

Об утверждении Правил финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 22 декабря 2023 года № 151.

В соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Правила финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) в течение десяти календарных дней со дня утверждения настоящего приказа направление на казахском и русском языках в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан" для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан";

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие со дня подписания.

Министр

К. Шарлапаев

Приложение к приказу

Правила финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг (

далее – ГЦБ), мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище (далее – Правила) разработаны в соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 (далее – Концепция) и определяют порядок и условия финансирования строительства и (или) приобретения местными исполнительными органами (далее – МИО) и Единым оператором жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска ГЦБ, мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище через акционерное общество "Жилищный строительный сберегательный банк "Отбасы банк" (далее – Отбасы банк).

2. В настоящих Правилах используются следующие определения:

1) арендатор – сторона в договоре найма жилища, получающая в пользование жилище или его часть;

2) очередник – лицо, состоящее на учете граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном МИО в частном жилищном фонде;

3) кредитное жилье – жилье, предназначенное для передачи в собственность очередникам в введенном в эксплуатацию объекте, в том числе индивидуальные жилые дома в рамках пилотных проектов, за счет предварительных жилищных или промежуточных жилищных займов, жилищного сертификата (при наличии), сертификата экономической мобильности (при наличии), собственных средств, в том числе единовременных пенсионных выплат и жилищных строительных сбережений в рамках Концепции;

4) арендное жилье без права выкупа – жилище, предоставляемое из коммунального жилищного фонда гражданам Республики Казахстан в пользование за плату без права выкупа;

5) Единый оператор жилищного строительства (далее – Единый оператор) – ипотечная организация с прямым или косвенным участием государства в уставном капитале, целью которой является участие в реализации государственной политики в области обеспечения доступности жилья населению Республики Казахстан через механизмы ипотечного кредитования и предоставления арендного жилья, развития долевого жилищного строительства, а также обеспечение доступности финансовых ресурсов для строительной отрасли.

3. Не допускается приобретение очередником и членами его семьи (супруг (а), несовершеннолетние дети) более 1 (одной) единицы жилья (доли), с учетом ранее действовавших государственных программ льготного кредитования для улучшения жилищных условий.

При нарушении вышеуказанных требований МИО снимает очередника с учета граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного

жилищного фонда или жилище, арендованном МИО в частном жилищном фонде в соответствии с действующим жилищным законодательством.

Мониторинг за исполнением данных требований осуществляется МИО на основании обязательного согласия очередника о проверке его участия в государственной программе льготного кредитования для улучшения жилищных условий и справок об отсутствии (наличии) недвижимого имущества, предоставляемых вновь перед заключением договоров купли-продажи.

Глава 2. Порядок предоставления из республиканского бюджета средств на строительство, приобретение, реконструкцию арендного жилья

4. С целью обеспечения МИО необходимым объемом коммунального жилищного фонда будут предоставляться из республиканского бюджета средства на строительство, приобретение и (или) реконструкцию арендного жилья согласно нормативу, определенному уполномоченным органом в области архитектуры, градостроительства и строительства, с обязательным софинансированием из местного бюджета.

5. Арендное жилье соответствует III-IV классам комфортности согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства. Общая площадь 1 (одной) единицы не превышает 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5%.

Строительство (приобретение) жилья с площадями, превышающими допустимое отклонение, при финансировании затрат на их строительство (приобретение) осуществляется за счет средств местного бюджета.

При приобретении жилья МИО необходимо планировать распределяемую площадь жилья в соответствии нормам Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

6. Расчет затрат из республиканского бюджета за 1 (один) квадратный метр строительства и (или) приобретения жилья (квартиры) в чистовой отделке (без стоимости инженерных сетей) для городов Астаны, Алматы, Шымкента и областей определяется на основании укрупненного показателя стоимости строительства (далее – УПСС) крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборнике укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом, либо на основании средней стоимости 1 (одного) квадратного метра нового жилья по данным уполномоченного органа в области государственной статистики за последний имеющийся отчетный период, исходя из наименьшей стоимости. Для финансирования из республиканского бюджета выделяется 70% от стоимости 1 (одного) квадратного метра строительства и приобретения жилья (квартиры) в чистовой отделке (без стоимости инженерных сетей), оставшаяся часть финансируется за счет средств местного бюджета. При этом для

расчета целевого индикатора 1 (одной) единицы жилья принимается средняя площадь квартиры 60 кв.м.

Расчет наименьшей стоимости 1 (одного) квадратного метра нового жилья по данным уполномоченного органа в области государственной статистики производится с учетом коэффициента для перехода от текущих цен в цены предстоящих периодов, предусмотренного в нормативных документах по ценообразованию и сметам.

При превышении стоимости установленных пределов финансирования затраты покрываются за счет средств местного бюджета.

В целях развития социальной инфраструктуры МИО будут предусматривать в рамках средств местных бюджетов финансирование строительства на первых этажах жилых домов объектов социального назначения (детских садов, детских мини-центров, медицинских организаций и т.д.) по проектам, соответствующим установленным государственным нормативам в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

Частный застройщик обеспечивает финансирование строительства коммерческих площадей и ввод в эксплуатацию.

Сноска. Пункт 6 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 23.04.2024 № 146.

7. Финансирование из республиканского бюджета затрат при реконструкции жилых объектов в коммунальной собственности осуществляется на основании положительного заключения вневедомственной комплексной экспертизы за 1 (один) квадратный метр не выше 60% стоимости строительства нового жилого дома в рамках Концепции. При превышении стоимости строительства финансирование осуществляется за счет средств местного бюджета.

8. С 2024 года допускается приобретение жилья на первичном рынке, а также введенных в эксплуатацию в рамках реконструкции многоэтажных жилых домов и построенных индивидуальными предпринимателями введенных в эксплуатацию не позднее 2 (двух) лет.

Сноска. Пункт 8 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 23.04.2024 № 146.

9. Средства по районам, городам областного, республиканского значения должны распределяться пропорционально согласно количеству очередников.

10. Условия, порядок предоставления арендного жилья очередникам определяются действующим законодательством и внутренними документами МИО.

Глава 3. Порядок реализации, финансирования, строительства и (или) приобретения, мониторинга кредитного жилья, а также реновации жилищного фонда

Сноска. Заголовок главы 3 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 23.04.2024 № 146.

11. МИО по согласованию с уполномоченными органами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, исполнения бюджета прогнозируют объем выпуска ГЦБ на финансирование строительства и (или) приобретения жилья в соответствии с условиями протоколов Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан и (или) на рыночных условиях, решений Национального Банка Республики Казахстан, а также условий Концепции.

При этом прогнозирование выпуска ГЦБ осуществляется в пределах лимита долга на соответствующий финансовый год, предусмотренным уполномоченным органом по государственному планированию.

Не допускается использование вырученных средств от продажи жилья в период облигационного заимствования на цели, не соответствующие Концепции, решениям Совета по управлению Национальным Фондом Республики Казахстан и Национального Банка Республики Казахстан.

МИО по согласованию с уполномоченным органом:

выпускает ГЦБ в случае частичного досрочного или полного погашения ранее выпущенных ГЦБ;

повторно использует полученные от реализации жилья средства в рамках одного выпуска.

Выпущенные МИО ГЦБ в соответствии с решениями Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан будет приобретать Единый оператор с правом микширования с привлеченными рыночными средствами на следующих условиях:

ставка вознаграждения без учета микширования – 0,35 % (тридцать пять сотых процентов) годовых;

средневзвешенная ставка вознаграждения с учетом микширования – 4,25 % (четыре целых двадцать пять сотых процентов) годовых;

срок займа – до 2 (двух) лет;

выплата основного долга – в конце срока займа с правом досрочного погашения по инициативе заемщика;

выплата вознаграждения по займу – 1 (один) раз в полугодие;

целевое назначение займа – строительство и (или) приобретение, выкуп жилья и (или) квартир в объектах долевого участия в жилищном строительстве жилья.

Выпущенные МИО ГЦБ Единый оператор за счет средств Национального Банка Республики Казахстан будет приобретать на следующих условиях:

ставка вознаграждения – 4,25 % (четыре целых двадцать пять сотых процентов) годовых;

срок займа – до 22 (двадцати двух) месяцев;

выплата основного долга – в конце срока займа с правом досрочного погашения по инициативе заемщика;

выплата вознаграждения по займу – 1 (один) раз в полугодие;
целевое назначение займа – строительство и (или) приобретение жилья.

Сноска. Пункт 11 с изменениями, внесенными приказами Министра промышленности и строительства РК от 23.04.2024 № 146; от 19.08.2024 № 300.

12. Кредитное жилье соответствует III-IV классам комфортности согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства. Общая площадь 1 (одной) единицы кредитного жилья не превышает 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5 %.

Строительство и (или) приобретение, выкуп жилья и (или) квартир в объектах долевого участия в жилищном строительстве с площадями, превышающими допустимое отклонение при возмещении затрат на их строительство осуществляется за счет средств местного бюджета.

Сноска. Пункт 12 с изменениями, внесенными приказами Министра промышленности и строительства РК от 23.04.2024 № 146; от 19.08.2024 № 300.

13. Для городов Астаны, Алматы, Шымкента и областей, финансирование за счет ГЦБ одного квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в чистовой отделке (без стоимости инженерных сетей) строительство и (или) приобретение, выкуп жилья и (или) квартир в объектах долевого участия в жилищном строительстве, определяется в размере 80% от УПСС по крупнопанельному жилому дому соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборниках укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, утвержденных на текущий год. Остальная часть софинансируется из местного бюджета.

Города Астана, Алматы и Шымкент определяют ценовой параметр реализации 1 (одного) квадратного метра кредитного жилья в размере до 100%, для областей в размере 80% от УПСС крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборнике укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом, либо на основании средней стоимости 1 (одного) квадратного метра нового жилья по данным уполномоченного органа в области государственной статистики за последний имеющийся отчетный период, исходя из наименьшей стоимости.

При отсутствии УПСС в городах Астаны, Алматы, Шымкента и областях для крупнопанельного жилого дома до 5-ти этажей включительно или свыше 5-ти этажей, используются соответственно утвержденные УППС для 5-ти или 9-ти этажного для крупнопанельного жилого дома.

При превышении стоимости установленных пределов финансирования затраты покрываются за счет средств местного бюджета.

При приобретении жилья МИО планируют распределяемую площадь жилья согласно нормам Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

В целях развития социальной инфраструктуры МИО предусматривают в рамках средств местных бюджетов финансирование строительства на первых этажах жилых домов объектов социального назначения (детских садов, детских мини-центров, медицинских организаций и т.д.) по проектам, соответствующим установленным государственным нормативам в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

Частный застройщик обеспечивает финансирование строительства коммерческих площадей и ввод в эксплуатацию.

Сноска. Пункт 13 с изменениями, внесенными приказами Министра промышленности и строительства РК от 23.04.2024 № 146; от 19.08.2024 № 300.

14. Строящиеся жилые объекты оснащаются видеонаблюдением. МИО обеспечивают еженедельный ввод данных (сведения об освоении средств, ходе строительства и реализации жилья) для мониторинга хода строительства жилья в информационную систему Единого оператора.

15. МИО обеспечивают достоверность и своевременность заполнения данных в информационной системе Единого оператора. При неисполнении МИО данного требования, Единый оператор по согласованию с уполномоченным органом отказывает в дальнейшем предоставлении облигационных займов для финансирования жилищного строительства.

16. Для выкупа очередниками кредитного жилья МИО, Отбасы банк будет финансироваться в пределах возможностей республиканских и местных бюджетов:

сроком на 25 лет по ставке вознаграждения 0,01 % годовых для предоставления предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 2 % годовых;

сроком на 20 лет по ставке вознаграждения 0,15 % годовых для предоставления предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 5 % годовых.

Отбасы банк предусматривает кредитование на приобретение жилья за пределами столицы, городов республиканского значения и областных центров на первичном и вторичном рынках за счет возвратных средств, но не менее 2 000 (двух тысяч) займов ежегодно.

Отбасы банк в пределах средств, предусматриваемых в местных и (или) республиканском бюджетах, облигационных займов и поступающих кредитных платежей (возвратных средств) обеспечивается предоставление:

1) предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 2 % (двух процентов) годовых для категорий лиц, определенных подпунктами 1-1), 1-2) пункта 1 статьи 67, подпунктами 2), 3) статьи 68 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон), имеющих совокупный семейный доход от трудовой и (или) предпринимательской деятельности

за последние 6 (шесть) месяцев. Допускается отсутствие указанного дохода у данной категории лиц, при условии привлечения созаемщика-гаранта – при оформлении ипотечного займа, либо при условии полного выкупа жилья без оформления ипотечного займа. Лица, привлекаемые созаемщиками-гарантами, определяются внутренними документами Отбасы банка.

Категориям, указанным в подпунктах 2), 3) статьи 68 Закона устанавливается приоритет перед очередниками других категорий при распределении жилья, с учетом их желаний на нижних этажах.

Предусмотренное количество займов распределяется пропорционально между категориями лиц указанных в настоящем подпункте. В случае остатка нераспределенного жилья среди какой-либо категории, указанной в настоящем подпункте, Отбасы банк распределяет оставшееся жилье пропорционально среди других категорий.

2) предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 5 % (пяти процентов) годовых категориям лиц, определенных пунктом 1 статьи 67 (за исключением лиц, определенных подпунктом 4) статьи 67), статьей 68 Закона, имеющих совокупный семейный доход от трудовой и (или) предпринимательской деятельности за последние 6 (шесть) месяцев. Допускается отсутствие указанного дохода у данной категории лиц, при условии привлечения созаемщика-гаранта – при оформлении ипотечного займа, либо при условии полного выкупа жилья без оформления ипотечного займа. Лица, привлекаемые созаемщиками-гарантами, определяются внутренними документами Отбасы банка.

Сноска. Пункт 16 - в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства РК от 15.02.2024 № 60.

17. Обязательными условиями кредитования очередников являются:

срок кредитования – до 20 (двадцати) лет;

цель займа – приобретение кредитного жилья МИО, в том числе построенного в рамках механизмов государственно-частного партнерства, первичного жилья частных застройщиков в рамках механизмов подведения коммуникаций к объектам жилья частного застройщика (за исключением благоустройства), а также субсидирования части ставки вознаграждения по кредитам частных застройщиков полученным на строительство жилья;

наличие во вкладе жилищных строительных сбережений суммы первоначального взноса в размере не менее 10 % (десяти процентов) от договорной суммы по предварительному жилищному займу или в размере, определенном Законом Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан" для промежуточного жилищного займа. Часть размера первоначального взноса может покрываться жилищным сертификатом, выдаваемым МИО, сертификатом экономической мобильности;

максимальная сумма кредитования определяется на основании информации МИО о реализуемом объекте, содержащей стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра жилища, и фактической площади приобретаемого жилья.

Сноска. Пункт 17 - в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства РК от 15.02.2024 № 60.

18. Требования для участия в государственной программе льготного кредитования через Отбасы банк:

1) наличие гражданства Республики Казахстан или статус кандаса;

2) отсутствие за последние 5 (пять) лет на территории Республики Казахстан у очередника и членов его семьи (супруг (а), несовершеннолетних детей), арендного жилья или жилья на праве собственности (общей совместной собственности, доли в долевой собственности, составляющей общую совместную (долевою) собственность указанных членов семьи, как единицу жилья, а также доли в рамках долевого участия в жилищном строительстве);

3) отсутствие у очередника и членов его семьи (супруг (а), несовершеннолетние дети), ипотечных жилищных займов, выданных на приобретение жилища, в том числе доли в рамках долевого участия в жилищном строительстве или строительство жилища ;

4) подтверждение совокупного семейного дохода (без учета пенсионных отчислений, индивидуального подоходного налога и иных обязательных отчислений) от трудовой и (или) предпринимательской деятельности за последние 6 (шесть) месяцев.

При не подтверждении доходов допускается участие при наличии суммы собственных средств (в том числе жилищных строительных сбережений) для выкупа кредитного жилья по полной стоимости (без оформления займа).

5) подтверждение постановки на учет нуждающегося в жилище в соответствии с Законом.

Подтверждение постановки на учет нуждающихся в жилье и наличие соответствующего статуса в Отбасы банке, определяются посредством цифровой информационной системы учета очередников.

Перечень иных требований для кредитования и необходимых документов определяется внутренними документами Отбасы банка.

19. Заявления на получение займов для приобретения кредитного жилья построенных МИО, подаются с личных кабинетов на платформе Отбасы банка - otbasybank.kz. При этом приобретение кредитного жилья осуществляется по месту постановки на учет очередника в пределах области, города республиканского значения, столицы.

Процедуры отбора очередников и распределение жилья проводятся Отбасы банком в порядке, определенном его внутренними документами.

Отбор потенциальных очередников среди очередников будет осуществляться по следующему принципу:

1) первоочередность даты постановки на учет, нуждающихся в жилище, с учетом абзаца второго подпункта 1) пункта 16 настоящих Правил;

2) при совпадении даты постановки на учет - дата и время подачи заявления через платформу Отбасы банк - otbasybank.kz.

При этом по выделенным средствам на реализацию направления "2-10-20", а также возвратных средств Отбасы банка, обеспечивается кредитование очередников, в том числе по заявлениям на участие, принятым до введения в действие Концепции исключительно на цели займа, определенные пунктом 17 настоящих Правил.

20. Условия реализации кредитного жилья очередникам определяются Концепцией и внутренними документами Отбасы банка.

Реализация кредитного жилья, строящегося или построенного до введения в действие Концепции, осуществляется на основании заключенных соглашений и ранее действовавших программ.

21. Кредитное жилье МИО реализуется в течение 6 (шести) месяцев очередникам через Отбасы банк.

По истечении 6 (шести) месяцев при отсутствии спроса на объект, а также отсутствия следующих по списку очередников – принимается решение о возврате жилья в МИО. Решение о возврате нераспределенного жилья и дальнейшей его реализации принимается в рамках заключенных соглашений о сотрудничестве между МИО и Отбасы банк.

МИО самостоятельно распределяет нереализованное жилье очередникам из числа социально уязвимых слоев населения, нуждающихся в жилье и предоставляют информацию о распределении в уполномоченный орган.

По окончании процедур отбора, Отбасы банк предоставляет в МИО окончательные списки очередников с указанием идентификационных сведений и адреса предоставляемого жилья для последующего оформления договоров купли-продажи.

МИО в течение 1 (одного) месяца с даты получения от Отбасы банка информации о результатах отбора очередников, заключает с очередниками МИО, прошедшими отбор очередников, договоры купли-продажи жилья и обеспечивает их государственную регистрацию.

22. Порядок взаимодействия между МИО и Отбасы банком, а также объем реализации кредитного жилья через Отбасы банк определяются соглашением между МИО и Отбасы банком и внутренними документами Отбасы банка.

23. МИО осуществляет мониторинг по реализации кредитного жилья очередникам Программы.

Мониторинг реализации МИО жилищных проектов обеспечивается посредством информационной системы Единого оператора.

24. МИО на еженедельной основе вносит в информационную систему Единого оператора о переданных на реализацию в Отбасы банк объектах и реализованных квартирах с указанием даты ввода объекта в эксплуатацию кадастрового номера каждой квартиры, получателя квартиры, площади, количества и стоимости квартиры.

25. Площадь квартир, реализованная очередникам МИО, должна соответствовать к заявленной площади квартир согласно проектно-сметной документации с положительной комплексной вневедомственной экспертизы при получении финансирования на цели, предусмотренные пунктом 11 настоящих Правил.

Сноска. Пункт 25 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 19.08.2024 № 300.

26. При использовании средств привлеченных МИО путем выпуска ГЦБ для финансирования строительства жилой части объектов реновации жилищного фонда, будет предусмотрена реализация жилья очередникам МИО соразмерно объему финансирования в соответствии с пунктом 13 настоящей Главы. Реализация площадей очередникам МИО осуществляется в соответствии с пунктами 17 и 18 настоящей Главы.

Сноска. Пункт 26 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 19.08.2024 № 300.

Глава 4. Порядок реализации жилья по проектам жилищного строительства частных застройщиков

Сноска. Правила дополнены главой 4 в соответствии с приказом и.о. Министра промышленности и строительства РК от 15.02.2024 № 60.

27. При подведении коммуникаций за счет республиканского бюджета к объектам жилого строительства частного застройщика (за исключением благоустройства) МИО могут приобретать не менее 50% объема жилья (квартир) в целях реализации в рамках арендного жилья, через Отбасы банк очередникам МИО либо частный застройщик предлагает Отбасы банку не менее 50% объема жилья для реализации очередникам МИО согласно настоящим Правилам.

Обязательным условием подведения инженерно-коммуникационной инфраструктуры к объектам частных застройщиков будет встречное обязательство:

- заключение договора с МИО, определяющего порядок и условия реализации жилья и проведения мониторинга;

- реализация не менее 50 % объема жилья от общей площади по фиксированной цене за 1 (один) квадратный метр не более УПСС крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборнике укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом;

- гарантийный срок на приобретаемое жилье не менее 2 лет.

Для проведения мониторинга исполнения реализации жилья МИО ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, направляет отчет в адрес Единого оператора и администратора бюджетной программы.

Сноска. Пункт 27 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 23.04.2024 № 146.

Глава 5. Порядок предоставления финансирования из средств акционерного общества " Фонд национального благосостояния "Самрук-Казына" на приобретение арендного жилища с правом приватизации

Сноска. Правила дополнены главой 5 в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства РК от 23.04.2024 № 146.

28. С целью обеспечения МИО необходимым объемом коммунального жилищного фонда акционерное общество "Фонд национального благосостояния "Самрук-Казына" за счет своих средств предоставляет через акционерное общество "Казахстанская жилищная компания" (далее – компания) путем предоставления облигационных займов МИО на приобретение арендного жилья в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 9 апреля 2024 года № 263 "О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации".

29. Жилье должно быть не ниже IV класса комфортности согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства. Максимальная площадь - 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5%.

Приобретение жилья с площадями, превышающими допустимое отклонение, при финансировании затрат на их приобретение осуществляется за счет средств местного бюджета.

При приобретении жилья МИО необходимо планировать распределяемую площадь жилья в соответствии с нормами Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

30. Для городов Астаны, Алматы, Шымкента и областей, финансирование за счет ГЦБ одного квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в чистовой отделке (без стоимости инженерных сетей) приобретение жилья, определяется в размере 80% от УПСС по крупнопанельному жилому дому соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборниках укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, утвержденных на текущий год. Остальная часть софинансируется из местного бюджета. При этом для расчета целевого индикатора 1 (одной) единицы жилья принимается средняя площадь квартиры 60 (шестьдесят) квадратных метров.

При превышении стоимости установленных пределов финансирования затраты покрываются за счет средств местного бюджета.

31. Допускается приобретение жилья на первичном рынке, а также введенных в эксплуатацию в рамках реконструкции многоэтажных жилых домов и построенных индивидуальными предпринимателями введенных в эксплуатацию не позднее 2 (двух) лет.

32. Распределение средств вне областных центров должно быть не менее 40% от общего объема приобретаемого жилья.

33. Приобретенное МИО жилище с правом приватизации должно предоставляться в аренду очередникам из социально-уязвимых слоев населения согласно Закона в порядке очередности.

При этом, 20% (двадцать процентов) и более от общего объема арендного жилища с правом приватизации предоставляется очередникам, определенным подпунктами 1), 6), 9) статьи 68 Закона (по каждой категории соответственно).

34. Уполномоченный орган определяет объемы финансирования и целевые индикаторы на основании заявок МИО.

35. МИО на ежемесячной основе, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, представляют в уполномоченный орган и в компанию информацию об использовании средств.

36. В случае образования на счете МИО экономии целевых средств, по согласованию с уполномоченным органом, МИО вправе использовать данные средства на приобретение дополнительного объема жилья.

Глава 6. Порядок финансирования строительства жилья Единым оператором жилищного строительства в рамках комплексной застройки территорий

Сноска. Правила дополнены главой 6 в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства РК от 19.08.2024 № 300.

37. С целью обеспечения очередников МИО жильем Единый оператор финансирует строительство жилья в рамках проектов комплексной застройки частных застройщиков

Порядок и условия реализации проектов комплексной застройки будут определяться Единым оператором, исходя из их рентабельности и возвратности средств в соответствии с внутренними документами Единого оператора.

При этом, подача заявок на финансирование проектов комплексной застройки осуществляется в электронном виде на информационном ресурсе Единого оператора.

38. Единый оператор финансирует проекты комплексной застройки за счет средств, выделенных в рамках протоколов Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан, решений Национального Банка Республики Казахстан и (или) за счет рыночных средств, привлекаемых на внутреннем и (или) международных рынках капитала, с правом микширования средств, на следующих условиях:

средневзвешенная ставка вознаграждения с учетом микширования – определяется внутренними документами Единого оператора в зависимости от источников финансирования;

срок финансирования – определяется внутренними документами Единого оператора, но не более 24 месяцев;

льготный период по выплате основного долга и (или) вознаграждения - допускается предоставление льготного периода до конца срока строительства с учетом капитализации начисленного вознаграждения в соответствии с внутренними документами Единого оператора;

целевое назначение – финансирование строительства жилья на территории комплексной застройки согласно проектно-сметной документации (в том числе строительно-монтажные работы, авторский и технический надзор) в соответствии с утвержденным планом детальной планировки территории.

Единый оператор осуществляет финансирование строительства жилья в рамках проекта комплексной застройки в национальной валюте на условиях платности, срочности, возвратности и обеспеченности залогами в соответствии с внутренними документами Единого оператора одним или несколькими из следующих способов:

- 1) кредитная линия;
- 2) облигационное финансирование;
- 3) обусловленное финансирование через банки второго уровня.

39. При финансировании Единым оператором проектов комплексной застройки, частные застройщики принимают на себя обязательство по реализации в рамках процедур закупок Единому оператору части жилья в чистовой отделке по цене за 1 (один) квадратный метр жилья, не превышающей норматив предельной стоимости строительства (далее – НПСС) крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборнике укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом.

Единый оператор увеличивает цену 1 (одного) квадратного метра приобретаемого жилья с применением налога на добавленную стоимость в НПСС.

При отсутствии НПСС для крупнопанельного жилого дома до 5-ти этажей включительно или свыше 5-ти этажей, используются соответственно утвержденные НПСС для 5-ти или 9-ти этажного для крупнопанельного жилого дома.

При отсутствии НПСС на текущий период стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра жилья определяется путем индексации стоимости последнего утвержденного НПСС через индексы стоимости для строительства по каждому региону в соответствии с нормативной документацией, регламентирующей порядок ценообразования, утверждаемом уполномоченным органом.

Общая доля жилья, предложенного частным застройщиком, должна соответствовать доле финансирования Единым оператором в общей стоимости проекта комплексной застройки.

40. В случае невозможности реализации жилья Единому оператору, жилье реализуется очередникам МИО через программы дочерних организаций АО "НУХ " Байтерек" по ценам указанный в пункте 39 настоящих Правил.

41. Проект комплексной застройки должен соответствовать стандартам комплексной застройки, утвержденным внутренним документом Единого оператора, и предусматривать строительство многофункциональных жилых районов, строительство либо наличие объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, направленных на создание комфортных условий для жизни населения.

Строительство объектов на территории комплексной застройки осуществляется согласно проектно-сметной документации с положительным заключением экспертизы на территории Республики Казахстан (в том числе строительно-монтажные работы, авторский и технический надзор) и в соответствии с утвержденным планом детальной планировки.

42. Финансирование осуществляется при соответствии застройщика и уполномоченной компании следующим условиям:

- соответствие застройщика подпунктам 1) – 3) пункта 1 статьи 8 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве";

- соответствие уполномоченной подпунктам 1) – 3), 5) пункта 3 статьи 8 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве";

- застройщик набирает не менее 60 баллов по многофакторной модели, основанной на оценке показателей и факторов риска, согласно Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденным приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432;

- у застройщика и уполномоченной компании отсутствует просроченная кредитная задолженность более 90 дней по кредитам в банках второго уровня за последние 24 месяца, согласно информации кредитных бюро.

43. Мониторинг реализации проектов комплексной застройки осуществляется в соответствии с внутренними документами Единого оператора, в том числе посредством ввода инжиниринговыми компаниями информации о реализации проекта комплексной застройки в ситуационный центр Единого оператора.

44. Допускается финансирование Единым оператором проектов индивидуального и малоэтажного жилищного строительства в населенных пунктах районного значения, численностью не более 50 000 человек, в соответствии с порядком, определенным внутренними документами Единого оператора.

Преимущество отдается проектам с применением современных технологий индустриального строительства, в том числе быстровозводимых зданий.

В проектах индивидуального и малоэтажного жилищного строительства могут участвовать предприятия населенного пункта, в котором реализуются проекты, как инвесторы проектов и (или) гаранты. Такие предприятия, являясь работодателями, участвуют в проектах с целью обеспечения жильем своих работников, нуждающихся в собственном жилье, в том числе состоящих в списках очередников МИО.

Такое жилье может быть реализовано в том числе через программы дочерних организаций АО "НУХ "Байтерек" по ценам указанным в пункте 39 настоящих Правил.

Мониторинг проектов индивидуального и малоэтажного жилищного строительства также осуществляется в соответствии с внутренними документами Единого оператора, в том числе посредством ввода инжиниринговыми компаниями информации о реализации проекта в ситуационный центр Единого оператора.

Глава 7. Реализация проектов арендного жилья с правом выкупа

Сноска. Правила дополнены главой 7 в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства РК от 19.08.2024 № 300.

45. Единым оператором будет продолжена реализация проектов арендного жилья с правом выкупа по соответствующим меморандумам (соглашениям) с государственными и негосударственными юридическими лицами, а также в рамках собственных программ Единого оператора.

Реализация арендного жилья с правом выкупа осуществляется в соответствии с внутренними документами Единого оператора. Отношения с арендаторами регламентируются договорами согласно внутренним документам Единого оператора.

Ценовой параметр за 1 (один) квадратный метр приобретаемого жилья в чистовой отделке не должен превышать НПСС крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборнике укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом.

Единый оператор увеличивает цену 1 (одного) квадратного метра приобретаемого жилья с применением налога на добавленную стоимость в НПСС.

При отсутствии НПСС для крупнопанельного жилого дома до 5-ти этажей включительно или свыше 5-ти этажей, используются утвержденные НПСС для 5-ти или 9-ти этажного для крупнопанельного жилого дома.

При отсутствии НПСС на текущий период стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра жилья определяется путем индексации стоимости последнего утвержденного НПСС через индексы стоимости для строительства по каждому региону в соответствии с нормативной документацией, регламентирующей порядок ценообразования, утверждаемом уполномоченным органом.

46. По меморандумам (соглашениям) с государственными юридическими лицами арендное жилье реализуется гражданам, состоящим в очереди на жилье, а также служащим государственных юридических лиц и работникам их подведомственных организации и учреждений на основании предоставленных списков государственными юридическими лицами, состоящим в очереди на жилье.

Распределение объемов приобретения арендного жилья формируется Единым оператором по регионам на основании данных информационного портала "kezekte.kz" пропорционально количеству граждан, состоящих в очереди на жилье, а также с учетом обязательств по заключенным меморандумам (соглашениям) с негосударственными юридическими лицами и утвержденному бюджету Единого оператора на приобретение жилья.

В случае отсутствия предложений от частных застройщиков по регионам, распределение объемов приобретения арендного жилья в последующем формируется Единым оператором с учетом предложений потенциальных поставщиков, полученных в рамках маркетинговых исследований посредством информационной системы "Жилищный портал" Единого оператора.

47. Реализация проектов арендного жилья с правом выкупа по соответствующим меморандумам (соглашениям) с негосударственными юридическими лицами осуществляется для физических и (или) юридических лиц в моногородах или иных населенных пунктах, за исключением областных центров, городов республиканского значения и столицы Республики Казахстан.

При заключении меморандумов (соглашений) с негосударственными юридическими лицами Единый оператор обеспечивает реализацию не менее 15% арендного жилья очередникам МИО, являющихся работниками негосударственного юридического лица или совместно проживающими с ними членами их семей. В случае отсутствия достаточного количества очередников МИО среди работников негосударственного юридического лица или совместно проживающих с ними членов их семей, реализация осуществляется среди всех очередников МИО по месту нахождения арендного жилья.

48. Единому оператору допускается реализация жилья в собственность негосударственного юридического лица с возможностью рассрочки платежа, в соответствии с внутренними документами Единого оператора.

49. Для реализации проектов используются, с правом микширования, поступающие арендные платежи по договорам аренды с выкупом жилых помещений, неиспользованный остаток бюджетных средств, а также средства, привлекаемые на внутреннем и международных рынках капитала на рыночных условиях.

50. Единый оператор приобретает арендное жилье в соответствии с внутренними документами Единого оператора и законодательством о закупках, как в завершенных,

так и в строящихся объектах в рамках законодательства о долевом участии в жилищном строительстве.

При этом, Единый оператор размещает информацию о потребности в приобретении арендного жилья в разрезе регионов на информационном ресурсе Единого оператора.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан