



## **О проекте Указа Президента Республики Казахстан "О Государственной программе развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы"**

Постановление Правительства Республики Казахстан от 28 апреля 2004 года N 478

Правительство Республики Казахстан постановляет:

Внести на рассмотрение Президента Республики Казахстан проект Указа Президента Республики Казахстан "О Государственной программе развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы".

*Премьер-Министр*

*Республики Казахстан*

### **Проект**

## **Указ Президента Республики Казахстан**

### **О Государственной программе развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы**

В соответствии с подпунктом 8) статьи 44 Конституции Республики Казахстан, в целях дальнейшего развития жилищного строительства и обеспечения доступности жилья широким слоям населения Республики Казахстан постановляю:

1. Утвердить прилагаемую Государственную программу развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы (далее - Программа).

2. Правительству Республики Казахстан в месячный срок разработать и утвердить план мероприятий по реализации Программы.

3. Министерству индустрии и торговли Республики Казахстан, другим задействованным министерствам, а также государственным органам, непосредственно подчиненным и подотчетным Президенту Республики Казахстан, акимам областей, городов Астаны и Алматы принять меры по реализации Программы.

4. Министерству индустрии и торговли Республики Казахстан один раз в полугодие, не позднее 25-го числа, следующего за отчетным периодом, представлять в Администрацию Президента Республики Казахстан и Правительство Республики Казахстан информацию о ходе реализации Программы.

5. Контроль и координацию обеспечения выполнения Программы возложить на Министерство индустрии и торговли Республики Казахстан.

6. Настоящий Указ вступает в силу со дня подписания.

*Президент*

*Республики Казахстан*

Утверждена Указом Президента

Республики Казахстан

от "\_\_\_" "\_\_\_\_\_" N \_\_\_\_

## **Государственная программа развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы**

### **1. Паспорт Программы**

Наименование Программы Государственная программа развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы

Основание для разработки Послание Президента народу Казахстана от 19 марта 2004 года "К конкурентоспособному Казахстану, конкурентоспособной экономике, конкурентоспособной нации".

Разработчики Министерства индустрии и торговли, экономики и бюджетного планирования, финансов

Цель Комплексное решение проблем развития

жилищного строительства, обеспечивающих доступность жилья широким слоям населения

**Задачи** Содействие ускоренному развитию жилищного строительства;  
развитие эффективных механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе через ипотечное кредитование и систему жилищных строительных сбережений;  
привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование развития индивидуального жилищного строительства;  
формирование эффективного рынка строительной индустрии;  
усиление ответственности акимов областей, городов Астаны и Алматы за развитие региональных аспектов Программы.

**Сроки реализации** 2005-2007 годы

**Необходимые ресурсы и источники финансирования** Потребность государственных средств на реализацию Программы в течение 3-х лет составит 150,0 млрд. тенге, в том числе: в 2005 г. - 60,5 млрд. тенге, в 2006 г. - 63,7 млрд. тенге, в 2007 г. - 25,8 млрд. тенге. Кроме того, будет осуществлено реинвестирование в 2007 году 42 млрд. тенге, предоставляемых в кредит в 2005 году. На реализацию Программы в 2005-2007 годы будут использованы средства государства, граждан и юридических лиц.

**Ожидаемые результаты** В результате реализации Программы: при ежегодном темпе роста ввода в эксплуатацию жилых домов за три года будет построено более 12 млн. кв. метров общей площади жилья;  
будут созданы новые рабочие места для более 45 тыс. человек;

улучшится комфортность жилищного фонда;  
улучшится архитектурный облик городов и других населенных пунктов;  
дальнейшее развитие получит первичный рынок жилья и оживление инвестиционного процесса;  
снизится объем импорта строительной продукции;  
повысится эффективность инвестиционных вложений и оптимизация расходования финансовых средств через систему новых казахстанских сметных нормативов;  
увеличится сбор налогов в бюджет от строительной деятельности, в том числе налога на имущество, подоходного налога с работников строительной отрасли;  
ожидается мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов, электротехнической, металлургической и химической промышленности, а также предметов обустройства нового жилья.

## **2. Введение**

Подъем экономики Казахстана, а также тенденция большей части населения к улучшению своих жилищных условий обусловили актуальность жилищного строительства в республике. Жилищное строительство признано одним из приоритетных направлений стратегии развития Казахстана до 2030 года и является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

Повышение конкурентоспособности экономики Казахстана в среднесрочной перспективе требует новой политики в жилищном строительстве.

В связи с этим, основными направлениями Государственной Программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы (далее - Программа) являются обеспечение устойчивого темпа роста жилищного строительства,

доступного для широких слоев населения через удешевление его стоимости, увеличение сроков жилищного кредитования, снижение первоначального взносов и ставки кредитования.

### **3. Анализ современного состояния жилищного строительства**

#### **3.1. Жилищное строительство**

В Казахстане жилищный сектор перешел на рыночные отношения и главной целью жилищной политики является создание условий для перехода на приобретение и строительство жилья населением через развитие прогрессивных форм кредитования.

Изменилась структура вводимых в эксплуатацию жилых домов по формам собственности и источникам финансирования. Радикальные изменения произошли в системе финансирования жилищного строительства, основную роль стали играть частные и индивидуальные застройщики.

По данным регистра жилищного фонда на 1 января 2004 года общая площадь жилищного фонда Республики Казахстан составляет 243,0 млн. кв. метров, в том числе в городах - 144,8 млн. кв. метров, в сельской местности - 98,2 млн. кв. метров. Однако этот показатель неравномерен по регионам республики. Например, в Костанайской, Карагандинской и Жамбылской областях имеются пустующие жилые дома, а в Южно-Казахстанской, Алматинской, Атырауской областях и городах Астана и Алматы число граждан, нуждающихся в получении жилища и улучшении жилищных условий, постоянно увеличивается.

На долю многоквартирных жилых домов приходится 151,8 млн. кв. метров, или 62,5%, на долю индивидуальных жилых домов - 91,2 млн. кв. метров, или 37,5%. Более 96,8% жилищного фонда Республики Казахстан находится в частной собственности (235,3 млн. кв. метров) и 3,2% - в государственной собственности (7,7 млн. кв. метров).

При существующей социальной норме обеспеченности жильем 1 жителя в размере 18 кв. метров, к концу 2003 года в среднем по стране на 1 жителя приходилось 17,0 кв. метров, в том числе в городах - 18,0 кв. метров, в сельской местности - 15,8 кв. метров.

На жилищное строительство за 2000-2003 годы направлено 140,6 млрд. тенге инвестиций. За указанный период сдано в эксплуатацию 6327,2 тыс. кв. метров общей площади жилья. В 2000 году на 1000 человек введено в действие жилья 82 кв. метра, а в 2003 году - 139,4 кв. метров.

Государство перестало быть основным участником в жилищном строительстве. Его доля в общем объеме строительства жилья в 2002 году уменьшилась до 5,6 %, в 2003 году этот показатель увеличился до 13,1 % за счет строительства жилых домов при

ликвидации последствий землетрясения в Жамбылской области. За счет средств населения введено жилья 69,4 % от общей площади сданного в эксплуатацию жилых домов.

### **3.2. Ипотечное кредитование**

Ипотечное кредитование - один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения - в улучшении жилищных условий, банков - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства, и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

В настоящее время банками второго уровня проводится активная политика по предоставлению гражданам ипотечных кредитов. Свою активность на данном рынке услуг в Республике Казахстан банки начали в 1998 году. Первоначально ставки вознаграждения по ипотечным кредитам составляли порядка 20% годовых, размер первоначального взноса составлял около 40-50%, кредит предоставлялся на срок не более 5-10 лет.

С развитием ипотечного кредитования в стране подверглись изменению в сторону уменьшения основные критерии ипотечного кредитования. Так, начиная с 2003 года, ставки вознаграждения в банках второго уровня составляют порядка 12-15% годовых, размер первоначального взноса снизился до 15-20% годовых, срок кредита составил в среднем 10-15 лет.

Однако, даже при таком развитии системы ипотечного кредитования, данный вид услуг в настоящее время доступен лишь небольшой категории граждан Республики Казахстан. Одной из основных причин является отсутствие достаточных средств у населения для оплаты вознаграждения и первоначального взноса. В этой связи была образована ЗАО "Казахстанская ипотечная компания" (далее - КИК). Уставный капитал КИК в настоящее время составляет 2,5 млрд. тенге.

Целью деятельности КИК является рефинансирование банков второго уровня путем приобретения прав требований по ипотечным кредитам для увеличения объема предоставления банками второго уровня ипотечных кредитов.

Права требования по ипотечным кредитам, принадлежащие КИК, передаются банку-партнеру в доверительное управление, в рамках которого осуществляется операционное обслуживание ипотечных кредитов, контроль за их своевременным погашением, сохранностью предмета ипотеки, а также получением платежей по ипотечному кредиту и перечисление их КИК.

Из прав требований по ипотечным кредитам формируется залоговый пул, являющийся обеспечением эмиссии ипотечных облигаций, эмитируемых на фондовом

рынке. Средства, вырученные от размещения ипотечных облигаций, вновь направляются КИК на приобретение прав требований по ипотечным кредитам у банков второго уровня.

КИК выкупает права требования по котировочной ставке, которая зависит от уровня инфляции, маржи инвесторов, маржи КИК, страховых резервов и расходов на эмиссию. За весь период деятельности котировочная ставка КИК была подвержена изменениям в сторону снижения, так, если в 2002 году котировочная ставка составляла 14%, то в настоящее время котировочная ставка составляет 9,6%.

В системе ипотечного кредитования с участием ЗАО "Казахстанская ипотечная компания" (далее - КИК) работают 8 банков и 2 организации, осуществляющие отдельные виды банковских операций. Партнерами КИКа являются такие банки второго уровня и финансовые организации, как Банк Каспийский, Астана-Финанс, Банк ЦентрКредит, АТФ Банк, БТА-Ипотека, Нурбанк, Наурыз Банк Казахстан, ТехакаБанк, Альянс Банк, Цеснабанк, которые осуществляют свою деятельность по предоставлению ипотечных кредитов по программе Компании. Кроме того, ряд банков второго уровня самостоятельно осуществляют ипотечное кредитование жилищного строительства.

По состоянию на 1 марта 2004 года КИК у банков второго уровня приобретено прав требований по ипотечным кредитам на сумму более 10 млрд. тенге.

Для осуществления своей деятельности по приобретению прав требований КИК было осуществлено 4 эмиссии по купонным облигациям на рынке ссудного капитала. В настоящее время размещено порядка 10,5 млрд. тенге.

Следует также отметить, что немаловажную роль играет система гарантирования (страхования) ипотечных кредитов. Система гарантирования (страхования) ипотечных кредитов направлена на создание благоприятных условий повышения доступности ипотечных кредитов путем разделения кредитных рисков по кредиту между банками второго уровня и организациями, страхующими ипотечные кредиты.

В этой связи в Казахстане в 2003 году был создан Фонд гарантирования ипотечных кредитов (далее - КФГИК). Создание системы гарантирования ипотечных кредитов позволит Казахстану оптимизировать и расширить рынок ипотечных кредитов. Система гарантирования (страхования) ипотечных кредитов предполагает покрытие КФГИК 50% кредитных рисков в течение срока всего кредита. В данное время уставный капитал Фонда составляет 500 млн. тенге.

### **3.3. Система жилищных строительных сбережений**

Система жилищных строительных сбережений представляет собой механизм финансирования жилья, основанный на накоплении индивидуальных сбережений (в

настоящее время не менее 50% от стоимости жилья) в целях получения займа для улучшения жилищных условий на территории Республики Казахстан.

Данная система жилищных строительных сбережений в большей части предназначена для той категории граждан, не имеющей достаточных средств для внесения первоначальных взносов при получении ипотечных кредитов в банках второго уровня, но имеющих достаточно стабильный доход.

Роль государства в отношении между субъектами системы строительных сбережений заключается в оказании поддержки системы жилищных строительных сбережений путем предоставления гражданам Республики Казахстан - вкладчикам премии по вкладам на указанные сбережения.

Основная привлекательность предоставляемых Банком займов - гарантирование жилищным строительным сберегательным банком низкой ставки вознаграждения в течение всего срока займа, сохранность вкладов в жилищных строительных банках, дополнительные условия и стимулы для накопления денег в системе жилищных строительных сбережений.

Участниками системы строительных сбережений являются жилищные строительные сберегательные банки, вкладчики этих банков и государство, осуществляющее начисление и выплату премий по вкладам в жилищные строительные сберегательные банки. Для внедрения системы жилищных строительных сбережений в 2000 году был принят Закон Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях". Правительством Республики Казахстан в 2003 году создан АО "Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана" со 100 процентным участием государства в уставном капитале (далее - ЖССБ).

За период деятельности ЖССБ с уставным капиталом 1,5 млрд. тенге с 29 сентября 2003 года привлечено порядка 800 вкладчиков. Общая договорная сумма по жилищным строительным сбережениям, привлеченным ЖССБ, составляет более 800 млн. тенге.

### **3.4. Состояние индивидуального жилищного строительства**

Население республики стало активнее участвовать в решении собственных жилищных проблем. Дома строятся добротнее и просторнее.

За 2000-2003 годы за счет средств населения построено 4600,1 тыс. кв. метров жилья, или 72,7 % от общего объема введенного в эксплуатацию жилых домов.

Объем индивидуального жилищного строительства возрос за последние четыре года на 57,3 % и за указанный период на эти цели направлено 36,6 млрд. тенге. Сложившаяся ситуация свидетельствует о наличии у граждан некоторых накоплений для строительства жилья.

Развитие индивидуального жилищного строительства в республике идет неравномерно. Если от общей площади 1431,2 тыс. кв. метров жилья, построенного



населением в 2003 году, наибольшую долю занимают Южно-Казахстанская (309,5 тыс. кв. метров), Атырауская (158,2), Алматинская (130,2) области и город Алматы (132,3 тыс. кв. метров), то этот показатель низок в Карагандинской (29,2), Костанайской (33,7), Северо-Казахстанской (35), Акмолинской (36,4 тыс. кв. метров) областях.

### **3.5. Строительство жилья за счет привлечения инвестиций частного капитала**

За 2000-2003 годы за счет собственных средств предприятий и организаций негосударственного сектора построено 1070,7 тыс. кв. метров жилья, или 16,9 % к общему объему введенного в эксплуатацию жилых домов.

Этими предприятиями и организациями вводятся в эксплуатацию жилые дома, реализуемые напрямую покупателям со средним доходом и высоким достатком. Указанными застройщиками решается комплекс задач по проектированию и строительству многоквартирных жилых домов нового поколения и уникального по архитектуре и технической сложности с применением новейших технологий и материалов.

В 2001-2003 годы предприятиями и организациями государственной собственности введено в эксплуатацию 475 тыс. кв. метров жилья, или 9,3 % от общей площади сданных в эксплуатацию жилых домов.

В 2002 году в девяти областях республики с участием государственных средств не построено ни одного квадратного метра жилья, а в 2003 году такое положение сложилось в Акмолинской, Алматинской, Костанайской областях и в городе Алматы.

### **3.6. Анализ стоимости жилья**

Высокая стоимость жилья является одним из основных причин сдерживания роста массового жилищного строительства.

По данным Агентства Республики Казахстан по статистике средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра жилья в городах республики (без индивидуальных жилых домов, построенных населением) за 2000-2003 годы составляет 47,5-60,3 тыс. тенге, за исключением городов Астана и Атырау, где стоимость строительства 1 кв. метра площади жилых домов превышает среднюю республиканскую на 24,5 и 16,1 тыс. тенге соответственно.

Стоимость строительства 1 кв. метра жилья в 2003 году в некоторых регионах республики:

(тыс. тенге)

	Всего (включая индивидуальные жилые дома, построенные населением)	Всего (без индивидуальных жилых домов, построенных населением)
город Астана	63,9/\$426	84,8/\$565
город Алматы	30,2/\$201	49,2/\$328
Атырауская область	20,7/\$138	76,4/\$509

Для снижения стоимости строительства жилья необходим переход к современным эффективным и энергосберегающим архитектурно-строительным решениям.

Существующая практика возложения затрат на застройщиков жилых домов, связанных с дополнительными нагрузками, либо развитием и обустройством магистральных и внутриквартальных инженерных сетей, иных объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры повышает стоимость одного квадратного метра строящегося жилья.

Снижение стоимости строительства объектов зависит также от совершенства сметной нормативной базы. В целях достоверного определения цены строительной продукции с учетом нового уровня заработной платы, текущих цен на эксплуатацию строительных машин и механизмов, на материалы, изделия и конструкции, применение новых прогрессивных методов производства работ впервые разработаны новые казахстанские сметные нормативы. Положения этих нормативов подлежат применению на территории Республики Казахстан субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляющими строительство объектов за счет государственных средств. Для других субъектов настоящие нормативы являются рекомендуемыми.

### **3.7. Состояние отрасли производства строительных материалов**

Современные требования к качеству строительства жилых домов определяют применение новых и эффективных строительных материалов, соответствующих мировым стандартам.

Однако, отечественная промышленность строительных материалов не в полной мере удовлетворяет потребности строительного производства.

Казахстан располагает необходимыми сырьевыми ресурсами, производственными мощностями, рабочими и инженерными кадрами для обеспечения потребностей экономики в новейших строительных материалах, изделиях и конструкциях.

В стране отсутствуют предприятия по выпуску стекла, стекловолокон, конструкций из алюминиевых сплавов, композитных и других материалов, заменяющих древесину и металл. Не развито собственное машиностроение, практически нет заводов по производству грузоподъемных машин, подъемно-транспортных механизмов, строительных машин и технологического оборудования. Производство эффективных теплоизоляционных материалов и изделий из них, использование глубокой переработки нефтепродуктов и полимеров находятся только в начальной стадии становления.

Наличие территориальных диспропорций в размещении производств, недостаточность инвестиций для развития импортозамещающих и экспортоориентированных производств также являются отраслевыми проблемами.

Все это свидетельствует, что при существующем уровне технической и технологической оснащенности большинства предприятий, организация выпуска соответствующих мировым стандартам отечественных строительных материалов затруднительна.

#### **4. Цель и задачи Программы**

Основной целью Программы является комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающих доступность жилья широким слоям населения.

Для достижения цели намечается решение следующих задач:

развитие эффективных механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе через ипотечное кредитование и систему жилищных строительных сбережений;

привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование развития индивидуального жилищного строительства;

формирование эффективного рынка строительной индустрии;

усиление ответственности акимов областей, городов Астаны и Алматы за развитие региональных аспектов Программы.

#### **5. Основные направления и механизмы реализации Программы**

Реализация Программы будет осуществляться по следующим направлениям:

- 1) стимулирование предложения строительства жилья;
- 2) совершенствование системы ипотечного кредитования;
- 3) развитие системы строительных сбережений;
- 4) кредитование местных исполнительных органов;
- 5) развитие индивидуального жилищного строительства;
- 6) строительство жилья за счет привлечения инвестиций частного капитала;
- 7) строительство жилья с участием государственных инвестиций (с использованием механизма ипотечного кредитования и системы жилстройсбережений);
- 8) снижение стоимости строительства 1 кв. метра жилья;
- 9) дальнейшее развитие производства эффективных, экологически чистых строительных материалов и внедрение новых технологий.

### **5.1. Стимулирование предложения строительства жилья**

В целях реализации Программы государством будут созданы условия для обеспечения граждан жильем посредством строительства недорогого и доступного жилья для среднего класса стоимостью, не превышающей 350 долл. США за 1 кв. м. (далее - Доступное жилье).

Доступное жилье будет строиться по проектам, согласованным с Министерством индустрии и торговли, и иметь определенные технические и ценовые параметры, в том числе:

средняя площадь 3-х комнатной квартиры - 80 кв. м.;

стоимость 1 кв. метра - не более 350 долларов США в среднем по республике <sup>1</sup>.

Доступное жилье будет строиться за счет государственных средств. При этом выкуп такого жилья населением будут осуществляться преимущественно посредством ипотечного кредитования или за счет кредитов жилищных строительных сберегательных банков в порядке, определенном Правительством Республики Казахстан. Данные меры позволят исключить спекуляции с новым недорогим строящимся жильем со стороны риэлторов, которые выкупают жилье еще на стадии строительства для последующей перепродажи. Доступное жилье должно строиться для проживания в нем, а не для спекуляций.

Для обеспечения строительства указанного жилья будут разработаны меры, направленные на снижение стоимости строительства жилья.

---

<sup>1</sup>

<sup>1</sup> По городам Алматы, Астана, Атырау, Актау с высоким уровнем средней заработной платы населения, при отсутствии местных сырьевых ресурсов и развитой базы стройиндустрии - не более 450 долларов США.

## **5.2. Совершенствование системы ипотечного кредитования**

Развитие системы ипотечного кредитования будет осуществляться в 3 этапа и идти параллельно с мерами, принимаемыми в направлении снижения стоимости жилья, в целях избежания создания преждевременного повышенного платежеспособного спроса, а также ценового и временного дисбаланса на рынке жилья.

Основными задачами развития системы ипотечного кредитования будут являться:

- принятие мер по снижению уровня инфляции, что позволит снизить ставки по ипотечным кредитам;
- выпуск долгосрочных государственных ценных бумаг для поддержания "бенч-марка";
- развитие системы гарантирования ипотечных кредитов. В этих целях возможна дальнейшая капитализация Фонда гарантирования ипотечных кредитов;
- внесение изменений в действующее законодательство, в части закрепления возможности предоставления ипотечных кредитов с обременением на их досрочное погашение в течение первых трех лет.

В целях увеличения доступности ипотечных кредитов государство предпримет меры по изменению параметров ипотечного кредитования. В течение реализации Программы будут достигнуты следующие целевые условия ипотечного кредитования:

- размер ставки вознаграждения - 9-10%;
- размер первоначального взноса - 10%;
- срок ипотечного кредита - 20 лет.

В настоящее время некоторые банки предлагают на рынке ипотечные кредиты только с одним из указанных целевых показателей. В комплексе кредиты со всеми тремя показателями пока никто не предлагает. Задача государства состоит в ориентировании рынка на достижение указанных показателей.

Эту задачу возможно осуществить с использованием имеющихся финансовых институтов развития, таких как Казахстанская ипотечная компания.

Для достижения поставленных целей в период 2005-2007 годов необходимо провести следующие мероприятия:

1. Планомерное снижение уровня инфляции, что в конечном итоге должно привести также и к планомерному снижению базовых условий ипотечного кредитования, в частности ставки вознаграждения. При расчете котировочной ставки по ипотечным кредитам определяющим фактором является уровень инфляции, который в настоящее

время составляет 6,4%. По прогнозным данным Национального Банка предполагается, что уровень инфляции на период 2005-2007 годов достигнет 4-6% в год. По долгосрочным прогнозам Национального Банка предполагается, что уровень инфляции к 2015 году снизится до 3,5%.

2. Разработка специальной Программы ипотечного кредитования Доступного жилья в рамках действующей Программы ипотечного кредитования КИК, утвержденной в 2000 году (далее - специальная программа КИК), предусматривающей рефинансирование ипотечных кредитов с указанными целевыми условиями. В специальной программе КИК за базисный индекс будет использоваться не инфляция в годовом выражении, а средневзвешенная ставка заимствования КИК. Будет предусмотрено снижение спреда КИК с 3,1 % до 0,5-1,0% и размера максимальной маржи банков-партнеров - с 4 % до 3,0 %. Также в специальной Программе будет установлен максимальный размер ипотечного кредита в сумме 5 миллионов тенге. Котировочная ставка КИК не должна превышать 6-7%.

3. Капитализация КИК в размере 26,8 млрд. тенге. При необходимости часть данных средств может быть предоставлена в виде льготных бюджетных кредитов. С учетом леввереджа, применяемого для банков второго уровня, КИК сможет ежегодно увеличивать объемы заимствования на рынке капитала. Капитализация КИК будет способствовать увеличению объема приобретения прав требований, что в конечном итоге отразится на уменьшении котировочной ставки КИК, что позволит банкам второго уровня снизить процентные ставки ипотечных кредитов до 10%. При этом данные ипотечные кредиты должны предоставляться только на выкуп Доступного жилья в рамках специальной программы КИК.

Указанные мероприятия будут осуществляться в два этапа:

первый этап - 2005 год;

второй этап - 2006-2007 годы.

*На первом этапе (2005 г.):*

- принятие мер по дальнейшему снижению уровня инфляции, что позволит снизить ставки по ипотечным кредитам;

- капитализация КИК в размере 6,4 млрд. тенге в целях обеспечения устойчивости компании;

- эмиссия ипотечных облигаций КИК в объеме 34,9 млрд. тенге со сроком до 20 лет для финансирования спроса на доступное жилье;

- капитализация Казахстанского фонда гарантирования ипотечных кредитов (далее - КФГИК) с целью снижения размера первоначального взноса до 10 % от стоимости жилья в размере 1,5 млрд. тенге;

- выпуск долгосрочных (до 20 лет) государственных ценных бумаг Министерством финансов для поддержания "бенч-марка" перед эмиссией ипотечных облигаций КИК.

*На втором этапе (2006-2007 гг.):*

- капитализация КИК в размере 20,4 млрд. тенге, в целях обеспечения устойчивости компании, при существенном росте объемов ипотечного кредитования;
- эмиссия ипотечных облигаций в объеме 111,2 млрд. тенге со сроком до 20 лет для финансирования спроса на Доступное жилье, построенного в 2006-2007 годах;
- капитализация КФГИК с целью снижения размера первоначального взноса до 10 % от стоимости жилья в размере 2,3 млрд. тенге.

При этом до начала реализации Программы будут осуществлены следующие подготовительные мероприятия:

- разработка специальной Программы КИК;
- передача прав владения и пользования государственным пакетом акций КИК от Национального Банка Министерству финансов Республики Казахстан;
- выпуск долгосрочных (до 20 лет) государственных ценных бумаг Министерством финансов для поддержания "бенч-марка" перед эмиссией ипотечных облигаций КИК.

#### *Результаты.*

За период реализации Программы все предложение нового Доступного жилья будет перекрыто платежеспособным спросом граждан-участников систем ипотечного кредитования, т.е. будет обеспечено доступность недорогого жилья для населения. По произведенным расчетам системой ипотечного кредитования смогут воспользоваться около 49 тыс. семей, в том числе в 2005 году - 11,7 тыс. семей, в 2006 году - 16,5 тыс. семей, в 2007 году - 20,8 тыс. семей.

### **5.3 Развитие системы жилищных строительных сбережений**

Одним из важных направлений развития долгосрочного развития жилищного финансирования является система жилищных строительных сбережений.

В соответствии с действующим законодательством, участники системы строительных сбережений смогут приобрести жилье не ранее, чем через три года после начала осуществления вкладов. Поэтому основной контингент участников жилищных строительных сбережений будет формировать платежеспособный спрос на рынке жилья уже после завершения Программы.

Основным условием дальнейшего развития системы жилищных строительных сбережений является привлечение новых вкладчиков, за счет которых будут выделяться кредиты состоявшимся участникам системы, накопившим минимально необходимый объем вклада.

В целях массового запуска системы жилищных строительных сбережений, предлагается на период действия Программы создание более привлекательных условий для граждан, являющихся потенциальными участниками системы жилищных строительных сбережений.

Учитывая невысокую активность населения в участии в системе жилищных строительных сбережениях, низкий темп привлечения Банком вкладов для создания более привлекательных условий для граждан, являющихся потенциальными вкладчиками системы жилищных строительных сбережений планируется:

- снижение размера необходимых накоплений в жилищных строительных сберегательных банках до 25% от стоимости приобретаемого жилья;
- увеличение срока кредита до 25 лет, в зависимости от срока накопления;
- увеличение размера поощряемой государством суммы вклада до 200 месячных расчетных показателей, что потребует внесения изменения в действующее законодательство.

Данные меры принимаются государством для скорейшего внедрения системы жилищных строительных сбережений, а именно увеличение количества населения, решающего жилищные проблемы посредством вложения денежных средств в систему жилищных строительных сбережений. В дальнейшем после реализации программы основные условия работы системы жилищных строительных сбережений могут быть пересмотрены.

Достижение указанной задачи и развитие системы жилищно-строительных сбережений будет осуществляться за счет проведения следующих мероприятий:

- капитализация ЖССБ в размере 12,26 млрд. тенге в целях долговременной устойчивости системы жилищных строительных сбережений;
- предоставление льготных долгосрочных бюджетных кредитов ЖССБ в размере 1,9 млрд. тенге. Наряду со снижением стоимости заимствования для Банка, это обеспечит сокращение разрыва между сроками кредитного и заемного портфелей ЖССБ;
- привлечение ЖССБ долгосрочных займов;
- создание условий для привлечения вкладчиков в регионах, расширение представительной сети ЖССБ;
- выделение бюджетных средств на выплату премий по вкладам в ЖССБ в размере 2,34 млрд. тенге.

При этом до начала реализации программы будут осуществлены следующие мероприятия:

- ограничение максимально допустимого размера кредита, выдаваемого по системе ЖССБ при накоплении 25% необходимой суммы, на уровне 5 млн. тенге. Это позволит сделать систему более целенаправленной, исключив тех участников системы, целью участия которых является не приобретение жилья для последующего проживания, а получение льготных кредитных ресурсов и вознаграждения по вкладам, в качестве эффективного размещения капитала;
- внесение изменений в действующее законодательство в части снижения минимального размера необходимых накоплений, увеличения сроков кредита и увеличения размера поощряемой государством суммы вклада до 200 МРП.



В результате реализации Программы системой жилищных строительных сбережений, предположительно, смогут воспользоваться по меньшей мере около 110 тыс. вкладчиков.

#### **5.4. Кредитование местных исполнительных органов**

В процессе строительства жилья необходимо провести определенный комплекс обеспечивающих мероприятий.

Для этого местными исполнительными органами (далее - МИО):

- будут разработаны генеральные планы застройки областных центров с учетом планируемого строительства жилья;

- выделяются земельные участки под планируемую будущую застройку в рамках разрабатываемых генпланов с учетом привязки к сети инженерных коммуникаций. При этом критериями выбора являются наличие: сетей и коммуникаций инженерного и внутригородского транспортного обеспечения (центрального отопления, водопровода и канализации, телефонизации, электрификации, газоснабжения, улично-дорожной сети), школ, детских садов, магазинов, аптек и других объектов инфраструктуры;

- будет осуществлен выбор параметров архитектурно-планировочного задания, с учетом региональных особенностей, использования прогрессивных (более дешевых) материалов с привязкой к возможностям и перспективам развития региональной стройиндустрии;

- будут проведены конкурсные процедуры по разработке проектно-сметной документации по строительству жилья в 2005-2007 годах;

- осуществляют выбор подрядной организации, осуществляющей непосредственное строительство жилья по утвержденному проекту в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственных закупках".

#### **Строительство жилья и его реализация населению**

Для строительства жилья МИО в установленном порядке за период 2005-2007 годы выделяются кредиты из республиканского бюджета по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на строительство жилья в сумме 126 млрд. тенге, в том числе реинвестирование 42 млрд. тенге в 2007 году за счет погашения ранее выделяемых в 2005 году кредитных средств.

Министерством индустрии и торговли будет разработан документ, определяющий потребности областей, городов Алматы, Астана в кредитах в 2005-2007 годах в соответствии с которыми при разработке проекта республиканского бюджета на соответствующий год будут определены необходимые средства.

Возврат средств будет осуществляться в соответствии с кредитным Соглашением между Министерством финансов и МИО.

Министерством финансов совместно с заинтересованными государственными органами будут разработаны Правила кредитования местных исполнительных органов для строительства жилья и Правила реализации жилья населению. При этом приоритетное право при реализации жилья населению будет отдаваться молодым семьям, имеющих одного и более ребенка, а также работникам государственных органов и учреждений, содержащихся за счет средств государственного бюджета, и казенных предприятий социальной сферы.

Контроль за ходом строительства жилья осуществляет комиссия под руководством акима области, которая отчитывается перед Государственной Комиссией под руководством Премьер-Министра Республики Казахстан.

Комитетом по делам строительства Министерства индустрии и торговли будет осуществляться мониторинг и архитектурно-строительный надзор за соблюдением строительных норм и нормативов при строительстве, расширении (реконструкции) магистральных и внутриквартальных инженерно-коммуникационных сетей, строительстве жилья.

Приемка доступного жилья после завершения строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством.

Построенное жилье будет реализовываться в соответствии с Правилами реализации жилья населению.

Юридические лица и нерезиденты не допускаются к покупке жилья, построенного в рамках данной Государственной программы.

## **5.5. Развитие индивидуального жилищного строительства**

Для дальнейшего развития индивидуального жилищного строительства предусматривается осуществить следующие меры:

применение приемлемых условий систем ипотечного кредитования и жилстройсбережений, прогрессивных технологий и современных архитектурно-строительных решений, переход к эффективным энерго-ресурсосберегающим системам также будут способствовать дальнейшему развитию индивидуального жилищного строительства;

использование в жилищном строительстве прогрессивных технологий, современных архитектурно-строительных и градостроительных решений, экологически чистых, современных по дизайну видов продукции и материалов, отвечающих по ассортименту и номенклатуре платежеспособному спросу различных слоев населения как на элитное жилье, так и на жилые дома для граждан с невысокими доходами;

отвод земельных участков под строительство домов предусматривать вблизи магистральных инженерных сетей, а также на территориях, не занятых строениями и коммуникациями.

Применение приемлемых условий систем ипотечного кредитования и жилстройсбережений, прогрессивных технологий и современных архитектурно-строительных решений, переход к эффективным энерго-ресурсосберегающим системам также будут способствовать дальнейшему развитию индивидуального жилищного строительства.

#### **5.6. Строительство жилья за счет привлечения инвестиций частного капитала**

В предстоящие годы должно получить дальнейшее развитие привлечение дополнительных инвестиций в строительство недорогого жилья путем предоставления кредитных ресурсов строительным компаниям-подрядчикам через банки-операторы или строительство такого жилья за счет их собственных средств.

Необходимо ввести обязательное предоставление (продажу) земельных участков, находящихся в государственной собственности, под строительство только на аукционной основе, что должно обеспечить дополнительные поступления в местные бюджеты для финансирования Программы. При этом определенная часть земельных участков должна выставляться на аукцион с особым условием: строительством Доступного жилья на таких участках с последующей реализацией его населению.

Программа должна строиться на рыночных принципах - конкуренции, минимизации роли государства, срочности и возвратности кредитов, максимального использования рыночных финансовых инструментов.

В реализации такой программы может принять участие Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана. Указанный банк выступает в качестве заказчика жилья с последующим кредитованием своих вкладчиков (путем сбора заявок на кредиты от своих вкладчиков и группировкой их по стоимости жилья).

#### **5.7. Строительство жилья за счет государственных инвестиций или с их участием**

Решение жилищных проблем отдельных категорий граждан, перед которыми государство имеет определенные обязательства, является прерогативой местных исполнительных органов. На этой основе осуществляется предоставление государственного коммунального жилья социально защищаемым гражданам без права приватизации.

Остальные категории граждан приобретают жилье в собственность с использованием рыночных механизмов.

#### **5.8. Снижение стоимости строительства 1 кв. метра жилья**

Для обеспечения доступности построенных жилищ для более широкого круга населения предусматриваются меры, направленные на снижение стоимости строительства жилья.

В республике необходим переход к современным эффективным и энергосберегающим архитектурно-строительным решениям. В этой связи требуется определить наиболее оптимальную этажность для строительства экономичных жилых домов, иные методы рациональных объемно-планировочных, конструктивных и инженерных решений, а также месторасположения жилых кварталов (домов) в системе городской застройки.

Исключить затраты застройщиков жилых домов, связанных с долевым участием в развитии городских энергоисточников (оплата за присоединяемую мощность), возложив затраты на развитие и обустройство магистральных и внутриквартальных инженерных сетей, иных объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры на местные исполнительные органы.

Для установления реального уровня затрат и избежания неоправданно завышенных цен на строительстве жилья будет продолжена работа по внедрению и дальнейшему совершенствованию новых казахстанских сметных нормативов.

Развитие производства эффективных строительных материалов и внедрение новых технологий приведет к увеличению их ассортимента с улучшением качества, а также снижению объема импорта и уменьшению материалоемкости, энергоемкости, трудоемкости строительной продукции.

Внесение организатором конкурса в конкурсной документации условия запрета передачи подрядчиком (генеральным подрядчиком) на субподряд в совокупности более двух третей объема работ (стоимости строительства), являющихся предметом проводимого конкурса и относящихся к государственным закупкам, также влияет на снижение стоимости строительства жилья.

В целях стимулирования строительства жилья на селе будут реализовываться плановые мероприятия по строительству и восстановлению инженерных сетей в перспективных сельских населенных пунктах.

В целях стимулирования строительства жилья на селе будут реализовываться плановые мероприятия по строительству и восстановлению инженерных сетей в перспективных сельских населенных пунктах.

## **5.9. Дальнейшее развитие производства эффективных, экологически чистых строительных материалов и внедрение новых технологий**

Для дальнейшего развития производства эффективных, экологически чистых строительных материалов и внедрения новых технологий необходимо принять следующие меры:

расширить применение автономных систем отопления, соответствующих экологическим требованиям, приборов автоматического регулирования и учета, новых видов материалов для трубопроводов, использования конструкции "труба в трубе", позволяющих снизить потери теплоносителя при транспортировке, также увеличить срок эксплуатации;

содействовать применению эффективных материалов (ячеистый бетон, полистиролбетон, мелкоштучные блоки) для строительства индивидуальных жилых домов;

реализовать конкретные инвестиционные проекты по выпуску вяжущих и изделий на их основе, керамических, теплоизоляционных и отделочных материалов, листового стекла;

в целях повышения производительности труда, снижения трудоемкости и себестоимости строительно-монтажных работ увеличить применение современных способов "сухого" строительства.

## **5.10. Механизм реализации Программы**

Выполнение Программы будет осуществляться посредством Плана мероприятий по ее реализации, утверждаемого Правительством Республики Казахстан.

План мероприятий будет характеризовать качественные особенности развития жилищных отношений, в том числе жилищного строительства и жилищно-коммунальной сферы, в нем будут обозначены конкретные исполнители и сроки реализации, а также предполагаемые объемы и источники финансирования по годам.

Комплексность мероприятий позволит максимально координировать деятельность и концентрировать возможности центральных и местных исполнительных органов по обеспечению целенаправленных и согласованных действий по всем направлениям развития жилищного строительства и жилищно-коммунальной сферы в Республике Казахстан.

Правительством Республики Казахстан будут осуществляться постоянный мониторинг и оценка эффективности реализации Программы посредством контроля за ходом исполнения плана мероприятий и достижения планируемых показателей (индикаторов) Программы.

## 6. Необходимые ресурсы и источники финансирования

Потребность затрат из бюджета составит:

Всего: 150,0 млрд. тенге, в том числе:

капитализация финансовых институтов (КИК, ЖССБ, КФГИК) - 42,9 млрд. тенге;

выплата премий по вкладам в ЖССБ - 2,3 млрд. тенге;

льготное кредитование ЖССБ - 1,9 млрд. тенге;

бюджетное кредитование местных исполнительных органов 84,0 млрд. тенге в 2005-2006 годы (кроме того, реинвестирование в 2007 году 42 млрд. тенге, предоставляемых в кредит в 2005 году);

строительство коммунального жилья за счет средств государственного бюджета - 18,9 млрд. тенге.

## 7. Ожидаемый результат от реализации Программы

Ввод жилья составит в 2005 году - более 3 млн. кв. метров, в 2006 году - более 4 млн. кв. метров, в 2007 году - более 5 млн. кв. метров общей площади. За эти годы ожидается по всем источникам финансирования обеспечить жильем около 195 тыс. семей.

В результате реализации Программы:

при ежегодном темпе роста ввода в эксплуатацию жилых домов за три года будет построено более 12 млн. кв. метров общей площади жилья;

будут созданы новые рабочие места для более 45 тыс. человек;

повысится безопасность проживания граждан в жилище;

улучшится комфортность жилищного фонда;

улучшится архитектурный облик городов и других населенных пунктов;

дальнейшее развитие получит первичный рынок жилья и оживление инвестиционного процесса;

снизится объем импорта строительной продукции;

повысится эффективность инвестиционных вложений и оптимизация расходования финансовых средств через систему новых казахстанских сметных нормативов;

увеличится сбор налогов в бюджет от строительной деятельности, в том числе налога на имущество, подоходного налога с работников строительной отрасли;

ожидается мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов, электротехнической,

металлургической и химической промышленности, а также предметов обустройства  
нового жилья.

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