;
- тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдарын дамыту;
- тұрғын үйді сатып алу үшін халыққа кредит беру жүйелерін дамыту;
- елді мекендердің бас жоспарларын әзірлеу және түзету;
- тұрғын үй құрылысының сапасын бақылау жүйесін жетілдіру;
- отандық құрылыс материалдарының өндірісін арттыру және жеке тұрғын үй құрылысының индустриялық, қымбат емес және экологиялық технологияларын игеру;

Бағдарламаны іске асыру тетігі.

5. Бағдарламаның негізгі бағыттары мен оны іске асырудың тетіктері

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

Ескерту. 5-1-кіші бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629 Жарлығымен.

Бағдарламаны іске асыру мақсатында мемлекет бір шаршы метрі 56515 теңгеден аспайтын құны арзан және облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйлерді (бұдан әрі - облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үй) оларға сату арқылы азаматтарды тұрғын үйлермен қамтамасыз ету үшін жағдай жасайтын болады. Бұл ретте, өңірлер бойынша пәтердің жалпы алаңының бір шаршы метрінің құны жобаларға мемлекеттік сараптама жүргізген кезде реттелетін болады. Жоғары сейсмикалық аудандар үшін облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алынған тұрғын үйдің бір шаршы метрі құрылысының көрсетілген құнына:

А л м а т ы	қ а л а с ы	-	1,27;
Алматы және Шығыс Қазақстан облыстары		-	1,15;
Жамбыл және Оңтүстік Қазақстан облыстары		-	1,12;
Қызылорда облысы		-	1,11;

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

Тұрғын үй салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға сейсмикалығына түзету коэффициентін ескере отырып, тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрі үшін құрылысының құны 56515 теңге деп есептеп, республикалық бюджеттен кредиттер бөлінетін болады.

Тұрғын үйді азаматтарға сату құнынан асып кеткен оны салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға арналған шығындар жергілікті бюджеттің есебінен жүргізілуі мүмкін. Бұл ретте жергілікті бюджеттің қаражаты есебінен шығындарды өтеуге тек төлем қабілетін растаған азаматтардың басым құқық берілген санаттарына сатылатын тұрғын үй үшін жол беріледі, ал құрылыстың ең жоғарғы құны соңғы үш ай ішіндегі осы өңірдегі орташа статистикалық көрсеткіштен артық болмауға тиіс.

Бұл ретте облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алған тұрғын үй алып сатарлығын болдырмау

мақсатында, мәжбүрleme соттан тыс тәртіппен немесе соттың шешімі бойынша Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген тәртіппен кепілдікке алынған тұрғын үйді сату жағдайларын қоспағанда, тұрғын үйді сатып алу-сату шарттарында тұрғын үйді сатып алған күннен бастап үш жыл ішінде оны сатуға шектеу көзделетін болады.

Облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйдің жайлылық деңгейі бойынша ғимараттарды жіктеуге сәйкес белгілі бір техникалық параметрлері болады.

Облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан салынған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алынған тұрғын үй-жайдың жалпы алаңы 120 шаршы метрден аспауға тиіс.

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

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

Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә.Назарбаевтың "Жаңа әлемдегі жаңа Қазақстан" атты Қазақстан халқына Жолдауына сәйкес республикада 100 мектеп және 100 аурухана салынатын болады. Астана қаласының бюджеттік саласының қызметкерлерін тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында, оның ішінде Астана қаласы жергілікті атқарушы органдарының "100 мектеп және 100 аурухана" бағдарламасы бойынша белгіленген тәртіппен 2008 - 2010 жылдары тұрғын үйді жобалауға және салуға республикалық бюджеттен 25 млрд. теңге сомасында, облыстардың және Алматы қаласының жергілікті атқарушы органдарына - 24,8 млрд. теңге сомасында сыйақының (мүдденің) нөлдік ставкасы бойынша кредит бөлінетін болады.

Облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алған тұрғын үйді сатуы Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін жергілікті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасындағы

тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде салынған тұрғын үйлерді сату ережесіне сәйкес жүргізіледі. Рәсімдердің ашықтығын арттыру және облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйді әділ бөлуді қамтамасыз ету мақсатында осындай тұрғын үйге үміткерлерді іріктеудің өлшемдері айқындалатын және халық табысының шекті деңгейі белгіленетін болады, қолжетімді тұрғын үй осыларды ескере

о т ы р ы п б ө л і н е д і .

Жер учаскелерінің бөліну, мердігерлік ұйымдарды таңдау, құрылыс барысы және (немесе) жеке құрылыс салушылардан тұрғын үйді сатып алу мен тұрғын үйді бөлу рәсімдерінің ашықтығын және оларды бақылауды қамтамасыз ету үшін ЖАО қоғамдық ұйымдар, бұқаралық ақпарат құралдары өкілдерінің қатысуымен облыстар (қалалар, аудандар) әкімдерінің басшылығымен комиссиялар құрады.

Облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алған тұрғын үйлері ең алдымен "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес азаматтардың басым санаттарына сатылатын болады.

Азаматтардың басым құқық берілген санаттары алмаған тұрғын үй заңнамада белгіленген тәртіппен аукциондар өткізу арқылы нарықтық құны бойынша, бірақ құрылыстың құнынан төмен емес бағада Қазақстан Республикасының барлық азаматтарына және өз қызметкерлерін тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін заңды тұлғаларға сатылатын болады. Бұл ретте, аукциондар тұрғын үйлер пайдалануға берілгеннен кейін жүргізіледі және Бағдарламада көзделген тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесі арқылы жеңілдікпен кредит беру бұл жағдайда қолданылмайды.

Сатып алу-сату шарттарына қол қойылмаған, бірақ комиссияның шешімі негізінде тұрғын үйді сату туралы уәкілетті органның шешімі қабылданған не қарыз алу шарттарына қол қойылмаған тұрғын үйлерді қоспағанда, Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде салынған және сатылмаған қол жетімді тұрғын үй осы Бағдарламаның талаптарына сәйкес сатылатын болады.

Бұл ретте сатып алу-сату шарттарына қол қойылмаған, бірақ комиссияның шешімі негізінде тұрғын үйді сату туралы уәкілетті органның шешімі қабылданған не қарыз алу шарттарына қол қойылмаған тұрғын үйлерді сатып алу Бағдарламаның 5.5-кіші бөліміне сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі арқылы бюджеттік кредит қаражаты есебінен жүзеге асырылуы мүмкін. Көрсетілген тұрғын үйді сатып алу үшін азаматтар арыз берген кезде ЖАО төлем қабілетіне бағалауды жүзеге асыру және банктің талаптарына сәйкес банктік заемдар беру үшін ТҚЖБ-ға жолдама беретін болады. ТҚЖБ ЖАО берген жолдама негізінде 15 жұмыс күнінен кешіктірмей банктің

ішкі ережелеріне сәйкес банктік заем беру не оны беруден бас тарту туралы шешім шығарды .

Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алған тұрғын үйлерді алған азаматтар тұрғылықты жері мен жұмыс орнына қарамастан осындай тұрғын үйді екінші рет сатып алуға, оны аукциондарда сатып алуды қоспағанда, жіберілмейді .

Халықтың басым құқық берілген санаттарына мыналар жатады:
балалары бар жас отбасылар;
мемлекеттік қызметшілер;
мемлекеттік қызметші болып табылмайтын мемлекеттік мекемелерінің қызметкерлері;
мемлекеттік кәсіпорындардың қызметкерлері жатады.

Облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен жайлылығы 3 және 4 сыныпты тұрғын үй салу көзделіп отыр.

Тұрғын үй сатып алушылардың басым құқық берілген санатқа жатқызылған азаматтардың көпшілігінде бастапқы жарнаны төлеуге қаражаттың жоқтығын ескеріле отырып, оларға кредит беру алдын ала заемдарды пайдалану жолымен тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы жүзеге асырылатын болады.

Азаматтардың басым құқық берілген санаттарын облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үймен қамтамасыз етудің тетігі:

1. Республикалық бюджет қаражаты есебінен жергілікті атқарушы органға бюджеттік кредит беру .

2. Жергілікті атқарушы органның тұрғын үй салуы.

3. Ипотекалық кредит беру немесе тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі, оның ішінде алдын ала тұрғын үй заемдары арқылы тұрғын үйді сату.

4. Жергілікті атқарушы орган республикалық бюджетке кредиттерді қайтаруды жүзеге асырады .

Халықтың облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйді сатып алуы негізінен тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің кредиттері есебінен немесе ипотекалық кредит беру арқылы жүзеге асырылатын болады .

Облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы

органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйге қол жеткізу көрсеткіштері ретінде төлем қабілеті расталған отбасылар санының тұрғын үйді сатып алуға берілген өтініштердің санына қатынасы айқындалатын болады. Осы көрсеткішті өзгерту берілген тұрғын үйге қолжетімділік серпінін бағалауға мүмкіндік береді.

Жергілікті атқарушы органдар жер учаскелерінің бөлінуі, мердігерлік ұйымдарды тандау, құрылыс барысы мен тұрғын үйді бөлу рәсімдерінің ашықтығын және бақылауды қамтамасыз ету үшін қоғамдық ұйымдар, бұқаралық ақпарат құралдары өкілдерінің қатысуымен облыстар (қалалар, аудандар) әкімдері басшылық ететін комиссиялар құрады.

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

5.2.1. Жалға берілетін тұрғын үй секторын дамыту

Ескерту. 5-2-1-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629, 2009.02.13 N 737 Жарлықтарымен.

Қолданыстағы 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламаның шеңберінде коммуналдық тұрғын үй салу кезекте тұрғандардың санын азайтуға айтарлықтай ықпал ете алмады, өйткені жергілікті атқарушы органдардың бәрі бірдей халықтың әлеуметтік қорғалатын жігіне жататын тұрғын үйге мұқтаж азаматтардың есебін "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 67-бабына сәйкес жүргізе қоймады.

Сондықтан әкімдіктерде кезекте тұрған азаматтардың тізімдеріне қолданыстағы заңнамаға сәйкес келтіру мақсатында түгендеу жүргізу жергілікті атқарушы органның бірінші кезектегі міндеті деп есептеу керек.

Қазақстан Республикасының Конституциясына сәйкес осы Заңда көрсетілген азаматтардың санаттарына тұрғын үй заңмен белгіленген нормаларға сәйкес мемлекеттік тұрғын үй қорларынан қолжетімді ақыға беріледі.

Осыған орай Бағдарламада қолданыстағы Мемлекеттік бағдарламаның өлшемдері бойынша коммуналдық тұрғын үй салудың орнына республикалық бюджет қаражаты есебінен әрбір облыста, Астана және Алматы қалаларында мемлекеттік жалға берілетін үйлер жобалау мен жыл сайын салу және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алу көзделіп отыр.

Жергілікті атқарушы органдардың атынан жалға берушілер мен азаматтың атынан пәтерлерді жалдаушылардың арасында ұзақ мерзімді шарттық қатынастар құру мақсатында мемлекеттік жалға берілетін үй мәселесі жөнінде ұсыныстар т ұ ж ы р ы м д а ғ а н ж ө н .

Өңірлердің жергілікті атқарушы органдары мемлекеттік жалға берілетін үйлерде алынатын жалдау ақысын есептеудің бүкіл республика үшін бірыңғай тетігін қолдануға тиіс. Бұл үшін уәкілетті мемлекеттік орган тұрғын үйді пайдалануға, ағымдағы және күрделі жөндеуге, сондай-ақ жер учаскесін ұстауға жұмсалатын шығыстарды ескеретін жалдау ақысын есептеудің әдістемесін бекіткені жөн.

Мемлекеттік жалға берілетін тұрғын үйлерді тиісінше ұстау мақсатында жергілікті атқарушы органдар оларды басқару субъектілерін: мемлекеттік коммуналдық кәсіпорынды немесе жеке құрылымды айқындауға тиіс. Жергілікті атқарушы органдар салған немесе меншікті қаражат есебінен салынған мемлекеттік жалға берілетін тұрғын үйді басқару субъектілері ретінде сонымен қатар әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялар ә р е к е т е т е а л а д ы .

Бюджет қаражаты есебінен жайлылығы 3 және 4 сыныпты жалға берілетін үйлерді жобалау мен салу, жеке инвестициялар есебінен - барлық сыныпты тұрғын үй салу жү р г і з і л е д і .

Мемлекеттік жалға берілетін үйдегі пәтер "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңына сәйкес:

мұқтаж ретінде есепте тұрған халықтың әлеуметтік жағынан қорғалатын аз қамтылған азаматтар санаттарына, сондай-ақ мемлекеттік қызметшілерге, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлеріне, әскери қызметшілерге және мемлекеттік сайланбалы лауазым атқаратын адамдарға кезектілік тәртібімен беріледі;

бір адамға пайдалы алаңы кемінде он бас шаршы метр және он сегіз шаршы метрден артық емес мөлшерде тұрғын үй-жай, бірақ кемінде бір бөлмелі пәтер беріледі;

тұрғын үйді пайдаланғаны үшін ақы төлеудің мөлшерін жергілікті атқарушы о р г а н д а р б е л г і л е й д і ;

тұрғын үйді пайдалану және оны күтіп ұстау тәртібі Қазақстан Республикасы Үкіметі бекіткен ережеге сәйкес жүргізіледі.

Мемлекеттік жалға берілетін үйдің 1 шаршы метрін салудың және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алудың құны облыстардың, Астана және Алматы қалаларының ЖАО қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражаты есебінен салынған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алынған тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің құнына сәйкес белгіленеді.

Жалға берілетін үйлер салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға сейсмикалығына түзету коэффициентін ескере отырып, тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрі үшін құрылыстың құны 56515 теңге деп есептеп, республикалық бюджеттен қаражат бөлінетін болады. Мемлекеттік жалға берілетін үйдің сейсмикалығына түзету коэффициентін ескере отырып, 56515 теңгеден асып кеткен 1 шаршы метрін салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға жұмсалатын шығындар жергілікті бюджеттің есебінен жүргізілуі мүмкін.

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

Ескерту. 5-2-2-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629, 2009.02.13 N 737, 2009.12.15 N 904 Жарлықтарымен.

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

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

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

Аталған мақсаттарды қамтамасыз ету үшін жер учаскелерін беру мәселелерін реттейтін заңнамалық актілерге түзетулер енгізу талап етіледі.

Құрылыс материалдарына бағаның өзгеруіне байланысты облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үй құрылысының құны жекелеген өңірлерде ұлғаюы мүмкін. Осы тұрғын үйді сатудың құнын белгіленген параметрде (1 шаршы метр үшін 56 515 теңге) ұстап тұру мақсатында жергілікті атқарушы органдарға оның құрылысын мердігерлік құрылыс ұйымдарымен мемлекеттік-жекеменшік серіктестік принциптері бойынша жүргізуді ұсыну керек. Ол үшін жобалау-сметалық құжаттамада мердігер нарықтық баға бойынша өз бетінше сата алатын бірінші қабатта және мансардтық қабаттарда офистік үй-жайлардың қосымша құрылысын көздесін.

Тұрғын үй құрылысы саласында мемлекеттік-жеке меншік серіктестікті

ынталандыру үшін ӘКК-ны пайдалану көзделіп отыр.

Осы мақсатта республикалық бюджеттен ӘКК-ның жарғылық қорын ұлғайтуға 15 млрд. теңге бөлу көзделіп отыр.

Осы қаражат есебінен ӘКК:

1. "Нұрлы көш" бағдарламасына қатысушыларды жинақы қоныстандыру жөніндегі пилоттық жобаларды іске асыруға қатысады.

2. ЖАО өздеріне берген жер учаскелерінде тұрғын үйлер салуды, сондай-ақ инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым салуды жүргізеді және оларды нарықтық құны бойынша аукциондарда сатады. Бұл ретте жер учаскелерінің кемінде 10 %-ін ӘКК жеке құрылыс үшін жер алуға ЖАО кезекте тұрған азаматтардың пайдалануына өтеусіз береді.

ЖАО жер учаскелерін ӘКК-ге жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны бойынша есептелетін баға бойынша жарғылық капиталының төлеміне (меншікке), инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым жүргізуге арналған жер учаскелерін шегере отырып, біртұтас алап ретінде береді.

Пайдалануға берілген инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды ӘКК ЖАО-ның коммуналдық меншігіне береді. Осы мақсаттарға арналған шығыстар 7 821,7 млн. теңгені құрайды. Жер учаскелерін сатудан алынған қаражатты ӘКК елді мекеннің әлеуметтік инфрақұрылымын дамытуға және тұрғын үй құрылысына пайдаланады.

5.3. Жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру

Ескерту. 5-3-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629, 2009.02.13 N 737 Жарлықтарымен.

Дайын инженерлік және көлік инфрақұрылымдары бар жер учаскелерінің жетіспеушілігі ЖТҚ-ның дамуын тежеп отырған негізгі фактор болып табылады.

Әлемдік тәжірибе жеке тұрғын үй құрылысын мемлекет тарапынан ынталандыру ЖТҚ-ға берілетін жер учаскелерін тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етуінде болып табылатынын дәлелдейді.

Жеке тұрғын үйдің қолжетімділік көрсеткіші ретінде жер учаскелерін алған азаматтар санының ЖТҚ-ға жер бөлуге берілген өтініштердің санына қатынасы айқындалатын болады. Осы көрсеткішті өзгерту тұрғын үйге қолжетімділік серпінін бағалауға мүмкіндік береді.

ЖТҚ-ны одан әрі дамыту үшін ЖТҚ-ға жер учаскелерін берудің мынадай қағидаттарын енгізуді көздеу қажет:

1. ЖТҚ үшін жер учаскелеріне құқық беру Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 1 тамыздағы N 726 қаулысымен бекітілген ЖТҚ үшін жер учаскелеріне құқық беру ережесіне сәйкес жүзеге асырылуға тиіс. Бұл ретте: алаңы 10 сотықтан аспайтын жер учаскелерін тегін беру жүзеге асырылады;

ЖТҚ үшін бөлінген алаптар үйлер құрылысы басталғанға дейін инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілуге тиіс;

ЖТҚ-ға арналған алаңдар бекітілген басты жоспарларға, толық жоспарлау жобаларына, құрылыс ережелері мен елді мекендер аумағының жер-шаруашылық құрылысының жобаларына сәйкес алаптарға бөлінуге тиіс.

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

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

Ескерту. 5-4-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2009.02.13 N 737 Жарлығымен.

Құрылыс салынатын аудандарда тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдардың: жылумен, сумен, газбен және электрмен жабдықтайтын орам ішіндегі инженерлік желілердің, кәріздің, инженерлік құрылыстар мен жолдардың болуы салынып жатқан тұрғын үйді пайдалануға уақтылы беруді қамтамасыз етудің негізгі факторы болып табылады.

Республиканың өңірлеріндегі тұрғын үй құрылысы көлемінің өсуі жұмыс істеп тұрған энергия көздерінің қуатын арттыру, сондай-ақ жаңаларын салу қажеттілігіне алып келеді.

Осыған байланысты Энергетика және минералдық ресурстар министрлігі мүдделі министрліктермен, ведомстволармен, облыстардың, республикалық маңызы бар қала және астананың жергілікті атқарушы органдарымен бірлесіп, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1999 жылғы 9 сәуіріндегі N 184 қаулысымен бекітілген, Электр энергетикасын дамытудың 2030 жылға дейінгі бағдарламасына түзету енгізуі қажет.

Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда жаңа инженерлік желілер, құрылыстар мен жолдарды салумен ғана проблема шешілмейді. Салынып жатқан тұрғын үйге арналған коммуналдық қызметтерді тасымалдау бұрын салынған тұрғын үй алаптары арқылы өтетін жұмыс істеп тұрған коммуникациялар мен құрылыстар бойынша жүргізіледі. Қолданыстағы коммуникациялар мен құрылыстардың жағдайы мен өткізу мүмкіндігі салынып жатқан тұрғын үйдің қажеттілігін қамтамасыз етуге негізінен мүмкіндік бермей отыр.

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

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

сметалық құн бойынша жеке құрылыс салушылардан сатып алу.

Бұл ретте, жеке құрылыс салушылар инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым құрылысының сметалық құны бойынша Мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысын алуға тиіс.

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

Осы мақсаттар үшін жергілікті атқарушы органдарға нысаналы трансферттерді республикалық бюджеттен бөлу көзделіп отыр.

5.4.1. Серіктес қалаларда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдар салу

Ескерту. 5-4-1-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2009.12.15 N 904, 2010.11.08 N 1097 Жарлықтарымен.

Қазақстан Республикасы Президентінің 2006 жылғы 28 тамыздағы N 167 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасының 2015 жылға дейінгі аумақтық даму стратегиясы аясында Алматы облысында Алматы қаласының төрт серіктес қаласын салу және Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту көзделіп отыр.

Осы Бағдарлама аясында Алматы облысында Алматы қаласының 4 серіктес қаласын дамыту жөніндегі алдын ала жұмыстар жүргізу көзделіп отыр. Бұл ретте, топогеодезиялық іздестірулер жүргізуге - 157 млн. теңге және инженерлік-геологиялық іздестірулер жүргізуге - 237 млн. теңге, жобаның техникалық-экономикалық негіздемесін әзірлеуге - 881 млн. теңге, жобаның бас жоспарын әзірлеуге - 632 млн. теңге, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға және салуға және мемлекеттік мұқтаждар үшін жер учаскелерін алуға - 4900 млн. теңге, Алматы қаласының инженерлік-коммуникациялық тораптарына қосуға - 10 млн. теңге республикалық бюджеттен қаржыландыру болжанып отыр.

Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту жөніндегі алдын ала жұмыстар жүргізу көзделіп отыр. Бұл ретте, үш жыл ішінде топогеодезиялық іздестірулер жүргізуге - 38,0 млн. теңге, жобаның техникалық-экономикалық негіздемесін әзірлеуге - 10 млн. теңге, Қосшы селосының бас жоспарын әзірлеуге - 10 млн. теңге, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, салуға және сатып алуға - 8364,536 млн. теңге, кіреберіс және орам ішіндегі жолдарды дамытуға - 450 млн. теңге республикалық бюджеттен қаржыландыру көзделіп отыр.

5.4.1-1. Бағдарламаны іске асыру тетігі

Ескерту. 5.4.1-1-кіші бөліммен толықтырылды - ҚР Президентінің 2009.02.13 N 737 Жарлығымен.

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

Онда нақты орындаушылар және іске асыру мерзімдері, сондай-ақ болжамды көлемі және жылдар бойынша қаржыландыру көздері белгіленетін болады.

Бағдарламаны іске асыру мынадай кезеңдер бойынша жүргізілетін болады:

- 1) Бағдарламаны әзірлеуге жауапты мемлекеттік органның Бағдарлама мен іс-шаралар жоспарының бірлесіп тел орындаушыларымен іске асыруы;
 - 2) тұрақты мониторинг жүргізу;
 - 3) мемлекеттік бағдарламаны іске асырудың тиімділігіне бағалауды жүзеге асыру;
 - 4) мемлекеттік бағдарламаны аяқтау (жалғастыру) туралы шешім қабылдау.
- Бағдарламаны іске асыруға мониторингті жүзеге асыру процесі мыналардан тұрады:

1) Бағдарламаны әзірлеуге жауапты мемлекеттік органның Бағдарламаны іске асыру барысына тұрақты мониторинг жүргізуі;

2) Бағдарламаны әзірлеуге жауапты мемлекеттік органға тел орындаушылардың-ұйымдардың Бағдарламаның өздеріне бекітілген бөлімдері мен іс-шаралар жоспарының тармақтарын орындауы бойынша есептер ұсынуы;

3) Бағдарламаны әзірлеуге жауапты мемлекеттік органның Қазақстан Республикасы Президентінің Әкімшілігіне, Қазақстан Республикасының Үкіметіне Бағдарламаның іске асырылу барысы туралы есептер ұсынуы және қажет болған ретте оған өзгерістер енгізу туралы ұсыныс дайындауы.

Облыстарда, Астана және Алматы қалаларында Бағдарламаның нәтижелеріне қол жеткізді бақылау бюджеттік бағдарламалардың әкімшілері мен ЖАО арасында жасалған нысаналы трансферттер мен кредиттік келісімдер бойынша нәтижелер туралы келісімге сәйкес жүргізілетін болады.

5.5. Тұрғын үйді сатып алу үшін халыққа кредит беру жүйелерін дамыту

Ескерту. 5-5-кіші бөлім жаңа редакцияда - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629 Жарлығымен.

Халықтың қалың жігі үшін тұрғын үйлерге қолжетімділікті арттыру халық үшін тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесін дамыту арқылы қамтамасыз етілетін болады.

Халықтың басым санаттарына тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі арқылы сыйақының төменгі ставкасы бойынша ұзақ мерзімді тұрғын үй заемдарын беру жөнінде мынадай шаралар көзделетін болады:

- 1) осы Бағдарлама шеңберінде тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесін іске

асыратын және тұрғын үй заемдарын беретін оператор етіп "Қазақстанның Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" акционерлік қоғамды (бұдан әрі - "ТҚЖБ" АҚ) айқындау;

2) екінші деңгейдегі банктер үшін белгіленген пруденциялық нормативтердің орындалуын қамтамасыз ету үшін жарғылық капиталын тиісінше ұлғайта отырып, жылдық 1 %-тен аспайтын сыйақы ставкасы бойынша "ТҚЖБ" АҚ-ға республикалық бюджеттің қаражаты есебінен ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер беру. Бюджеттік кредиттің сомасы облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған, тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі арқылы сату көзделіп отырған тұрғын үйді салуға бағытталған қаражаттың сомасына тең болады;

3) халықтың басым санаттары облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған тұрғын үйді сатып алу үшін өздерінің төлемге қабілетін растаған жағдайда "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы" Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 7 желтоқсандағы Заңына сәйкес "ТҚЖБ" АҚ-ның жылдық 4 %-тен аспайтын проценттік ставка бойынша алдын ала және аралық тұрғын үй заемдарын беруі. Осы заемдарды пайдалану мерзімдері 8,5 жылға дейін, ал тұрғын үй заемдарын пайдаланудың кейінгі мерзімін (15 жылға дейін) ескере отырып, заемдарды берудің жалпы мерзімі 23,5 жылға дейінді құрады.

Тұрғын үйді сатып алуды қаржыландырудың басты құралы болып табылатын алдын ала тұрғын үй заемдары бастапқы жарнаның ең аз қажетті мөлшерінің болмауы, міндетті жинақтау мерзімінің қажеттілігі проблемасын шешеді;

4) жергілікті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008 - 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын іске асыру шеңберінде облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражаты есебінен салынған тұрғын үйді сату ережесін Қазақстан Республикасы Үкіметінің бекітуі, онда қолжетімді тұрғын үйге үміткерлерді іріктеу өлшемдері және тұрғын үйді сату тәртібі белгіленетін болады;

5) қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу мен қадағалау жөніндегі уәкілетті органның резервтік капиталдың қажетті мөлшері бөлігіндегі талаптарына сәйкес келу үшін "ТҚЖБ" АҚ-ның барлық алынған таза табысын резервтік капиталды қалыптастыруға жіберу;

6) банктің жарғылық және резервтік капиталын, штат санын ұлғайту арқылы клиенттерге қызмет көрсететін филиалдық желі мен қосымша орталықтар ашуды қоса алғанда, "ТҚЖБ" АҚ-ның материалдық техникалық базасын дамыту;

7) облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражаты

есебінен салынған тұрғын үйді сатып алу үшін алдын ала және аралық тұрғын үй заемдарын алу мүмкіндігі туралы халықтың басым санаттарын кеңінен хабардар ету үшін "ТҚЖБ" АҚ-ның Қазақстан Республикасы Мәдениет және ақпарат министрлігімен және жергілікті атқарушы органдарымен өзара іс-қимыл жасауы.

Осылайша, осы іс-шараларды іске асыру кезінде және тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесінде қажетті қаржы ресурстары болғанда халықтың басым санаттарына тұрғын үйді сату ережелеріне сәйкес жылдық 4 %-тен аспайтын проценттік ставка бойынша алдын ала тұрғын үй заемдары беріледі.

Халықтың қалың жігі үшін тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру сонымен қатар "Қазақстандық ипотекалық компания" АҚ (бұдан әрі - "ҚИК" АҚ) дамыту шеңберінде ипотекалық кредит беру тетіктерін жетілдіру жолымен қамтамасыз етілетін болады.

"ТҚЖБ" АҚ-ы және "ҚИК" АҚ-ы қызметтерінің экономикалық тиімділігін арттыру, олардың мамандықтар теңгерімін айқындау және олардың арасындағы парасатты бәсекелестікті дамыту мақсатында "Қазына" орнықты даму қоры" акционерлік қоғамының жарияланған акцияларының санын ұлғайту мүмкіндігі және "ТҚЖБ" АҚ-ы пен "ҚИК" АҚ-ы акцияларының мемлекеттік пакеттерін беру жолымен орналастырылған акцияларды төлеу қаралатын болды. P090006

5.6. Елді мекендердің бас жоспарларын әзірлеу

Ескерту. 5-6-кіші бөліммен толықтырылды - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629 Жарлығымен.

Қазақстан Республикасының ірі қалаларында, әсіресе Астана мен Алматыда тұрғын үй салу үшін жер учаскелерінің тапшылығы сезіліп отыр. Осының салдарынан жерге баға өте жоғары деңгейде ұсталып отыр, бұл алыпсатарлыққа себеп болып табылады. Мұның бәрі жерге әлеуетті инвесторлардың қол жеткізуін шектеп қана қоймайды, сондай-ақ тұрғын үйге бағаның өсуіне себепші болады.

Қалыптасқан жағдайды шешу үшін уәкілетті мемлекеттік органдар әкімдіктермен бірлесіп, елді мекендердің бас жоспарларын және егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларын әзірлеу бойынша шаралар қабылдауы қажет. Бұл салынып жатқан тұрғын үйдің көлемін ұлғайтуға, сондай-ақ жер учаскелеріне қолданыстағы дүрлікпе сұраныстың төмендеуіне мүмкіндік береді. Сайып келгенде жерге сұраныстың төмендеуі тұрғызылатын тұрғын үйдің құнын төмендетуге тиіс.

Бұдан басқа, қала құрылысы құжаттамасын әзірлеу және кейіннен бос жер учаскелерін бөлу жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін өз бетімен басып алу фактілерінің санын төмендетуге және тиісінше, ретсіз құрылыстың болмауын қамтамасыз етуге тиіс.

5.7. Тұрғын үй құрылысының сапасын бақылау жүйесін жетілдіру

Ескерту. 5-7-кіші бөліммен толықтырылды - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629 Жарлығымен.

Тұрғын үй құрылысының сапасын бақылау жүйесі саласында уәкілетті мемлекеттік органдар облыстардың, Астана және Алматы қалаларының әкімдіктерімен бірлесіп, осы мәселелерді реттейтін қолданыстағы нормативтік-құқықтық базаға талдау жүргізуі қ а ж е т .

Жүргізілген талдау мемлекет тарапынан құрылыс жұмыстарын жүргізуге лицензия берілген сәттен бастап және құрылысы аяқталған тұрғын үй объектілерін пайдалануға қабылдау актілеріне қол қоюмен аяқтай отырып, тұрғын үй құрылысының сапасын бақылау жүйесін қатайту бойынша шаралар қабылдауға негіз болуға тиіс.

5.8. Отандық құрылыс материалдарының өндірісін арттыру және жеке тұрғын үй құрылысының индустриялық, қымбат емес және экологиялық технологияларын игеру

Ескерту. 5-8-кіші бөліммен толықтырылды - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629 Жарлығымен.

Отандық құрылыс материалдарының өндірісін одан әрі дамыту және жаңа технологиялар енгізу үшін мынадай шаралар қабылдау қажет:

цемент өнеркәсібін дамытуды, қабырғалық және бірқатар басқа да материалдар шығаруды көздейтін, объектілер құрылысының соңғы өнімінің құнына әсер ететін енгізілген түзетулерді ескере отырып, Құрылыс материалдары өнеркәсібін дамытудың 2005 - 2014 жылдарға арналған бағдарламасының іске асырылуын қамтамасыз ету. Осы Бағдарламаға сәйкес 2010 жылы іске қосылатын 53 кәсіпорын салуды қамтамасыз ету;

көбікполистиролдан, кеуек және полистиролбетоннан және басқа да жергілікті құрылыс материалдарынан жасалған алмалы емес қалып әдісімен "Страмит" жылу оқшаулағыш тақтадан жасалған сыртқы қоршау құрастырмаларын тұрғызу т е х н о л о г и я л а р ы н е н г і з у ;

тұтқыр материалдар және олардың негізінде жасалатын бұйымдар, керамикалық, жылу оқшаулағыш және әрлеу материалдарын, табақ шыны шығару жөніндегі нақты инвестициялық жобаларды іске асыру.

Көрсетілген жобаларды іске асыру және құрылыс материалдары өнеркәсібін одан әрі дамыту құрылыс материалдары импорты мен құрылыстың өзіндік құнын төмендетуге оң әсерін тигізеді, бұл 2010 жылға қарай саланы отандық құрылыс материалдарымен қажеттіліктің 70 %-іне дейін қамтамасыз етеді.

6. Қажетті ресурстар мен қаржыландыру көздері

Ескерту. 6-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629, 2009.12.15 N 904, 2010.11.08 N 1097 Жарлықтарымен.

Бюджеттен шығындардың қажеттілігі мынаны құрайды:

барлығы: 277,338 теңге, оның ішінде 2008 жылы - 106,658 млрд. теңге, 2009 жылы - 86,817 млрд. теңге, 2010 жылы - 83,863 млрд. теңге, оның: 106,8 млрд. теңгесі бюджеттік кредиттер беру, оның ішінде:

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

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

2008-2010 жылдары ТҚЖБ жылдық 1% ставка бойынша - 57 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 23,56 млрд. теңге, 2009 жылы - 18,28 млрд. теңге, 2010 жылы - 15,16 млрд. теңге;

Астана және Алматы қалалары, облыстар жергілікті атқарушы органдарының 2006-2007 жылдары бөлінген 45,8 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 22 млрд. теңге, 2009 жылы - 23,8 млрд. теңге бюджеттік кредиттерді 2008-2009 жылдары қайта пайдалануы;

2008-2010 жылдары 170,538 млрд. теңгесі нысаналы трансферттер, оның ішінде: әкімдіктерде кезекте тұрған азаматтар үшін мемлекеттік жалға берілетін үйлерді жобалауға, салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға - 29,101 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 8,734 млрд. теңге, 2009 жылы - 9,6 млрд. теңге, 2010 жылы - 10,767 млрд. теңге;

тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, дамытуға, жайластыруға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға - 90,487 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 29,905 млрд. теңге, 2009 жылы - 30,108 млрд. теңге, 2010 жылы — 30,474 млрд. теңге;

инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалауға, қайта жаңартуға және жөндеуге - 9,96 млрд. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 5 млрд. теңге, 2009 жылы - 4,96 млрд. теңге;

Алматы облысында Алматы қаласының төрт серіктес қаласын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 6 млрд. 818 млн. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 1 млрд. 026 млн. теңге, 2009 жылы - 2 млрд. 312 млн. теңге, 2010 жылы - 3 млрд. 480 млн. теңге;

Ақмола облысында Астана қаласының серіктес қаласы ретінде Қосшы селосын дамыту жөнінде алдын ала жұмыстар жүргізуге - 8 млрд. 872 млн. теңге, оның ішінде 2008 жылы - 633 млн. теңге, 2009 жылы - 3 млрд. 560 млн. теңге, 2010 жылы - 4 млрд.

6 7 9

м л н . т е ң г е ;

2008-2010 жылдары ТҚЖБ-ның жарғылық капиталын 10,3 млрд. теңгеге ұлғайту, оның ішінде 2008 жылы - 6,6 млрд. теңге, 2009 жылы - 1,9 млрд. теңге, 2010 жылы - 1,8 млрд. теңге ;

әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялардың жарғылық капиталын 2008 жылы 15 млрд. теңгеге ұлғайту .

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

7. Бағдарламаны іске асырудан күтілетін нәтиже

Ескерту. 7-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2008.07.08 N 629, 2009.02.13 N 737, 2009.12.15 N 904, 2010.11.08 N 1097 Жарлықтарымен.

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде:

тұрғын үйлерді пайдалануға беру қарқынын жыл сайын өсіру кезінде үш жыл ішінде жалпы алаңы 19,3 млн. шаршы метрге жуық, оның ішінде жалпы алаңы 2008 жылы - 6,9 млн. шаршы метр, 2009 жылы - 6,2 млн. шаршы метр, 2010 жылы - 6,2 млн. шаршы метр тұрғын үй салынатын болады. Үш жылдың ішінде қаржыландырудың барлық көздері бойынша 161,6 мыңға жуық пәтер салынатын болады;

облыстардың, Астана және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарына қайтарымды негізде республикалық бюджеттен бөлінетін қаражат есебінен салынған 1,5 млн. шаршы метр, оның ішінде 2008 жылы - 583 мың шаршы метр, 2009 жылы - 604,9 мың шаршы метр, 2010 жылы - 269,2 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілетін болады ;

2008 - 2010 жылдар ішінде республикалық бюджет қаражаты есебінен 487,5 мың шаршы метр мемлекеттік жалға берілетін үй (5930 пәтер) салынады;

10,4 млн. шаршы метр жеке тұрғын үй пайдалануға беру болжанып отыр; жеке тұрғын үй құрылысына бөлінген 92,2 мың жер учаскелері, оның ішінде 1,2 мың учаскелер әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялардың күшімен инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілетін болады;

5,5 млн. шаршы метр коммерциялық тұрғын үй салынатын болады; қалалар мен басқа да елді мекендердің сәулеттік бейнесі жақсарады; құрылыс қызметінен бюджетке түсетін салықтарды, оның ішінде жылжымайтын мүлікке салынатын салықты, құрылыс саласының қызметкерлерінен түсетін табыс салығын жинау ұлғаяды ;

құрылыс материалдары өнеркәсібі, электротехникалық, металлургия және химия өнеркәсібін өнімдерін, сондай-ақ жаңа тұрғын үйді жайластыру бұйымдарын шығаруды арттыру есебінен сабақтас салаларда мультипликативтік тиімділік күтілуде.

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