

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

Утративший силу

Указ Президента Республики Казахстан от 11 июня 2004 года N 1388. Утратил силу Указом Президента Республики Казахстан от 18 июня 2009 года № 829

Сноска. Утратил силу Указом Президента РК от 18.06.2009 № 829 .

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

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

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

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

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

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

6. Настоящий Указ вступает в силу со дня подписания.

П р е з и д е н т

Республики Казахстан

У т в е р ж д е н а

У к а з о м П р е з и д е н т а

Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н

от 11 июня 2004 года N 1388

**Государственная программа
развития жилищного строительства
в Республике Казахстан на 2005-2007 годы 1. Паспорт Программы**

| | |
|--|--|
| Наименование Программы | Государственная программа развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы |
| Основание для разработки | Послание Президента народу Казахстана от 19 марта 2004 года "К конкурентоспособному Казахстану, конкурентоспособной экономике, конкурентоспособной нации" |
| Разработчики | Министерства индустрии и торговли, экономики и бюджетного планирования, финансов |
| Цель | Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения |
| Задачи | Создание полноценного сбалансированного рынка жилья как со стороны предложения, так и со стороны спроса; привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование развития индивидуального жилищного строительства; формирование эффективного рынка строительной индустрии; повышение доступности ипотечного кредитования и жилищных строительных сбережений для широких слоев населения |
| Сроки реализации | 2005-2007 годы |
| Необходимые ресурсы и источники финансирования | Потребность государственных средств на реализацию Программы в течение 3-х лет составит 150,0 млрд. тенге, в том числе: в 2005 г. - 60,5 млрд. тенге, в 2006 г. - 63,7 млрд. тенге, в 2007 г. - 25,8 млрд. тенге. Кроме того будет осуществлено реинвестирование в 2007 |

году 42 млрд. тенге, предоставляемых в кредит в 2005 году. На реализацию Программы в 2005-2007 годы будут использованы средства государства, граждан и юридических лиц

Ожидаемые результаты

В результате реализации Программы: при ежегодном темпе роста ввода в эксплуатацию жилых домов за три года будет построено более 12 млн. кв. метров общей площади жилья; будут созданы новые рабочие места для более чем 45 тыс. человек; улучшится комфортность жилищного фонда; улучшится архитектурный облик городов и других населенных пунктов; дальнейшее развитие получит первичный рынок жилья и инвестиционный процесс; снизится объем импорта строительной п р о д у к ц и и ; повысятся эффективность инвестиционных вложений и оптимизация расходования финансовых средств через систему новых казахстанских сметных нормативов; увеличится сбор налогов в бюджет от строительной деятельности, в том числе налога на имущество, подоходного налога с работников строительной отрасли; ожидается мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов, электротехнической, металлургической и химической промышленности, а также предметов обустройства нового жилья

2. Введение

Подъем экономики Казахстана, а также стремление большей части населения к улучшению своих жилищных условий обусловили актуальность жилищного

строительства в республике. Жилищное строительство признано одним из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 года и является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

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

В связи с этим основными направлениями Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы (далее - Программа) являются обеспечение устойчивого темпа роста строительства жилья, доступного для широких слоев населения путем снижения его стоимости, увеличение сроков жилищного кредитования, снижение первоначального взноса и ставки кредитования.

Помимо строительства жилья требуются новые подходы к его эксплуатации.

Для дальнейшего совершенствования форм управления объектами кондоминиума, в том числе института кооперативов собственников квартир, углубления проводимых преобразований в системе управления жилищным фондом и сфере коммунального обслуживания, а также оптимизации жилищных отношений будет разработана программа развития жилищно-коммунальной сферы.

3. Анализ современного состояния жилищного строительства

3.1. Жилищное строительство

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

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

По данным регистра жилищного фонда, на 1 января 2004 года общая площадь жилищного фонда Республики Казахстан составляет 243,0 млн. кв. метров, в том числе в городах - 144,8 млн. кв. метров, в сельской местности - 98,2 млн. кв. метров.

Более 96,8% жилищного фонда Республики Казахстан находится в частной собственности (235,3 млн. кв. метров) и 3,2% - в государственной собственности (7,7 млн. кв. метров).

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

местности - 15,8 кв. метра.

Государство перестало быть основным участником в жилищном строительстве. Его доля в общем объеме строительства жилья в 2002 году уменьшилась до 5,6%, в 2003 году этот показатель увеличился до 13,1% за счет строительства жилых домов при ликвидации последствий землетрясения в Жамбылской области. За счет средств населения введено жилья 69,4% от общей площади сданных в эксплуатацию жилых домов.

3.2. Состояние индивидуального жилищного строительства

Население республики стало активнее участвовать в решении собственных жилищных проблем.

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

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

Развитие индивидуального жилищного строительства в республике идет неравномерно. Если от общей площади 1431,2 тыс. кв. метров жилья, построенного населением в 2003 году, наибольшую долю занимают Южно-Казахстанская (309,5 тыс. кв. метров), Атырауская (158,2), Алматинская (130,2) области и город Алматы (132,3 тыс. кв. метров), то в других областях этот показатель низок: в Карагандинской (29,2), Костанайской (33,7), Северо-Казахстанской (35), Акмолинской (36,4 тыс. кв. метров).

3.3. Строительство жилья за счет привлечения инвестиций частного капитала

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

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

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

В 2002 году в девяти областях республики с участием государственных средств не построено ни одного квадратного метра жилья, а в 2003 году такое

положение сложилось в Акмолинской, Алматинской, Костанайской областях и городе Алматы.

3.4. Анализ стоимости жилья

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

По данным Агентства Республики Казахстан по статистике, средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра жилья в городах республики (без индивидуальных жилых домов, построенных населением) за 2000-2003 годы составляла 47,5-60,3 тыс. тенге, за исключением городов Астаны и Атырау, где стоимость строительства 1 кв. метра площади жилых домов превышала среднюю республиканскую на 24,5 и 12,7 тыс. тенге соответственно.

Стоимость строительства 1 кв. метра жилья в 2003 году в некоторых регионах республики (тыс. тенге)

| | Всего(включая индивидуальные жилые дома, построенные населением) | Всего (без индивидуальных жилых домов, построенных населением) |
|--------------------|--|--|
| город Астана | 63,9 /\$456 | 84,8 /\$606 |
| город Алматы | 30,2/\$216 | 49,2 /\$351 |
| Атырауская область | 16,6 /\$118 | 73,0 /\$521 |

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

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

Снижение стоимости строительства объектов зависит также от совершенства сметной нормативной базы. В целях достоверного определения цены строительной продукции с учетом нового уровня заработной платы, текущих цен на эксплуатацию строительных машин и механизмов, на материалы, изделия и конструкции, применения новых прогрессивных методов производства работ впервые разработаны новые казахстанские сметные нормативы. Положения этих нормативов подлежат применению на территории Республики Казахстан

субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляющими строительство объектов за счет государственных средств. Для других субъектов настоящие нормативы являются рекомендательными.

3.5. Состояние отрасли производства строительных материалов

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

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

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

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

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

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

3.6. Ипотечное кредитование

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

Предоставление гражданам ипотечных кредитов осуществляется банками

второго уровня с 1998 года. Первоначально ставки вознаграждения по ипотечным кредитам составляли порядка 20% годовых, размер первоначального взноса составлял около 40-50%, кредит предоставлялся на срок не более 5-10 лет.

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

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

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

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

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

По состоянию на 1 марта 2004 года, КИК у банков второго уровня приобретены права требования по ипотечным кредитам на сумму более 10 млрд. тенге.

< * >

Сноска. В подраздел 3.6 внесены изменения Указом Президента РК от 24 июля 2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).

3.6.1. Система гарантирования и страхования ипотечных кредитов

Немаловажную роль в динамичном развитии ипотечного кредитования играет система гарантирования и страхования ипотечных кредитов. Система гарантирования и страхования ипотечных кредитов направлена на создание благоприятных условий для повышения доступности ипотечных кредитов путем разделения кредитных рисков по кредиту между банками второго уровня и организациями, осуществляющими гарантирование и страхование ипотечных кредитов.

В этой связи в 2003 году был создан Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов (далее - КФГИК). Создание системы гарантирования и страхования ипотечных кредитов позволит Казахстану оптимизировать и расширить рынок ипотечных кредитов. Система гарантирования и страхования ипотечных кредитов предполагает покрытие КФГИК до 100 % кредитных рисков в течение срока всего кредита. <*>

Сноска. Подраздел дополнен главой 3.6.1 - Указом Президента РК от 24 июля 2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).

3.7. Система жилищных строительных сбережений

Система жилищных строительных сбережений представляет собой механизм финансирования жилья, основанный на накоплении индивидуальных сбережений (в настоящее время не менее 50% от стоимости жилья), в целях получения займа для улучшения жилищных условий на территории Республики Казахстан.

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

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

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

За период деятельности ЖССБ с уставным капиталом 1,5 млрд. тенге с 29 сентября 2003 года привлечено более 1,05 тыс. вкладчиков. Общая договорная сумма по жилищным строительным сбережениям, привлеченным ЖССБ, составляет около 900 млн. тенге.

4. Цель и задачи Программы

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

Для достижения цели намечается решение следующих задач:
создание полноценного сбалансированного рынка жилья как со стороны предложения, так и со стороны спроса;
привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование развития индивидуального жилищного строительства;
формирование эффективного рынка строительной индустрии;
повышение доступности ипотечного кредитования и жилищных строительных сбережений для широких слоев населения.

5. Основные направления и механизмы реализации Программы

Реализация Программы будет осуществляться по следующим направлениям:

1. Стимулирование предложения строительства жилья:

1) системные меры общего характера:

снижение стоимости строительства одного квадратного метра жилья;
развитие индивидуального жилищного строительства;
строительство жилья за счет привлечения инвестиций частного капитала;
дальнейшее развитие производства эффективных, экологически чистых строительных материалов и внедрение новых технологий;

2) меры, направленные на стимулирование строительства жилья для среднего класса и социально защищаемых слоев населения:

строительство коммунального жилья;
строительство доступного жилья за счет государственных средств.

2. Стимулирование платежеспособного спроса:

совершенствование системы ипотечного кредитования;
развитие системы строительных сбережений;

развитие системы гарантирования ипотечных кредитов. <*>

Сноска. В пункт 2 внесены изменения Указом Президента РК от 24 июля 2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).

5.1. Стимулирование предложения строительства жилья

Системные меры общего характера

5.1.1. Снижение стоимости строительства одного квадратного метра жилья

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

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

Необходимо исключить плату за подключение дополнительных мощностей, а также затраты, связанные с развитием и реконструкцией сетей транспортировки энергии энергопередающей организации, застройщиков жилых домов независимо от их форм собственности, возложив расходы на развитие и обустройство магистральных и внутриквартальных инженерных сетей, иных объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры на местные исполнительные органы.

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

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

Одним из составляющих работы по снижению стоимости строительства жилья является развитие конкуренции между строительными организациями. Основным механизмом развития конкурентной среды в строительстве жилья будет являться проведение тендеров местными исполнительными органами при размещении заказов на строительство коммунального жилья и кредитовании застройщиков с последующей реализацией жилья определенной категории граждан с использованием ипотеки и жилищных строительных сбережений.

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

Сноска. В главу 5.1.1 внесены изменения Указом Президента РК от 24 июля 2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).

5.1.2. Развитие индивидуального жилищного строительства

Для дальнейшего развития индивидуального жилищного строительства предусматривается осуществить следующие меры:

выделение местным исполнительным органам целевых трансфертов на развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов индивидуального жилищного строительства с учетом количества поданных заявлений граждан на предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства;

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

Гражданам Республики Казахстан будут предоставляться земельные участки для индивидуального жилищного строительства с подведенными инженерно-коммуникационными сетями, что значительно сократит расходы граждан при строительстве собственного жилья. Будут предприняты меры по разработке единой процедуры получения гражданами земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Во избежание бюрократической волокиты осуществление процедуры оформления и выдачи правоудостоверяющих документов на земельные участки будет производиться по принципу "одного окна" с установлением конкретных сроков рассмотрения заявлений граждан.

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

Применение приемлемых условий систем ипотечного кредитования и жилстройсбережений, переход к эффективным энергоресурсосберегающим системам также будут способствовать дальнейшему развитию индивидуального жилищного строительства. < * >

Сноска. В главу 5.1.2 внесены изменения Указом Президента РК от 24 июля 2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).

5.1.3. Строительство жилья за счет привлечения инвестиций частного капитала

В предстоящие годы должно получить дальнейшее развитие привлечение дополнительных инвестиций в строительство недорогого жилья.

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

Необходимо усилить конкуренцию между компаниями-застройщиками и на рынке труда.

5.1.4. Дальнейшее развитие производства эффективных, экологически чистых строительных материалов и внедрение новых технологий

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

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

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

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

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

Меры, направленные на стимулирование строительства жилья для среднего класса и социально защищаемых слоев населения

5.1.5. Строительство коммунального жилья

Решение жилищных проблем отдельных категорий граждан, перед которыми государство имеет определенные обязательства, является прерогативой местных исполнительных органов. Государственное коммунальное жилье социально защищаемым гражданам будет предоставляться без права его приватизации.

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

В рамках Программы предполагается ежегодное строительство в каждой области, городах Астане и Алматы по одному 100-квартирному жилому дому для последующего предоставления социально защищаемым гражданам жилья без права его приватизации.

5.1.6. Строительство доступного жилья за счет государственных средств

В целях реализации Программы государством будут созданы условия для обеспечения граждан жильем посредством строительства недорогого и доступного жилья для среднего класса (далее - доступное жилье).

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

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

стоимость одного квадратного метра - общей площади квартиры не должна превышать 56515 тенге за один квадратный метр. При этом стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры по регионам будет регулироваться при проведении государственной экспертизы проектов.

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

В процессе строительства жилья необходимо провести комплекс определенных мероприятий.

Для этого местными исполнительными органами (далее - МИО):

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

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

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

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

будет осуществлен выбор подрядной организации, осуществляющей непосредственное строительство жилья по утвержденному проекту, в

соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственных закупках". При этом в регионах, где отсутствуют местные сырьевые ресурсы и развитая база стройиндустрии, для участия в конкурсах будут активно привлекаться иностранные строительные компании.

Строительство жилья и развитие арендного сектора жилья

Кредитные средства на строительство жилья будут перераспределены между областями с учетом платежеспособного спроса со стороны населения на доступное жилье.

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

Организация арендных домов и развитие арендного сектора жилья являются альтернативными способами обеспечения населения благоустроенным жильем и требуют разработки законодательной базы, принятия дополнительных мер для реализации этой задачи. Создание условий для развития такого жилья требует привлечения государственных средств в виде установления определенных льгот как застройщикам и собственникам арендных домов, так и нанимателям.

Для более полного охвата и скорейшего решения жилищных проблем населения необходимо рассмотреть механизм дальнейшего развития сектора арендного жилья.

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

Возврат средств будет осуществляться в соответствии с Кредитным соглашением между Министерством финансов и МИО.

МИО будут осуществляться мониторинг строительства жилья и архитектурно-строительный надзор за соблюдением строительных норм и нормативов при строительстве, расширении (реконструкции) магистральных и внутриквартальных инженерно-коммуникационных сетей.

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

Реализация доступного жилья населению

Министерством финансов совместно с заинтересованными государственными органами будут разработаны правила кредитования местных исполнительных

органов для строительства жилья и правила реализации жилья населению.

Выкуп доступного жилья населением будет осуществляться преимущественно посредством ипотечного кредитования или за счет кредитов жилищных строительных сберегательных банков в порядке, определенном Правительством Республики Казахстан.

При этом в целях исключения спекуляций с доступным жильем в договорах купли-продажи будет предусмотрено ограничение по реализации жилья в течение трех лет со дня его приобретения, за исключением случаев реализации заложенного жилья в принудительном внесудебном порядке или по решению суда в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

При реализации доступного жилья населению приоритетное право на его приобретение будет предоставляться:

- 1) молодым семьям, имеющим детей;
- 2) работникам государственных органов и учреждений, содержащихся за счет средств государственного бюджета;
- 3) работникам государственных предприятий социальной сферы.

Граждане, которые уже приобрели доступное жилье в рамках Программы, и члены их семей, а также юридические лица и нерезиденты не допускаются к покупке доступного жилья.

Для обеспечения прозрачности процедур и контроля за выделением земельных участков, выбором подрядных организаций, ходом строительства и распределением жилья МИО создадут комиссии под руководством акимов областей (городов, районов) с участием представителей общественных организаций, средств массовой информации.

Комиссии МИО будут отчитываться перед Государственной комиссией под руководством Премьер-Министра Республики Казахстан.

Данные меры позволят предотвратить факты спекуляции с новым недорогим строящимся жильем. Доступное жилье должно строиться для проживания в нем, а не для спекуляций. < * >

Сноска. В главу 5.1.6 внесены изменения Указом Президента РК от 24 июля 2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).

5.2. Стимулирование платежеспособного спроса

Повышение доступности жилья для широких слоев населения будет обеспечиваться также путем удешевления ипотечного кредитования и кредитов системы жилищных строительных сбережений для населения.

5.2.1. Совершенствование системы ипотечного кредитования

Развитие системы ипотечного кредитования будет осуществляться в 2 этапа и идти параллельно с мерами, принимаемыми в целях снижения стоимости жилья, избежания создания преждевременного повышенного платежеспособного спроса

, а также ценового и временного дисбаланса на рынке жилья.

Основными задачами развития системы ипотечного кредитования будут являться:

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

выпуск долгосрочных государственных ценных бумаг для поддержания "бенч-марка";

развитие системы гарантирования ипотечных кредитов. В этих целях возможна дальнейшая капитализация КФГИК.

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

размер ставки вознаграждения - 9-10%;

размер первоначального взноса - 10%;

срок ипотечного кредита - 20 лет.

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

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

Для достижения поставленных целей в период с 2005 по 2007 годы необходимо провести следующие мероприятия:

1. Планомерное снижение уровня инфляции, что в конечном итоге должно привести также и к планомерному снижению базовых условий ипотечного кредитования, в частности ставки вознаграждения. При расчете котировочной ставки по ипотечным кредитам определяющим фактором является уровень инфляции, который в настоящее время составляет 6,4%. По прогнозным данным Национального Банка, предполагается, что уровень инфляции в 2005-2007 годы достигнет 4-6% в год. По долгосрочным прогнозам Национального Банка, предполагается, что уровень инфляции к 2015 году снизится до 3,5%.

2. Разработка специальной программы ипотечного кредитования доступного жилья в рамках действующей Программы ипотечного кредитования КИК, утвержденной в 2000 году (далее - специальная программа КИК), предусматривающей рефинансирование ипотечных кредитов, с указанными целевыми условиями. В специальной программе КИК за базисный индекс будет использоваться не инфляция в годовом выражении, а средневзвешенная ставка заимствования КИК. Будет предусмотрено снижение спреда КИК с 3,1% до 0,5-

1,0% и размера максимальной маржи банков-партнеров - с 4,0% до 3,0 %. Также в специальной программе будет установлен максимальный размер ипотечного кредита в сумме 5 миллионов тенге. <*>

Сноска. В пункт 2 внесены изменения Указом Президента РК от 24 июля 2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).

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

Указанные мероприятия будут осуществляться в два этапа:

первый этап - 2005 год;
второй этап - 2006-2007 годы.

На первом этапе (2005 г.):

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

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

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

капитализация КФГИК с целью снижения размера первоначального взноса до 10% от стоимости жилья в размере 1,5 млрд. тенге;

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

внесение изменений в действующее законодательство Республики Казахстан в части закрепления возможности предоставления ипотечных кредитов с обременением на их досрочное погашение в течение первых трех лет.

На втором этапе (2006-2007 гг.):

капитализация КИК в размере 20,4 млрд. тенге в целях обеспечения устойчивости компании при существенном росте объемов ипотечного кредитования;

эмиссия ипотечных облигаций в объеме 111,2 млрд. тенге со сроком до 20 лет для финансирования спроса на доступное жилье, построенное в 2006-2007 годы;

капитализация КФГИК с целью снижения размера первоначального взноса до 10% от стоимости жилья в размере 2,3 млрд. тенге.

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

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

Р е з у л ь т а т ы

За период реализации Программы все предложение нового доступного жилья будет перекрыто платежеспособным спросом граждан - участников системы ипотечного кредитования. По произведенным расчетам, системой ипотечного кредитования смогут воспользоваться 49 тыс. семей, в том числе в 2005 году - 11,7 тыс. семей, в 2006 году - 16,5 тыс. семей, в 2007 году - 20,8 тыс. семей. <*>

Сноска. В главу 5.2.1 внесены изменения Указом Президента РК от 24 июля 2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).

5.2.2. Развитие системы жилищных строительных сбережений

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

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

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

В целях массового запуска системы жилищных строительных сбережений предлагается с начала действия Программы создание более привлекательных условий для граждан, являющихся потенциальными участниками системы жилищных строительных сбережений:

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

Данные меры принимаются государством для скорейшего внедрения системы

жилищных строительных сбережений, а именно увеличения количества населения, решающего жилищные проблемы посредством вложения денежных средств в систему жилищных строительных сбережений. При этом данные условия будут распространены на вкладчиков, заключивших договоры с ЖССБ в 2003-2004 годы. В дальнейшем при достижении определенного количества вкладчиков, которое позволит сделать систему жилищных строительных сбережений массовой, основные условия работы системы будут пересмотрены.

Достижение указанной задачи и развитие системы жилищностроительных сбережений будут осуществляться за счет проведения следующих мероприятий:

капитализация ЖССБ в размере 12,26 млрд. тенге в целях долговременной устойчивости системы жилищных строительных сбережений;

предоставление долгосрочных бюджетных кредитов ЖССБ в размере 1,9 млрд. тенге. Наряду со снижением стоимости заимствования для банка это обеспечит сокращение разрыва между сроками кредитного и заемного портфелей Ж С С Б ;

привлечение ЖССБ долгосрочных займов;

создание условий для привлечения вкладчиков в регионах, расширение представительной сети ЖССБ ;

ограничение максимально допустимого размера кредита, выдаваемого по системе ЖССБ при накоплении 25% необходимой суммы, на уровне 5 млн. тенге . Это позволит сделать систему более целенаправленной, исключив тех участников системы, целью которых является не приобретение жилья для последующего проживания, а получение льготных кредитных ресурсов и вознаграждения по вкладам в качестве эффективного размещения капитала;

выделение бюджетных средств на выплату премий по вкладам в ЖССБ в размере 2,34 млрд. тенге .

При этом до начала реализации Программы будут внесены изменения в действующее законодательство Республики Казахстан в части снижения минимального размера необходимых накоплений и увеличения размера поощряемой государством суммы вклада до 200 МРП.

В результате реализации Программы системой жилищных строительных сбережений предположительно смогут воспользоваться в перспективе по меньшей мере около 100 тыс. вкладчиков.

5.3. Механизм реализации Программы

Выполнение Программы будет осуществляться посредством плана мероприятий по ее реализации, утверждаемого Правительством Республики К а з а х с т а н .

План мероприятий будет характеризовать качественные особенности развития жилищного строительства, в нем будут обозначены конкретные

исполнители и сроки реализации, а также предполагаемые объемы и источники финансирования по годам.

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

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

6. Необходимые ресурсы и источники финансирования

Потребность затрат из бюджета составит:

Всего: 150,0 млрд. тенге, в том числе:
капитализация финансовых институтов (КИК, ЖССБ, КФГИК) - 42,9 млрд. тенге;

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

кредитование ЖССБ - 1,9 млрд. тенге;

бюджетное кредитование местных исполнительных органов - 64,0 млрд. тенге в 2005-2006 годы (кроме того реинвестирование в 2007 году 42 млрд. тенге, предоставляемых в кредит в 2005 году);

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

развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры при строительстве жилых домов в 2006 году - 20,0 млрд. тенге.

Объем финансирования Программы на 2006-2007 годы будет уточняться в рамках прогнозных показателей республиканского бюджета на соответствующие финансовые годы. < * >

Сноска. В раздел 6 внесены изменения Указом Президента РК от 24 июля 2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).

7. Ожидаемый результат от реализации Программы

Ввод жилья в 2005 году составил - 5,04 млн. кв. метров (43,6 тыс. квартир), в 2006 году составит - 5,11 млн. кв. метров (44,1 тыс. квартир), в 2007 году - 5,68 млн. кв. метров общей площади жилых домов (50,4 тыс. квартир).

В результате реализации Программы:

за три года будут сданы в эксплуатацию жилые дома площадью 15,8 млн. кв. метров или обеспечены жильем около 250 тыс. семей;

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

повысится безопасность проживания граждан в жилище;

улучшится комфортность жилищного фонда;

улучшится архитектурный облик городов и других населенных пунктов;
дальнейшее развитие получают первичный рынок жилья и инвестиционный
п р о ц е с с ;

снизится объем импорта строительной продукции;
повысится эффективность инвестиционных вложений и оптимизация
расходования финансовых средств через систему новых казахстанских сметных
н о р м а т и в о в ;

увеличится сбор налогов в бюджет от строительной деятельности, в том
числе налога на имущество, подоходного налога с работников строительной
о т р а с л и ;

ожидается мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет
увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов,
электротехнической, металлургической и химической промышленности, а также
предметов обустройства нового жилья. <*>

Сноска. В раздел 7 внесены изменения Указом Президента РК от 24 июля
2006 года N 150 (вводится в действие со дня подписания).