

**Жаңа тұрғын үй саясаты туралы**

***Күшін жойған***

Қазақстан Республикасы Президентiнiң Жарлығы 1993 жылғы 6 қыркүйек N 1344. Күшi жойылды - Қазақстан Республикасы Президентiнiң 1997.08.13. N 3613 Жарлағымен. ~U973613

      Мемлекеттiк тұрғын үй қорын жекешелендiру, бағаның ырықтандырылуы
және нарыққа көшудiң басқа да процестерi, инфляцияның салдарынан
халықтың сатып алу қабiлетiнiң төмендеуi тұрғын үй саласындағы
жағдайды айтарлықтай өзгерттi. Принципi тұрғыдан жаңа тұрғын үй
саясатын жүргiзу және оны қоғамның басымдықтарының бiрiне айналдыру
талап етiлуде.
  
      Белсендi түрде мемлекеттiк қолдау көрсетiлген жағдайда тұрғын
үй құрылысы басқа да салаларды кеңiнен iлестiре отырып бүкiл экономиканы
сауықтырудың және оны өрге бастырудың бастапқы негiзiне айналады.
Мұның өзi халықты қор жинауға ынталандыра отырып, қаржыны
тұрақтандыруға, құрылыста қоғамдық жұмыстар ұйымдастыру есебiнен
жұмыссыздық деңгейiн тежеуге жәрдемдесетiн болады. Тұрғын үй
құрылысының көлемiн еселей түсу үшiн республиканың өзiнде көптеген
нәрселер бар.
  
     Нарықтық қатынастар себепшi болған тұрғын үй саясатындағы
бетбұрыстың мәнiсi - негiзiнен бюджеттен бөлiнетiн қаражат есебiнен
салынған тұрғын алаңды бөлудiң бұрынғы практикасынан оны азаматтардың
өз еңбегiмен табуына, тұрғын үй саласын дотациясыз жұмыс iстейтiн
режимге кезең-кезеңiмен көшiру. Бiрақ мұндай жағдайда да мемлекет
белгiлi бiр санаттағы азаматтарға, әсiресе халықтың табысы аз
жiктерiне әлеуметтiк қорғауды қамтамасыз етедi.
  
      Табысы орташа және iшiнара табысы төмен отбасыларының тұрғын
үй салуына немесе оны сатып алуына шынайы мүмкiндiк жасау қажет.
Жеке тұрғын үй секторының үлесiн айтарлықтай ұлғайтпайынша нарықтық
экономиканың аса маңызды құрамды бөлiгiн - тұрғын үй нарығы мен
еңбек нарығын, капиталдың және басқа ресурстардың аумақтық және
салааралық ауысуының тиiмдi тетiгiн қалыптастыруға болмайды.
  
      Тұрғын үй құрылысын кеңiнен өрiстетуге және тұрғын үй
қатынастарын одан әрi реформалауға алғышарттар жасау мен
ынталандыру мақсатында қаулы етемiн:
  
      1. Жаңа тұрғын үй саясатының мемлекеттiк бағдарламасы және
оны орындаудың тетiгi қосымшаға сәйкес бекiтiлсiн және оны жүзеге
асыру мемлекеттiк басымдық деп саналсын.
  
      2. Өтпелi кезеңде бүкiл құрылыс кешенiн мемлекеттiк реттеудi
және аумақтарға құрылыс салуды, жаңа тұрғын үй саясатын жүзеге
асыруды және тұрғын үй қорының пайдаланылуын жақсартуды қамтамасыз
ету үшiн Қазақстан Республикасының таратылатын сәулет және құрылыс
жөнiндегi мемлекеттiк комитетiнiң негiзiнде Қазақстан Республикасының
Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарға құрылыс салу министрлiгi
/Құрылысминi/ құрылып, бұрын аталған Комитетке жүктелген функциялар
Министрлiкте қалатын болсын.
  
      Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарға құрылыс салу министрлiгiнiң
облыс орталықтары мен республикалық бағыныстағы қалалардағы
құрылымдары құрылыста жұмыс атқару құқығын лицензиялауды, құрылыс
өнiмiнiң сапасын бақылауды, жобаларға мемлекеттiк сараптама
жасауды, сондай-ақ аумақтарға құрылыс салуда нормативтi актiлердiң
сақталуын бақылауды жүзеге асырады.
  
      Акциялардың мемлекеттiк пакетiнiң меншiк иесi атынан дауыс
берген кезде Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарға құрылыс салу
министрлiгiнiң Құрылыс холдингтерiнiң Бақылаушылар кеңесiндегi
өкiлдiгiнiң квотасы 35 процент мөлшерiнде белгiленсiн. Құрылыс
кешенi холдингтерiнiң президенттерiн тағайындау /босату/ туралы
ұсынысты белгiленген тәртiп бойынша аталған Министрлiк енгiзедi.
  
      Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарға құрылыс салу министрлiгi:
  
      тұрғын үйлердi конкурстық негiзде салуды ұйымдастыру жөнiндегi
коммерциялық құрылыс салушы функциясы мемлекеттiк компаниялардың
сондай-ақ тұрғын үй саласындағы жылжымайтын мүлiктi бағамдау жөнiндегi
мемлекеттiк компанияны құратын болсын;
  
      - аталған компаниялар туралы ережелердiң жобасын келiсiп
алу үшiн Министрлер Кабинетiне енгiзсiн.
  
      Лицензия алған және Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарға
құрылыс салу министрлiгi коммерциялық құрылыс салушылар үшiн
белгiленген ережелердi орындаған жағдайда, меншiк нысанына қарамастан
басқа да ұйымдар коммерциялық құрылыс салушы функциясын атқара алады.
  
      3. Тұрғын үй саласын дамытудың басымдығы ескерiлiп және оны
қаржыландырудың тұрғын үй салу немесе оны сатып алу үшiн халықтың
қалың жiктерiнiң ұзақ мерзiмдi кредит алуын қамтамасыз ететiн
бiрыңғай жүйесiн жасау мақсатында Министрлер Кабинетi жергiлiктi
жерлердегi филиалдарымен қоса Тұрғын үй құрылысы мемлекеттiк
банкiсiнiң /Тұрғынүйқұрылысбанк/ құрылтайшысы болып, Ұлттық
банкпен бiрлесiп Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң техникалық
жасақталуына көмек көрсетсiн.
  
      Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң жүйесi арқылы тұрғын үй саласын
қаржыландырудың әуел бастан-ақ қажеттi ауқымын қамтамасыз ету үшiн:
  
      а/ Экономиканы өзгерту қорының үйлестiру кеңесi 1993 жылы
Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң жарғылық қорын қалыптастыруға
10 млрд. сом бөлу туралы мәселенi шешетiн болсын;
  
      ә/ 1994 жылдан бастап, республикалық бюджеттi талдап жасаған
кезде тұрғын үй құрылысына арналған шығыстардың жеке көрсетiлуiн
қарастырсын. Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң жарғылық қорын
толықтыруға жыл сайын республикалық бюджеттен қаржы бөлiнуiн көздейтiн
болсын;
  
      б/ Тұрғын үй құрылысы банкiсi арқылы жыл сайын тұрғын үй
саласын қаржыландыруға:
  
      - Экономиканы өзгерту қоры қаржысының 10 процентi жұмсалсын,
оның 40 процентi құрылыс индустриясын жаңғыртуға, 40 процентi
ұзақ мерзiмдi кредит ресурстары ретiнде, ал 20 процентi әлеуметтiк,
инженерлiк және көлiк инфрақұрылымы объектiлерiн салуға;
  
      - кезектi жылға арналған республика бюджетiнде белгiленген
мөлшерде және тәртiппен мемлекет мүлкiн жекешелендiруден
алынатын қаражат ұзақ мерзiмдi кредит ресурстарын ретiнде;
<\*>
  
      - қоғамдық жұмыстарды ұйымдастыруға, тұрғын үй салуға,
оны жөндеуге, сондай-ақ инфрақұрылым объектiлерiн салу мен
пайдалануға байланысты қосымша жұмыс орындарын жасауға немесе
қазiргiлерiн сақтап қалу үшiн жұмыспен қамту қоры қаржысының
15 процентi пайдаланылсын;
  
      в/ Ұлттық банк кредит ресурстарын реттеу қорының 20 процентiн
Тұрғын үй құрылысы банкiсiне кредит ресурстары ретiнде беретiн
болсын.
  
      г/ тұрғын үй құрылысына арналған қаражатты шоғырландыру және
оларды конкурстық негiзде тиiмдi жұмсау мақсатында Қаржы
министрлiгi, жергiлiктi атқарушы органдар мен мемлекеттiк
кәсiпорындар осы мақсатқа бөлiнетiн қаржыны тек Тұрғын үй құрылысы
банкiсiнiң жүйесi арқылы бағыттайтын болсын. 1994 жылдың 1 қаңтарына
дейiн басталған объектiлерге тұрғын үй құрылысын орталықтандырылған
көздерден қаржыландырудың бұрынғы тәртiбi сақталсын.
  
      Алдағы уақытта республикада тұрғын үй салуды арзандату
үшiн оның құрылысы, әдетте, конкурстық негiзде жүргiзiлетiнiн
ескерiп, кәсiпорындардың меншiктi құрылыс ұйымдары конкурсқа жалпы
негiзде қатысуға тиiс.
  
      Ескерту. 3-тармақтың "б" тармақшасының 3-абзацы жаңа
  
               редакцияда - ҚР Президентiнiң 1995.12.21. N 2702
  
               Жарлығымен.
  
  
      4. Алматы қаласы мен облыстардың әкiмдерi Мемлекеттiк мүлiк
жөнiндегi мемлекеттiк комитеттiң аумақтық комитеттерiнiң басшыларымен
бiрлесiп үш ай мерзiмнiң iшiнде Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң
орталық аппараты Алматы қаласында және оның филиалдары облыс
орталықтарында орналасуын қамтамасыз етсiн.
  
      5. Жергiлiктi атқарушы органдар тұрғын үй саласында:
  
      - Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң өкiлдерiмен бiрлесiп тұрғын
үй объектiлерiн салуға тапсырыс пен финанс қаржысын алу үшiн
коммерциялық құрылыс салушылар арасында конкурс ұйымдастыру мен
өткiзу;
  
      - қолданылып жүрген заңдарға сәйкес тұрғын үй салынатын аудандарда
әлеуметтiк, инженерлiк және көлiк инфрақұрылымы объектiлерiнiң
құрылысы қаржыландырылуын қамтамасыз ету;
  
      - жобалау мен құрылыс салу кезiнде заңдық және нормативтiк
талаптардың сақталуына ұдайы бақылау жасау;
  
      - тұрғын үй саласындағы жылжымайтын мүлiктi аукциондық сатуға
бақылау жасау;
  
      - аймақтық мамандандырылған тұрғын үй ұтыс лотереяларын өткiзудi
ұйымдастыру функцияларын атқарады деп белгiленсiн.
  
      6. Қаржы министрлiгi, Халықты әлеуметтiк жағынан қорғау
министрлiгi, Еңбек министрлiгi және Құрылыс, тұрғын үй және
аумақтарға құрылыс салу министрлiгi халықтың табысы аз және әлеуметтiк
қорғалатын топтарына тұрғын үй-коммуналдық қызметтiң бағасы мен
пәтерақының өсуiне өтем жасау үшiн осы топтарға тұрғын үй
жәрдемақысын беру жүйесiн бiрлесiп әзiрлейтiн болсын.
<\*>
  
      Ескерту. 6-тармаққа өзгерiс енгiзiлдi - ҚР Президентiнiң
  
               1996.06.03. N 3010 жарлығымен.
U963010\_
  
  
      7. Тұрғын үй салу процесiне қатысушыларға жеңiлдiктер беру
мақсатында Министрлер Кабинетi белгiленген тәртiппен республиканың
Жоғарғы Кеңесiне:
  
      тұрғын үй салу немесе оны сатып алу үшiн арнаулы тұрғын үй,
несие-жинақ есепшотына енгiзу үшiн кәсiпорындардың, бiрлестiктердiң,
ұйымдардың қызметкерлерге төлеген сомасына пайдаға салынатын
салықты азайту туралы;
  
      жергiлiктi өкiлдi органдардың аумағында тұрғын үй құрылысын
жүргiзушi құрылыс ұйымдарына жаппай таралған пайдалы қазба
орындарын пайдалануына бiрiншi кезектегi тәртiппен рұқсат беруi туралы
ұсыныс енгiзсiн.
  
      8. Баспасөз және бұқаралық ақпарат министрлiгi, мемлекеттiк
теле-радио хабарларын тарату компаниясы, облыстардың әкiмдерi
құрылыс, тұрғын үй және аумақтарға құрылыс салу министрлiгiмен
бiрлесiп, жаңа тұрғын үй саясатын жүзеге асыруды ақпараттық, насихаттық
қамтамасыз ету бағдарламасын әзiрлеп жүзеге асырсын, халыққа
каталогтар, көмекшi құралдар, басшылыққа алатын және басқа ақпараттық
материалдар басып шығаруды көздейтiн болсын.
  
      Жергiлiктi атқарушы органдар мемлекеттiк тұрғын үй саясатының
негiзгi қағидаларын түсiндiру және тұрғын үй сатып алу мен салуда
қызмет көрсету жөнiнде халыққа арналған консультативтiк қызметтер
жүйесiн құратын болсын.
  
      9. Министрлер Кабинетi жаңа тұрғын үй саясатын жүзеге асыру
үшiн қолданылып жүрген заңдарға қажеттi толықтырулар енгiзу
жөнiндегi ұсыныстар пакетiн Жоғарғы Кеңестiң қарауына енгiзсiн.
  
      10. Жаңа тұрғын үй саясатын жүзеге асыру жөнiндегi iс-қимылды

үйлестiру және оның орындалу барысына бақылау жасау мақсатында
Премьер-министрдiң орынбасары бастаған республикалық комиссия
құрылсын. Осындай комиссияларды әкiмдер құратын болсын. Бұл
комиссиялардың жеке құрамын Премьер-министр және тиiстi әкiмдер
белгiлейдi.
<\*>
Ескерту. 10-тармақта сөздер алмастырылды - ҚР Президентiнiң
1994.08.05. N 1829 жарлығымен.
U941829\_
Қазақстан Республикасының
Президентi
Қазақстан Республикасы
Президентiнiң
1993 жылғы 6 қыркүйектегi
N 1344 Жарлығымен бекiтiлген
Жаңа тұрғын үй саясатының мемлекеттiк бағдарламасы
және оны жүзеге асыру тетiктерi
Жаңа тұрғын үй саясатының бұл мемлекеттiк бағдарламасы және
оны жүзеге асыру тетiктерi Қазақстан Республикасы Президентiнiң
"Қазақстанның егемендi мемлекет ретiнде қалыптасуы мен дамуының
стратегиясын жүзеге асыру жөнiндегi шаралар туралы" 1992 жылғы
15 шiлдедегi N 853 қаулысын орындау үшiн әзiрленген.
I-бөлiм. Жалпы ережелер
1. Негiзгi ұғымдар мен терминдер

      1.1. Тұрғын үй саласы - тұрғын үй алаңға тiкелей немесе жанама
түрде қатысы бар және адамның қалыпты тiршiлiк етуiн қамтамасыз
ететiн барлық жағдаятты қамтитын жалпы ұғым.
  
      Тұрғын үй саласының материалдық бөлiгiн:
  
      - әлеуметтiк, инженерлiк және көлiк инфрақұрылымын қоса алғанда
елдi мекендердiң қоныстандырылатын аумағы;
  
      - қолда бар тұрғын үй қоры, аула iшiндегi шаруашылық-қосалқы
құрылыстар, қабаттандыру элементтерi, сондай-ақ салынып бiтпеген тұрғын
үйлер;
  
      - тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық;
  
      - құрылыс техникасының паркiн және тұрғын үйдi салу мен
жөндеуге арналған құрылыс материалдары мен инженерлiк жабдықтарды
өндiрудi қоса алғанда құрылыс индустриясының базасы;
  
      - жобалау-сметалық құжаттама мен ақпараттық материалдар
құрайды.
  
      1.2. Коммерциялық құрылыс салушы - меншiк нысанына қарамастан,
тұрғын үй құрылысы процесiн ұйымдастыруға және тұрғын үйдi сатып
алу, сату және айырбастау жөнiнде халыққа қызмет көрсететiн
уәкiлеттi мемлекеттiк органнан алған лицензиясы бар заңды ұйым.
  
      1.3. Тұрғын үй саласындағы ипотекалық кредиттеу - тұрғын
үй салуды немесе сатып алуды жылжымайтын мүлiктiң /жер учаскелерiн
жалға алу құқығы, құрылыстарды, ғимараттарды, жерге тiкелей
байланысты әрi өзiнiң мақсатына сәйкес келмейтiндей зиянсыз көшiру
мүмкiн емес басқа да объектiлердi меншiктену құқығы/, оның iшiнде
келешек тұрғын үйдiң кепiлдiгiмен кредиттеу.
  
      1.4. Тұрғын алаңның әлеуметтiк нормалары - отбасының, оның
iшiнде бiр адамнан құралатын отбасының тұруына қажеттi тұрғын
үйлердiң жалпы көлемiнiң көрсеткiштерi. Әлеуметтiк нормалар отбасының
әрбiр мүшесiне арналған тұрғын алаңның және белгiленген қосымша
отбасылық алаңның жалпы көлемiнiң санитарлық нормаларының қосындысы
арқылы қалыптасады.
  
      Тұрғын алаң көлемiнiң санитарлық нормалары - үй-жайдың бiр
адамға арналған жалпы көлемiнiң санитарлық-гигиеналық және
психологиялық талаптардың мұрсат берiлетiн деңгейiн анықтайтын
ең төменгi үлестiк көрсеткiшi. Бұл нормаларды Құрылыс, тұрғын
үй және аумақтарға құрылыс салу министрлiгi Денсаулық сақтау
министрлiгiнiң келiсуi бойынша белгiлейдi және мемлекеттiк тұрғын
секторына қолданылады.
  
  
          2. Мемлекеттiк тұрғын үй саясаты
  
  
      2.1. Мемлекеттiк тұрғын үй саясаты мынадай принциптерге:
  
      - мемлекеттiк тұрғын алаңды бөлуден оны жекелеген азаматтардың
және меншiк нысандарына қарамастан кәсiпорындардың негiзiнен
еңбекпен табуына көшуге;
  
      - жекелеген санаттағы азаматтарды тұрғын алаңмен мемлекеттiк
қамтамасыз етудi қоса алғанда азаматтардың тұрғын үйге деген
конституциялық құқықтарын қамтамасыз ету үшiн жағдай жасау;
  
      - тұрғын үй құрылысы процесiне қатысушы азаматтар мен заңды
ұйымдарға берiлетiн жеңiлдiктер жүйесiн жасау;
  
      - тұрғын үй құрылысы мен тұрғын үй коммуналдық-шаруашылық
саласын кезең-кезеңiмен шығынсыз жұмыс iстеу режимiне көшiру;
  
      - қолда бар тұрғын үй қорының сақталуын қамтамасыз етiп,
тұрғын үй алаңын пайдалану мерзiмiн ұзарту;
  
      - тұрғын үй құрылысының құрылымын бiр немесе бiрнеше
отбасыларына арналған шағын қабатты тұрғын үйлердiң үлесiн
молайту жағына қарай өзгерту;
  
      - тұрғын алаң алуға кезекте тұрғандардың құқықтарын қорғау
жөнiнде жүргiзiлетiн тұрғын үй саясатының сабақтастығы негiзiнде
құрылады.
  
      2.2. Мемлекеттiк тұрғын үй саясатының принциптерiн жүзеге
асыру мақсатында:
  
      - тұрғын үй саласына қатысы бар құқықтық нормалар жүйесiне
қажеттi өзгерiстер мен толықтырулар енгiзiлсiн;
  
      - халықтың әлеуметтiк қорғалатын жiктерiнiң мүдделерiн ескере
отырып, тұрғын үй құрылысы мен тұрғын үй коммуналдық-шаруашылық
қаржыландыру жүйесiне реформа жасалсын;
  
      - тұрғын үй құрылысы мен тұрғын үй коммуналдық-шаруашылық
монополиясыздандырылып, тұрғын алаңды салу, оған күтiм жасауды
және жөндеудi ұйымдастыру нысандары өзгертiлсiн;
  
      - тұрғын алаң құрылысының құнын кемiту және халық үшiн оны
арзандату жөнiнде шаралар кешенi көзделетiн болсын;
  
      - бұл процеске азаматтар мен заңды ұйымдарды барынша көбiрек
қатыстыру мақсатымен тұрғын үй құрылысына және тұрғын үй қорын
пайдалану мен күтiп ұстау процесiне қатысушыларға жеңiлдiктер
жүйесi жасалсын;
  
      - тұрғын үй саласында, оның iшiнде мемлекеттiк және
ведомстволық айырбас қорында, қызметтiк әскери тұрғын алаңда
жалгерлiк секторды ұлғайту жөнiндегi шаралар жүзеге асырылсын;
  
      - құрылыс индустриясы мен құрылыс материалдары өнеркәсiбiн
тиiмдi әрi арзан конструкциялар, бұйымдар, материалдар мен үй
құрылысы заттарын шығаруға, тұрғын үйлердi тұрғызу мен
пайдаланудың үнемдi технологияларын қолдануға бейiмдей отырып
олардың базасы жаңғыртылсын;
  
      - тұрғын үй құрылысы үшiн жер учаскелерiн бөлу мен
тiркеудiң қарапайым процедурасы көзделiп, тұрғын үй салынатын
аудандарда әлеуметтiк, инженерлiк және көлiк инфрақұрылымының
кешендi дамытылуы қамтамасыз етiлсiн;
  
      - халықтың қалың жiктерiне жаңа тұрғын үй саясатының мәнiсiн
және оны жүзеге асыру тетiктерiн түсiндiру мақсатымен бұл
саясатты насихаттау кеңiнен өрiстетiлсiн.
  
      - мемлекеттiк тұрғын үй саясатын жүзеге асыру үшiн тиiмдi
ұйымдық құрылымдар құрылатын болсын.
  
      2.3. Тұрғын алаңды қаржыландырудағы мемлекеттiң ролiн
бiрте-бiрте азайтуға және оның меншiк иесiнiң монопольдi функциясынан
бас тартуына негiзделген жаңа тұрғын үй саясатын жүзеге асыру;
  
      - тұрғын үй саласын мемлекеттiң қолдауын әлеуметтiк қорғалатын
топтарға арналған тұрғын үй құрылысын қаржыландыруды, сондай-ақ
қажет болған жағдайларда пәтерлердi жалға алуға, пайдалануға
және күтiп ұстауға арнап бәсiрелiк өтем жасау мен жәрдем ақы
төлеудi қамтамасыз ететiндей деңгейге дейiн жүйелi түрде кемiтудi;
  
      - халықтың санасында орныққан, тұрғын алаңға мемлекет
тегiн беретiн игiлiк деп қарайтын көзқарасты өзiнiң мүмкiндiгiн
ескере отырып тұрғын алаңды өзiнiң қалауы бойынша меншiгiне
алуға ұмтылушылыққа қарай өзгертудi;
  
      - құрылыс өнiмi мен пайдалану қызметтерiнiң бағасын қаржы
және экономикалық тұтқалар жүйесi арқылы жанама түрде реттеудi;
  
      - азаматтар мен заңды ұйымдардың, шетелдiк инвесторлар мен
кредиторлардың қаржысын тұрғын үй саласына тарту үшiн жағдай жасауды
талап етедi.
  
  
             3. Тұрғын үй құрылысы мен тұрғын үй қорын
  
                пайдалану процесiне қатысушылар
  
  
      3.1. Тұрғын үй құрылысы мен тұрғын қорын пайдалану процесiне
негiзгi қатысушылар:
  
      - таратылатын Сәулет және құрылыс жөнiндегi комитетке бұрын
жүктелген мiндеттердi Министрлiкке қалдыра отырып, осы Мемкомитет
негiзiнде құрылатын Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарда құрылыс
салу министрлiгi, оның облыстардағы органдары;
  
      - жергiлiктi атқарушы органдар;
  
      - Тұрғын үй құрылысы мемлекеттiк банкiсi;
  
      - тұрғын алаңды бәсекелестiк негiзiнде салуды ұйымдастыру
жөнiндегi коммерциялық құрылыс салушылар функциялары бар
тәуелсiз мемлекеттiк және жекеменшiк компаниялар;
  
      - тұрғын үй саласындағы жылжымайтын мүлiктi бағамдау
жөнiндегi мемлекеттiк компания;
  
      - тұрғын үйлердi және әлеуметтiк, инженерлiк және көлiк
инфрақұрылымы объектiлерiн жобалаумен шұғылданатын, меншiктiң
алуан түрлi нысандарындағы жобалау ұйымдары;
  
      - тұрғын үйлер мен әлеуметтiк, инженерлiк және көлiк
инфрақұрылымы объектiлерiн салу процесiне қатысушы, меншiк
нысандарына қарамастан, құрылыс, монтаждау және басқа мердiгерлiк
ұйымдар;
  
      - меншiк нысандарына қарамастан, тұрғын үй мен әлеуметтiк,
инженерлiк және көлiк инфрақұрылымы объектiлерiн салуға арналған
құрылыс материалдарын, бұйымдарын, конструкцияларын және техникасын
өндiрумен шұғылданатын кәсiпорындар мен ұйымдар;
  
      - меншiк нысандарына қарамастан, тұрғын алаңды сату мен
айырбастау жөнiнде қызмет көрсетумен шұғылданатын мамандандырылған
ұйымдар;
  
      - меншiк нысандарына қарамастан, тұрғын үйлер мен инженерлiк
инфрақұрылым объектiлерiн күтiп ұстау жөнiнде қызмет көрсетумен
шұғылданатын ұйымдар;
  
      - меншiк нысандарына қарамастан, жеке адамдар және заңды
ұйымдар тұрғысындағы тұтынушы, оның iшiнде жеке құрылыс салушылар
серiктестiгi, пәтерлер иесiнiң серiктестiктерi, тұрғын үй-құрылыс
кооперативтерi.
  
      3.2. Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарда құрылыс салу
министрлiгiнiң тұрғын үй саласындағы негiзгi функциялары ретiнде:
  
      - тұрғын үйлер мен әлеуметтiк-инженерлiк және көлiк
инфрақұрылымының объектiлерiн жобалау мен салу жөнiндегi нормалар
мен ережелердi әзiрлеу және бекiту, олардың сақталуына iшiнара
бақылау жүргiзу;
  
      - Әдiлет министрлiгiмен бiрлесiп, тұрғын үй саласының
толық мәнiнде жұмыс iстеуiн қамтамасыз ететiн заңды нормативтiк
актiлердiң жобаларын әзiрлеу;
  
      - өндiргiш күштердi қоныстандыру мен орналастырудың мемлекеттiк
схемасын, сондай-ақ елдi мекендердiң бас жоспарларын әзiрлеу;
  
      - Ұлттық банкпен және Тұрғын үй құрылысы банкiсiмен бiрлесiп
қарыз алушының төлем қабiлетiн анықтау жөнiндегi ережелердi әзiрлеу
мен бекiту;
  
      - Коммерциялық құрылыс салушылардың, тұрғын үй-пайдалану
ұйымдарының, тұрғын үй саласы мен құрылымдарына тұрғын үй
саласындағы жылжымайтын мүлiкпен мәмiле жасасуды жүзеге асыратын,
жылжымайтын мүлiктi бағамдаушылардың қызмет аясы мен тәртiбiн
анықтайтын ережелердi әзiрлеу, сондай-ақ оларға тиiстi жұмыс
түрлерiн жүзеге асыруға құқық беретiн лицензиялау жүргiзу;
  
      - бiрыңғай экономикалық, техникалық және нормативтiк саясат
жүргiзу, меншiк нысандарына қарамастан тұрғын үйлердi,
коммуналдық мақсаттағы объектiлердi пайдалану мен жөндеу кезiнде
нормативтердiң сақталуын бақылау;
  
      - iздестiру, жобалау, сараптау, құрылыс-монтаждау және
жөндеу жұмыстарын жүзеге асыру, сондай-ақ құрылыс материалдарын
ұйымдары мен конструкцияларын жасау құқығына лицензиялау жүргiзу;
  
      Ұлттық банкпен және Қаржы министрлiгiмен бiрлесiп тұрғын
үй құрылысын қаржыландыру ережесiн әзiрлеу;
  
      - меншiк нысандарына және қаржыландыру көздерiне қарамастан
тұрғын үй құрылысы процесiне қатысушылардың бәрiнiң қызметiне
бақылау жасау және iрiктеп бақылау жүргiзу ережесiн әзiрлеу;
  
      - мемлекет қаржысы есебiнен үйлер мен ғимараттар салуға
арналған жобаларға мiндеттi түрде сараптама жүргiзу;
  
      - аумақтарға құрылыс салу кезiнде қала салу және жобалау
құжаттамасының талаптарының сақталуын, сондай-ақ құрылыс және
монтаж жұмыстарының сапасын iрiктеп тексеру;
  
      - жергiлiктi атқарушы органдардың құрылыс салу үшiн
жер учаскелерiн бөлуге берiлген өтiнiмдердi қанағаттандыруға
қатысты бөлiгiне iшiнара бақылауды жүзеге асыру;
  
      - тұрғын үй саласындағы саудаласуды жүргiзу ережелерiнiң
сақталуын бақылау;
  
      - аумақтарға құрылыс салу процесiне қолданылып жүрген
заңдардың және нормативтiк талаптардың бұзылуына жол берген
жеке адамдар мен заңды ұйымдарға әкiмшiлiк ықпал жасау шараларын
қолдану белгiленедi.
  
      3.3. Тұрғын үй құрылысы мемлекеттiк банкiсiнiң негiзгi
функциялары ретiнде:
  
      - тұрғын үй құрылысын мерзiмiнен бұрын ипотекалық кредиттеу;
  
      - аукциондық сатуға арналған тұрғын үйлер салуды қысқа
мерзiмдi кредиттеу;
  
      - тұрғын үй несие-жинақ есепшоттарын ұстау және қамту;
  
      - тұрғын үй салынатын аудандарда тұрғын үй құрылысы
кредиттеуге, әлеуметтiк, инженерлiк және көлiк инфрақұрылымын
дамытуға арналған Банктiң меншiктi қаржысының бiр бөлiгiн
нысаналы жұмсау;
  
      - кредиттердiң нысаналы пайдаланылуын және қаржының
қайтарылуын бақылау;
  
      - ықтимал қарыз алушылардың Ұлттық банк пен Құрылыс, тұрғын
үй және аумақтарда құрылыс салу министрлiгi бiрлесiп әзiрлеген
ережелер бойынша төлем қабiлетiн тексеру;
  
      - ипотекалық мiндеттемелердiң қайталама нарығын ұйымдастыру
жолымен қосымша қаржыларды тарту және мемлекеттiк тұрғын үй ұтыс
заемын қамту белгiленедi.
  
      Аталған Банктiң жарғылық капиталының 100 процентi Қазақстан
Республикасының Министрлер Кабинетiне тиесiлi болады.
  
      3.4. Коммерциялық құрылыс салушылар мемлекеттiк компанияларының
негiзгi функциялары ретiнде;
  
      - тұрғын үй салу үшiн жердi пайдалану құқығын алу және
қаржыландыруды қамтамасыз ету;
  
      - тұрғын үй саласындағы объектiлердi жобалау мен салуға
қатысу үшiн саудаласуды ұйымдастыру жолымен құрылыс өнiмiнiң
бағасын тежеу және арзандату;
  
      - тұрғын үйдi сату мен айырбастау, тұрғын үй қорын және
инженерлiк инфрақұрылым объектiлерiн күтiп ұстау жөнiндегi қызмет
көрсету құқығы үшiн конкурс ұйымдастыру;
  
      - мемлекеттiң тапсырысы бойынша тұрғын үй салуды ұйымдастыру;
  
      - ұзақ мерзiмдi кредиттер бойынша тұрғын үй салу мен сатуды
ұйымдастыру;
  
      - қысқа мерзiмдi кредиттер бойынша тұрғын үй салуды және
оны аукциондық сатуды ұйымдастыру;
  
      - тұрғын алаң салынатын аудандарда қаржыландырудың әртүрлi
көздерi есебiнен әлеуметтiк, инженерлiк және көлiк инфрақұрылымы
объектiлерiн салуды ұйымдастыру;
  
      - атқарылатын жұмыстың сапасы мен көлемiне, жобалау немесе
құрылыс жұмыстарының ұзақтылығын нормативтi /уағдаластық/
мерзiмдерiнiң сақталуын қадағалауды жүзеге асыру;
  
      - объектiнi қабылдайтын комиссияның жұмысын ұйымдастыру;
  
      - объектiнi ресiмдеудi және тұтынушыға берудi ұйымдастыру
белгiленедi.
  
      Коммерциялық құрылыс салушылар мемлекеттiк компаниялары
акцияларының бақылау пакетi Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарда
құрылыс салу министрлiгiне тиесiлi болады. Тұрғын үй құрылысының
тиiмдi ұйымдастырушысы ретiнде өз функцияларын игеруiне қарай
бұл компаниялар 1996 жылдан кешiктiрiлмей жекешелендiруге жатады.
  
      3.5. Тұрғын үй саласындағы жылжымайтын мүлiктi бағамдау

жөнiндегi мемлекеттiк компанияның негiзгi функциялары ретiнде:
- дайын немесе салынып бiтпеген тұрғын үйлерге немесе
олардың бiр бөлiгiне баға беру;
- дайын немесе салынып бiтпеген аулалық құрылыстарға немесе
олардың бiр бөлiгiне баға беру;
- тiршiлiктi қамтамасыз етудiң инженерлiк жүйелерiне немесе
олардың жекелеген элементтерiне баға беру;
- тұрғын үй алаңының немесе үй iргесiндегi учаскенiң
жабдықтандырылу элементтерiне баға беру;
- тұрғын үйдi немесе үй iргесiндегi учаскенiң аумағындағы
көпжылдық жасыл желекке баға беру;
- әлеуметтiк инфрақұрылым мен тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық
объектiлерiне баға беру;
- жылжымайтын өзге де объектiлерге баға беру белгiленедi.
Бұл компания акцияларының бақылау пакетi Құрылыс, тұрғын
үй және аумақтарға құрылыс салу министрлiгiне тиесiлi болады.
4. Мемлекеттiк тұрғын алаң алуға құқығы бар
азаматтар санаты

      4.1. Қазақстан Республикасының азаматтарының және азаматтығы
жоқ адамдардың әлеуметтiк нормалар мөлшерiнде мемлекеттiк тұрғын
алаң алуға құқығы барлардың санатына халықтың әлеуметтiк
қорғалатын жiктерi жатады. Азаматтарды әлеуметтiк қорғалатындар
санатына жатқызу Министрлер Кабинетi анықтайтын тәртiпке сәйкес
жүргiзiледi.
  
      4.2. Халықтың аталған санаты үшiн берiлетiн тұрғын алаң
көлемiнiң мөлшерi мемлекеттiң қаржы мүмкiндiктерiнiң өсуi ескерiле
отырып дүркiн-дүркiн нақтыланады. Алғашқы кезеңде бұл нормалар
белгiленген көрсеткiштен төмен болуы мүмкiн.
  
      4.3. 1995 жылғы 1 қаңтардан бастап жаңадан салынған мемлекеттiк
тұрғын үй қоры пәтер жалдаушыларға тек жалдауға немесе жалға
берiледi. Осындай мемлекеттiк тұрғын үй қорынан алған пәтердi
кейiннен сатып алу құқығына Министрлер Кабинетi бекiтетiн
Мемлекеттiк тұрғын үй қоры туралы ережеде анықталатын азаматтар
мен отбасылары ғана ие бола алады.
  
      4.4. Халықаралық келiсiмдерге сәйкес шет ел өкiлдiктерiнiң
қызметкерлерiне, Қазақстанда жұмыс iстеу үшiн шақырылған шет ел
мамандарына тұрғын алаң сатып алу құқығынсыз немесе өзаралық
принцип бойынша басқа да шарттар негiзiнде жалға берiледi.
  
  
             5. Тұрғын үйлер салу үшiн жер учаскелерiн
  
                        бөлу тәртiбi туралы
  
  
      5.1. Тұрғын үй кодексiне және тұрғын үй саласын реттейтiн
басқа да заңдарға сәйкес тұрғын үй салуға құқығы бар азаматтар
белгiленген нормативтiк мөлшерде жер учаскесiн алуға артықшылық
құқығымен пайдаланады.
  
      5.2. Мұндай құқық сондай-ақ:
  
      - кезектегiлер тiзiмiне тiркелмеген, бiрақ тұрғын үй жағдайын
жақсарту қажеттiгi туралы қуаттамасы бар азаматтарға;
  
      - кезекте тұрғандардың тiзiмiнен шығаруға жазбаша түрде
келiсiм бiлдiрген азаматтарға;
  
      - тұрғын үй салуға алғашқы жарнаны қосу үшiн тиiстi мөлшерде
/үйдiң құнының 20 процентi/ қаржы жинақтаған немесе iздестiрiп тапқан
азаматтарға;
  
      - меншiк нысандарына қарамастан, осы қызметтi атқаруға

лицензиясы бар коммерциялық құрылыс салушыларға берiледi:
5.3. Өтiнiм берушiнiң пәтерiнiң, саяжай немесе бау
учаскесiнiң болуы үй салу үшiн жер учаскесiн алуға бөгет жасай
алмайды.
5.4. Жергiлiктi атқарушы органдар тұрғын үй құрылысы үшiн
жер учаскелерiн қала салу құжаттамасында көзделген аймақтарда, жеке
адамдар мен заңды ұйымдарға олар өтiнiш берген кезден бастап
бiр айдан аспайтын мерзiмде беруге мiндеттi.
II бөлiм. Тұрғын үй саласын қаржыландыру
6. Тұрғын үй құрылысын қаржыландыруға арналған
жаңа институттар
6.1. Тұрғын үй құрылысы банкiсi

      6.1.1. Жарғылық қоры түгелiмен Министрлер Кабинетiне тиесiлi
болатын Тұрғын үй құрылысы банкiсi /Тұрғынүйқұрылысбанк/ алғашқы
кезеңде үш қаржы институтының: ипотекалық банктiң, несие-жинақ
кассалары жүйесi мен құрылыс банкiсiнiң функцияларын орындайды.
  
      6.1.2. Жергiлiктi жерде өз желiсi пайда болғанға дейiн
Тұрғын үй құрылысы банкiсi жеке тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi
ипотекалық кредиттеудi және уағдаластық негiзiнде Қазжинақбанкiсiнiң
мекемелерi арқылы несие-жинақ есеп шоттары жүйесiн ұйымдастырады.
  
      Қазжинақбанк мекемелерi тұрғын үй құрылысын кредиттеудi
Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң қаржысы және несие-жинақ
есепшоттарында жинақталған қаржы есебiнен жүзеге асырады.
  
      6.1.3. Тұрғын үй құрылысын үзiлiссiз қаржыландыру мен кредиттеу
үшiн бюджеттердiң, кәсiпорындардың, ұйымдардың, қоғамдық
бiрлестiктердiң отандық және шетелдiк кәсiпкерлердiң осы мақсатқа
арналған қаржысын Тұрғынүйқұрылысбанкте шоғырландырған тиiмдi
болады.
  
      6.1.4. Тұрғын үй салуды немесе сатып алуды қаржыландыру және
ұзақ мерзiмдi жеңiлдiктi кредит беру қолданылып жүрген әлеуметтiк
нормалар шегiнде бiрiншi кезекте тұрған алаңы жоқ азаматтарға,
одан кейiн тұрған алаңы әлеуметтiк нормаларға сай келмейтiн
азаматтарға берiледi деп белгiленсiн.
  
      Осы мақсатқа арналған ұзақ мерзiмдi жеңiлдiктi кредит аталған
адамдарға 30 жылға дейiнгi мерзiмге жылдық 5 процент есебiнен, егер
бұдан төменiрек ставкалар қолданылып жүрген заңдарда көзделмеген
болса, берiледi.
  
      6.1.5. Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң жүйелерi арқылы несиелер
мен кредит беру ақша аудару жолымен ғана жүргiзiледi деп
белгiленсiн.
  
  
              6.2. Ипотекалық кредиттеу жүйесi
  
  
      6.2.1. Бағалы қағаздар нарығын дамытудың әзiрленiп жатқан
республикалық бағдарламасында ипотекалық кепiлдiң қайталама нарығын
қалыптастыру көзделсiн.
  
      6.2.2. Қаржы министрлiгi ипотекалық кепiлдiң стандартты нысанын,
Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң жүйесi арқылы ресiмделетiн кепiлдердi
тiркеу жүйесi мен оның мемлекеттiк кепiлдiк жүйесiн әзiрлейтiн
болсын.
  
      6.2.3. Бағалы қағаздар нарығын дамытудың республикалық
бағдарламасы қабылданғаннан кейiн Ұлттық банк мұндай операцияларға
мемлекеттiк кепiлдiктер қолданылмайтынын ескере отырып, жылжымайтын
мүлiк кепiлдерiмен операция жүргiзу үшiн ипотекалық және басқа
банкiлерге арнаулы лицензиялар беретiн болсын.
  
      6.2.4. Ипотекалық кепiл нарығы қалыптасқан соң 1995-1996 жылдары
Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң бұл саладағы қызметi дербес
мемлекеттiк ипотекалық банк болып бөлiнсiн.
  
      6.2.5. Тұрғын үй құрылысы банкiсi Құрылыс, тұрғын үй және
аумақтарға құрылыс салу министрлiгiмен бiрлесiп ипотеканы
ресiмдеу нұсқаларын талдап жасасын және оларды Қазақстанның
жағдайына бейiмдейтiн болсын, оның iшiнде:
  
      - жеке тұрғын үй құрылысын келешек тұрғын үйдiң немесе
өздерiндегi басқа да жылжымайтын мүлiктiң кепiлдiгiмен жүзеге
асыратын азаматтар үшiн. Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң жүйесi
арқылы ипотекалық кредиттеуге мемлекет кепiлдiк бередi;
  
      - аукционда сату үшiн тұрғын үй салған жағдайда коммерциялық
құрылыс салу үшiн. Коммерциялық құрылыс салушыны кредиттеу жаңа
құрылыс объектiсiнiң кепiлдiгiмен тұрғын үйдiң салынуына қарай
бөлiп-бөлiп жүзеге асырылады. Мұндай ретте мемлекеттiк қолдау
көрсетiлмейдi;
  
      - тұрғын алаңы бар, бiрақ оны жақсартқысы келетiн азаматтар
үшiн. Мұндай жағдайда қолда бар пәтерге кепiл ресiмделедi және
алынған кредитке коммерциялық құрылыс салушы жаңа тұрғын алаң
салады. Жаңа тұрғын алаңға көшкеннен кейiн босаған пәтер
аукцион арқылы сатылады және тұтынушы қажет болған жағдайда тек
бағаларындағы айырманы ғана төлеуге тиiс болады;
  
      - тұрғын алаңды айырбастау операциясын жүргiзген кезде
және, мәселен, мұрагерлерi жоқ жалғызiлiктi зейнеткерлер ренталық
кепiлдi төлеген жағдайда ипотеканы пайдалану көзделсiн.
  
      6.2.6. Қаржы министрлiгi, Ұлттық банк және Тұрғын үй
құрылысы банкiсi ипотекалық кредиттi индекстеудiң қолайлы
нұсқаларын әзiрлеп, Министрлер Кабинетiнiң қарауына енгiзсiн.
  
  
                6.3. Несие-жинақ жүйесi
  
  
      6.3.1. Республиканың халқы тұрғын алаң салуға тиiмдi шарттар
негiзiнде меншiктi қаржысын жинақтай алуы үшiн арнаулы тұрғын
үй несие-жинақ есепшоттары жүйесi енгiзiлсiн.
  
      Бұл есепшоттардағы қаржының сақталуына және азаматтардың
талап етуi бойынша салымдардың қайтарылымдығына мемлекет
кепiлдiк бередi. Бұл қаржыны инфляциядан қорғау үшiн Қаржы министрлiгi
мен Ұлттық банк құрылыс салу шығындарының өсуiн және отбасының
табысы мен шығысының негiзгi баптарын ескере отырып екi рет
индекстеудiң қолайлы жүйесiн әзiрлейтiн болсын.
  
      6.3.2. Тұрғын үйқұрылысбанкi мен Қазжинақбанк арасындағы
қарым-қатынас уағдаластық негiзде құрылады. Уағдаластық шарттарына
сәйкес Қазжинақбанктiң бөлiмшелерi есепшоттарды қамтуды және
халыққа кредит берудi жүзеге асырады.
  
      6.3.3. Несие-жинақ есепшотына тартылған қаржы ұдайы
есепке алынып, Қазжинақбанк оны жеке көз ретiнде жүргiзуге тиiс.
Бұл қаржы Тұрғынүйқұрылысбанктiң ресурстары болып табылады, ол
мұны да жеке көз ретiнде есепке алады, әрi бұл тұрғын алаң салу үшiн
халыққа ұзақ мерзiмдi несие беруге ғана пайдаланылады. 1995-1996
жылдары, бұл схема өзiн-өзi өтеуге шығатын жағдайда,
Тұрғынүйқұрылысбанк қызметiнiң бұл саласы дербес Республикалық
несие-жинақ қауымдастығы болып бөлiнедi.
  
      6.3.4. Қазжинақбанкте тұрғын алаң сатып алуға арналған
мақсатты салымдары бар азаматтардың бұл салымды қайта ресiмдеуге
және оны несие-жинақ есепшотына аударуға құқығы бар деп белгiленсiн.
Қаржы министрлiгi, Қазжинақбанк және Тұрғынүйқұрылысбанк салымшылардың
қалауы бойынша осы салымдарды қайта ресiмдеудiң және оларды
қосымша индекстеудiң тетiгiн әзiрлейтiн болсын. Бұл азаматтардың
несие-жинақ есепшоттары жүйесiнде несиелердi бiрiншi кезекте алуға
құқығы болады.
  
      6.3.5. Қаржы министрлiгi 1994 жылдың 1 қаңтарындағы жағдайы
бойынша халықтың тұрғын үй шараларына арналған кредит жөнiндегi
несиелiк берешегiн Қазжинақбанк пен басқа да банктерден
Тұрғынүйқұрылысбанктiң балансына өткiзу шарттарын қарастырсын және
осы мәселе бойынша шешiм қабылдасын.
  
      6.3.6. Ұлттық банк жергiлiктi жеке дербес несие-жинақ
одақтарына кепiлдiктер мен индекстеудiң мемлекеттiк жүйесi
қолданылмайтынын ескере отырып, оларға қызмет атқару лицензияларын
беретiн болсын.
  
  
            7. Халықтың қаржысын тартудың жаңа тетiктерi
  
                 7.1. Мемлекеттiк ұтыс тұрғын үй заемы
  
  
      7.1.1. Қаржы министрлiгi тұрғын үй құрылысына қосымша қаржы
тарту үшiн мемлекеттiк ұтыс тұрғын үй заемының схемасын әзiрлеп,
оны жүргiзу шарттарын әзiрлейтiн болсын.
  
      7.1.2. Заем облигацияларының алғашқы шығарылуы 6 айға арнап
жүргiзiлсiн, ал одан кейiн мұндай заемдар орташа мерзiмге
/3-5 жыл кезеңге/ айналдырылсын.
  
      7.1.3. Бұл заемдарды қамту Тұрғын үй құрылысы банкiсiне
жүктелсiн және жинақталған қаржы тек осы банктiң жүйесi арқылы
тұрғын үй құрылысына ғана пайдаланылсын.
  
      7.2. Тұрғын үй лотереялары
  
      Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарда құрылыс салу министрлiгiне
Тұрғын үй құрылысы банкiсiмен бiрлесiп, мемлекеттiк тұрғын үй
лотереяларын ұйымдастыру мен өткiзу жүктелсiн.
  
      7.3. Тұрғын алаңның бөлiктерiн сатып алу
  
      Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарда құрылыс салу министрлiгi
жеке адамдар мен заңды ұйымдардың тұрғын алаңының жалпы көлемiнiң
бiр немесе бiрнеше шаршы метр сатып алып, кейiннен отбасына қажеттi
мөлшерде шаршы метрдi толық сатып алғаннан кейiн жеке пәтер немесе
үй алу тетiгiн әзiрлейтiн болсын.
  
  
             8. Халықтың әртүрлi санатына арналған тұрғын
  
                  алаң құрылысын қаржыландыру тетiктерi
  
  
          8.1. Халықтың әлеуметтiк қорғалатын топтары
  
  
      8.1.1. Тұрғын үй саясатының сабақтастығы және азаматтардың
тұрғын үй құқығын сақтау үшiн мемлекет пәтер алуға арналған қазiргi
кезектi сақтайды және бұл кезекте тұрған отбасыларын тек жалға немесе
жекешелендiру құқынсыз /4-тармақта көрсетiлген азаматтар мен
отбасылардан басқасы/ берiлетiн әлеуметтiк тұрғын алаңмен -
пәтерлермен қамтамасыз етедi.
  
      8.1.2. Бұрынғы принциптер бойынша қайталап кезекке қою
Президенттiң /Жаңа тұрғын үй саясаты туралы/ Жарлығы жарияланған
күннен бастап тоқтатылады. Осы сәттен бастап әлеуметтiк тұрғын
алаң алу үшiн қосымша кезекке қою құқығымен тек 4-тармаққа сәйкес
Министрлер Кабинетi анықтайтын халық топтары ғана пайдаланады.
  
      8.1.3. Тұрғын үй құрылысына республикалық бюджеттен бөлiнетiн
барлық қаржының тең жартысы халықтың табысы аз және әлеуметтiк
қорғалатын топтарының құқықтарын қамтамасыз ету үшiн әлеуметтiк
тұрғын үй салуға жұмсалатын болсын. Бұл процестi жалпы үйлестiру
Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарда құрылыс салу министрлiгiне, ал
коммерциялық құрылыс салушылар арасында конкурс ұйымдастыру жергiлiктi
әкiмдер мен Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң облыстық филиалдарына
жүктелсiн.
  
  
                    8.2. Кезекте тұрғандар
  
  
      8.2.1. Тегiн пәтер алу үшiн кезекте тұрған отбасыларының
құқығын сақтай отырып, бiрақ тұрғын үй саласы нарық қатынастар
бойынша қызмет iстеуге көшетiн нақты жағдайды, әрi мемлекеттiң
оны жалғыз өзi қаржыландыра алмайтынын және олай iстеуге тиiс емес
екенiн ескерiп, 10 және одан да көп жылдар бойы кезекте тұрған
отбасыларына 1993-2000 жылдары өз қаражатын пайдаланып, жекеменшiк
тұрғын алаң сатып алуға немесе салуға арналған мынадай жеңiлдiктi
схема ұсынылады:
<\*>
  
      а/ қолданылып жүрген нормалар бойынша мұндай отбасыларына
тұрғын алаң құнының 20 процентi мөлшерiнде бюджеттен өтемсiз
дотация берiледi;
  
      ә/ сатып алынатын тұрғын алаң құнының жетiспейтiн бөлiгi
отбасының өзi жинақтаған қаржысы есебiнен толықтырылады және немесе
оларға Тұрғын үй құрылысы банкiсiнiң жүйесi арқылы 30 жылға
дейiнгi мерзiмге жеңiлдiктi кредит /жылдық 5 проценттен асырмай/
берiледi.
  
      Ескерту. 8.2.1. тармаққа өзгерiс енгiзiлдi - ҚР Президентiнiң
  
               1995.12.21. N 2702 жарлығымен.
U952702\_
  
  
          8.3. Салынып бiтпеген жеке тұрғын үй құрылысы
  
                          бар отбасылар
  
  
      Салынып бiтпеген жеке тұрғын үй құрылысын және тұрғын
кооперативтерiн қаржыландыруға қосымша қаражат тарту үшiн 1994
жылдың аяғына дейiнгi кезеңге арналып мынадай схема енгiзiледi:
  
      а/ салынып бiтпеген құрылысты мемлекеттiк бағамдаушы бағалап,
жұмыстың жалпы көлемiнiң қандай бөлiгi қазiрдiң өзiнде орындалғаны
туралы анықтама бередi;
  
      ә/ егер бұл бөлiгi 20 процентiн құрайтын болса, онда
несие-жинақ есепшоттары жүйесi арқылы жұмыстың жалпы құнының 25
процентiне индекстелетiн несие ресiмделедi;
  
      б/ нақ осындай 25 процентiне салынып бiтпеген жеке құрылыс
иесi жұмыс iстейтiн кәсiпорынның /бюджеттегi ұйымдардың қызметкерлерi
үшiн - жергiлiктi бюджеттiң қаржысынан/ несиесi ресiмделедi;
  
      в/ қалған сомаға ұзақ мерзiмдi ипотекалық кредит ресiмделедi.
  
      Егер салынып бiтпеген құрылыс құнын мемлекеттiк бағамдаушы
20 проценттен жоғары деп бағалайтын болса, ипотекалық кредит
пропорциялы түрде кемiтiледi. Егер бұл құн 50 процент және
одан да көп болатын болса, онда қалған бүкiл сомасы кәсiпорынның
несиесi және несие-жинақ есепшоттарының жүйесi арқылы индекстелетiн
несие ретiнде ипотекалық кредит ресiмделмей тепе-тең ресiмделедi.
Салынып бiтпеген құрылыс құнының өсуiне қарай кәсiпорынның несиесi
мен несие-жинақ есепшоттары жүйесiнiң несиесi пропорциялы түрде
азайтылады.
  
       Келтiрiлген схема қолданылып жүрген әлеуметтiк нормалар
бойынша тұрғын үйлер мен пәтерлер салуға таратылады. Қолданылып
жүрген әлеуметтiк нормалардан асырып тұрғын алаң салуға арналған
қосымша соманы құрылыс салушының жұмыс iстейтiн кәсiпорыннан алуы
немесе басқа да тәсiлмен iздестiрiп табуы мүмкiн.
  
  
                   8.4. Кәсiпорын қызметкерлерi
  
  
      8.4.1. Салынып бiтпеген жеке тұрғын үй құрылысы бар немесе
тұрғын үй кооперативтерiне кiретiн кәсiпорын қызметкерлерi
құрылысты аяқтау үшiн жоғарыда көрсетiлген схема бойынша қаражат
ала алады.
  
      8.4.2. Жеке тұрғын үй салуға арнап бастапқы жарна беру үшiн
/қолданылып жүрген әлеуметтiк нормалар бойынша тұрғын алаңның
жалпы көлемiнiң құрылысы құнының 20 процентi/ тұрғын үй несие-жинақ
есепшоттарында қаржысы бар кәсiпорын қызметкерлерi үйдi немесе
пәтердi сатып алу немесе салу үшiн мынадай схема бойынша қосымша
қаржы ала алады:
  
      а/ 25 процентi кәсiпорынның өз несиесi ретiнде ресiмделедi;
  
      ә/ 25 процентi несие-жинақ есепшоттары жүйесi арқылы
индекстелетiн несие ретiнде ресiмделедi;
  
      б/ 30 процентi ұзақ мерзiмдi ипотекалық кредит ретiнде
ресiмделедi.
  
      Қызметкерде сметалық құнынан 20 процент асып түсетiн өз
қаржысы болған жағдайда қосымша берiлетiн несие пропорциялы
түрде азайтылады.
  
      8.4.3. Кәсiпорынның кезегiнде 5 жыл және одан да көп
уақыт кезекте тұрған қызметкерлерге алғашқы жарнаның жартысынан
көбiн дотация түрiнде кәсiпорынның өзi бере алады.
  
      8.4.4. Салынып бiтпеген жеке тұрғын үй құрылысы жоқ және
2 және 3 тармақшалардағы схемалар бойынша құрылыс салуға қаржысы
жоқ кәсiпорын қызметкерлерi еңбек шартын жасасқан кезде бастапқы
жарна үшiн қажеттi соманы жинақтауға арнап өзiнiң несие-жинақ
есепшотына кәсiпорынның қосымша қаржы аударуы туралы әкiмшiлiкпен
келiсуге құқығы бар.
  
  
              8.5. Бюджеттегi ұйымдардың қызметкерлерi
  
  
      8.5.1. Бюджеттегi ұйымдар қызметкерлерiнiң, егер олар кезекте
тұрған болса, әлеуметтiк тұрғын алаң алуға құқығы бар. Бюджеттегi
ұйымдардың кезекте тұрған қызметкерлерiнiң 8.2. тармақта
баяндалған схемаға қатысуға құқығы бар.
  
      8.5.2. Егер бюджеттегi ұйым қызметкерлерiнiң салынып бiтпеген
тұрғын үй құрылысы бар болса, онда ол құрылыстың аяқталуын 8.3.
тармақта баяндалған схема бойынша қаржыландыра алады.
  
      8.5.3. Тұрғын үй несие-жинақ есепшоттарында бастапқы жарнаны
/сатып алу немесе құрылыс құнының 20 процентi/ төлеу үшiн
жеткiлiктi өз қаржысы болған жағдайда қаржыландыру мынадай схема
бойынша жүзеге асырылады:
  
      а/ құнының 30 процентi несие-жинақ есепшоттары жүйесi
арқылы индекстелетiн несие ретiнде ресiмделедi;
  
      ә/ 50 процентi ұзақ мерзiмдi ипотекалық кредит ретiнде
ресiмделедi.
  
      8.5.4. 1,2 және 3 тармақшалар бойынша жеке тұрғын үй құрылысын
қаржыландыруға мүмкiндiгi жоқ бюджеттегi ұйымдардың қызметкерлерi
өзiнiң жалақысының 30 процентiне дейiнiн бастапқы жарнаға қажеттi соманы
жинақтау үшiн несие-жинақ есепшотына аудара алады.
  
  
            8.6. Қарулы күштердiң офицерлерi, прапорщиктерi
  
                             мен мичмандары
  
  
      8.6.1. Қазақстан Республикасының аумағында өздерi қалаған
жерде, әскери қызметтен босатылған уақытта өзiнiң тұрғын алаңы болуы
үшiн меншiктi пәтер /үй/ салуға немесе сатып алуға тiлек бiлдiрген
Қазақстан Республикасы Қорғаныс министрлiгi, шекара және iшкi
әскерлерi офицерлерiнiң, прапорщиктерi мен мичмандарының қаржысы
1994 жылдан бастап тұрғын үй құрылысына қатыстырылатын болсын.
Тұрғын алаңның дайын болу мерзiмi олардың құрылысқа қосқан ақшалай
салымдарының ұлғайтылуына қарай қысқартылуы мүмкiн.
  
      8.6.2. Күнтiзбелiк есеппен алғанда мiнсiз қызмет атқарған
аталған әскери қызметшiлердiң пәтерлерiнiң немесе үйлерiнiң нақты
құнының әлеуметтiк норма шеңберiнде:
  
      10 жылдан 15 жылға дейiн - 30 процентiн
  
      15 жылдан 20 жылға дейiн - 50 процентiн
  
      20 жыл және одан жоғарыға дейiн - 100 процентiн
мемлекет төлейдi деп көзделетiн болсын.
  
      Қаржы министрлiгi Қорғаныс министрлiгiнiң және басқа
ведомстволардың өтiнiмдерi бойынша осы мақсатқа жыл сайын
республикалық бюджеттен қаржы бөлiнуiн көздейтiн болсын. Бұл
қаржы Тұрғынүйқұрылысбанкiнiң есепшоттарында сақталуға тиiс.
  
      Егер әскери қызметшiге әлеуметтiк нормалар бойынша үй немесе
пәтер сатып алуына немесе салуына мемлекеттiң қаржы көмегi және
өзiнiң қаржысы жетпейтiн жағдайда ол жетпейтiн сомаға ұзақ
мерзiмдi ипотекалық кредит ресiмдей алады.
  
      Егер әлеуметтiк нормалар бойынша үй салудың немесе пәтер сатып
алудың құнынан мемлекеттiк қаржы көмегi және өз қаржысы асып кеткен
жағдайда өзiнiң қалауы бойынша әскери қызметшiге артылып қалған
қаржы ақшалай қайтарылып берiледi немесе бұл ақша көлемi үлкен
үй немесе пәтер сатып алу үшiн пайдаланылуы мүмкiн.
  
     8.6.3. Қорғаныс министрлiгi, шекара және iшкi әскерлер өз
күшiмен салынған, сондай-ақ министрлiктiң қаржысы есебiнен сатып
алынған тұрғын алаңды жергiлiктi әкiмшiлiкке беруден босатылады.
Тұрғын үй қорын пайдаланумен тiкелей шұғылданатын адамдар үшiн
iске қосылған тұрғын алаңның тек 2 процентi ғана өткiзуге жатады.
  
      8.6.4. Жергiлiктi атқару органдарына және басқа ведомстволарға
өткiзгенiн қоса алғанда Қорғаныс министрлiгiнiң, шекара және iшкi
әскерлердiң бүкiл тұрғын үй қоры қызметтiк қатарына қосылсын.
  
  
               8.7. Табыс деңгейi жоғары отбасылар
  
  
      Табыс деңгейi жоғары отбасылар тұрғын алаңды оның көлемiн
шектемей салып немесе аукциондарда сатып ала алады. 1993-1994 жылдары
мұндай отбасылардан тұрғын алаңды салуға немесе сатып алуға
жұмсайтын табыстарының көзiн көрсету талап етiлмейдi. Олардың
осы мақсатқа арналған ұзақ мерзiмдi кредиттi Ұлттық банктiң
орталықтандырылған кредит ресурстары үшiн белгiленген несиелiк
проценттiк ставкасы бойынша алуына да құқығы бар.
  
  
          8.8. Министрлер Кабинетiнiң 1993 жылғы 21 сәуiрдегi
  
               N 322 қаулысына сәйкес тұрғын үй шараларына
  
               арналып халыққа берiлетiн кредиттер туралы
  
  
      Аталған кредиттердi халық 1993-1994 жылдары өздерi салатын
немесе сатып алатын тұрғын алаң құнының 20 процентiн құрайтын
бастапқы жарнаның үлесi ретiнде, оның iшiнде тұрғын-үй құрылысы
кооперативтерiне кiру кезiнде пайдалануы мүмкiн.
  
  
               9. Тұрғын алаңды арзандату шаралары
  
  
      9.1. Құрылыс материалдарының және көрсетiлетiн қызметтiң күрт
қымбаттауымен қатар тұрғын алаң құнының артуының негiзгi себептерiнiң
бiрi жұмыс көлемi мен оған жұмсалатын қаржыны құрылысшыларға конкурссыз
беру болып отыр. Мұның өзi тұрғын алаңға монопольдi сату бағасын
белгiлеуге мүмкiндiк жасайды. Кейде мұндай баға тұрғын алаңның
жалпы көлемiнiң бiр шаршы метрiнiң нақты құнынан бiрнеше есе асып
түседi.
  
      Сондықтан тұрғын алаң салу процесiнде бәсекелiк орта жасау
тұрғын алаңды арзандатудың басты шарасына айналады. Мұндай жағдай
жобалаушылардың, құрылысшылардың және құрылыс материалдарын
өндiрушiлердiң арасында саудаласу iсiн ұйымдастыру мiндетi болып
табылатын коммерциялық құрылыс салушылар институтын құрады. Мұндай
саудаласуға орналасқан жерiне және меншiк нысанына қарамастан
республиканың кез келген ұйымдары қатыса алады. Саудаласу ашық
болуға, Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарға құрылыс салу министрлiгi
белгiленген тәртiп бойынша, Министрлiк ұдайы жариялап отыратын
бюллетеньде күнi бұрын хабарлау арқылы жүргiзiлуге тиiс.
  
      Меншiгiнде құрылыс ұйымдары бар республиканың iрi кәсiпорындары,
әдетте құрылысты бәсекелессiз және оның құнына тиiстi бақылау
жасаусыз солар арқылы жүргiзедi. Алдағы уақытта мұндай құрылыс
ұйымдары тұрғын үй құрылысында жұмыс атқаруға арналған саудаласуға
жалпы негiздерде қатысуға тиiс.
  
      Шетелдiк жобалау құрылыс, монтаждау фирмалары мен құрылыс
материалдары мен жабдықтарын өндiрушiлер де саудаласуға осындай
шарттар негiзiнде қатысуға құқылы. Мұның өзi бәсекенiң дамытылуына,
құрылыс сапасын арттырып, оны арзандатуға жәрдемдесетiн болады.
  
      9.2. Тұрғын үй құрылыс банкiсiнiң қайтарусыз негiзде
бюджеттен алатын қаржысының бiр бөлiгi, сондай-ақ қайтармалы
негiздегi бюджеттен тыс қорлардан алатын қаржысының бiр бөлiгi
есебiнен бере алатын жеңiлдiктi кредиттерi.
  
      9.3. Неғұрлым жеңiл және тиiмдi конструкциялар мен
материалдарды өндiрудi, сондай-ақ өндiрiстiң энергия мен
материалды аз жұмсайтын технологияларын ұйымдастыру, тұрғын алаңды
салу мен пайдалануды құрылыс индустриясы мен құрылыс материалдары
өнеркәсiбiнiң базасын жаңғырту есебiнен тұрғызып, пайдалану iсiн
ұйымдастыру.
  
      9.4. Әскери қызметшiлердiң отбасыларына арналған тұрғын
үйлер салу кезiнде Қорғаныс министрлiгiнiң құрылыс батальондарын
қатыстыру.
  
      9.5. Былай деп белгiленсiн:
  
      а/ заңдарға сәйкес жергiлiктi атқарушы органдар тұрғын үй
салынатын аудандарда әлеуметтiк, инженерлiк және көлiк инфрақұрылымы
объектiлерiнiң құрылысын қаржыландыруды қамтамасыз етедi;
  
      ә/ Коммерциялық құрылыс салушылар еркiн саудаға арналып салынған
тұрғын жайдың 20 процентiн, бұлар тапсырыстың жалпы мөлшерiнiң
50 процентiнен аспайтынын ескеру жергiлiктi әкiмшiлiктерге тегiн
өткiзедi. Соның өзiнде жергiлiктi әкiмшiлiктер еркiн сатуға арналған
тұрғын алаңға құрылыс салуға учаске бөле отырып, коммерциялық
құрылыс салушыға жеке тұрғын үйлер салу шарты бойынша Тұрғын үй
құрылысы банкiсi кредит беретiн азаматтар мен заңды ұйымдарға
құрылыс салу үшiн тең басқа да жер учаскелерiн беруге мiндеттi.
  
      9.6. Тұрғын үй құрылысын арзандату және оның ауқымын кеңейту
мақсатында кәсiпорындар мен ұйымдардың құрылысты инвестициялауға
жұмсалатын, тұрғын үй қорын жаңғырту мен жөндеуге, сондай-ақ
құрылыс материалдары мен үйдi жайластыру заттарын өндiрудi
дамытуға жұмсалатын пайдасына салық салудан 5 жылға белгiленген
тәртiп бойынша босату енгiзiлсiн.
  
  
         10. Тұрғын үй қорын пайдалану жүйесiн қаржыландыру
  
  
      Тұрғын үй қорының, коммуналдық мақсаттағы объектiлердiң
пайдаланылуы мен жөнделуiн бақылау, сондай-ақ осы саланы
қаржыландыруды жетiлдiру үшiн Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарға
құрылыс салу министрлiгiнiң құрамында арнаулы департамент құрылып,
оған мынадай функциялар:
  
      - тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында нормативтердi
әзiрлеу және олардың сақталуын бақылау;
  
      - тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтағы қызметтi лицензиялау;
  
      - коммуналдық саланың өнiмдерiн стандарттау мен сертификациялауды
бақылау;
  
      - жылжымайтын мүлiктi бағамдау жөнiндегi стандарттарды әзiрлеу;
  
      - елдi мекендердi сумен жабдықтау және канализация жүйесiнiң
iрi-iрi бас ғимараттарын, оның iшiнде су құбыры мен канализацияны
магистральды қосу желiсiн салуды ұйымдастыру;
  
     
<\*>
.
  
      Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын дотациясыз жұмыс iстеуге
көшiру мемлекеттiк тұрғын алаңдағы үй-жайлар ақысының ставкасын,
сондай-ақ барлық меншiк нысанындағы үйлерде көрсетiлетiн коммуналдық
қызмет тарифтерiн бiрте-бiрте көтерудi талап етедi.
<\*>
  
      Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтың жұмыс iстеуiнiң қалған
мәселелерiн жергiлiктi атқарушы органдар шешедi.
  
      Табысы аздарды қорғау үшiн тұрғын-үй-пайдалану ұйымдарына
берiлетiн қазiргi дотациялардың орнына бәсiрелi өтем жасау
жүйесi енгiзiледi. Алғашқы кезеңде тұрғын үй-коммуналдық қызметке
ақы төлеудiң жалпы сомасы отбасының жиынтық кiрiсiнен белгiленетiн
жыл сайынғы ең көп үлестен аспауға тиiс. Халықтың әл-ауқатының нақты
өсуiне қарай бұл үлес тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтың өзiн өзi
ақтауына қол жеткiзу үшiн қажеттi деңгейге дейiн жеткiзiледi.
<\*>
  
      Аталған өтемақылар отбасыларға тұрғын үйдi ұстау мен тұрғын
үй-коммуналдық қызмет үшiн төленетiн ақыны азайту ретiнде аударым
түрiнде берiледi. Өтемақылар берудiң тәртiбiн Үкiмет белгiлейдi.
<\*>
  
     
<\*>
  
      Ескерту. 10-тарауға өзгерiстер енгiзiлген - ҚР Президентiнiң
  
               1996.06.03. N 3010 жарлығымен.
U963010\_
  
  
      10.1 Тұрғын үй-коммуналдық қызмет ақысын
  
                      төлеу жүйесi
  
  
      10.1.1. Келешекте тұрғын үй қорын пайдалану мен жөндеу
жүйесiн қаржыландырудың негiзгi көзi тұрғын үй қоры иелерiнiң
немесе оны жалға алушылардың тұрғын үй-коммуналдық қызмет
үшiн ақы төлеуi болып табылады деп белгiленсiн. Мұның түпкi
мақсаты бұл жүйенiң өзiн өзi өтеуiне қол жеткiзу. Қазiргi уақытта
бұл салаға осы шығындарды өтеуге жеткiлiктi қаржы көзi жоқ жергiлiктi
бюджеттер 95-98 процент дотация бередi.
  
      10.1.2. Тұрғын үйдi ұстау мен тұрғын үй-коммуналдық қызмет үшiн
төленетiн ақыны көбейту кезең-кезеңiмен жүргiзiлсiн, бұл ретте осы
шығыстардың сомасы отбасының жиынтық табысының 30 процентiнен аспауға
тиiс.
<\*>

Ескерту. 10.1.2-тармақша жаңа редакцияда - ҚР Президентiнiң
1996.06.03. N 3010 жарлығымен.
10.1.3. Тұрғын үй-коммуналдық саласы өзiн өзi өтеуге қол
жеткiзгенге дейiн пайдаланушы ұйымдардың нақты шығындары мен
тұрғын үй-коммуналдық қызмет ақысы түрiндегi түсiмнiң арасындағы
айырма жергiлiктi бюджеттен берiлетiн мақсатты дотация есебiнен
жабылатын болсын. Ведомстволық тұрғын үй қоры үшiн бұл айырма
өзiнiң балансында осы тұрғын үй қоры бар кәсiпорындар мен ұйымдардың
қаржысы есебiнен өтелуге тиiс.
10.1.4.
<\*>
10.2. Бюджеттегi көздер
10.2.1. 1994 жылдан бастап сумен жабдықтау және канализация
жүйелерiн, бас ғимараттарын, жылу желiлерiн және республикалық
маңызы бар басқа да коммуналдық шаруашылық объектiлерiн салуға,
күтiп ұстау мен пайдалануға арналған шығындар республикалық бюджетте
жеке бөлiп көрсетiлетiн болсын.
10.2.2.
<\*>
Ескерту. 10.1.4. және 10.2.2. тармақшалары алынып тасталған -
ҚР Президентiнiң 1996.06.03. N 3010 жарлығымен.
III бөлiм. Тұрғын үй саласына арналған құрылыс
индустриясы мен құрылыс материалдары
өнеркәсiбi базасын реформалау

      Нарықтық қатынастар, құрылыс кешенiндегi басымдықтарды қайта
қарау, бұрынғы КСРО республикаларында құрылыс индустриясы
кәсiпорындары арасындағы ежелгi байланыстардың бұзылуы құрылыс
базасын қайта бағдарлау мен жаңғырту жөнiнде ауқымды шараларды
жүргiзу, ресурс үнемдейтiн материалдар өндiруге, тұрғын алаңды
салу мен пайдалану кезiнде үнемдi түрлерiн салуға көшу қажеттiгiн
анықтайды.
  
      Жетекшi рольдегi индустриалдық iрi панелдi үй құрылысы
нарықтың талаптарына сай келмейтiн болып шықты, энергия көздерiнiң,
металдың, цементтiң, ағаштың, технологиялық жабдықтар мен көлiктiң
бағасын бұрын қалыптасқан қолдан жасалған қиғаштығының келеңсiз
зардаптары анықталды. Тұрғын алаңның күрт қымбаттауы және оған деген
төлем қабiлеттi сұраныстың азаюы жергiлiктi құрылыс материалдарына,
қалдықсыз өндiрiске және энергияны үнемдейтiн жеңiл қоршау
конструкцияларына ден қоюға мәжбүр етуде.
  
      Шағын қабатты үйлер салуға басымдық беру - тұрғын үй
нарығының негiзгi талаптарының бiрi. Бүгiнде көптеген отбасылар
жекеменшiк құқығы негiзiнде усадьбалық үйi болуды қалайды.
  
      Құрылыс, тұрғын үй және аумақтарда құрылыс салу министрлiгi
әзiрлеуге тиiстi тұрғын үй саласының құрылыс базасын дамыту
бағдарламасы бұл процеске қатысушыларды:
  
      - пенополиуретан мен басқа да тиiмдi жылытқыштар түрлерiн
шығаруға;
  
      - қуыс бетон және одан жасалған қоршау конструкциялары
элементтерiн өндiруге;
  
      - оқшауландырылатын тиiмдi материалдарды барынша пайдалана
отырып жаппалық конструкциялардың жеңiл түрлерiн өндiруге;
  
      - полимерлiк негiзде черепица және жеңiл жамылғы бұйымдарын
даналап шығаруға;
  
      - поливинилхлоридтен терезе блоктарын, балкон мен iшкi
есiктер шығаруға;
  
      - түсқағаздар, лак-бояу материалдары, су-эмульсия бояулары
мен құрылыс шынысы өндiрiстерiн ашуға;
  
      - тұрғын үйдi, үйдi жайластыратын заттарды инженерлiк
қамтамасыз ететiн осы заманғы құрылғылар мен жабдықтарды шығаруға;
  
      - iлмектi арматура және коммуналдық қызметтiң пайдалану
шығынын реттейтiн есепке алу-бақылау приборларын шығаруға;
  
      - шағын қуаттары құрылыс техникасы мен механизмдерiн шығаруға;
  
      - импортты ауыстыратын құрылыс өнiмiн өндiру жөнiндегi
осы заманғы бәсекелесе алатын технологиялық желiлердi енгiзуге
бағдарлайды.
  
      Құрылыс базасын реформалаудың алғашқы кезеңiнде шағын
қабатты құрылыс салуда iрi темiр-бетон элементтерi iшiнара
пайдаланылатын конструкциялық жүйенi қолдану құрылыстың құнын
20 процент және одан да көп азайтуға мүмкiндiк бередi.
  
      Құрылымдық өзгерiстер кәсiпорындардың өз қаржысы, сондай-ақ
басқа да көздер есебiнен жүргiзiлуге тиiс. Сонымен қатар құрылыс
материалдары, құрылыс машинелерi мен механизмдерi, инженерлiк
жабдықтар өндiрiсiн қайта құруды мемлекеттiң қатысуынсыз жүргiзуге
де болмайды. Ол мемлекеттiк емес құрылымды басым бағыттар бойынша
өнiм шығаруға ынталандырып, қазiргi кәсiпорындарды жаңғырту үшiн
шет ел инвестицияларын тартуға және құрылыс өнiмiнiң бәсекелесе
алатын әрi импортты алмастыратын жаңа түрлерiн жасауға жәрдемдесуi
де тиiс.
  
      Министрлер Кабинетi бұл мақсат үшiн қорғаныс кешенiнiң
кәсiпорындарын iшiнара қайта бейiмдеудi қоса алғанда республиканың
өз әлеуетiн барынша пайдалану, сондай-ақ шетелдiк кредит есебiнен
ең жаңа технологияларды кеңiнен қатыстыру негiзiнде, бiрақ
қатаң түрде конкурс бойынша, оны өтеудiң нақты көздерiн көрсетiп,
ұтымды түрде технологиялық жағынан байланыстыра отырып және бұл
технологиялардың отандық әрi шетелдiк шикiзатпен қамтамасыз
етiлуiн ескерiп, құрылыс индустриясы мен құрылыс материалдары
өнеркәсiбiнiң базасын түбегейлi қайта құру жөнiндегi шаралар
жиынтығын әзiрлейтiн болсын.
  
  
                            Х Х Х
  
  
      Тұрғын үй саласының жұмыс жасауының құрылыс базасын
жаңғыртумен өзара iс-қимыл жасайтын жаңа ұйымдық және экономикалық
тетiгi 10-15 жылдың iшiнде республикада тұрғын алаңның iске
қосылуын жылына 4 млн. шаршы метрден 12-15 млн. шаршы метрге
дейiн ұлғайтуға тиiс.
  
  
             IY бөлiм. Тұрғын үй саласындағы заңдар
  
  
      Жаңа тұрғын үй саясатын жүзеге асыру мақсатында:
  
      - жер құқығы;
  
      - азаматтық құқық /меншiк, жалға алу, ипотека, сатып алу-сату,
айырбастау, сыйға тарту құқығы, мемлекет иелiгiнен алу мен
жекешелендiру мәселелерi және басқалары/;
  
      - салық құқығы;
  
      - шаруашылық құқығы /тұрғын үй саласында әрекет ететiн
кәсiпорындар және басқа заңды ұйымдарға арналған жеңiлдiктерге
қатысты бөлiгiнде/;
  
      - тұрғын үй құқығы;
  
      - мемлекеттiк құқық /халық депутаттары жергiлiктi Кеңестерi
мен жергiлiктi атқарушы органдардың тұрғын алаңға және оны
қамтамасыз етуге қатысты мәселелер жөнiндегi өкiлеттiгiне қатысты
бөлiгiнде/;
  
      - тұрғын үй саясатын жүзеге асыруды қаржымен қамтамасыз
ету саласындағы заңдар;
  
      - әкiмшiлiк құқық салаларында заңдарды жетiлдiру қажет.
  
      Аталған салалардағы өзгерiстерге:
  
      - заңды ұйымдар мен жеке адамдарға жердi жалға алу және
олардың иеленуi мен пайдалануына бөлiнген жер учаскелерiн жер
пайдаланудың нысаналы мақсатпен өзгертпей басқа субъектiлерге
өтемсiз өткiзу құқығын беру;
  
      - тұрғын үй құрылысы үшiн учаске алуда артықшылықпен
пайдаланатын адамдардың санатын анықтау;
  
      - тұрғын алаңды салу мен пайдалануға қатысушыларға жеңiлдiктер
беру;
  
      - тұрғын үй құрылысына меншiк құқығының мәселелерiн ежiктей
түсiп, құқықтық тұрғын үй қатынастарында жылжымайтын мүлiк
ұғымын нақтылау, тұрғын алаңға, оны пайдалануға байланысты
азаматтық-құқықтық мәмiлелердiң шарттарын неғұрлым дәл реттеу;
  
      - мемлекеттiк тұрғын үй қорына меншiк құқығын /шағын
отбасылық жатақханаларды қоса алғанда/ және оны жекешелендiру
тетiгiн нақтылай түсу;
  
      - тұрғын үй құрылысына және тұрғын алаңды сатып алу процесiнде
қаржы жинақтау мен пайдалану үшiн жаңадан құрылатын қаржы
институттарының қызметiн реттейтiн жаңа заңдар және басқа
нормативтi актiлердi қабылдау;
  
      - Азаматтық кодекске тұрғын үй саласында жаңадан пайда
болатын, құрылыс жұмыстарын ұйымдастыруға және тұрғын үй алаң
сатып алуда қызмет көрсетуге /коммерциялық құрылыс салушылар
институты/, ипотека және басқаларына арналған мердiгерлiк шарт
сияқты мiндеттемелердiң түрiне кеңiнен сипаттама беретiн қажеттi
толықтырулар;
  
      - жеке адамдар мен заңды ұйымдардың құрылыстағы нормалары мен
ережелердi бұзғаны үшiн әкiмшiлiк жауапкершiлiк белгiлеу;
  
      - жергiлiктi әкiмшiлiк органдарының құрылыс салуға және
аумақтарды инженерлiк жайғастыру үшiн жер учаскелерiн беруге
қатысты бөлiгiнде құзырына кiретiн мәселелердi ежелеу;
  
      - басқа да қажеттi өзгерiстер мен толықтырулар енгiзу жатады.

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