

**О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329 "Об утверждении Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы"**

*Утративший силу*

Постановление Правительства Республики Казахстан от 24 мая 2012 года № 672. Утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821

**Сноска. Утратило силу постановлением Правительства РК от 21.06.2012 № 821 (вводится в действие с 01.07.2012).**

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в постановление Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329 «Об утверждении Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 – 2014 годы» следующие изменения и дополнения :

в Программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011-2014 годы, утвержденной указанным постановлением:  
в разделе 1. «Паспорт Программы»:  
в подразделе «Источники и объемы финансирования»:  
цифры «361613,4», «145713,4», «51152,4», «40000», «107342,7», «26500», «254270,7», «120270,7», «40000», «30000», «8500», «3000» и «1500» заменить соответственно цифрами «488272,1», «146217,8», «112306,7», «105000,0», «93042,7», «12200», «395229,4», «191270,7», «51000», «60000», «8440,4», «4064,8» и « 3 7 5 , 6 » ;

абзац седьмой изложить в следующей редакции:  
«на проектирование, строительство и (или) приобретение у частных застройщиков государственных арендных домов - 130500 млн. тенге, в том числе в 2011 – 10900 млн. тенге, в 2012 году – 34600 млн. тенге, в 2013 году – 40000 млн. тенге, 2014 году – 45000 млн. тенге, в том числе:  
для граждан, состоящих в очереди в акиматах – 80500, в том числе: в 2011 году – 10900 млн. тенге, в 2012 году – 19600 млн. тенге, в 2013 - 2014 годах по 2 5 0 0 0 м л н . т е н г е ;  
для молодых семей с выкупом через систему жилстройсбережений – 50000 млн. тенге, в том числе в 2012 - 2013 годах по 15000 млн. тенге, в 2014 году – 2 0 0 0 0 м л н . т е н г е ;» ;

абзац девятый изложить в следующей редакции:  
«на увеличение уставного капитала ЖССБК в 2011 году - 57000 млн. тенге, из  
н и х :

6000 млн. тенге на размещение обусловленных депозитов в банках второго  
у р о в н я ;

26000 млн. тенге на предоставление предварительных и промежуточных  
жилищных займов по ставке вознаграждения 4 % годовых для выкупа жилья  
участниками Государственной программы жилищного строительства в  
Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы, утвержденной Указом Президента  
Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383;

25000 млн. тенге на снижение ставок вознаграждения по предварительным и  
промежуточным жилищным займам;»;

абзац одиннадцатый изложить в следующей редакции:  
«на проведение в Акмолинской области предварительных работ по развитию  
села Коши, как города-спутника города Астаны – 8018,3 млн. тенге, в том числе:  
в 2011 году – 3800 млн. тенге, в 2012 году – 1939,6 млн. тенге, в 2013 году –  
2 2 7 8 , 7 м л н . тенге;» ;

в разделе 4. «Цель, задачи, целевые индикаторы и показатели результатов  
ре а л и з а ц и и Программы» :

подраздел 4.3. «Целевые индикаторы и показатели результатов реализации  
Программы:» изложить в следующей редакции:

«

4.3. Целевые индикаторы и показатели результатов реализации Программы						
	Единица измерения	Ответственный государственный орган	2011	2012	2013	2014
Строительство жилья за счет всех источников финансирования	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО	6000	6050	6100	6150
Строительство жилья через кредитную систему жилстройсбережений	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО	45,7	313,0	312,5	105,1
Строительство жилья, в том числе:	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО	138,6	136,4	300,0	430,0
для граждан, состоящих в очереди в акиматах	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО	138,6	136,4	150,0	280,0
для молодых семей в аренду с выкупом	тыс. кв. метров	АДСиЖКХ, МИО			150,0	150,0
Строительство жилья с участием АО «Фонд недвижимости, «Самрук-Казына», в том числе:	тыс. кв. метров	АО «ФНБ «Самрук-Казына»	-		316,0	330,0

строительство доступного жилья за счет собственных средств АО «Самрук-Казына»	тыс. метров	кв.	АО «ФНБ «Самрук-Казына»			200,0	300,0
реализация пилотных проектов с участием средств Национального фонда	тыс. метров	кв.	АО «ФНБ «Самрук-Казына»			116,0	30,0
Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки	км		АДСиЖКХ, МИО	1017,2	2385	3000,0	3000,0

» ;

в разделе 5. «Этапы реализации Программы»:

дополнить частями четвертой и пятой следующего содержания:

«Для молодых семей, нуждающихся в жилье, предусматриваются проектирование и ежегодное строительство и (или) приобретение у частных застройщиков в каждой области, городах Астане и Алматы государственных арендных квартир (домов) с выкупом за счет средств республиканского бюджета.

Указанное жилье для молодых семей будет предоставляться по механизму аренды с последующим выкупом через систему жилстройсбережений.»;

части пятую и шестую изложить в следующей редакции:

«За счет бюджетных средств будут производиться проектирование и строительство :

для граждан, состоящих на учете, нуждающихся в жилье в местных исполнительных органах – 4-го класса уровня комфортности;

для молодых семей с выкупом через систему жилстройсбережений – 3-го и 4-го класса уровня комфортности.

Стоимость строительства и (или) приобретения у частных застройщиков 1 квадратного метра государственного арендного дома 4-го класса уровня комфортности для граждан, состоящих в очереди в акиматах, а также для молодых семей с выкупом через систему жилстройсбережений не будет превышать 120 тыс. тенге в городах Астане и Алматы, в остальных регионах 80 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей).»;

дополнить частью седьмой следующего содержания:

«Стоимость строительства и (или) приобретения у частных застройщиков 1 квадратного метра государственного арендного дома 3-го класса уровня комфортности для молодых семей с выкупом через систему жилстройсбережений не будет превышать 142,5 тыс. тенге в городах Астане и Алматы, в остальных регионах 90 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей).»

;

часть десятую изложить в следующей редакции:

«Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков арендного жилья, превышающие стоимость его строительства, могут быть произведены за счет средств местного бюджета.»;

часть семнадцатую изложить в следующей редакции:

«В рамках Стратегии территориального развития Республики Казахстан до 2015 года, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 28 августа 2006 года № 167, предусмотрено строительство в Алматинской области городов-спутников города Алматы (G-4 City и «Алтын Сай») и в Акмолинской области - развитие села Коши, как города-спутника города Астаны. Для проведения предварительных работ в них, в том числе развития инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также изъятия земель для государственных нужд предусматривается бюджетное финансирование.»;

в подразделе 5.1. «Строительство и реализация жилья с участием местных исполнительных органов и системы жилстройсбережений»:

абзац второй подпункта 1) изложить в следующей редакции:

«Жилье должно быть по уровню комфортности – 3-го или 4-го класса»;

дополнить частью второй следующего содержания:

«МИО в установленном порядке осуществляет строительство либо приобретение у частных застройщиков жилья на принципах государственно-частного партнерства. При этом, должны быть соблюдены условия договора по строительству и реализации жилья между МИО и ЖССБК.»  
;

после абзаца «предоставление залогового обеспечения, соответствующего требованиям, установленным внутренними документами ЖССБК.» дополнить частями следующего содержания:

«Цена реализации жилья населению за 1 квадратный метр в чистовой отделке 3-го класса уровня комфортности будет составлять в пределах 142,5 тысяч тенге в городах Астане и Алматы, в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау - 112,5 тысяч тенге, в остальных регионах - 90 тысяч тенге.

Цена реализации жилья населению за 1 квадратный метр в чистовой отделке 4-го класса уровня комфортности будет составлять в пределах 120 тысяч тенге в городах Астане и Алматы, в остальных регионах - 80 тысяч тенге.»;

после части «Окончательная стоимость строительства жилья будет определяться проектно-сметной документацией и Государственной экспертизой.

» дополнить частью следующего содержания:

«Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков кредитного жилья, превышающие стоимость его строительства, могут быть произведены за счет средств местного бюджета.»;

дополнить подразделом 5.1.1 следующего содержания:

«5.1.1 Завершение выкупа жилья, построенного в рамках Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 г о д ы .

Для завершения выкупа жилья, построенного в рамках Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы, необходимо продолжение выдачи ЖССБК предварительных и промежуточных жилищных займов участникам данной программы по ставке вознаграждения 4 % годовых на сумму до 26000 млн. тенге. Для этой цели будет использована часть средств, направленных на увеличение уставного капитала Ж С С Б К . » ;

в главе 5.2.4 «Другие направления повышения доступности жилья и создания дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства»:

в ч а с т и ш е с т о й :

абзац первый изложить в следующей редакции:

«Обязательными требованиями к партнерам Фонда недвижимости, с которыми осуществляется строительство пилотных проектов, являются с л е д у ю щ и е : » ;

подпункт 2) изложить в следующей редакции:

«наличие у застройщика (инвестора) опыта возведения зданий (не менее 50 тыс.кв. метров в городе Астане или не менее 15 тыс.кв.м - в других регионах);»;

абзац четвертый подпункта 3) изложить в следующей редакции:

«доля участия застройщика (инвестора) в проекте денежными средствами не должна быть менее 20 процентов от стоимости проекта, включая затраты на приобретение застройщиком (инвестором) земельного участка по кадастровой стоимости и разработку проектно-сметной документации. При этом приоритет отдается проектам, в которых доля участия застройщика (инвестора) в ф и н а н с и р о в а н и и б о л ь ш е . » ;

в части девятой вносятся изменения только на казахском языке, на русском языке т е к с т н е и з м е н я е т с я ;

часть десятую изложить в следующей редакции:

«Общая площадь одной квартиры Фонда недвижимости не должна превышать 120 квадратных метров.»;

часть одиннадцатую изложить в следующей редакции:

«Базовая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры) будет составлять в ценах 2011 года не более 150 000 тенге в г . Астане и не более 120 000 тенге в г. Шымкенте в жилых объектах 3-го класса к о м ф о р т н о с т и . » ;

часть пятнадцатую изложить в следующей редакции:

«Реализация пилотных проектов Фондом недвижимости позволит ввести в

эксплуатацию в 2013-2014 годах 146 тыс. кв. метров жилья, в том числе в 2013 году – 116 тыс. кв. метров, в 2014 году – 30 тыс. кв. метров.»;

дополнить подразделом 5.3. следующего содержания:

«5.3. Строительство и реализация жилья с участием Фонда недвижимости.

Механизмы строительства и реализации жилья через Фонд недвижимости будут выглядеть следующим образом:

1. Для осуществления строительства жилья по данному направлению будут использованы собственные средства АО «ФНБ «Самрук-Казына».

2. Механизмы строительства жилых объектов:

2.1 Организация строительства по инвестиционным заявкам частных застройщиков (инвесторов).

В соответствии с внутренними процедурами АО «Самрук-Казына» проводится отбор проектов по строительству жилых объектов (далее – проекты), представленных частными застройщиками (инвесторами).

Проекты должны соответствовать следующим требованиям:

наличие земельного участка, свободного от обременения, обеспеченного соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой;

наличие проектно-сметной документации (далее – ПСД) с заключением государственной экспертизы;

класс комфортности жилья – не выше III класса по СНиП РК. Общая площадь одной квартиры Фонда недвижимости не должна превышать 120 квадратных метров, наличие коммерческих помещений и машиномест в соответствии с требованиями СНиП РК. Базовая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры) должна составлять в ценах 2012 года не более 150 000 тенге в городах Астане и Алматы и их пригородных зонах, не более 120 000 тенге – в других регионах Республики Казахстан. В последующие годы стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры) будет скорректирована с учетом изменения индекса цен в строительстве;

доля участия застройщика (инвестора) в проекте денежными средствами должна быть не менее 20 процентов от стоимости проекта, включая затраты на приобретение земельного участка (по кадастровой стоимости) и разработку ПСД, и обеспечена соответствующими гарантиями либо наличием подтвержденных источников финансирования на срок до завершения строительства объекта;

наличие у генерального подрядчика государственной лицензии на производство строительно-монтажных работ и других разрешительных документов, наличие производственной базы, опыта строительства не менее 3 лет;

наличие у застройщика или инвестора опыта возведения зданий не менее 8

т ы с . к в .

м е т р о в .

При отборе приоритет отдается тем проектам, в которых доля участия застройщика (инвестора) в финансировании больше.

## 2.2 Реализация проектов Фондом недвижимости на земельных участках МИО

В случае предоставления МИО Фонду недвижимости земельных участков, обеспеченных соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой, Фонд недвижимости разрабатывает ПСД на строительство жилья, соответствующего требованиям, указанным в подпункте 2.1 пункта 2 настоящего подраздела, с последующим привлечением частных застройщиков (инвесторов) для участия в реализации проектов.

При отсутствии соответствующих предложений от застройщиков (инвесторов) Фондом недвижимости проводится самостоятельная реализация проектов в соответствии с разработанной ПСД, в этом случае строительные компании привлекаются в качестве подрядчиков по проектам.

## 2.3 Реализация проектов через целевой депозит.

Для финансирования строительства жилья Фонд недвижимости вправе размещать целевые депозиты в банках второго уровня (далее – БВУ) путем заключения договоров о целевом срочном банковском вкладе, в соответствии с которыми БВУ за счет средств целевого вклада будут осуществлять кредитование застройщиков для строительства жилых объектов. При этом условия целевого депозита будут предусматривать переход в собственность Фонда недвижимости объектов (помещений) в счет возмещения суммы целевого депозита.

Жилье, передаваемое в собственность Фонда недвижимости в счет возмещения суммы целевого депозита, должно соответствовать требованиям, указанным в пункте 2.1 настоящего подраздела.

Условия и порядок размещения целевых депозитов Фондом недвижимости в БВУ будут регламентироваться в соответствии с внутренними правилами Фонда недвижимости.

3. МИО обеспечивают земельные участки для реализации проектов необходимыми наружными инженерными сетями и наружной улично-дорожной инфраструктурой.

4. После завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию помещения распределяются согласно долям участия в проекте.

Вместе с тем, застройщику (инвестору) может быть предоставлено право реализации профинансированных Фондом недвижимости помещений по свободной цене, но не более 50 % от общей площади, с выплатой Фонду недвижимости стоимости помещения и вознаграждения в размере не менее

действующей ставки рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан на момент заключения соответствующего договора.

Фонд недвижимости, руководствуясь принципами сохранности и возвратности вложенных инвестиций, осуществляет постоянный мониторинг за ходом строительства объекта.

5. Реализация жилых и коммерческих помещений Фонда недвижимости путем аренды с выкупом и прямой продажи осуществляется Фондом недвижимости (аффилированной компанией Фонда недвижимости) после оформления прав собственности на них и в соответствии с внутренними правилами Фонда недвижимости.

Распределение жилья в аренду с выкупом производится с соблюдением принципа предоставления приоритетности лицам, не имеющим жилья или нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Между Фондом недвижимости (аффилированной компанией Фонда недвижимости) и арендатором заключается договор аренды с выкупом. При этом, договором аренды с выкупом может быть предусмотрено право на досрочное приобретение жилых помещений в собственность арендатором.

Физические лица могут реализовать свое право на приобретение жилых помещений, в том числе на условиях аренды с выкупом не более одного раза.

Реализация жилых помещений Фондом недвижимости в аренду с выкупом будет осуществляться на 15 лет. Размер арендной платы определяется, исходя из принципов возвратности выделенных средств на финансирование строительства и финансовой устойчивости Фонда недвижимости. Базовая цена прямой продажи 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в первый год реализации Фондом недвижимости составит не более 144 000 тенге в регионах Республики Казахстан, и не более 180 000 тенге в городах Астане и Алматы и их пригородных зонах. В последующие годы цена прямой продажи будет уточнена с учетом изменения стоимости строительства 1 квадратного метра жилища (квартиры).

После полного исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды жилья с выкупом жилое помещение будет передано Фондом недвижимости в собственность арендатора.»;

часть вторую раздела 6 «Необходимые ресурсы» изложить в следующей редакции:

«Объем финансирования за счет республиканского бюджета на строительство кредитного и арендного жилья, развитие системы жилищных строительных сбережений, фондирование ЖССБК, строительство жилья с участием Фонда недвижимости, а также развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры составит 488272,1 млн. тенге, в том числе в 2011 году –



124747,6 млн. тенге, в 2012 году – 146217,8 млн. тенге, в 2013 году – 112306,7 млн. тенге, в 2014 году – 105000,0 млн. тенге»; абзац четвертый раздела 7 «Ожидаемый результат от реализации Программы» изложить в следующей редакции: «в 2011 - 2014 годах за счет целевых трансфертов из республиканского бюджета будет построено 1005 тыс. кв. метров арендного жилья, в том числе в 2011 году – 138,6 тыс. кв. метров, в 2012 году – 136,4 тыс. кв. метров, в 2013 году – 300 тыс. кв. метров, в 2014 году – 430 тыс. кв. метров;»; приложение 1 к указанному постановлению изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вводится в действие со дня подписания.

*Премьер - Министр*

*Республики Казахстан*

*К. Масимов*

П р и л о ж е н и е 1

к постановлению

Правительства

Республики Казахстан

от 24 мая 2012 года № 672

П р и л о ж е н и е 1

к Программе жилищного строительства

в Республике Казахстан

на 2011-2014 годы

8. План мероприятий по реализации Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 – 2014 годы

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ НА ПЕРИОД 2011-2014 ГОДОВ					
Мероприятия	Срок исполнения	Ответственные исполнители	Предполагаемые расходы, млн. тенге	Источники финансирования	Форма завершения
Кредитование областных бюджетов, бюджетов городов Астаны и Алматы на строительство и (или) приобретение жилья через систему жилстройсбережений	2012-2014 годы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	80 842,7 в том числе: в 2011 г. – 28 776,9 в 2012 г. – 42 413,4 в 2013 г. – 9 652,4*	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
Целевые трансферты на развитие					

областными бюджетами, бюджетам городов Астаны и Алматы на строительство и приобретение жилья государственного коммунального жилищного фонда	2012-2015 годы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	130 500 в том числе: в 2011 г. – 10 900 в 2012 г. – 34 600 в 2013 г. – 35 000 в 2014 г. – 50 000	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
Кредитование ЖССБК для обеспечения конкурентоспособности и устойчивости национальной экономики	2013 г. 1 квартал	АДСиЖКХ, ЖССБК	в 2012 г. – 12 200	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
Увеличение уставного капитала ЖССБК	2012- г. 1 квартал	АДСиЖКХ, ЖССБК	в 2011 г. – 57 000	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
Целевые трансферты на развитие областными бюджетами, бюджетам городов Астаны и Алматы на развитие, обустройство и приобретение инженерно-коммуникационной инфраструктуры, в том числе:	2012-2015 годы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	207 729,4 в том числе: в 2011 г. – 28 070,7 в 2012 г. – 57 004,4 в 2013 г. – 62 654,3* в 2014 г. – 60 000*	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ
развитие, обустройство и приобретение инженерно-коммуникационной инфраструктуры	2012-2015 годы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	191 270,7, в том числе: в 2011 г. – 20 270,7 в 2012 г. – 51 000 в 2013 г. – 60 000* в 2014 г. – 60 000*	Республиканский бюджет	Информация в ПРК, МЭРТ

развитие городов-спутников Алматы и Астаны	2012-2014 г о д ы 1 квартал	АДСиЖКХ, М И О областей, городов Астаны и Алматы	16 458,7 в том числе: в 2011 г. – 7 8 0 0 в 2012 г. – 6 0 0 4 , 4 в 2013 г. – 2654,3	Республиканский бюджет
--	-----------------------------------	---	---	---------------------------

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