

О внесении изменений в постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года"

Постановление Правительства Республики Казахстан от 28 марта 2023 года № 265.

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года" следующие изменения:

заголовок изложить в следующей редакции:

"Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Утвердить прилагаемую Концепцию развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы (далее – Концепция).";

Концепцию развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года, утвержденную указанным постановлением, изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вводится в действие со дня его подписания.

*Премьер-Министр
Республики Казахстан*

А. Смаилов

Приложение
к постановлению Правительства
Республики Казахстан
от 28 марта 2023 года № 265
Утверждена
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 23 сентября 2022 года № 736

КОНЦЕПЦИЯ

развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы

1. Паспорт (основные параметры)

Наименование	Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы
	Указ Президента Республики Казахстан от 26 февраля 2021 года № 521 "О внесении изменений в Указ Президента Республики Казахстан от 15 февраля 2018 года № 636 "Об утверждении

<p>Основания для разработки Концепции</p>	<p>Стратегического плана развития Республики Казахстан до 2025 года и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Казахстан";</p> <p>Указ Президента Республики Казахстан от 21 февраля 2022 года № 812 "Об утверждении Плана территориального развития Республики Казахстан до 2025 года";</p> <p>Указ Президента Республики Казахстан от 13 сентября 2022 года № 1008 "Справедливое государство. Единая нация. Благополучное общество";</p> <p>Указ Президента Республики Казахстан от 26 ноября 2022 года №2 "О мерах по реализации предвыборной программы Президента Республики Казахстан "Справедливый Казахстан – для всех и для каждого. Сейчас и навсегда";</p> <p>постановление Правительства Республики Казахстан от 29 ноября 2017 года №790 "Об утверждении Системы государственного планирования в Республике Казахстан";</p> <p>предвыборная программа партии "Аманат" "Путь перемен: достойную жизнь каждому!".</p>
<p>Государственный орган, ответственный за разработку Концепции</p>	<p>Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан</p>
<p>Государственные органы и организации, ответственные за реализацию Концепции</p>	<p>Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан;</p> <p>Министерство национальной экономики Республики Казахстан;</p> <p>Министерство финансов Республики Казахстан;</p> <p>Министерство экологии и природных ресурсов Республики Казахстан;</p> <p>Министерство информации и общественного развития Республики Казахстан;</p> <p>Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан;</p> <p>Министерство труда и социальной защиты населения Республики Казахстан;</p> <p>Министерство энергетики Республики Казахстан;</p> <p>Министерство науки и высшего образования Республики Казахстан;</p> <p>акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента;</p> <p>НПП (по согласованию);</p> <p>АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию);</p> <p>АО "КЖК" (по согласованию);</p> <p>АО "Отбасы банк" (по согласованию);</p> <p>АО "КазЦентр ЖКХ" (по согласованию);</p> <p>АО "КазНИИСА" (по согласованию);</p> <p>РГП "Госградкадастр" (по согласованию);</p> <p>РГП "Госэкспертиза (по согласованию).</p>

2. Анализ текущей ситуации

Услуги жилищно-коммунального хозяйства – это одно из основных жизненных благ, определяющих уровень жизни населения, поскольку удовлетворение ими или потребности в них ощущаются населением особенно остро.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства представляет собой 2 основных взаимосвязанных элемента:

1) коммунальный сектор, включающий в себя системы, обеспечивающие водо-, газо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение, благоустройство и содержание объектов общего пользования и территории населенных пунктов;

2) жилищный сектор, включающий в себя многоэтажные жилые дома (далее – МЖД) и индивидуальные домостроения, являющиеся основными потребителями коммунальных услуг.

Вопросы предоставления населению коммунальных услуг регламентируются требованиями, предусмотренными национальными, государственными стандартами, санитарно-эпидемиологическими требованиями, техническими регламентами и нормативными правовыми актами в соответствующих сферах.

Для обеспечения качественного территориального планирования развития коммунальной и жилищной инфраструктуры формируется Единая система государственного градостроительного кадастра (далее – АИС ГГК), которая содержит в цифровом формате данные о градостроительных проектах, зданиях, сооружениях, социальных объектах, инженерно-транспортной инфраструктуре.

По данным обследования "Качество жизни населения", проведенного в марте 2022 года, 42,9 % респондентов удовлетворены качеством питьевой воды по месту своего проживания, 42,7 % – чистотой воздуха, 48,7 % – чистотой прилегающей к жилью территории, 54,9 % – качеством жилья, 66,6 % - внешним шумом в жилье, в котором проживают, частично удовлетворены возможностью приобрести жилье самостоятельно 39,9 % и 35,1 % по мерам поддержки со стороны государства.

По результатам выборочного обследования в 2022 году жилье находилось в собственности одного члена – 86,9 % домашних хозяйств. Доля домашних хозяйств в жилье, которых принадлежало двум и более членам домашнего хозяйства, составила 8,3 %.

Доля домашних хозяйств, плативших за жилье арендную плату частным лицам, составила 2,3 %. При этом 51,9 % опрошенных респондентов заявило, что не имело финансовых затруднений по оплате аренды или ипотечных платежей.

В республике наиболее распространенными типами жилья домашних хозяйств являются трех и более квартирные дома (46 %) и одноквартирные (индивидуальные)

дома (40,6 %). Лишь 11,3 % домашних хозяйств живет в двухквартирных домах, а занимают комнату в доме - 0,7 %.

В целом 50 % респондентов удовлетворено условиями жизни.

На начало 2023 года удельный вес общей площади жилищного фонда, оборудованного водоснабжением, достиг 98 %, канализацией – 74 %, центральным отоплением – 44 %, центральным горячим водоснабжением – 38 %, газом – 86 %.

2.1. Оценка текущего состояния коммунальной инфраструктуры

1. Водоснабжение и водоотведение (канализация)

Общая протяженность водопроводных сетей по республике увеличилась в период с 2019 по 2022 год на 12,3 тыс.км (2019г – 85,3 тыс.км; 2022г– 97,6 тыс.км), канализационных сетей (водоотведения) на 1,3 тыс.км (2019г – 15,4 тыс.км; 2022 г – 16,7 тыс.км).

Доля водопроводных сетей, нуждающихся в замене, снизилась с 52 % в 2019 году до 43 % по итогам 2022 года и канализационных сетей (водоотведения) с 58 % в 2019 году до 55 % по итогам 2022 года.

В некоторых регионах уровень износа водопроводных сетей существенно выше республиканского значения (в пределах 51-58 %). Наиболее высокий износ водопроводных сетей, нуждающихся в замене, отмечается по городу Алматы, Алматинской, Восточно-Казахстанской, Акмолинской, Улытау, Абай и Карагандинской областям.

Наиболее высокий износ канализационных сетей отмечается по Карагандинской (68 %), Алматинской (67 %), Восточно-Казахстанской (72 %), Павлодарской (74 %), Улытау (75 %) областях.

За 2019 – 2022 годы объем инвестиций в основной капитал систем водоснабжения и водоотведения увеличился с 303,7 млрд тенге до 484,2 млрд тенге, т.е. в 1,6 раз. За эти годы построено и реконструировано 17,9 тыс. км. сетей водоснабжения и водоотведения.

Доступ горожан к услугам водоснабжения в период с 2019 по 2022 год возрос на 1,2 % и составил 98,4 % (2019г – 97,2 %, 2020г -97,5 %, 2021г – 98,1 %).

Уровень доступа сельчан к услугам водоснабжения возрос на 8,1 % и составил 94,5 % (2019г – 86,4 %, 2020г - 90,1 %, 2021г -93 %).

Централизованным водоснабжением обеспечены жители 4159 сельских населенных пунктов и в 741 селе установлены комплексные блок - модули (далее – КБМ).

76 групповых водопроводов протяженностью 15,6 тыс. км обеспечивают качественной питьевой водой 655 сельских населенных пунктов с общей численностью 1,4 млн человек.

Объем потребляемой населением воды по данным статистики по итогам 2021 года в сравнении с 2020 годом увеличился на 6,2 % и составил 609,2 тыс. куб. м. (2020г –

573,7 млн куб.м.). Среднесуточный отпуск воды в расчете на 1 жителя составил 87,8 литра. Доля очищенных стоков в общем пропуске сточных вод составила 84,5 % (2019г – 84,5 %, 2020г – 84,7 %).

На начало 2022 года по республике функционировало 558 предприятий, оказывающих услуги по сбору, обработке и распределению воды, и сбору, очистке сточных вод, из них 155 (27,8 %) находится в государственной коммунальной собственности, 403 (72,2 %) – в частной собственности.

В управлении этих предприятий находится 623 сооружения системы водоотведения и 271 отдельная сеть систем водоотведения, в том числе 245 очистных сооружения. Протяженность главных коллекторов составила 4,9 тыс. км.

Вместе с тем на сегодня в системе коммунальной инфраструктуры наиболее острыми вопросами остаются высокий износ сетей и неудовлетворительное состояние канализационно-очистных сооружений (далее – КОС), обеспечивающих качественную очистку сточных вод.

Всего по республике из 89 городов в 68 требуются новое строительство, модернизация и реконструкция КОС.

Актуальными вопросами являются нехватка квалифицированных кадров и необеспеченность сектора трудовыми ресурсами из-за низкого уровня заработной платы.

2. Теплоснабжение

Общая протяженность тепловых сетей по республике увеличилась в период с 2019 по 2022 год на 0,3 тыс.км (2019г – 13,6 тыс.км; 2022г – 13,9 тыс.км).

Доля сетей, требующих ремонта, снизилась в период с 2019 по 2022 года с 61 % до 54 %.

Сектор снабжения тепловой энергией представлен энергоснабжающими организациями, которые осуществляют покупку тепловой энергии у теплопроизводящих организаций и последующую ее реализацию потребителям.

В большинстве регионов энергопередающие организации осуществляют в том числе и деятельность по энергоснабжению.

Снабжение тепловой энергией осуществляется только в системах централизованного и локального теплоснабжения.

Тепловые источники в централизованных и локальных системах теплоснабжения разделяются на теплоэлектроцентрали и котельные.

В республике в 2021 году количество источников теплоснабжения составило – 2 801 единиц, у автономных тепловых источников – 425 единиц.

Общая установленная мощность тепловых источников Казахстана на 1 января 2023 года составляет 37566,7 гигакалорий в час.

В 2022 году выработка тепловой энергии составила 95,6 млн Гкал, из них 55,9 млн Гкал приходится на тепловые электростанции и 32,6 млн Гкал – на котельные.

Количество абонентов, подключенных к тепловым сетям – 1 547 002, из них бытовые потребители (домашние хозяйства) – 1 486 373.

В 2019 – 2022 годы через механизмы кредитования и субсидирования реализовано 60 проектов по строительству и реконструкции 220,7 километров сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения.

В результате финансирования проектов износ сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения снизился с 57 % в 2019 году до 51 % к 2022 году, а количество аварий на 14 % (2017г – 44 аварий, 2021г – 38 аварий).

В целях должного учета потребляемых ресурсов и повышения энергоэффективности ведется работа по установке общедомовых и индивидуальных приборов учета тепловой энергии и воды.

На начало 2023 года жилищный фонд республики обеспечен приборами учета тепловой энергии и воды на 76 %.

Низкий уровень обеспеченности общедомовыми приборами учета тепловой энергии и воды в пределах 21-54 % отмечается по Кызылординской, Восточно-Казахстанской, Павлодарской, Карагандинской, Абай, Жетісу областях.

По оценкам экспертов общая потребность на сегодня в общедомовых приборах учета тепловой энергии и воды составляет 18,7 тыс. единиц, установлено - 59,5 тыс. единиц.

3. Электроснабжение

Установленная мощность электростанций Единой энергетической системы Республики Казахстан по состоянию на 1 января 2023 года составила 24 524 МВт, располагаемая мощность – 19 024 МВт.

Производство электроэнергии в стране осуществляют 204 электрические станции различной формы собственности. Выработано электроэнергии в 2022 году 113 млрд кВт/ч, из них в жилищном секторе использовано 14,8 млрд кВт*ч.

В сфере электроснабжения 100 % уровень обеспеченности приборами учета, но большинство из них старого образца и не соответствует энергоэффективным требованиям.

Современные бытовые приборы и электроустановки, работающие на минимальных токах, не учитываются индукционными приборами учета, механизм которых имеет большую погрешность при отрицательных температурах наружного воздуха, характерных для большей части территории страны, что влечет к образованию коммерческих потерь во внутридомовых сетях, а при некоторой изношенности счетного устройства создает погрешность самохода.

В настоящий момент индукционные приборы учета не исключены из государственного реестра средств измерений, принимаются к поверке и как следствие

ведется их дальнейшая эксплуатация. В то же время требуется данные модели приборов учета поэтапно выводить из эксплуатации с последующей установкой приборов с дистанционным снятием показаний.

4. Газоснабжение

Газотранспортная система страны имеет разветвленную инфраструктуру магистральных газопроводов общей протяженностью 20,6 тысяч километров с пропускной способностью 255 миллиардов кубических метров газа в год и газораспределительных сетей протяженностью более 59 тысяч километров, обеспечивающую прокачку газа для населения западного, южного и центрального регионов страны, а также обладает перспективным транзитным потенциалом для транспортировки газа с Узбекистана и Туркменистана (для России и Китая).

Расширение сети газопроводов является одной из целей государственной политики развития инфраструктуры. Планируется к 2030 году охватить газовой сетью город Астану, Акмолинскую и Карагандинскую области

Без доступа к газовым сетям остаются три области: Павлодарская, Северо-Казахстанская и Восточно-Казахстанская.

По состоянию на 1 января 2023 года уровень газификации населения страны достиг 59 % или 11,6 миллионов человек имеют доступ к природному газу (2020 год – 51,5 %, 2021 год – 57,67 %).

Количество газорегуляторных пунктов составило 2 149 единиц, шкафных газорегуляторных пунктов - 93 672. Протяженность газовой сети составляет 34829,7 км, из них 22175,6 км внутриквартальные (внутридворовые) сети.

В период с 2017 по 2021 годы построено 9 123,7 км газовой сетей.

5. Утилизация твердых бытовых отходов

В 2021 году по данным статистики по стране образовалось около 4,2 млн тонн твердых бытовых отходов (далее – ТБО), из которых 3,2 млн тонн составили коммунальные отходы, собранные специализированными предприятиями и индивидуальными предпринимателями по сбору и транспортировке коммунальных отходов, число которых составило 676 единиц.

Основная доля приходится на отходы домашних хозяйств (65,6 %), 20,2 % составили отходы производства (приравненные к бытовым), 10,5 % – уличный мусор, 2,2 % – рыночные отходы.

В городской местности основными генераторами коммунальных отходов являются не только домашние хозяйства, но также предприятия и организации.

В целом доступ населения к услугам сбора и вывоза мусора является приемлемым только в крупных городах. Для малых городов, а также сельской местности характерна проблема отсутствия либо недостаточной степени оказания этих услуг и низкого качества услуг.

Основная масса ТБО в Казахстане без разделения вывозится и складировается на открытых свалках, что является причиной загрязнения почв, поверхностных и грунтовых вод, атмосферного воздуха, а также появления неприятных запахов. По итогам 2022 года доля переработанных и утилизированных ТБО составила 26 % (2021г – 21,1 %.)

По итогам космомониторинга в 2022 году выявлено 5683 несанкционированных мест размещения отходов (2021 г – 7328, 2020 г – 8884), из них ликвидировано 4325 (2021 г – 6740, 2020г -7147).

Самое большое количество выявленных стихийных свалок наблюдается в Акмолинской – 830 (91 % ликвидировано), Карагандинской – 745 (98 % ликвидировано), Туркестанской – 428 (88 % ликвидировано) областях.

Слабая работа по ликвидации проводится в областях Абай и Ұлытау.

Отсутствие системы сортировки ТБО с привлечением населения, а также специализированных площадок и удаленность полигонов приводят к росту несанкционированных свалок. Недостаточное количество огражденных контейнерных площадок, а также износ контейнеров приводят к созданию антисанитарной обстановки вокруг многоэтажных домов.

Значительную нагрузку на окружающую среду оказывают биологически разлагаемые отходы (далее – БО), поскольку при их разложении образуется свалочный газ, оказывающий воздействие на изменение климата, продукты гниения БО способствуют образованию патогенной микрофлоры. В настоящее время все БО свозятся на свалки без предварительного обезвреживания. Варианты технологических решений по утилизации этой части отходов связаны с объемами отходов и климатическими условиями. В случае увеличения объемов, образуемых БО, представляется возможным строительство биогазовых установок в комбинации с отходами, получаемыми при очистке сточных вод (отработанный активный ил канализационных очистных сооружений), так как безопасная и эффективная утилизация отработанного активного ила сама по себе является проблемой, стоящей перед большинством предприятий по очистке канализационных сточных вод.

В целом по стране доля сортировки и переработки отходов крайне мала, и при этом не имеется мощностей для выработки "зеленой" энергии.

Внедрение технологии отдельного сбора коммунальных отходов с использованием двух- и трехконтейнерной системы существенно сократит загрязнение окружающей среды и воздуха в окрестностях региона путем снижения образования токсичных газов на полигонах.

В 2022 году отдельный сбор отходов на разных этапах внедрен в 142 населенных пунктах, сортировочный сбор в 103 населенных пунктах.

В настоящее время в республике предпринимаются меры, направленные на снижение негативного воздействия отходов на окружающую среду.

По республике функционируют 3019 полигонов, открыто 322 пункта по приему макулатуры на переработку.

Основными проблемами наращивания и своевременного обновления коммунальной инфраструктуры являются:

несоответствие действующих коммунальных тарифов реальным потребностям в финансовых ресурсах, необходимых для модернизации коммунальной инфраструктуры ;

непривлекательность для инвесторов систем и объектов коммунальной инфраструктуры в малых и средних городах с небольшим количеством потребителей;

отсутствие квалифицированных кадров, достоверной информации по протяженности и состоянию сетей коммунальной инфраструктуры в разрезе регионов;

низкая степень внедрения новых технологий в сфере ЖКХ;

низкая степень информированности жителей о преимуществах новых технологий, систем учета потребления ресурсов.

2.2. Оценка состояния жилищной инфраструктуры

1. Оценка развития жилищного строительства

В 2020 – 2022 годы по данным статистики по республике было введено в эксплуатацию 47,6 млн кв. м. нового жилья (420 тыс. жилищ), из них:

в 2020 году – 15,3 млн кв. м. (140 тыс. жилищ), в том числе 3,5 млн кв.м в сельской местности;

в 2021 году – 16,9 млн кв. м. (149 тыс. жилищ), в том числе 3,7 млн кв.м в сельской местности;

в январе - декабре 2022 года – 15,4 млн кв. м. (131 тыс. жилищ), в том числе 3,3 млн кв.м в сельской местности.

Увеличение ввода жилья в январе-декабре 2022 года наблюдается в 14 регионах. Наиболее значительный рост темпов жилищного строительства к уровню прошлого года отмечен в Павлодарской (132,1 %), Восточно-Казахстанской (115,4 %) областях. Снизилась темпы ввода жилья в 6 регионах: город Алматы (65,4 %), Астана (75,3 %) и областях Ұлытау (70,4 %), Мангистауской (84,9 %), Северо-Казахстанской (86,9 %), Атырауской (92,2 %).

По итогам января-декабря 2022 года показатель ввода жилья на одного жителя составил 0,78 кв. метра. Наиболее высокий уровень показатель ввода жилья на одного жителя – в городах Астане (1,75 кв. м), Мангистауской (1,37 кв. м.), Актюбинской (1,35 кв. м.) и Атырауской (1,20 кв. м.) областях. Низкий показатель – в Ұлытау (0,26 кв. м.), Туркестанской (0,41 кв. м.), Жетісу (0,42 кв. м.), Восточно-Казахстанской (0,44 кв. м.) областях.

За январь-декабрь 2022 года инвестиции в жилищное строительство по сравнению с 2021 годом возросли на 16,8 % и составили 2,9 трлн тенге.

На 1 тенге государственных средств привлечено 9 тенге частных инвестиций.

Масштабное жилищное строительство дало мультипликативный эффект развитию стройиндустрии, росту производства отечественных строительных материалов. По итогам 2022 года производство строительных материалов выросло на 101,3 % и составило 1133,4 млрд тенге (2020 г– 732,2 млрд тенге, 2021г – 965 млрд тенге). Доля отрасли в структуре обрабатывающей промышленности составляет порядка 5,6 %.

Жилищный фонд страны по статистическим данным на начало 2023 года составил 405,2 млн кв. м общей площади жилья (5,7млн жилищ), увеличившись в сравнении с 2021 годом на 4,5 %.

Городской жилищный фонд насчитывает 263,9 млн кв. м общей площади жилья (3,9 млн жилищ), в сельском жилищном фонде – 141,2 млн кв. м (1,8 млн жилищ).

При этом почти весь (97,7 %) жилищный фонд находится в частной собственности населения страны и лишь 2,3 % в государственной собственности.

Общая площадь жилого помещения на 1 проживающего в 2022 году в сравнении с 2018 годом увеличился на 6,8 % (21,9 кв. м.) и составила 23,4 кв.м. (в городах – 25,8 кв.м., в селах - 19,8 кв.м.).

Наиболее высокий норматив размера жилой площади на 1 жителя отмечается в городах Астане (30,5 кв.м.), Алматы (29,1 кв.м.), Шымкент (27,4 кв. м.), Мангистауской (27,8 кв. м) и Атырауской (24,3кв. м) областях.

С целью стимулирования строительства жилья за счет государственных инвестиций в 2017 – 2022 годы обеспечено строительство инженерных коммуникаций в районах массовой жилищной застройки, в том числе обустроено коммуникациями 225,7 тыс. земельных участков, выделяемых гражданам на строительство индивидуального жилья.

Наибольшее количество земельных участков обеспечено коммуникациями в Актюбинской (65275), Туркестанской (36840), Атырауской (17655), Кызылординской (23448) областях.

В рамках мер государственной поддержки частным застройщикам в период с 2017 - 2022 годы возмещены процентные расходы по кредитам в общей сумме на 10,9 млрд тенге.

За счет субсидированных кредитов построено 23 318 квартир общей площадью 1,7 млн кв. м (158 проектов), из них по фиксированной цене реализовано 12 020 квартир.

В рамках программ реновации жилищного фонда снесено 114 МЖД в 6 регионах республики.

С участием частных инвесторов и государственных инвестиций в столице завершено строительство 120 МЖД с 14 тыс. дольщиками.

2. Оценка экономических мер поддержки населения для решения жилищных вопросов

Определяющими факторами доступности жилья для населения являются цены на недвижимость и соответствующая покупательская способность населения.

По данным статистики по итогам 4 квартала 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата по республике составила 338,7 тыс. тенге, увеличившись в сравнении с 2021 годом на 22,8 %.

Наиболее высокая заработная плата в городе Астане (469,3 тыс. тенге), в областях Ұлытау (448,9 тыс.тенге), Атырауской (556 тыс. тенге), Мангистауской (509 тыс. тенге)

За период с января по декабрь 2022 года цена продажи нового жилья в сравнении с аналогичным периодом 2021 года повысились на 15,6 %, перепродажа благоустроенного жилья – на 21,6 %.

Также арендная плата за благоустроенное жилье отражает увеличение ежегодного темпа роста и по итогам 2022 года повысилась на 45 %, что обусловлено возникшей ситуацией в России, связанной с частичной мобилизацией и значительного притока граждан данной страны.

таблица 1

Наименование	2020г		2021г		2022г	
	на конец периода, в тенге за 1 кв. метр	к декабрю прошлого года	на конец периода, в тенге за 1 кв. метр	К декабрю прошлого года	на конец периода, в тенге за 1 кв. метр	к декабрю прошлого года
Продажа нового жилья	307600	105 %	361269	116,6 %	437459	115,6 %
Перепродажа благоустроенного жилья	228218	113,2 %	290042	124,3 %	482197	121,6 %
Арендная плата	1639	108,1 %	1928	117,5 %	4678	145 %

** источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК*

С целью поддержания платежеспособного спроса населения реализуются различные инструменты ипотечного кредитования финансовых институтов и системы жилищных строительных сбережений, позволяющих гражданам с различными уровнями доходов решить свои жилищные вопросы ("Свой дом", "Жас отбасы", "Әскери Баспана", "Военный продукт", "Умай", "2-10-20", "5-10-20", ипотечная программа жилищного кредитования "7-20-25", региональные программы льготного кредитования).

Совокупный объем портфеля ипотечных кредитов по состоянию на 1 января 2023 года составил 5,1 трлн тенге, из них в рамках ипотечной программы "7-20-25" выдано 65975 ипотечных жилищных займов на 880,3 млрд тенге, по системе жилищных строительных сбережений на 2,9 трлн тенге (в 2021 г – 3,8 трлн тенге, портфель Отбасы банка – 2 трлн тенге).

На конец декабря 2022 года средневзвешенная ставка вознаграждения по кредитам на строительство и приобретение жилья гражданами составила 9,8 % (2021г -8,2 %, 2020г -7,6 %).

В рамках пенсионной компании по состоянию на 1 января 2023 года использовали 3,2трлн тенге на улучшение жилищных условий по 1,3 млн заявлениям граждан (906 тыс. заявителей), в том числе:

791 млрд тенге на исполнение обязательств по ипотечным жилищным займам (331 тыс. заявителей);

260 млрд тенге на пополнение вклада по жилищным сбережениям (189 тыс. заявителей);

2 трлн тенге для окончательного расчета при приобретении жилья в собственность (348 тыс. заявителей);

94 млрд тенге на иные цели в виде строительства индивидуального жилья, по договорам аренды, приватизации, рассрочки, долевого участия в жилищном строительстве (37 тыс. заявителей).

В рамках государственных мер поддержки в период с 2017 – 2022 годы жилищные условия улучшили 196,8 тыс. граждан, которым предоставлены льготные займы (2 % – 5 %), арендное, кредитное жилье МИО и субъектов квазигосударственного сектора.

Несмотря на предпринимаемые меры, наблюдается постоянный рост численности граждан, ориентированных на социальные меры поддержки, что обусловлено низкой платежеспособностью, несовершенством норм жилищного законодательства (за январь – декабрь 2022 года увеличилась с 553 тыс. чел до 592 тыс. чел, т.е. на 105,9 %).

За период с 2019 – 2022 годы акиматами выдано 8088 жилищных сертификатов для покрытия части первоначального взноса по ипотечным жилищным займам на 8,4 млрд тенге для приобретения жилья.

Общественные отношения, связанные с деятельностью по долевному участию в жилищном строительстве жилых домов (жилых зданий) за счет привлечения денежных средств физических и (или) юридических лиц, регулируются Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве".

В период с 2016-2023 годы частными застройщиками привлечены средства дольщиков по 806 объектам, из них завершено строительство 493 объектов и по 313 продолжается строительство.

Вместе с тем одной из актуальных проблем является строительство объектов в обход действующего законодательства. В результате незаконных действий застройщиков пострадали 16 тысяч граждан.

Несмотря на все прилагаемые усилия, проблемы с долевым строительством остаются не до конца решенными. По состоянию на март месяц 2023 года требуется завершить 44 проблемных объекта жилищного строительства с участием 6789 дольщиков.

Наряду с этим, в условиях урбанизации и трудовой миграции отсутствует действенный механизм по цивилизованным отношениям на рынке арендного жилья, что оставляет незащищенными права как арендатора, так и арендодателя.

По данным социологического опроса теневой рынок арендного жилья занимает 60-70 % от общего рынка несмотря на различные либеральные условия налогового законодательства для осуществления предпринимательской деятельности по сдаче недвижимого имущества в аренду (патенты, упрощенные формы для индивидуальных предпринимателей, единый совокупный платеж, 10 % ставка от налогооблагаемого дохода).

3. Оценка текущего состояния жилищного фонда

По данным статистике по республике 2,5 млн жилых домов, в том числе 311 541 единиц многоквартирных жилых домов.

По данным МИО по республике насчитывается 54731 МЖД, треть из них старше 1970 года (50 лет и более) и около 65 % жилищного фонда, введенного в эксплуатацию, более 25 лет назад.

Проведение отдельных видов ремонта требуется по 17044 МЖД и 752 МЖД (1,4 %) подлежат сносу, как непригодное для проживания.

За счет государственных инвестиций в период с 2011 по 2022 годы отремонтировано 3571 МЖД.

Принимаемые меры по поддержанию состояния существующего жилищного фонда позволили снизить долю МЖД, требующих капитального ремонта, к 2023 году до 31,1 % (2021г – 31,6 %, 2020г – 21,5 %).

Немаловажны и вопросы эксплуатации лифтов, которых на сегодня в жилищном фонде насчитывается 33858 единиц, из них подлежат замене 3937 единиц и требуется капитальный ремонт 2407 единицам в рамках технического обслуживания с дальнейшим продлением срока эксплуатации на 25 лет.

По стране действует 150 организаций, специализирующихся на сервисных услугах по обслуживанию лифтов и 3 предприятия по производству лифтового оборудования с проектной мощностью выпуска 200-1000 единиц в год.

В период с 2017 по 2022 годы отечественными производителями выпущено 3278 лифтов.

Вместе с тем, решение проблемы надлежащего обслуживания и поддержки состояния жилищного фонда невозможно без активного участия собственников квартир, поскольку 97,8 % жилья находится в частной собственности.

На сегодня основополагающие принципы управления и хозяйствования объектом кондоминиума, а также государственного контроля в области жилищного фонда определены отраслевым Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее – Закон).

Согласно данному Закону осуществляется переход собственников имущества на новые формы управления, что охватывает по республике 46714 МЖД, из них созданы новые формы управления объектом кондоминиума в 45425 МЖД (97,2 %).

Ключевыми проблемами на сегодня являются низкая активность собственников в принятии решений по управлению домом, отсутствие достаточно эффективного механизма накопления денежных средств на капитальный ремонт жилья, что обусловлено сложностью процедур голосования и ограниченностью в электронных сервисах.

Основными проблемами в секторе жилищной инфраструктуры являются:

ограниченность финансовых возможностей граждан в улучшении жилищных условий посредством ипотечных программ ввиду высокой процентной ставки, низкого уровня платежеспособности населения, а также отсутствие роста реальных доходов населения;

высокая стоимость строительства, связанная с затратами на приобретение строительных материалов, земельных участков, аренды оборудования;

отсутствие достаточного объема производства отечественных строительных материалов;

отсутствие принципа "эффективный" собственник, квалифицированных специалистов в системе управления жилым фондом, действенных рычагов контроля со стороны жилищных инспекций;

"теневой" рынок арендного жилья и привлечение средств граждан в обход законодательства о долевом участии в жилищном строительстве;

неэффективное использование территорий, на которых возможно жилищное строительство, сложности с изъятием неиспользуемых земельных участков и отсутствие свободных участков под застройку;

на вновь застраиваемых территориях наблюдается полное отсутствие коммуникаций, сроки ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры не синхронизированы со сроками строительства домов;

хаотичность застройки территорий, что увеличивает нагрузку на существующую инфраструктуру и приводит к дефициту социально значимых объектов и ухудшению качества городской среды;

многочисленность корректировок градостроительных документов, несогласованность документов градостроительного и социально-экономического развития;

устаревший жилищный фонд, нуждающийся в реконструкции и реновации.

3. Обзор международного опыта

3.1. Коммунальная инфраструктура

Рассмотренный опыт зарубежных стран показал наиболее приемлемые в условиях страны механизмы реализации проектов по развитию и модернизации коммунальной инфраструктуры с привлечением государственных инвестиций (целевые трансферты, субсидии) по опыту стран Европейского союза.

При этом в большинстве зарубежных стран управление в сфере жилищно-коммунальные хозяйства (далее – ЖКХ) рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, за который управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед ними за содержание здания несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья.

В Финляндии вся коммунальная инфраструктура находится в коммунальной собственности города, при этом множество электростанций находится в частных руках и теплоснабжение централизованное. Кроме того, у горожанина есть право и технические возможности выбора (у кого выгоднее покупать услуги).

Фирмы, занимающиеся электро-, газо- и водоснабжением, водоотведением, сбором и переработкой мусора и всех промышленных отходов, работают по контракту с муниципалитетами.

Существуют разные типы контрактов, одни предусматривают только эксплуатацию указанных систем, другие – ответственность за ремонт, третьи – за строительство новых объектов, в том числе за строительство инфраструктуры ЖКХ для новых городских районов. Заказы на эксплуатацию и строительство распределяются через тендеры, которые проводятся муниципалитетами с обеспечением регулярного контроля

Почти 65 % проектов в области водоснабжения и санитарии использовали гранты Европейского союза для подготовки необходимой проектной документации (технико-экономических обоснований, анализа затрат и выгод), поддержки создания и функционирования подразделения по реализации проектов, наращивания потенциала местных органов власти и повышения их организационной эффективности, совершенствования эксплуатации и технического обслуживания существующих систем

По опыту зарубежных стран многие инфраструктурные проекты водоснабжения и водоотведения реализуются через государственно-частное партнерство (далее – ГЧП)

Так, "голландская модель" предполагает государственное владение и управление системой ЖКХ через создаваемое частное предприятие. По "французской модели" осуществляется передача государственных активов системы ЖКХ под управление частному сектору через механизмы ГЧП.

В то же время применение данных моделей управления зависит от эффективной тарифной политики и состояния инженерной инфраструктуры.

Передача объектов с высокой степенью износа в доверительное управление может вызвать значительный рост тарифов для привлечения инвестиций на замену сетей. Для этого необходимо усилить меры государственной поддержки особенно в части социально-уязвимых слоев населения при значительном повышении тарифа.

"Британская модель" предполагает передачу объектов ЖКХ в частное владение и управление через приватизацию всех государственных активов в сфере ЖКХ. Роль государства ограничивается регулированием и поддержкой сектора.

В республике по примеру "британской модели" проводилась передача субъектов ЖКХ в частную собственность в рамках Комплексного плана приватизации на 2021-2025 годы. При этом, данный подход также несет за собой определенные риски по недостаточному привлечению частных инвестиций на содержание и развитие инфраструктуры частным собственником, а также ухудшению качества услуг.

В Казахстане на каждый объект ЖКХ планируется предусмотреть применение разных моделей в зависимости от состояния инфраструктуры и специфики предприятий.

Для реализации проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры в России действует Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, который обеспечивает финансирование за счет средств Фонда национального благосостояния.

В целях функционирования надежной коммунальной системы, снижения потерь и аварийности на сетях, сокращения затрат в таких странах как США, ОАЭ, Южная Корея, Сингапур автоматизированы и оцифрованы производственные процессы систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

В данном направлении планируется в Казахстане автоматизировать деятельность предприятий водоснабжения и водоотведения за счет государственного бюджета.

Для Казахстана интересен мировой опыт внедрения цифровых технологий в жилищно-коммунальной сфере, что станет в ближайшей перспективе приоритетной мерой развития коммунальной инфраструктуры. Будет применен опыт привлечения инвестиций в развитие коммунальной инфраструктуры в рамках совершенствования тарифной политики.

3.2. Жилищная инфраструктура

Рассмотренный опыт зарубежных стран показал ряд аналогичных инструментов, применяемых в республике для решения жилищных вопросов населения.

К примеру, по опыту Великобритании и Канады оказывается помощь в приобретении жилья определенным группам населения через строительство социального жилья, льготных займов и жилищных сертификатов. Кроме того, по опыту Канады и стран ОЭСР внедрены в 2022 году жилищные выплаты на аренду жилья в частном жилищном фонде.

Для самостоятельного строительства жилья по опыту Чили подводятся инженерные коммуникации к земельным участкам.

В Великобритании реализуется программа доступного жилья на 2021 – 2026 годы (AffordableHomesProgramme 2021 to 2026). Предоставление жилья основано на балльной системе и рассчитано для наиболее нуждающихся. По последней оценке, фонд социального жилья в Великобритании составляет приблизительно 4 млн квартир и домов, тогда как число людей, ожидающих жилье в очереди, превышает 1,2 млн. Арендная стоимость социального жилья значительно ниже рыночной (до 80 % рыночной цены). После определенного времени жильцы муниципальных домов имеют право на выкуп жилья, а стоимость выкупа зависит от времени проживания. Также правительством Великобритании оказывается помощь в покупке жилья определенным группам людей. Так, по программе покупки жилья ("Homebuy" scheme) выдается заемный капитал в размере 25 % от покупной цены недвижимости, который возвращается при перепродаже жилья в сумме составляющей 25 % от стоимости имущества на момент продажи. По указанным кредитам не начисляются проценты.

В Канаде действует программа "Канадская национальная жилищная стратегия на 2019/20 – 2029/30 годы", которая направлена на оказание помощи гражданам страны, нуждающимся в недорогом современном жилье, а также предоставление ипотечных кредитов для стабилизации рынка жилья.

Предусмотрены строительство 100 тыс. жилых домов для обеспечения жильем 530 тыс. семей, а также субсидирование арендной платы и жилищное пособие. Арендная плата субсидируется, если аренда жилья превышает 30 % доходов семьи до уплаты налогов.

В Чили осуществляется строительство полуготовых домов. Идея заключается в том, чтобы дать возможность для расширения площади жилья самостоятельно.

Почти во всех странах Организации экономического сотрудничества и развития жилищная поддержка предоставляется за счет жилищных пособий, на которые приходится от 0,6 до 1,8 % ВВП. Страны ОЭСР в основном поддерживают предоставление социального арендного жилья.

К середине 70-х годов Швеция достигла самых высоких в мире стандартов качества жилья благодаря реализации государственной программы "Программа миллиона квартир". Данная программа была из двух составляющих: субсидирование арендной платы и финансирование строительства напрямую из государственного бюджета при участии Центрального Банка Швеции.

Жилищная модель в Нидерландах основана на жилищных ассоциациях, которые обеспечивают 80 % социального арендного жилья. Социальное жилье в Нидерландах предоставляется через зарегистрированные организации социального жилья, которые являются частными некоммерческими организациями, на них возложена юридическая задача предоставлять приоритет обеспечения жильем семье с более низким доходом.

В странах ОЭСР получили распространение инвестиционные фонды недвижимости (REIT–RealEstateInvestmentTrust) – частные компании (фонды), которые за счет коллективных инвестиций (паев, долей) приобретают объекты недвижимости или ипотечные ценные бумаги (закладные, ипотечные облигации), затем предоставляют их в аренду с целью получения прибыли.

По опыту России, Турции создана Казахстанская жилищная компания (аналог "Дом . РФ"), специализирующая на привлечении инвестиций в строительство жилья через различные механизмы.

В целях комплексной поддержки жилищного сектора и обеспечения доступным жильем граждан России в 2018 году был создан единый институт развития жилищной сферы "Дом. РФ", который обеспечил развитие рынка ипотечного кредитования за счет выпуска ипотечных облигаций на 1,7 трлн рублей. Наряду с этим предусмотрены облигационные заимствования для реализации инфраструктурных проектов по развитию рынка арендного жилья, предоставления застройщикам земельных ресурсов и формирования комфортной городской среды.

В рамках реализованных ДОМ.РФ государственных программ "Дальневосточная ипотека", "Программа субсидирования ставок по ипотеке на новостройки", "Программа государственной поддержки семей с детьми", "Программа субсидирования ставок по проектам жилищного строительства – помощь застройщикам" и арендных проектов жилищные условия улучшили порядка 2 млн семей.

За последнее десятилетие политика в области строительства доступного жилья Турции вышла на новый этап в контексте создания единого оператора жилья "ТОКі". Основным направлением является малоэтажная застройка с акцентом на "горизонтальную урбанизацию" (50 тыс. ед. жилья). Социальное жилье ориентировано на семьи с низким доходом, а ежемесячные платежи зависят от темпов роста заработной платы в государственном секторе и инфляции. Условия по ипотеке "ТОКі" устанавливаются в зависимости от финансовых возможностей семьи (в среднем от 10 до 20 лет).

По опыту России, Японии и Германии внедряются программы капитального ремонта МЖД и реновации "старых кварталов".

Политика европейских стран направлена на реконструкцию и модернизацию старого жилищного фонда. Другие же, такие как США, Япония, Турция, заменяли старые кварталы новыми.

На основе зарубежного опыта в 2020 году внедрили на законодательной основе переход на новые формы управления объектами кондоминиума.

В Германии законодательством определены организационные принципы жилищных кооперативов собственников жилья, которые осуществляют некоммерческую деятельность. С целью накопления средств для осуществления мелкого либо капитального ремонта здания, а также мест общественного пользования, существует

коммунальная касса. Ежегодно на собраниях домоуправления и владельцев принимаются решения о планируемых мероприятиях, проводимых в доме (покраска фасада, установка лифта, ремонт, строительство детской площадки и т.п.), и объеме средств, которые владельцы будут вносить в коммунальную кассу.

В России, как и в Казахстане жилищная инспекция осуществляет контрольно-надзорные функции. Вместе с тем, отличием российской системы является централизованный жилищный надзор, что позволяет в полной мере обеспечить должный контроль за сохранением жилищного фонда.

Для Казахстана интересен зарубежный опыт развития арендного рынка жилья с привлечением институциональных инвесторов, внедрение цифровых инструментов, механизмы управления и сохранения жилищного фонда.

4. Видение развития жилищно-коммунальной инфраструктуры

Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы (далее – Концепция) разработана в соответствии с Системой государственного планирования в Республике Казахстан и определяет основные направления обеспечения населения комфортными условиями проживания.

Принимаемые меры будут направлены на обновление и наращивание жилищного фонда, модернизацию и развитие коммунальной инфраструктуры, внедряемые интеллектуальные системы и цифровые технологии направлены на удовлетворение основных ожиданий и интересов населения страны и способствуют повышению равного доступа к базовым услугам жизнедеятельности.

Пересмотр подходов в формировании тарифной политики обеспечит привлечение инвестиций в коммунальный сектор.

Внедряемая цифровизация и интеллектуальные системы позволят привести на смену всеобщему надзору smart-контроль, что обеспечит более эффективную систему управления и контроля.

В рамках мер по декарбонизации будут обеспечены надежность функционирования и энергетическая эффективность коммунальных систем и жилищного фонда.

Применение энергосберегающих технологий и приборизация в коммунальной сфере приведут к сокращению потерь и снижению расходов за коммунальные услуги для потребителей.

В ближайшие годы продолжится сбалансированная политика строительства жилья в регионах с учетом градостроительного планирования и обеспеченности инженерной инфраструктурой. Будет увеличен объем вовлекаемых в оборот земельных участков для целей жилищного строительства и обеспечены условия для развития производства отечественных производителей с гарантированным объемом спроса.

Поддержка индивидуального жилищного строительства, инфраструктурное обеспечение территорий застройки и формирование комфортной среды,

предусматриваемых в рамках Концепции, позволят повысить интенсивность освоения сельских территорий.

Главными инструментами дальнейшего улучшения жилищных условий большей части населения станут цивилизованный рынок арендного жилья, долевого участия, доступный уровень процентной ставки по ипотечным кредитам и целевых субсидий с формированием модели солидарной социальной ответственности бизнеса и граждан.

Важным условием формирования стабильного спроса и поддержания темпов жилищного строительства и ипотечного кредитования является обеспечение роста реальных доходов населения.

Будут реализованы меры по кадровому, научному и ресурсному обеспечению жилищно-коммунальной сферы и строительной отрасли.

Создаваемые единые информационно-аналитические центры обеспечат межотраслевую координацию, оперативную и эффективную систему принятия управленческих решений.

Уполномоченным органом в сфере экологии будут приняты системные меры по недопущению образования стихийных свалок и ликвидации действующих путем внедрения нормативных требований, лицензирования предприятий, занимающихся переработкой и утилизацией опасных отходов, формирования экологической культуры и воспитания, внедрения цифровизации экологической информации, системы раздельного сбора и вторичной переработки бытовых отходов.

Развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры в населенных пунктах будет осуществлено с учетом особенностей каждого региона и параметров системы региональных стандартов, предусматривающих конкретный перечень услуг и благ (для сельских округов, сел, райцентров и городов районного значения от 29 до 49, для городов областного и республиканского значения – 56).

В целом важнейшим функциональным аспектом развития комплексной инфраструктуры и комфортного жилья станет улучшенный архитектурный облик населенных пунктов, обновятся существующая жилищно-коммунальная инфраструктура и жилищный фонд, повысится качество жилищно-коммунального обслуживания.

5. Основные принципы и подходы

Основной целью Концепции является обеспечение развития комплексной коммунальной инфраструктуры и комфортного жилья для повышения качества жизни населения и равного доступа к базовым услугам.

Основополагающими принципами развития жилищно-коммунальной инфраструктуры являются:

принцип "человекоцентричности" – обеспечение минимально обязательного уровня доступности объектов и услуг (благ) населению в зависимости от типа (город, село) и размера (численности населения) населенных пунктов;

принцип системности и эффективности – рассмотрение всех элементов для обеспечения взаимодействия и минимизации затрат, в том числе развитие социального партнерства, техническая, тарифная политика и институциональные реформы, направленные на повышение качества базовых услуг жизнедеятельности;

принцип надежности функционирования и экологичности – развитие должно быть нацелено на эксплуатацию объектов коммунальной инфраструктуры и жилых зданий с обеспечением их нормального технического состояния, безопасных и комфортных условий проживания с соблюдением санитарно-технических норм и строительных требований.

Для достижения цели и реализации принципов определены следующие подходы:

1. Повышение качества жилищно-коммунальных услуг путем развития коммунального сектора.

Данный подход предусматривает развитие сектора водоотведения, водоснабжения и теплоснабжения за счет применения проектного финансирования, привлечения инвестиций, энергоэффективных технологий и цифровизации.

2. Повышение доступности жилья для широких слоев населения за счет развития жилищной инфраструктуры.

В соответствии с данным подходом будут реализованы необходимые меры для стимулирования строительства жилья, обновления жилищного фонда и определена дальнейшая политика по обеспечению жильем малоимущих граждан.

При реализации обозначенных подходов будет продолжена модель "люди к инфраструктуре" с обеспечением "бюджетного фильтра" (приоритетного финансирования).

Механизм рассмотрения и отбора проектов будет осуществляться в рамках действующим норм бюджетного законодательства и отраслевых законодательных актов в сфере энергетики, жилищных отношений, водных ресурсов, о долевом участии в жилищном строительстве.

Конечными получателями бюджетных субсидий, грантов, займов будет обеспечиваться предоставление субъектам контроля и аудита полной информации по объемам и целевым расходованиям средств.

Обеспечение развития коммунальной и жилищной инфраструктуры связано с формированием системы градостроительного планирования, в том числе качественных градостроительных проектов всех уровней (генеральных планов, проектов детальной планировки и застройки).

Для создания единой непрерывно актуализируемой эталонной базы данных градкадастра будут проведены работы по развитию АИС ГГК.

Подход 1. Повышение качества жилищно-коммунальных услуг путем развития коммунального сектора

Для повышения качества коммунальных услуг и надежного функционирования коммунальных систем сектора водоотведения, водоснабжения и теплоснабжения будут приняты следующие меры.

1. Институциональные меры

Для обеспечения эффективного регулирования инфраструктурой в сфере водных ресурсов и тепловой энергии будут приняты отраслевые законы.

Для обеспечения эффективной реализации мер в развитии систем тепло-, водоснабжения и водоотведения будет предусмотрено обязательное техническое обследование состояния инженерной инфраструктуры и разработки и утверждения МИО планов развития.

Для обеспечения межотраслевой координации среди уполномоченных государственных органов, затрагивающих реализацию услуг в жилищно-коммунальной сфере, будет создан Национальный центр жилищно-коммунальной инфраструктуры на базе АО "КазЦентр ЖКХ" (далее – КазЦентр ЖКХ).

КазЦентр ЖКХ будет осуществлять активную роль в развитии сектора теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения со следующими основными функциями: повышение инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального хозяйства в целях модернизации и развития, проведение аналитических и научных исследований, внедрение инновационных технологий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, определение оптимальной модели модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства.

МИО обеспечат разработку и утверждение региональных планов по реализации инвестиционных проектов строительства, реконструкции и модернизации систем тепло-, водоснабжения, водоотведения, электрических сетей региональных электросетевых компаний, находящихся в коммунальной собственности, приборизации, автоматизации и цифровизации (далее – региональный план) с указанием информации о фактическом технико-экономическом состоянии сетей и объектов, источниках финансирования и поэтапных сроков реализации.

Для формирования регионального плана в целях получения полной и достоверной информации о фактическом технико-экономическом состоянии объектов коммунальной инфраструктуры будет проведен аудит состояния сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

2. Реализация инфраструктурных проектов в рамках бюджетного финансирования

Будет применен метод проектного финансирования при строительстве новых модернизации и реконструкции действующих объектов за счет средств

республиканского и местных бюджетов (субсидии, целевые трансферты и бюджетные кредиты).

Основными критериями финансирования проектов будут являться:

отсутствие в населенном пункте объектов (систем) или степень фактического износа объектов (систем) не менее 50 %;

применение современных материалов, оборудования, приборов и технологий, отвечающих требованиям надежности, ремонтпригодности, а также обеспечивающих удаленное управление системой;

отсутствие негативного воздействия на окружающую среду, в том числе сброс сточных вод в реки, озера;

численность населения.

В приоритетном порядке будут реализовываться проекты систем водоотведения в крупных сельских населенных пунктах с высоким потенциалом развития.

К концу 2025 года будут обеспечены 27 городов, 432 СНП централизованным водоснабжением и 963 СНП с численностью населения до 200 человек комплексными блок - модулями и пунктами раздачи воды.

Износ сетей водоотведения, водоснабжения и теплоснабжения будет снижен с 51 % до 40 % к 2029 году.

3. Создание условий для повышения инвестиционной привлекательности за счет финансовых инструментов, тарифной политики и налоговых преференций.

Механизм финансирования проектов по строительству, реконструкции, модернизации систем тепло-, водоснабжения и водоотведения за счет бюджетных средств, займов финансовых институтов, собственных средств субъектов естественных монополий (далее – СЕМ) и других источников будет моделироваться по принципу "Тариф в обмен на инвестиции".

Кроме того, механизм "Тариф в обмен на инвестиции" позволит дополнительно привлечь инвестиции в коммунальную сферу, а также простимулирует восстановление изношенных сетей и оборудования.

Будет рассмотрена возможность введения механизма стимулирования СЕМ путем установления льгот по налогу на имущество в части вновь построенных (модернизированных) объектов коммунальной инфраструктуры.

Будут реализованы проекты по строительству и модернизации КОС в 68 городах за счет собственных средств СЕМ, бюджетного финансирования, привлечения займов международных финансовых организаций (далее – МФО) под государственную гарантию Правительства, ГЧП, облигационных займов субъектов квазигосударственного сектора.

По проектам, предполагаемым к совместному финансированию с финансовыми институтами, КазЦентр ЖКХ в качестве оператора будет осуществлять координацию с

финансовыми организациями по вопросам подготовки проектов в ЖКХ, структурирования схемы финансирования и реализации проектов.

В целях снижения нагрузки на тариф планируется субсидирование затрат организаций по погашению и обслуживанию займов из республиканского и местных бюджетов с постепенным ежегодным снижением объема субсидий из государственного бюджета. В результате общий объем субсидий из республиканского бюджета не должен превысить сумму основного долга по привлекаемому займу.

Для субсидирования затрат водоканалов по обслуживанию и погашению займов из других источников уполномоченным органом будет разработан новый механизм субсидирования.

Для получения водоканалами государственной гарантии и погашения негосударственных займов за счет выплат (платежей) из республиканского и местных бюджетов будет рассмотрена возможность включения проектов КОС в перечень социально-значимых проектов, утверждаемый уполномоченными органами по государственному планированию и исполнению бюджета.

В рамках средств республиканского бюджета будут первоочередно рассматриваться объекты КОС, находящиеся в коммунальной собственности, в управлении, хозяйственном ведении, на балансе организаций в которых 50 % и более принадлежит государству и которые после ввода в эксплуатацию будут переданы в коммунальную собственность.

Реконструкция, в том числе техническое перевооружение, модернизация и расширение КОС, находящихся в частной собственности, будут предусматриваться за счет внебюджетных инвестиций, в том числе в рамках инвестиционных программ СЕМ .

В целях недопущения строительства избыточных мощностей и неэффективного расходования бюджетных средств будут выработаны основные критерии и параметры проектов КОС с автоматизацией и цифровизацией технологических процессов, определена оптимальная мощность проектируемых сооружений.

Для автоматизации и цифровизации технологических процессов тепло-, водоснабжения и водоотведения будет предусматриваться финансирование из средств республиканского и местных бюджетов.

4. Внедрение новых технологий и цифровизация сектора

В целях трансферта и разработки новых технологий (антикоррозийных, энергоэффективных) в секторе ЖКХ будут активно реализовываться научно-исследовательские работы с совершенствованием научно-технической документации.

При проектировании будут применяться технологии и прогрессивные технические решения, основанные на современных научно-технических разработках и

экспериментальных исследованиях, размещаемые в едином государственном реестре новых технологий в строительстве.

Для снижения нагрузки на тариф и увеличения инвестиционной привлекательности СЕМ, специализирующихся на очистке сточных вод, будут внедрены технологии выработки электроэнергии биогазовыми станциями, повторного использования очищенных сточных вод на техническое водоснабжение и полив, извлечение дополнительного дохода за счет реализации переработанных иловых отложений (для удобрения, использования в строительстве).

Обеспечение контроля качества предоставляемых услуг будет осуществляться за счет внедрения контрольно-измерительных оборудований и масштабируемых систем сбора данных и оперативного диспетчерского управления.

СЕМ будет поэтапно, начиная с 2024 года, внедряется система SCADA/EMS, которая в режиме реального времени обеспечит учет ресурсов, выявит потери и определить потребность в проведении модернизации соответствующей инфраструктуры.

Будут масштабирован опыт автоматизации ТОО "Водные Ресурсы – Маркетинг" производственных процессов на водоканале города Шымкента.

Информационные системы СЕМ будут интегрированы с информационной системой централизованного сбора и хранения электронных информационных ресурсов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства (далее - ИС централизованного сбора), обеспечивающей консолидированную информацию по всей отрасли ЖКХ.

Информация касательно сведений о жилищном фонде и жителях, о потреблении энергоресурсов, текущем состоянии объектов ЖКХ, инженерных коммуникациях оцифруется и станет доступной для пользователей в электронных ресурсах и информационных системах субъектов отрасли с дальнейшей передачей на платформу ИС централизованного сбора, которая будет передана в доверительное управление Казцентр ЖКХ.

КазЦентр ЖКХ будет предоставлять СЕМ финансирование для оснащения общедомовыми приборами МЖД отечественного производства за счет возвратных средств, выделенных ранее в рамках финансового лизинга (срок лизинга 48 месяцев, ставка вознаграждения от 4 %) или путем выдачи целевого займа.

С целью формирования интерактивных карт инженерных сетей, предоставления открытого доступа населения и бизнеса к информации по существующей инфраструктуре будут инвентаризированы инженерные коммуникации застроенных территорий населенных пунктов страны.

Будут концептуально пересмотрены подходы по обеспечению сектора трудовыми ресурсами.

Будет продолжена подготовка и переподготовка кадров для ЖКХ как в высших учебных заведениях, так и в учебных заведениях, реализующих техническое и профессиональное образование, в особенности по специальностям "водоснабжение и канализация", "теплоснабжение", "газоснабжение", "управление коммунальным хозяйством".

Будет проработан вопрос включения в перечень праздничных дат для сотрудников отрасли ЖКХ и актуализированы профессиональные стандарты отрасли ЖКХ. Это позволит развить рынок профессиональной подготовки, переподготовки и стажировки в рамках обмена опытом.

В целях внедрения передового опыта в вопросах управления отраслью будет повышено количество квот на стажировку за рубежом по программе "Болашак" для действующих сотрудников отрасли ЖКХ, в том числе из обслуживающих организаций (субъекты естественных монополий, поставщики коммунальных услуг, субъекты сервисной деятельности и управляющие компании).

Еще одним ключевым элементом привлекательности данных специальностей является вопрос повышения оплаты труда специалистов. На сегодня сотрудники сектора коммунального хозяйства имеют одну из самых низких заработных плат, несмотря на высокие квалификационные требования как технических специалистов. Для этого совместно с заинтересованными уполномоченными органами будет принят план повышения заработных плат сотрудников коммунального хозяйства и сектора сервисных услуг до среднего республиканского уровня.

В рамках повышения осведомленности жителей о преимуществах новых технологий систем учета потребления ресурсов будет проводиться информационно разъяснительная работа по энергосбережению и повышению энергоэффективности.

Разъяснения о преимуществах установки "умных" приборов учета коммунальных услуг позволят увеличить заинтересованность в приборизации и обеспечить защиту прав потребителей от сверхначислений "оплата по факту оказанных услуг".

Вместе с тем открытый доступ к государственному реестру новых технологий в сфере ЖКХ значительно увеличит осведомленность жителей о более эффективном материалах, оборудовании, обеспечивающих экономию при энергопотреблении.

Подход 2. Повышение доступности жилья для широких слоев населения за счет развития жилищной инфраструктуры

В целях сбалансированного развития жилищного строительства и обеспечения доступности жилья для широких слоев населения будут предусмотрены следующие меры.

1. Привлечение частных инвестиций в жилищное строительство

1.1. Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки

Рост объемов жилищного строительства в регионах республики влечет за собой необходимость увеличения мощности действующих энергоисточников и строительства новых.

Для стимулирования строительства и своевременного ввода объектов социального жилья, в рамках средств республиканского и местных бюджетов, в новых районах жилищной застройки будет финансироваться строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры, включающей системы электроснабжения (в том числе подстанции 10/0,4кВ), теплоснабжения, инженерные сети водо-, газоснабжения (в пределах границ (черты) населенных пунктов), водоотведения (канализации), телефонизации, инженерные сооружения, благоустройство и внутриквартальные проезды.

При подведении коммуникаций на основании договора (определяющего порядок и условия реализации жилья и проведения мониторинга) к объектам жилья частного застройщика (за исключением благоустройства) будет реализовываться не менее 50% объема жилья для социального назначения по нормативу, утвержденному уполномоченным органом в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – уполномоченный орган).

При реализации частным застройщиком построенного жилья, возмещению подлежит стоимость внутриплощадочных сетей и благоустройства пропорционально приобретаемому жилью, в соответствии с нормативом утвержденным уполномоченным органом.

Для мониторинга исполнения частными застройщиками встречных обязательств будет модифицирована информационная система АО "КЖК".

С целью стимулирования развития индивидуального жилищного строительства в пределах средств республиканского бюджета земельные участки будут обеспечиваться водопроводными, электрическими, газопроводными сетями.

Подведение к таким участкам систем теплоснабжения, сетей телефонизации, водоотведения и канализации, инженерных сооружений, внутриквартальных дорог и проездов будет осуществляться за счет средств местных бюджетов.

МИО будут предусматривать строительство индивидуальных жилых домов для категории граждан, определенных жилищным и земельным законодательством.

Будет обеспечиваться предоставление земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства с обязательством государственной регистрации прав на построенные на них жилые дома в установленный срок.

Будут созданы условия для запуска массового строительства индивидуальных жилых домов индустриальным способом, развития модульного строительства, включая

деревянное домостроение, стимулирование производства и применение домокомплектов.

1.2. Инструменты субсидирования и проектного финансирования

Для снижения оттока населения из сельской местности будут возмещаться государством затраты работодателей, построивших арендные дома для своих работников.

Субсидии будут выделяться из средств республиканского и местных бюджетов согласно требований бюджетного законодательства при наличии подтверждающих документов о вводе построенного жилого дома в эксплуатацию.

Жилища будут предоставляться работникам, с которыми заключены трудовые договора на 5 летний срок. По истечении данного срока работодатель будет вправе реализовать жилище работнику без учета суммы выплаченной субсидии из республиканского или местного бюджета.

Перечень сельских населенных пунктов, в которых работодатели планируют строительство жилья будет определяться местными представительными органами на основании предложений МИО.

Для реализации данного механизма будут приняты правила субсидирования затрат работодателей, построивших в сельском населенном пункте жилища для своих работников.

С целью снижения затрат застройщиков будет продолжен через АО "КЖК" механизм субсидирования части ставки вознаграждения по кредитам, полученным на строительство жилья, с соблюдением встречных требований по реализации части не менее 50 % объема жилья для социального назначения от полученных кредитных средств по нормативу, утвержденному уполномоченным органом.

АО "КЖК" будет реализовано проектное финансирование инвестиционных проектов с частными застройщиками на принципах платности, срочности и возвратности с привлечением средств на внутреннем и международных рынках капитала на рыночных условиях, а также с ценовыми параметрами строительства и реализации, обеспечивающими рентабельность и возвратность средств.

Будут проработаны вопросы партнерства с частными застройщиками по принципу ГЧП в целях финансирования строительства жилья в рамках комплексной застройки территорий. Порядок и условия реализации проектов будут определяться АО "КЖК" исходя из рентабельности проектов и возвратности средств.

1.3. Развитие рынка арендного жилья

В целях развития рынка частного арендного жилья с учетом международного опыта будут созданы институциональные условия для деятельности инвестиционных фондов недвижимости (REIT).

REIT будет формировать доходы за счет предоставления в аренду жилой и коммерческой недвижимости и роста стоимости недвижимости с распределением

среди акционеров (субъектов квазигосударственного сектора, организаций с государственным участием, институциональных инвесторов, институтов развития).

АО "КЖК" будет продолжена реализация проектов арендного жилья по соответствующим меморандумам (соглашениям) с государственными и негосударственными юридическими лицами.

Будет рассмотрена возможность реализации проектов арендного жилья с правом (без права) выкупа за счет объектов, находящихся на балансе местных исполнительных органах, для решения жилищных вопросов граждан, определенных жилищных законодательством.

1.4. Обеспечение строительными материалами и внедрение новых технологий для повышения прочности, и надежности жилых зданий.

До конца 2025 года планируется реализация 162 проектов по развитию строительной индустрии.

Будет создан полноценный кластер лифтовой отрасли, состоящий из научно-исследовательского и испытательного центров, обучающего центра и высокотехнологичного производства лифтов.

Для обеспечения загрузки действующих домостроительных комбинатов (далее – ДСК) разработана Дорожная карта на 2021 – 2025 годы с последующей актуализацией необходимых мер.

Предусматривается рассмотреть меры по снижению железнодорожных тарифов за логистику для производителей ДСК.

На базе АО "КЖК" будет продолжена дальнейшая работа по продвижению онлайн - платформы строительных материалов (www.material.kz), которая позволяет казахстанским производителям строительных материалов создавать собственную витрину стройматериалов с ценами для строительных компаний.

В свою очередь, строительные компании получают прямой доступ к казахстанским стройматериалам без затрат на поиск производителей.

В целом успешная реализация проектов по производству керамической плитки, сэндвич панелей, теплоизоляционного материала, напольного покрытия (ламинат), сухих строительных смесей, стеновых материалов (газоблоки, пескоблоки), кирпичей (силикатный, керамический), мраморной муки, железобетонных изделий, фиброцементных плит, фасадных материалов, профилей, стеновых панелей, керамзитов, катанки и арматуры обеспечит повышение внутривострановой ценности с 64 % до 80 %, что позитивно скажется на снижении доли импорта строительных материалов в среднем на 15 %.

На постоянной основе совершенствуется нормативное регулирование по обязательному применению материалов, оборудования и изделий строительной продукции казахстанского производства.

Ведется дальнейшая работа по обязательному применению BIM-технологии (ТИМСО), которая позволяет снизить материалоемкость проекта за счет применения энергосберегающих технологий, строительных материалов и конструкций. Это косвенным эффектом обеспечит значительное снижение эксплуатационных расходов жильцов на содержание жилого дома.

В целях обеспечения массового внедрения на законодательной основе будут определены критерии применения технологии информационного моделирования строительных объектов (ТИМСО) при проектировании.

В соответствии с требованиями нормативно-технического документа классификация зданий по уровню комфорта предусматривает градацию классов по размеру площади квартиры и жилой площади на 1 человека, высоте жилых помещений от пола до потолка, количеству жилых комнат, минимальной площади кухонных помещений, количеству и расположению ванных комнат и санузлов, наличию парковочных мест на одну квартиру, обеспечению системами безопасности и прочим показателям.

Для полноценной прозрачности процесса строительных работ и повышения качества строительства будет продолжена дальнейшая интеграция "E-QURYLYS" с необходимыми информационными системами.

Для ускоренной реализации проектов и принятия проектных решений будет осуществляться наполнение государственного банка проектов строительства, совершенствоваться методы калькулирования смет с применением укрупненных норм по видам работ и конструктивам.

Будет разработан и принят градостроительный кодекс, который определит регуляторные приоритеты, цели устойчивого развития отрасли, механизмы ценообразования, решит системные отраслевые проблемы, соотносимость с международными стандартами, сократит ряд подзаконных актов.

Для обеспечения системной и скоординированной работы в строительстве будет предусмотрено создание единого центра градостроительного планирования, нормирования и экспертизы на базе РГП "Госградкадастр", РГП "Госэкспертиза", АО "КазНИИСА".

В целях мониторинга доступности жилья и оценки эффективности мер АО "КЖК" будут проводиться аналитические исследования с визуализацией результатов в информационной системе.

2. Обеспечение жильем категорий граждан, определенных жилищным законодательством

Реализуемые меры обеспечения граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилье (далее – очередники) согласно требованиям Закона РК "О жилищных

отношениях" (далее –Закон), не оказывают существенного влияния на снижение очередности ввиду несоответствия статусов поставленных на учет граждан установленным критериям.

Первоочередной задачей МИО будет проведение инвентаризации списочной численности с целью приведения в соответствие с действующим законодательством Республики Казахстан.

В целом будет реформировано жилищное законодательство с обеспечением новых подходов, в том числе рассмотрено преобразование АО "Отбасы банк" в национальный институт развития и поддержки с наделением прав по постановке и учету нуждающихся в жилье.

Оказание мер государственной поддержки будет осуществляться с учетом совокупных семейных доходов и критериев нуждаемости в жилье, определенных жилищным законодательством.

При этом важным ориентиром в реализации мер государственной поддержки станут данные цифрового портрета семьи и ожидаемая налоговая реформа по декларированию доходов.

Мерами государственной поддержки по решению жилищных вопросов очередников будет предусматриваться:

1. Субсидирование арендной платы в частном жилищном фонде для очередников, имеющих совокупный семейный доход ниже 1-ого прожиточного минимума на члена семьи.

Субсидии на аренду жилья в частном жилищном фонде предоставляются через АО "Отбасы банк" в пределах средств, предусматриваемых законом о республиканском бюджете и решениями местных представительных органов на соответствующий финансовый год, в порядке, определяемом уполномоченным органом.

Арендовать жилье возможно у физических или юридических лиц, обладающих правами собственности на недвижимое имущество.

Будет создан на портале otbasybank.kz модуль с базой арендодателей, позволяющий арендаторам выбирать необходимое жилье.

2. Предоставление очередникам из социально-уязвимых категорий жилья в аренду без права выкупа в порядке очередности согласно требованиям Закона.

Учитывая требования Закона, не менее 20 % от общего объема арендного жилья без права выкупа будет предоставляться очередникам, определенным подпунктами 6), 9) статьи 68 Закона (по каждой категории соответственно).

С целью обеспечения МИО необходимым объемом коммунального жилищного фонда будут предоставляться из республиканского бюджета средства на строительство, приобретение и (или) реконструкцию жилья социального назначения согласно нормативу, определенному уполномоченным органом, с обязательным софинансированием из местного бюджета.

При этом в приоритетном порядке строительство арендного жилья без права выкупа будет предусматриваться в сельской местности и приграничных территориях.

3. Предоставление очередникам через АО "Отбасы банк" льготных займов по ставкам 2 % – 5 % для приобретения жилья социального назначения, построенных (приобретенных) за счет выпуска МИО государственных ценных бумаг (далее - ГЦБ).

При этом АО "КЖК" предусмотрено предоставление МИО облигационных займов, в том числе за счет средств Национального фонда Республики Казахстан, Национального Банка Республики Казахстан с правом микширования с привлеченными рыночными средствами.

Порядок и условия финансирования строительства (приобретения) МИО жилья социального назначения за счет выпуска ГЦБ, мониторинга и реализации жилья очередникам через АО "Отбасы банк" будут определяться правилами, утвержденными уполномоченным органом.

Мониторинг реализации МИО жилищных проектов обеспечивается посредством информационной системы АО "КЖК".

АО "Отбасы банк" предоставляются бюджетные кредиты из средств республиканского и местных бюджетов для предоставления очередникам льготных займов.

Для ускоренного решения жилищных вопросов очередников будет предусмотрено законодательное право МИО приобретения за счет средств, полученных от ГЦБ, готового первичного жилья, а также жилья в строящихся объектах долевого строительства, обеспеченных гарантией АО "КЖК".

Жилье социального назначения будет соответствовать III-IV классам комфортности согласно требованиям государственных нормативов, в области архитектуры, градостроительства и строительства. Общая площадь одной единицы жилья будет в пределах 80 кв. метров с допустимым отклонением до 5 %.

3. Развитие ипотечного жилищного кредитования

Во избежание значительных колебаний на рынке недвижимости и сохранения финансовой стабильности будет осуществлен переход к рыночным механизмам ипотечного кредитования с внедрением субсидирования ставок вознаграждения по ипотечным программам финансовых институтов за счет средств республиканского бюджета.

Условия предоставления субсидий для возмещения части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным банками второго уровня населению через субъекты квазигосударственного сектора, будут определяться правилами, утвержденными уполномоченным органом.

МИО совместно с АО "Отбасы банк" будут реализованы региональные программы льготного кредитования для молодежи и жителей моногородов с низким потенциалом развития.

В рамках инструментов АО "Отбасы банк" будет предусмотрена льготная ипотека с 10 % первоначальным взносом, ставкой вознаграждения не более 5 % для жителей моногородов с низким потенциалом развития при условии отсутствия жилья по территории Республики Казахстан и наличия социального контракта по трудоустройству. Финансирование льготной ипотеки будет обеспечиваться за счет средств местных бюджетов, средств работодателей и иных источников.

АО "Отбасы банк" будет реализована программа "Жана баспана" для кредитования военнослужащих, работников специальных государственных органов, сотрудников внутренних дел, получающих жилищные выплаты, за счет заемных и собственных средств, в том числе в рамках чистой прибыли, полученной за соответствующий финансовый год.

Наряду с этими инструментами развития ипотечного кредитования будут рассмотрены меры:

повышения инвестиционной привлекательности и ликвидности ипотечных ценных бумаг;

стандартизации и цифровизации рынка ипотеки, в том числе снижения издержек граждан и банков на оформление и обслуживание ипотечного кредита за счет перевода взаимодействия заемщиков, банков и государственных органов в электронный формат;

развития механизма ипотечного кредитования строительства индивидуальных жилых домов, в том числе льготных ипотечных программ, и строительства индивидуальных жилых домов гражданами самостоятельно;

расширения возможности использования цифровых активов в строительстве (цифровые деньги, цифровая закладная);

дифференцированного подхода реализации механизмов льготной ипотеки с учетом объемов интенсивного строительства жилья частными застройщиками, территориальной расположенности (сельские населенные пункты, приграничные территории).

4. Обеспечение защиты долевых вкладов в жилищное строительство

1. Механизм завершения строительства проблемных объектов жилищного строительства, осуществляемых в обход законодательства.

МИО для выявления в регионе проблемных объектов жилищного строительства будет осуществляться на постоянной основе мониторинг строительства жилых объектов.

Вопросы определения объектов проблемными и их завершения путем привлечения инвесторов, уполномоченной организации или иных способов будут рассматриваться

на создаваемой МИО межведомственной комиссии по вопросам долевого участия в жилищном строительстве.

Законом о долевом участии в жилищном строительстве предусмотрены правовые основы создания уполномоченной организации, формирование и увеличение уставного капитала, которой будут осуществляться за счет средств местного бюджета.

Законом о долевом участии в жилищном строительстве предусмотрены правовые основы создания уполномоченной организации, формирование и увеличение уставного капитала, которой будет осуществляться за счет средств местного и республиканского бюджета, для обеспечения строительства МЖД с последующей реализацией и реинвестирования вырученных средств в строительство, а также в целях решения вопросов физических лиц, признанных пострадавшими по решению суда в результате "двойных продаж" и отсутствия существующих площадей.

В качестве дополнительных источников финансирования уполномоченными организациями будут привлекаться бюджетные кредиты в порядке, предусмотренном действующим бюджетным законодательством Республики Казахстан, в том числе в рамках выпуска МИО ГЦБ с условием обеспечения за счет свободных жилых помещений очередников, определенных жилищным законодательством, в соответствии с правилами, утвержденными уполномоченным органом.

МИО будет обеспечивать в системе "Казреестр" поименный реестр дольщиков проблемных объектов с указанием суммы вложенных средств и стоимости приобретаемой квартиры, наименования и местонахождения объекта, статусов права требования к имуществу.

Уполномоченная организация в соответствии с порядком, утвержденным МИО, за счет привлеченных средств будет осуществлять финансовый, юридический и технический аудит проблемных объектов жилищного строительства, снос и (или) демонтаж объектов, в том числе объектов незавершенного строительства, выкуп земельных участков (прав землепользования, финансировать проектные и строительно-монтажные работы, строительство новых МЖД, а также авансировать строительство с условием обеспечения возвратности средств).

Для осуществления уполномоченной организацией финансирования строительства необходимо наличие финансового и технического аудита проблемных объектов, разработанной проектно-сметной документации на остаточные виды работ, прошедшей в установленном порядке комплексную вневедомственную экспертизу, по которой определяются ценовые и технические параметры жилых объектов. На основании данных документов, а также данных о наличии свободных площадей уполномоченная организация будет определять объем финансовых средств, необходимый для завершения строительства, с условием обеспечения возвратности средств в установленные сроки.

Возвратность вложенных средств будет обеспечиваться за счет передачи уполномоченной организации свободных площадей и (или) средств от их реализации в проблемных объектах и (или) новых МЖД, а также денежных средств и (или) имущества, взысканного в пользу дольщиков.

Уполномоченная организация с учетом возвратности средств по согласованию с МИО будет использовать повторно средства от реализации свободных площадей на объектах и (или) средств от реализации имущества, взысканного в пользу дольщиков, а также в рамках предоставляемых кредитных средств, на строительство новых МЖД (со встроенными помещениями и паркингом).

МИО за счет средств местного бюджета будут обеспечивать финансирование строительства инженерных сетей, благоустройство для завершения строительства проблемных объектов.

2. Совершенствование механизма долевых вкладов

Будут предусмотрены меры по совершенствованию законодательства о долевом участии в жилищном строительстве с созданием более благоприятных условий для всех участников рынка, усиления ответственности агентств недвижимости, отделов продаж, рекламных компаний, риэлторов, застройщиков, строящих в обход законодательства, увеличения штрафных санкций, а также будут расширены функции уполномоченных организаций в части привлечения средств дольщиков при реализации мероприятий по реновации жилищного фонда.

Будет модернизироваться система "Казреестр" с целью выявления незаконного привлечения средств дольщиков и исключения "двойных продаж".

Будут усилены требования к жилищно-строительным кооперативам, в части обязательного наличия земельных участков для реализации проекта, не менее 50 % участников от эскизного проекта на момент создания и утвержденной проектно-сметной документации при привлечении дополнительных участников.

5. Обновление жилищного фонда

1. Механизмы реновации жилищного фонда

МИО будут утверждены по согласованию с общественностью программы реновации жилищного фонда "старых кварталов" и установлены в ней механизм и критерии реализации, в том числе порядок и условия возмещения собственникам жилья в многоквартирных жилых домах, а также механизмы финансирования, в том числе с привлечением уполномоченной организации.

При этом собственникам жилых помещений будут предоставляться новые квартиры в равнозначных по площади размерам, но не менее однокомнатной квартиры. Собственникам нежилых помещений возмещается ее стоимость.

В случае согласия собственника нежилого помещения, возмещение за реализуемое имущество будет рассматриваться путем предоставления равнозначных по площади нежилых помещений в строящихся объектах.

Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется МИО с учетом износа строительных конструкций жилого фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников помещений.

Снос аварийных (ветхих) жилых домов будет производиться за счет средств местного бюджета.

В рамках реализации проектов по реновации жилищного фонда МИО будут предусматривать строительство малогабаритного жилья и жилья I-IV классов комфортности с коммерческими помещениями и паркингами для реализации на рынке в целях реинвестирования проекта или реновации ветхого жилья.

Стоимость реализации 1 квадратного метра общей площади жилья будет определяться уровнем комфортности строящегося жилья и сложившейся конъюнктуры рынка недвижимости на момент реализации, но не ниже себестоимости строительства.

Для финансирования проектов реновации жилищного фонда будут направлены средства местного бюджета, ГЦБ, частные инвестиции, в том числе через механизмы ГЧП, займы финансовых институтов, субъектов квазигосударственного сектора, доходы от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проекта.

При использовании средств, привлеченных к МИО путем выпуска ГЦБ для финансирования строительства жилой части объектов, будет предусмотрена реализация жилья очередникам соразмерно объему финансирования в соответствии с правилами, утвержденными уполномоченными органами.

2. Модернизация жилищного фонда

МИО будет инвентаризирован жилищный фонд с оценкой технического состояния (паспортизации) жилищного фонда.

В результате проведения инвентаризации будут получены объективные данные по количеству домов и их технических характеристиках, класса энергоэффективности, оснащенности общедомовыми приборами учета и автоматизированными системами регулирования теплопотребления.

В ИС централизованного сбора будет сформирован реестр данных по каждому жилому дому, прошедшему паспортизацию и подлежащему сносу или капитальному ремонту.

В сфере энергосбережения и повышения энергоэффективности для реновации жилищного сектора будут внедрены механизмы стимулирования, такие как классы энергоэффективности, постпроектный анализ соответствия требованиям по энергоэффективности новых зданий.

Для рационального использования энергетических ресурсов и обеспечения прозрачности тарифов за потребленные ресурсы жилищный сектор будет оснащен

общедомовыми приборами учета тепловой энергии и воды с дистанционной передачей данных и автоматизированных (индивидуальных) тепловых пунктов за счет местных бюджетов, собственных средств объектов кондоминиума и других источников.

Будет проводиться информационно-разъяснительная работа среди населения по вопросам энергосбережения и повышения энергоэффективности, что позволит сформировать у собственников квартир, нежилых помещений понимание необходимости бережного отношения к общему имуществу объекта кондоминиума и экономии энергоресурсов.

МИО будут обеспечивать за счет местного бюджета содержание уполномоченной организации, специализирующейся на ремонте жилых домов.

Для капитального ремонта МЖД объектов кондоминиума будут использоваться бюджетные кредиты с микшированием возвратных средств, получаемых от ранее выделенных бюджетных кредитов на ремонт МЖД других объектов кондоминиума.

Для проведения ремонта в МЖД областным бюджетам, бюджетам городов Астана, Алматы и Шымкента будут выделяться из республиканского бюджета бюджетные кредиты под ставкой 0,1 % годовых сроком на 7 лет.

МИО будут в рамках средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование капитального ремонта МЖД, замену (ремонт) лифтов в МЖД с условием обеспечения возвратности средств, собственниками помещений (квартир).

Будет автоматизирован механизм назначения жилищной помощи малообеспеченным гражданам для оплаты коммунальных услуг, что ускорит получение государственной услуги.

МИО в рамках внедрения реформы в сфере ЖКХ будут обеспечивать государственное техническое обследование функционирующих МЖД и регистрацию объектов кондоминиума за счет средств местного бюджета, что позволит в целом по республике обеспечить 100 %-ную регистрацию объекта кондоминиума и создать законные предпосылки для использования собственниками квартир, нежилых помещений отдельных частей общего имущества объекта кондоминиума.

В целях внедрения эффективных механизмов управления жилищным фондом будут приняты меры по совершенствованию жилищного законодательства на постоянной основе, в том числе в части наделения жилищных инспекций правом инспекционного обследования подконтрольных объектов, с усилением статуса жилищных инспекторов.

Для реализации комплекса мер по повышению компетенции и квалификации кадровых ресурсов будут проведены обучающие мероприятия для председателей объединений собственников имущества и доверенных лиц простого товарищества.

6. Целевые индикаторы и ожидаемые результаты

Целевой индикатор 1

Обеспечение доступа населения к услугам водоснабжения в городах и селах– 100 % к 2025 -2029 годам.

Целевой индикатор 2

Снижение износа сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения с 51 % до 40 % к 2030 году.

Целевой индикатор 3

Обеспечение уровня очистки сточных вод в городах республиканского и областного значения с 77,7 % до 98,1 % к 2030 году.

Целевой индикатор 4

Доступность жилья – 0,53 (отношение среднедушевых доходов населения на среднюю стоимость 1 кв. м. (продажа нового жилья (квартиры в многоквартирных домах) к 2030 году.

Целевой индикатор 5

Снижение доли объектов кондоминиумов, требующих капитального ремонта, с 31,2 % до 28,8 % к 2030 году.

Основные ожидаемые результаты по итогам 2029 года:

1. Увеличение доли населения, удовлетворенного условиями проживания, от 54,9 % до 60 %.

2. Увеличение охвата доступом населения к услугам водоснабжения на 2,1 млн человек.

3. Снижение потерь тепловой энергии в многоэтажных жилых домах за счет применения энергоэффективных технологий с 57 % до 30 %.

4. Прирост объема инвестиций в жилищное строительство на 8 %.

Приложение
к Концепции развития
жилищно-коммунальной
инфраструктуры
на 2023 - 2029 годы

План действий по реализации Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы

№ п/п	Наименование реформ/ основных мероприятий	Форма завершения	Срок завершения	Ответственные исполнители
1	2	3	4	5
Направление 1. Повышение качества жилищно-коммунальных услуг путем развития коммунального сектора Целевой индикатор 1. Доступ населения к услугам водоснабжения:				МИИР, МЭПР, МФ, МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, СЕМ,

в городах (2023 г. – 99 %, 2024 г. – 99,5 %, 2025-2029 гг. – 100 %) в селах (2023 г. – 96,3 %, 2024 г. – 98 %, 2025 -2029 гг. – 100 %)				АО "КазЦентр ЖКХ" " (по согласованию) , Р Г П " Госградкадстр" (по согласованию)
Целевой индикатор 2. Снижение износа сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения (2023 г. – 50 %, 2024 г. – 49 %, 2025 г. – 48 %, 2026 г. – 46 %, 2027 г.– 44 %, 2028 г. – 42 %, 2029 г. – 40 %)				МИИР, МФ, МЭПР, МЭ МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, СЕМ, АО КазЦентр ЖКХ" (по согласованию)
Целевой индикатор 3. Уровень очистки сточных вод в городах республиканского и областного значения (2023 г. – 77,7 %, 2024 г. – 79 %, 2025 г. – 84 %, 2026 г. – 85 %, 2027 г. – 92 %, 2028 г. 97 %, 2029 г. – 98,1 %)				МИИР, МФ, МЭПР, МЭ МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, СЕМ, АО "КазЦентр ЖКХ" " (по согласованию)
Реформа 1. Институциональные меры				
1.	Проработка вопроса совершенствования законодательства по развитию систем водоснабжения и водоотведения	предложение в Правительство	3 квартал 2023 года	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентр ЖКХ" (по согласованию)
2.	Проведение технического обследования сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения для определения фактического износа	заключения технического обследования	4 квартал 2023 года	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентр ЖКХ" (по согласованию)
3.	Актуализация региональных планов строительства, реконструкции и модернизации систем водоснабжения и водоотведения с учетом потребности	региональные планы	ежегодно, в течение 2023-2029 годов	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
	Принятие региональных планов строительства, реконструкции и	распоряжение акима,	ежегодно, в течение	акиматы областей, городов Астаны,

4.	модернизации систем теплоснабжения с учетом потребности	информация в МИИР	2023-2029 годов	Алматы и Шымкента
5.	Проработка вопроса создания Национального центра жилищно-коммунальной инфраструктуры на базе АО "КазЦентр ЖКХ"	предложение в Правительство	4 квартал 2023 года	МИИР, МНЭ, МФ, МЭ, МЭПР, акиматы областей, городов Астана, Алматы и Шымкента
6.	Обеспечение сельских населенных пунктов эксплуатируемыми предприятиями по водоснабжению и водоотведению	решение МИО	2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
7.	Разработка и корректировка генеральной схемы организации территории Республики Казахстан для наполнения автоматизированной информационной системы государственного градостроительного кадастра	постановление Правительства Республики Казахстан	2024 – 2029 годы	МИИР, МФ, МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, РГП "Госградкадстр" (по согласованию)
8.	Разработка и корректировка межрегиональных схем территориального развития регионов и агломераций для наполнения автоматизированной информационной системы государственного градостроительного кадастра	приказ МИИР	2024 – 2029 годы	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, РГП "Госградкадстр" (по согласованию)
Реформа 2. Реализация инфраструктурных проектов в рамках бюджетного финансирования				
	Строительство 9 тыс. км сетей		ежегодно,	МИИР, МЭПР, акиматы областей,

9.	водоснабжения в городской и сельской местности	акты ввода в эксплуатацию	1 квартал следующего за отчетным годом	городов Астаны, Алматы и Шымкента
10.	Установка комплексных блок-модулей очистки воды в 963 сельских населенных пунктах	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующий за отчетным годом	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
11.	Реализация 43 проектов по строительству и реконструкции групповых водоводов	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующий за отчетным годом	МЭПР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
12.	Проведение поисково-разведочных работ для определения подземных запасов воды с учетом потребности в системах водоснабжения	отчет в МИИР	ежегодно, январь 2023 – 2025 годов	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
13.	Реконструкция 14 тыс. км сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующий за отчетным годом	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
14.	Строительство и реконструкция 1225 км ливневых канализаций и арычной системы	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующий за отчетным годом	МИИР, МФ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
Реформа 3. Создание условий для повышения инвестиционной привлекательности за счет финансовых инструментов, тарифной политики и налоговых преференций				
15.	Реализация 68 инфраструктурных проектов по строительству и реконструкции канализационно-очистных сооружений за счет различных механизмов финансирования	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, в течение 2023 – 2029 годов	МИИР, МФ, МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, СЕМ, АО КазЦентр ЖКХ" (по согласованию)
	Привлечение займов международных финансовых организаций и облигационных			акиматы областей, городов Астаны, Алматы и

16.	з а й м о в национальных институтов под государственную гарантию для реализации проектов по строительству и реконструкции КОС	соглашения	ежегодно, 2023 – 2029 годы	Шымкента, МНЭ, МФ, АО "КазЦентр ЖКХ " (по согласованию), СЕМ
17.	Разработка нового механизма субсидирования затрат по обслуживанию и погашению займов из других источников	предложение в Правительство	2 квартал 2024 года	МИИР, МФ, МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, СЕМ, АО КазЦентр ЖКХ" (по согласованию)
Реформа 4. Внедрение новых технологий и цифровизация сектора				
18.	Проведение научно-исследова тельских работ в с ф е р е сейсмостойкого строительства с совершенствование м научно-технической документации.	протокол научно-техническог о совета	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, АО " КазЦентр ЖКХ" (по согласованию)
19.	Автоматизация производственных процессов тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистных сооружений, электрических сетей с интеграцией в информационную систему централизованного сбора и хранения электронных информационных ресурсов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунал ьного хозяйства	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, в течение 2024 – 2029 годов	МИИР, МЭПР, МЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, СЕМ, АО "КазЦентр ЖКХ " (по согласованию)
20.	Установка 18706 общедомовых	отчет		акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента,

	приборов учета тепла и воды	в МИИР	ежегодно, в течение 2023-2029 годов	АО "КазЦентр ЖКХ" " (по согласованию)
21.	Актуализация профессиональных стандартов отрасли ЖКХ	совместные приказы МИИР, МЭПР, МЭ	2023-2024 годы	МИИР, МЭ, МЭПР, МНЭ, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)
22.	Инвентаризация подземных и надземных коммуникаций на 227 тыс.га застроенных территорий населенных пунктов в целях наполнения государственного градостроительного кадастра (2023 г. – 83,1 га, 2024 г. – 60,2 га, 2025 г. – 17,4 га, 2026 г. – 17,4 га, 2027г . – 15,9 га, 2028 г. – 17,2 га, 2029 г. – 15,8 га.)	электронная база данных	ежегодно, 2023-2029 годы	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, РГП "Госградкадстр" (по согласованию)
23.	Модернизация и сопровождение автоматизированной информационной системы государственного градостроительного кадастра (внедрение новых модулей, реализация аналитических возможностей системы)	протокол тестирования	ежегодно, 2024-2029 годы	МИИР, РГП "Госградкадстр" " (по согласованию)
Направление 2. Повышение доступности жилья для широких слоев населения за счет развития жилищной инфраструктуры Целевой индикатор 4. Доступность жилья по республике (2023 г. – 0,39, 2024 г. –	МИИР, МНЭ, МФ, МТСЗН, МЭ, МСХ, МИОР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию), АО "Отбасы банк", (по согласованию), АО "КЖК" (по согласованию), Р Г П "Госградкадстр"(по			

0,41, 2025 г. – 0,44, 2026 г. – 0,47, 2027 г. – 0,49, 2028 г. – 0,51, 2029 г. – 0,53)	согласованию), АО "КазНИИСА" (по согласованию), РГП "Госэкспертиза" (по согласованию)				
Целевой индикатор 5. Доля объектов кондоминиумов, требующих капитального ремонта (2023 г. – 31,2 %, 2024 г. – 30,8 %, 2025 г. – 30,3 %, 2026 г. – 30 %, 2027 г. – 29,6 %, 2028 г. – 29,2 %, 2029 г. – 28,8 %)	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию), АО "КазНИИСА" (по согласованию)				
Реформа 5. Привлечение частных инвестиций в жилищное строительство					
24.	Строительство 111 млн кв. метров жилья по всем источникам финансирования (2023 г. – 15,3, 2024 г. – 15,5, 2025 г. – 15,7, 2026 г. – 15,9, 2027 г. – 16,1, 2028 г. – 16,3, 2029 г. – 16,5)	акты ввода в эксплуатацию		ежегодно, 1 квартал следующего за отчетным годом	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
25.	Разработка генеральных планов и проектов детальной планировки населенных пунктов с учетом развития жилищной, социальной и транспортной инфраструктуры	решения маслихатов		ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
26.	Принятие региональных планов жилищного строительства на основе градостроительных документов с учетом экономического потенциала населенных пунктов, численности	решение МИО		4 квартал 2023 года	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента

	граждан, определенных требованиями жилищного земельного законодательства			
27.	Подведение инженерно-коммуникационной инфраструктуры к строящимся в новых районах жилой застройки жилым объектам частных застройщиков с мониторингом исполнения встречных обязательств	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующий за отчетным годом	МИИР, МФ, МСХ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КЖК" (по согласованию)
28.	Разработка модуля ситуационного центра "Нұрлы жер" для мониторинга проектов МИО по подведению инженерной инфраструктуры к жилым объектам частных застройщиков	акт ввода в промышленную эксплуатацию	2 квартал 2024 года	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КЖК" (по согласованию)
29.	Подведение инженерно-коммуникационной инфраструктуры к земельным участкам, предоставляемых гражданам для строительства индивидуального жилого дома (ежегодно по 40 тыс. земельных участков)	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующий за отчетным годом	МИИР, МФ, МСХ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
30.	Реализация проектов строительства индивидуальных жилых домов для граждан, стоящих в очереди на земельные участки	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно,	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КЖК" (по

	и получение жилья, согласно требованиям жилищного законодательства		1 квартал следующий за отчетным годом	согласованию), АО "Отбасы банк" (по согласованию)
31.	Утверждение правил субсидирования затрат работодателей, построивших в сельском населенном пункте жилища для своих работников	приказ МИИР	2 квартал 2023 года	МИИР, акиматы областей городов Астаны, Алматы и Шымкента, МНЭ, МСХ, НПП (по согласованию)
32.	Утверждение перечня сельских населенных пунктов, в которых работодатели планируют строительство жилья	решения маслихатов	2 квартал 2023 года	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
33.	Субсидирование затрат работодателей, построивших арендное жилище в селе, поселке, сельском округе	договора	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, акиматы областей, МНЭ, МСХ, НПП (по согласованию)
34.	Субсидирование ставки вознаграждения по кредитам частных застройщиков	договора	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, АО "КЖК" (по согласованию), НПП (по согласованию), акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
35.	Внесение изменений в Правила субсидирования ставки вознаграждения по выдаваемым кредитам банками второго уровня субъектам частного предпринимательства для целей жилищного строительства	приказ МИИР	3 квартал 2023 года	МИИР, акиматы областей, МНЭ, МСХ, НПП (по согласованию)

36.	Рассмотрение условий проектного финансирования инвестиционных проектов частных застройщиков	соглашения	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, АО "КЖК" (по согласованию), акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
37.	Проработка реализации проектов арендного жилья по принципу ГЧП за счет объектов, находящихся на балансе местных исполнительных органах и переданных в аренду без прав выкупа граждан, стоящих в очереди на получение жилья, по требованиям жилищного законодательства	предложение в Правительство	1 квартал 2024 года	МИИР, МФ, МНЭ, АО "КЖК" (по согласованию), акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
38.	Реализация проектов по развитию строительной индустрии	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
39.	Обеспечение загрузки домостроительных комбинатов заказами на реализацию жилищных проектов	отчет в МИИР	ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
40.	Продвижение онлайн - платформы строительных материалов	отчет в МИИР	ежегодно, 2023 – 2029 годы	АО "КЖК" (по согласованию), НПП (по согласованию)
41.	Разработка критериев и внедрения технологии информационного моделирования строительных объектов (ТИМСО) при проектировании	проект Закона	4 квартал 2023 года	МИИР, МФ, МНЭ, МТСЗН, НПП (по согласованию)

42.	Разработка и переработка сметно-нормативных документов в сфере строительства	приказ КДСЖКХ МИИР	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, АО "КазНИИСА" (по согласованию), НПП (по согласованию)
43.	Интеграция "Е-QURYLYS" с необходимыми информационными системами, связанных со строительной отраслью и ЖКХ	протокол тестирования	4 квартал 2023 год	МИИР
44.	Мониторинг применения данных единого государственного банка проектов	отчет в МИИР	ежегодно, 2023 – 2029 годы	Р Г П "Градэкспертиза" (по согласованию)
45.	Проработка предложений по созданию единого центра градостроительного планирования, нормирования и экспертизы для обеспечения системной и скоординированной работы в строительстве	предложение в Правительство	4 квартал 2023 года	МИИР, МНЭ, МФ, РГП "Госградкадстр" (по согласованию), АО "КазНИИСА" (по согласованию), РГП "Госэкспертиза" (по согласованию)
46.	Оценка эффективности мер с визуализацией результатов в информационной системе ситуационного центра "Нұрлы жер"	отчет в МИИР	ежегодно, 2023 – 2029 годы	АО "КЖК" (по согласованию), акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента

Реформа 6. Обеспечение жильем категорий граждан, определенных жилищным законодательством

47.	Проведение инвентаризации списочной численности граждан, определенных жилищным законодательством, поставленных на учет с целью приведения в соответствие с	отчет в МИИР	3 квартал 2023 года	акиматы областей, городов Астаны,
-----	--	--------------	------------------------	-----------------------------------

	действующим законодательством			Алматы и Шымкента
48.	Реформирование жилищной политики	проект Закона	1 квартал 2024 года	МИИР, МФ, МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "Отбасы банк" (по согласованию), АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию)
49.	Предоставление отдельным категориям граждан социально-уязвимых категорий, определенных жилищным законодательством, жилищных выплат для аренды жилья в частном жилищном фонде	договора аренды	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "Отбасы банк" (по согласованию)
50.	Разработка на портале otbasybank.kz модуля с базой арендодателей	протокол тестирования	3 квартал 2023 года	МИИР, АО "Отбасы банк" (по согласованию)
51.	Утверждение планов строительства (приобретения) жилья социального назначения для аренды без права выкупа с учетом территориальных данных о численности граждан, определенных жилищным законодательством	дорожные карты	ежегодно, 1 квартал 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
52.	Строительство (приобретение) жилья социального назначения для предоставления в аренду без права выкупа гражданам социально-уязвимым	акты ввода в эксплуатацию,	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, МФ, акиматы областей, городов Астаны,

	х категорий, определенных жилищным законодательством (70703 арендные квартиры)	договора		Алматы и Шымкента
53.	Утверждение планов строительства (приобретения) жилья социального назначения за счет государственных ценных бумаг и передачи пообъектной информации о реализуемом жилье АО "Отбасы банк" с учетом территориальных данных о численности очередников, определенных жилищным законодательством	Дорожные карты	ежегодно, 1 квартал 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КЖК" (по согласованию), АО "Отбасы банк" (по согласованию)
54.	Предоставление АО "Отбасы банк" предварительных и промежуточных жилищных займов по ставкам 2 %-5 % для приобретения жилья социального назначения местных исполнительных органов (42548 займов)	кредитные договора	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, МФ, МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "Отбасы банк" (по согласованию), АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию)
55.	Проработка вопроса по предоставлению местным исполнительным органам права приобретения за счет государственных ценных бумаг готового первичного жилья и в строящихся объектах долевого строительства,	предложение в Правительство	2023 год	МИИР, МФ, МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "Отбасы банк" (по согласованию),

	обеспеченных гарантией АО "КЖК"			АО "НУХ "Байтерек" " (по согласованию)
Реформа 7. Развитие ипотечного жилищного кредитования				
56.	Субсидирование ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам	договора	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, МНЭ, МФ, АО "КЖК" (по согласованию), НПП (по согласованию)
57.	Внесение изменений в Правила предоставления субсидий для возмещения части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным банками второго уровня населению, через субъектов квазигосударственного сектора	приказ МИИР	4 квартал 2023 года	МИИР, МФ, МНЭ, НПП (по согласованию), АО "НУХ "Байтерек" " (по согласованию), АО "КЖК" (по согласованию)
58.	Обеспечение необходимого объема финансирования реализации ипотечных программ для молодых граждан по ставке не более 5 %	решения маслихатов	ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "Отбасы банк"(по согласованию)
59.	Обеспечение необходимого объема финансирования реализации ипотечных программ для жителей моногородов молодых граждан по ставке не более 5 %	решения маслихатов	ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астана, Алматы и Шымкента, АО "Отбасы банк" (по согласованию)
	Обеспечение необходимого объема финансирования			

60.	для предоставления жилищных сертификатов на покрытие части первоначального взноса по ипотечным жилищным займам	решения маслихатов	ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
61.	Рассмотрение вопроса об увеличении числа граждан, имеющих право на жилищные сертификаты	решения маслихатов	ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
62.	Обеспечение предоставления жилищных сертификатов	отчет в МИИР	ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
Реформа 8. Обеспечение защиты долевых вкладов в жилищное строительство				
63.	Мониторинг строящихся жилых объектов	отчет в МИИР	ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
64.	Завершение строительства 44 проблемных объекта с долевым участием	отчет в МИИР	ежегодно, 2023 – 2026 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
65.	Совершенствование единой информационной системы долевого участия в сфере жилищного строительства "Казреестр"	протокол тестирования	ежегодно, 2023 – 2029 годы	МИИР, АО "КЖК" (по согласованию), акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
66.	Совершенствование законодательства о долевом участии в жилищном строительстве	проект Закона	4 квартал 2023 год	МИИР, АО "КЖК" (по согласованию), акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
Реформа 9. Обновление жилищного фонда				
67.	Актуализация и принятие программ реноваций	дорожные карты	4 квартал 2023 года	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
68.	Осуществление сноса 1500 аварийных и ветхих домов	отчет в МИИР	ежегодно, 2023 – 2029 годы	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента

69.	Рассмотрение вопроса о совместной реализации проектов по программам реновации жилого фонда	отчет в МИИР	ежегодно, 2023 – 2029 годы	АО "КЖК" (по согласованию), акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
70.	Капитальный ремонт с элементами термомодернизации 1273 многоэтажных жилых домов	акт выполненных работ	ежегодно, 1 квартал следующий за отчетным годом	МИИР, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
71.	Инвентаризация жилищного фонда в целях наполнения системы централизованного сбора и хранения электронных информационных ресурсов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства	реестр паспортизированных МЖД	4 квартал 2024 года	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента
72.	Проведение обучающих курсов для председателей объединения собственников имущества и доверенных лиц простого товарищества	отчет в МИИР	ежегодно, в течение 2023 – 2029 годов	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентр ЖКХ" (по согласованию)
73.	Проведение информационно-разъяснительной работы по энергосбережению и повышению энергоэффективности	отчет в МИИР	ежегодно, в течение 2023 – 2029 годов	акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентр ЖКХ" (по согласованию)
74.	Проведение научно-исследовательских работ с целью разработки энергоэффективных материалов и технологий, программно-аппара			МИИР, АО "КазЦентр ЖКХ" (по согласованию)

	тных комплексов по передаче данных для снижения стоимости коммунальных услуг	протокол научно-технического совета	ежегодно, в течение 2023 – 2029 годов	
75.	Автоматизация механизма назначения жилищной помощи малообеспеченным гражданам для оплаты коммунальных услуг	протокол тестирования	4 квартал 2024 года	МИИР, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)
76.	Усиление функций жилищных инспекций	проект Закона	2023-2024 года	МИИР, МНЭ, акиматы областей, городов Астаны, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)

Примечание: расшифровка аббревиатур:

МСХ	–	Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан
МИОР	–	Министерство информации и общественного развития Республики Казахстан
АО "НУХ "Байтерек"	–	акционерное общество "Национальный управляющий холдинг "Байтерек"
МНВО	–	Министерство науки и высшего образования Республики Казахстан
МИО	–	местные исполнительные органы
МТСЗН	–	Министерство труда и социальной защиты населения Республики Казахстан
МИИР	–	Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан
КОС	–	канализационно-очистные сооружения
АО "КазНИИСА"	–	акционерное общество "Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительства и архитектуры"
МФ	–	Министерство финансов Республики Казахстан

АО "КЖК"	–	акционерное общество "Казахстанская жилищная компания"
КДСЖКХ	–	Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
ГЧП	–	государственно-частное партнерство
РГП "Госградкадастр"	–	республиканское государственное предприятие "Республиканский центр государственного градостроительного планирования и кадастра"
РГП "Госэкспертиза"	–	республиканское государственное предприятие "Государственная в вневедомственная экспертиза"
АО "Отбасы банк"	–	акционерное общество "Жилищный строительный сберегательный банк "Отбасы банк"
АО "КазЦентр ЖКХ"	–	акционерное общество "Казахстанский центр жилищно-коммунального хозяйства"
СЕМ	–	субъекты естественных монополий
НПП	–	Национальная палата предпринимателей Республики Казахстан "Атамекен"
МНЭ	–	Министерство национальной экономики Республики Казахстан
МЭПР	–	Министерство экологии и природных ресурсов Республики Казахстан
МЭ	–	Министерство энергетики Республики Казахстан