

О Государственной программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы

Указ Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года N 383

ОГЛАВЛЕНИЕ

*Подлежит опубликованию в Собрании актов
Президента и Правительства Республики Казахстан
и республиканской печати*

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

1. Утвердить прилагаемую Государственную программу жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы (далее - Программа). P080711

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

3. Агентству Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, другим заинтересованным министерствам, а также государственным органам, непосредственно подчиненным и подотчетным Президенту Республики Казахстан, акимам городов Астаны и Алматы, областей принять меры по реализации Программы.

Сноска. Пункт 3 с изменениями, внесенными Указом Президента РК от 15.12.2009 № 904.

4. Агентству Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства один раз в полугодие не позднее 25-го числа, следующего за отчетным периодом, представлять в Администрацию Президента Республики Казахстан и Правительство Республики Казахстан информацию о ходе реализации Программы.

Сноска. Пункт 4 с изменениями, внесенными Указом Президента РК от 15.12.2009 № 904.

5. Контроль и координацию обеспечения выполнения Программы возложить на Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Сноска. Пункт 5 с изменениями, внесенными Указом Президента РК от 15.12.2009 № 904.

6. Настоящий Указ вводится в действие со дня подписания.

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 20 августа 2007 года N 383

Сноска. По всему тексту слова "доступного жилья", "доступное жилье", "Доступное жилье", "доступным жильем", "доступном жилье" заменены словами "жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы,", "жилье, построенное за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы,", "Жилье, построенное за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы,", "жилем, построенным за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы,", "жилье, построенном за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы," - Указом Президента РК от 08.07.2008 N 629 .

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА

жилищного строительства в Республике Казахстан

на 2008-2010 годы

Астана, 2007 год

1. Паспорт Программы

Сноска. Раздел 1 с изменениями, внесенными указами Президента РК от 08.07.2008 N 629; от 13.02.2009 № 737; от 15.12.2009 № 904; от 08.11.2010 № 1097.

Наименование Программы	Государственная программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы
------------------------	--

Основание для разработки	План мероприятий по исполнению Общенационального плана основных направлений (мероприятий) по реализации ежегодных 2005-2007 годов посланий Главы государства народу Казахстана и Программы Правительства Республики Казахстан на 2007-2009 годы,
--------------------------	--

утвержденный постановлением Правительства
Республики Казахстан от 20 апреля 2007 года N

319

Разработчик	Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
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 государственно- частного партнерства; стимулирование развития индивидуального жилищного строительства; развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки; развитие системы кредитования граждан для покупки жилья; разработка и корректировка генеральных планов населенных пунктов; совершенствование системы контроля качества жилищного строительства; наращивание производства отечественных строительных материалов и освоение индустриальных, недорогих и экологичных технологий строительства индивидуального жилья; реализация механизма Программы
Сроки реализации	2008-2010 годы
Необходимые ресурсы и источники финансирования	Потребность затрат из бюджета составит: 277,338 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 106,658 млрд. тенге, в 2009 году - 86,817 млрд. тенге, в 2010 году - 83,863 млрд. тенге, из них: бюджетное кредитование 106,8 млрд. тенге, в том числе: местного исполнительного органа города Астаны по нулевой ставке вознаграждения

(интересы) на проектирование, строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья для работников бюджетной сферы - 25 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе в 2008 году - 7,9 млрд. тенге, в 2009 году - 7,8 млрд. тенге, в 2010 году - 9,3 млрд. тенге;

местных исполнительных органов города Алматы, областей по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование, строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья для работников строящихся 100 школ и 100 больниц - 24,8 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе в 2008 году - 8,3 млрд. тенге, в 2009 году - 8,3 млрд. тенге, в 2010 году - 8,2 млрд. тенге;

АО "Жилищный строительный сберегательный банк" (далее - ЖССБ) по ставке 1 % годовых - 57 млрд. тенге в 2008 - 2010 годы, в том числе в 2008 году - 23,56 млрд. тенге, в 2009 году - 18,28 млрд. тенге, в 2010 году - 15,16 млрд.

т е н г е ;

повторное использование местными исполнительными органами городов Астаны и Алматы, областей бюджетных кредитов, выделенных в 2006-2007 годах - 45,8 млрд. тенге в 2008-2009 годах, в том числе в 2008 году - 22 млрд. тенге, в 2009 году - 23,8 млрд. тенге;

целевые трансферты - 170,538 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе:

на проектирование, строительство и (или) приобретение у частных застройщиков государственных арендных домов для граждан, состоящих в очереди в акиматах, - 29,101 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 8,734 млрд. тенге, в 2009 году - 9,6 млрд. тенге, в 2010 году - 10,767 млрд. тенге;

на проектирование, развитие, обустройство и (или) приобретение у частных застройщиков инженерно-коммуникационной инфраструктуры в

районах жилищной застройки - 90,487 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 29,905 млрд. тенге, в 2009 году - 30,108 млрд. тенге, в 2010 году - 30,474 млрд. тенге;

на проектирование, реконструкцию и ремонт инженерно-коммуникационной инфраструктуры - 9,96 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 5 млрд. тенге, в 2009 году - 4,96 млрд. тенге;

на проведение в Алматинской области предварительных работ по развитию четырех городов-спутников города Алматы - 6 млрд. 818 млн. тенге, в том числе: в 2008 году - 1 млрд. 026 млн. тенге, в 2009 году - 2 млрд. 312 млн. тенге, в 2010 году - 3 млрд. 480 млн. тенге;

на проведение в Акмолинской области предварительных работ по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны - 8 млрд. 872 млн. тенге, в том числе: в 2008 году - 633 млн. тенге, в 2009 году - 3 млрд. 560 млн. тенге, в 2010 году - 4 млрд. 679 млн. тенге;

увеличение уставного капитала ЖССБ на 10,3 млрд. тенге в 2008 - 2010 годы, в том числе в 2008 году - 6,6 млрд. тенге, в 2009 году - 1,9 млрд. тенге, в 2010 году - 1,8 млрд. тенге;

увеличение уставных капиталов социально-предпринимательских корпораций (далее - СПК) на 15 млрд. тенге в 2008 году.

Объем финансирования Программы на 2008-2010 годы будет уточняться в рамках прогнозных показателей республиканского бюджета на

соответствующий финансовый год

Ожидаемые
результаты

В результате реализации Программы: при ежегодном темпе роста ввода в эксплуатацию жилых домов за три года будет построено около 19,3 млн. кв. метров общей площади жилья;

будет введено в эксплуатацию 1,5 млн. кв. метров жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на

возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, в том числе в 2008 году - 583 тыс. кв. метров, в 2009 году - 604,9 тыс. кв. метров, в 2010 году - 269,2 тыс. кв. метров; в течение 2008-2010 годов будет построено 487,5 тыс. кв. метров государственных арендных домов (5930 квартир) за счет средств республиканского бюджета; будет построено 10,4 млн. кв. метров индивидуальных жилых домов; будет обеспечено инженерно-коммуникационной инфраструктурой 92,2 тысяч земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, из них силами СПК - 1,2 тысяч участков; будет построено 5,5 млн. кв. метров коммерческого жилья; 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

Сноска. Раздел 2 с изменениями, внесенными Указом Президента РК от 08.07.2008 N 629 .

Жилищное строительство - одно из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 года, которое является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

В целях реализации жилищной политики Указом Президента Республики Казахстан от 11 июня 2004 года N 1388 утверждена Государственная программа развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы (далее - Госпрограмма), согласно которой за три года предусматривалось ввести в

эксплуатацию 12 млн. кв. метров общей площади жилья. Фактические результаты 2005-2006 годов составили 11,2 млн. кв. метров, т.е. задание трехлетней программы практически было выполнено за два года.

В связи с этим в Госпрограмму была внесена корректировка объема ввода жилья в сторону увеличения до 15,8 млн. кв. метров.

В соответствии с прогнозом, по завершении Госпрограммы при предусмотренном объеме ввода жилья 15,8 млн. кв. метров, будет сдано 18 млн. кв. метров жилья, улучшат жилищные условия около 290 тыс. семей.

Ожидается создание 60 тыс. рабочих мест при задании 45 тыс., увеличится объем производства основных отечественных строительных материалов, изделий и конструкций по сравнению с показателями 2004 года на 70 %.

В Послании Главы государства народу Казахстана от 28 февраля 2007 года "Новый Казахстан в новом мире" определены такие направления, как: развитие строительной индустрии, строительство комплексов арендного жилья, обеспечение прозрачности процедур выделения земельных участков, стимулирование развития индивидуального жилищного строительства.

Пунктом 296 Плана мероприятий по исполнению Общенационального плана основных направлений (мероприятий) по реализации ежегодных 2005-2007 годов посланий Главы государства народу Казахстана и Программы Правительства Республики Казахстан на 2007-2009 годы, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 апреля 2007 года N 319, предусмотрены разработка и утверждение Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы (далее - Программа). Одним из важнейших направлений внутренней и внешней политики определена современная социальная политика: внимание запросам и нуждам людей, создание рабочих мест. Исходя из этого, необходимы разработка и принятие новой Государственной программы на 2008-2010 годы, которая должна учесть недостатки действующей Госпрограммы и иметь социальную направленность, в первую очередь, на повышение доступности жилья для граждан, имеющих различные уровни доходов.

3. Анализ современного состояния жилищного строительства

3.1. Итоги реализации Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы

Сноска. Подраздел 3.1 с изменениями, внесенными указами Президента РК от 08.07.2008 N 629 ; от 13.02.2009 № 737 .

По данным Агентства Республики Казахстан по статистике, за 2005-2006 годы по всем источникам финансирования на жилищное строительство направлены 565,8 млрд. тенге инвестиций. Введены в эксплуатацию 11,23 млн. кв. метров общей площади жилых домов, в том числе:

в 2005 году - 5,04 млн. кв. метров (184,2 % к 2004 году);
в 2006 году - 6,19 млн. кв. метров (124 % к 2005 году).

В рамках Госпрограммы ведется строительство коммунального жилья для социально защищаемых слоев населения. За два года построено 394,4 тыс. кв. метров общей площади жилья (4752 квартиры), в том числе за 2005 год - 183,7 тыс. кв. метров (2302 квартиры), за 2006 год - 210,7 тыс. кв. метров (2450 квартир).

За три года за счет кредитных средств, выделенных местным исполнительным органам (далее - МИО) на строительство ипотечного жилья, построены 25472 квартиры общей площадью 2236,2 тыс. кв. метров, в том числе за 2005 год - 9952 квартиры (895,8 тыс. кв. метров), за 2006 год - 7809 квартир (665,5 тыс. кв. метров), за 2007 год - 7711 квартир (674,9 тыс. кв. метров). При этом 1600 квартир (140 тыс. кв. метров), построенных и нереализованных за счет кредитных средств, выделенных в 2006-2007 годах, будут реализованы после 1 января 2008 года в соответствии с условиями настоящей Программы.

В соответствии с Госпрограммой выделение кредитных средств на строительство жилья, на 2005-2007 годы предусматривалось в объеме 126 млрд. тенге. Однако фактически на эти цели были выделены 100,26 млрд. тенге, так как в 2006 - 2007 годах 20 млрд. тенге из запланированных объемов кредитных средств были направлены на развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки.

В целях восполнения снятых средств постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 октября 2006 года N 1021 "О внесении изменений в постановления Правительства Республики Казахстан от 25 января 2005 года N 57 и от 3 марта 2006 года N 146" срок возврата кредитных средств, выделенных в 2005-2006 годах, продлен с 2-х до 3-х лет. За счет этого дополнительно инвестировано 86 млрд. тенге.

За прошедший период наибольшее развитие получило индивидуальное жилищное строительство (далее - ИЖС), как наиболее дешевое.

В 2005 году в рамках ИЖС были введены 2,5 млн. кв. метров, в 2006 году - 3,6 млн. кв. метров.

В 2006 году на обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки выделены 20 млрд. тенге, в том числе 10 млрд. тенге к районам ИЖС. На 2007 год предусмотрены на эти цели 30 млрд. тенге, в том числе 22,8 млрд. тенге к районам ИЖС.

Предприятиями и организациями частной формы собственности за 2005-2006 годы введены в эксплуатацию 2,8 млн. кв. метров общей площади жилых домов.

В ходе реализации Госпрограммы в нее были внесены изменения, предусматривающие увеличение объемов строительства жилья за три года с 12 млн. кв. метров до 15,8 млн. кв. метров.

К сильным сторонам Госпрограммы относятся стимулирование роста темпов жилищного строительства, создание условий, повышающих привлекательность жилищного строительства для инвестиций, создание механизма кредитования МИО для строительства жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, с последующей реализацией приоритетным категориям граждан, использование инструментов ипотечного кредитования системы жилищных строительных сбережений, системы гарантирования ипотечных кредитов, выданных на покупку жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, возобновление строительства коммунального жилья и улучшение жилищных условий около 290 тыс. семей (прогноз).

В целях реализации Госпрограммы Правительством Республики Казахстан были приняты регламентирующие нормативные правовые акты.

Законодательная основа, предусматривающая налоговые преференции для строительства арендных домов частными застройщиками, создана.

Принят Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросу развития арендного сектора жилья", предусматривающий создание условий для развития арендного сектора жилья.

Вместе с тем, слабыми сторонами Госпрограммы являются: недоработки в работе МИО по выделению земельных участков под ИЖС, непропорциональное в разрезе регионов распределение кредитов на строительство жилья, продолжающийся рост цен на коммерческое жилье, опережение и превышение спроса на жилье над предложением, несоблюдение акиматами установленных Госпрограммой средних параметров коммунального и кредитного жилья, неучтенность альтернативных механизмов жилищного строительства, таких, как жилищно-строительные кооперативы и государственно-частное партнерство, практически неучастие системы сберегательных строительных сбережений в реализации Госпрограммы и отставание строительной индустрии.

Также имеются проблемы в определении единой транспарентной системы учета и распределения жилья, строящегося за счет кредитных средств, что в ряде регионов привело к грубым нарушениям при его реализации и фактам перепродажи, продолжающему росту цен на коммерческое жилье, превышению спроса на жилье над предложением.

Растущие темпы строительства в республике позволяют прогнозировать в 2007 году

ввод в эксплуатацию за счет всех источников финансирования по Госпрограмме 6,8 млн. кв. метров общей площади жилых домов, при предусмотренном объеме 5,7 млн. кв. метров.

За три года, с 2005 по 2007 годы, при плане 15,8 млн. кв. метров прогноз ввода жилья составляет 17,9 млн. кв. метров, при этом улучшат свои жилищные условия около 290 тыс. семей.

В течение трех лет в каждой области, городах Астане и Алматы предусматривалось строительство коммунального жилья - по три 100-квартирных жилых дома для социально защищаемых слоев населения, или 4880 квартир. Ожидаемый ввод составит 442,4 тыс. кв. м., или 5352 квартиры.

За счет бюджетного кредитования в 2005-2007 годы при плане 2406,8 тыс. кв. метров (29512 квартир) будет построено 2618,7 тыс. кв. метров (32075 квартир) для приоритетных категорий граждан.

В 2005-2007 годы за счет собственных средств предприятий и организаций негосударственного сектора будет построено 5,04 млн. кв. метров коммерческого жилья.

Этими предприятиями и организациями вводятся в эксплуатацию жилые дома, реализуемые напрямую покупателям со средним и высоким доходом. 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.

3.2. Анализ стоимости жилья

По статистическим данным, средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м. общей площади многоквартирных жилых домов за май 2007 года составила 76,6 тыс. тенге (\$627*), а стоимость реализации - 145,5 тыс. тенге (\$1192). То есть стоимость реализации построенного жилья превышает стоимость его строительства в 1,9 раза.

Наибольшая стоимость строительства 1 кв.м. жилья в регионах:
г. Астане - 82,5 тыс. тенге (\$676), реализация - 170,1 тыс. тенге (\$1393);
г. Алматы - 91,3 тыс. тенге (\$748), реализация - 319,0 тыс. тенге (\$2614);
г. Атырау - 78,8 тыс. тенге (\$646), реализация - 118,8 тыс. тенге (\$974).

Наименьшая стоимость строительства 1 кв.м. жилья в регионах:
г. Петропавловске - 32,2 тыс. тенге (\$264), реализация - 95,6 тыс. тенге (\$783);
г. Шымкенте - 34,7 тыс. тенге (\$284), реализация - 111,3 тыс. тенге (\$912);
г. Караганде - 46,3 тыс. тенге (\$379), реализация - 121,1 тыс. тенге (\$992).

*Примечание: 1 доллар - 122,03 тенге.

Следует отметить, что высокая стоимость реализации характерна для построенного коммерческого жилья. Его доля в общем объеме жилищного строительства в 2005-2007

Г О Д Ы с о с т а в и т о к о л о 2 5 % .

Основными причинами роста цен являются: необходимость сноса старых домов для строительства коммерческого жилья; покупка квартир для последующей перепродажи; недостаток финансовых инструментов, предоставляющих возможность населению вкладывать свои свободные средства и являющихся альтернативой вложению средств в недвижимость.

3.3. Состояние отрасли производства строительных материалов

В настоящее время отечественная промышленность строительных материалов не в полной мере удовлетворяет потребности строительного производства.

Не удалось преодолеть отставание развития строительной индустрии, в связи с этим обеспеченность строительными материалами, конструкциями и изделиями отечественного производства в 2006 году составила всего 43 %.

В целях снижения стоимости строительства необходимо принять меры по развитию производства эффективных строительных материалов, внедрению новых технологий и расширению ассортимента высококачественных строительных материалов.

3.4. Анализ состояния качества жилищного строительства

Проведенный анализ работы по разграничению полномочий между уровнями государственного управления показывает, что МИО наделены полномочиями принятия решений о строительстве, осуществления лицензирования, контроля качества строительного-монтажных работ в ходе строительства и организации работы по приемке вводимых объектов в эксплуатацию.

Вместе с тем наблюдается увеличение количества жалоб граждан на низкое качество строительства жилья.

Возникает необходимость в повышении действенности и эффективности системы государственного архитектурно-строительного контроля на всех уровнях, достижении надлежащего качества проектно-изыскательских и строительного-монтажных работ, обеспечении надежности, безопасности и устойчивого функционирования зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию.

3.5. 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 2005 года, ставки вознаграждения в банках второго уровня составляют порядка 10-13% годовых, размер первоначального взноса снизился до 10-15% годовых, срок кредита составил в среднем 10 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. Для решения этой проблемы были образованы КИК и КФГИК.

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 своей деятельности по состоянию на 1 марта 2007 года КИК у банков второго уровня и ипотечных организаций приобретены права требования по 30899 ипотечным кредитам на сумму более 79 млрд. тенге, в том числе в рамках рыночной программы компании 24024 ипотечных кредита на общую сумму 62,8 млрд. тенге, в рамках Госпрограммы - 6875 ипотечных кредитов на общую сумму 16,5 млрд. тенге.

Целью деятельности КФГИК является создание благоприятных условий для повышения доступности ипотечных кредитов путем разделения кредитных рисков между банками второго уровня и ипотечными компаниями, выдающими ипотечные кредиты, инвесторами и страховыми организациями.

Создание системы гарантирования ипотечных кредитов позволило Казахстану оптимизировать и расширить рынок ипотечных кредитов, повысить его устойчивость. Система гарантирования (страхования) ипотечных кредитов предполагает покрытие КФГИК до 100 % чистых убытков кредитора в течение срока всего кредита.

По состоянию на 1 марта 2007 года КФГИК выдано 9399 гарантированных обязательств на общую сумму ипотечных кредитов 28,5 млрд.тенге, в том числе на

приобретение жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, - 7912 гарантийных обязательств на сумму ипотечных кредитов - 20,1 млрд.тенге. Удельный вес участия КФГИК в программе реализации жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, в целом по республике составил в количестве введенных квартир 51 %, в количестве реализованных квартир - 61 %. Это означает, что в целом по республике каждая вторая квартира, построенная за счет бюджета, получена гражданами при содействии К Ф Г И К .

В семи регионах республики, в том числе городах Алматы и Астане, удельный вес по обоим показателям выше .

Анализ реализации Госпрограммы показал нежелание банков второго уровня и ипотечных организаций участвовать в реализации Госпрограммы, поддержании установленных условий ипотечного кредитования 10/10/20 (процентная ставка/ минимальный первоначальный взнос в %/ срок кредитования), а также выявил факты предъявления ими дополнительных требований к претендентам на получение жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, что значительно снижает социальную направленность Программы.

3.6. Система жилищных строительных сбережений

Система жилищных строительных сбережений представляет собой механизм финансирования жилья, основанный на накоплении индивидуальных сбережений (в настоящее время не менее 25% 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 .

Участником системы строительных сбережений является жилищный строительный сберегательный банк, вкладчики банка и государство, осуществляющее начисление и выплату премий по вкладам в жилищный строительный сберегательный банк. P080743

Слабой стороной является то, что система жилищных строительных сбережений

фактически не участвует в реализации Госпрограммы. Так, начало введения системы ЖССБ по Госпрограмме - 2005 год, срок накопления средств - 3 года, начало действия системы ЖССБ - с 2008 года.

4. Цель и задачи Программы

Сноска. Раздел 4 с изменениями, внесенными указами Президента РК от 08.07.2008 N 629 ; от 13.02.2009 № 737 .

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 государственно-частного партнерства;
- стимулирование развития ИЖС;
- развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки ;
- развитие системы кредитования граждан для покупки жилья;
- разработка и корректировка генеральных планов населенных пунктов;
- совершенствование системы контроля качества жилищного строительства;
- наращивание производства отечественных строительных материалов и освоение индустриальных, недорогих и экологичных технологий строительства индивидуального жилья ;

реализация механизма Программы.

5. Основные направления и механизмы реализации Программы

5.1. Создание полноценного сбалансированного рынка жилья как со стороны предложения, так и со стороны спроса

Сноска. Подраздел 5.1. с изменениями, внесенными указами Президента РК от 08.07.2008 N 629 ; от 13.02.2009 № 737 .

В целях реализации Программы государством будут созданы условия для обеспечения граждан жильем посредством реализации им недорогого жилья средней стоимости, не превышающей 56515 тенге за один квадратный метр (далее - жилье, построенное и (или) приобретенное у частных застройщиков за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным

исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы). При этом стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры по регионам будет регулироваться при проведении государственной экспертизы проектов. Для районов с повышенной сейсмичностью допускаются поправочные коэффициенты к указанной стоимости строительства одного квадратного метра жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы:

г о р о д	А л м а т ы	-	1,27;
Алматинская и Восточно-Казахстанская	области	-	1,15;
Жамбылская и Южно-Казахстанская	области	-	1,12;
Кызылординская	область	-	1,11;
Мангистауская	область	-	1,1.

На строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья из республиканского бюджета будут выделяться кредиты из расчета стоимости строительства 56515 тенге за 1 квадратный метр общей площади жилища с учетом поправочного коэффициента на сейсмичность.

Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья, превышающие стоимость его реализации гражданам, могут быть произведены за счет средств местного бюджета. При этом возмещение затрат за счет средств местного бюджета допускается только для жилья, реализуемого приоритетным категориям граждан с подтвержденной платежеспособностью, а максимальная стоимость строительства не должна превышать среднестатистическую по данному региону за последние три месяца.

При этом в целях исключения спекуляций с жильем, построенным и (или) приобретенным у частных застройщиков за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и Алматы, 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.

Жилье, построенное и (или) приобретенное у частных застройщиков за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, будет иметь определенные технические параметры в соответствии с классификацией зданий по уровню комфорта.

Общая площадь жилища, построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, не должна превышать 120 квадратных метров.

Для обеспечения жильем граждан с различными уровнями доходов жилые здания должны быть классифицированы по уровню комфортности. От этого зависят стоимость его строительства и, следовательно, уровень его доступности.

В соответствии с требованиями нормативно-технического документа СНиП РК 3.02-43-2007 "Жилые здания", утвержденными приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан от 16 мая 2007 года N 149, 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.

В соответствии с Посланием Президента Республики Казахстан Назарбаева Н.А. народу Казахстана "Новый Казахстан в новом мире" в республике будет построено 100 школ и 100 больниц. В целях обеспечения жильем работников бюджетной сферы города Астаны, в том числе по программе "100 школ и 100 больниц" МИО города Астаны в установленном порядке в 2008 - 2010 годы будут выделены кредиты из республиканского бюджета в сумме 25 млрд. тенге по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование и строительство жилья, МИО областей и города Алматы - в сумме 24,8 млрд. тенге.

Реализация жилья, построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и Алматы, будет производиться в соответствии с правилами реализации местными исполнительными органами жилья, построенного в рамках Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы, утверждаемыми Правительством Республики Казахстан. В целях повышения прозрачности процедур и обеспечения справедливого распределения жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и Алматы, будут определены критерии отбора претендентов на это жилье и установлены пороговые уровни доходов населения, с учетом которых будет производиться распределение жилья.

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

Жилье, построенное и (или) приобретенное у частных застройщиков за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и Алматы, в первую очередь будет реализовываться приоритетным

категориям граждан в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан".

Жилье, невостребованное приоритетными категориями граждан, будет реализовываться всем гражданам Республики Казахстан и юридическим лицам для обеспечения жильем своих работников по рыночной стоимости, но не ниже стоимости строительства, посредством проведения аукционов в установленном законодательством порядке. При этом аукционы проводятся после ввода в эксплуатацию жилого дома и льготное кредитование через систему жилищных строительных сбережений, предусмотренное Программой, в данном случае применяться не будет.

Доступное жилье, построенное и нереализованное в рамках Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005 - 2007 годы, за исключением жилья, по которому не подписаны договоры купли-продажи, но было принято решение уполномоченного органа о реализации жилья на основании решения Комиссии, либо не подписаны договоры займа, будет реализовываться в соответствии с условиями настоящей Программы.

При этом приобретение жилья, по которому не подписаны договоры купли-продажи, но было принято решение уполномоченного органа о реализации жилья на основании решения Комиссии, либо не подписаны договоры займа, может осуществляться через систему жилищных строительных сбережений за счет средств бюджетного кредита в соответствии с подразделом 5.5 Программы. МИО при обращении граждан для приобретения указанного жилья будут выдавать направления в ЖССБ для осуществления оценки платежеспособности и предоставления банковского займа в соответствии с требованиями банка. ЖССБ на основании направления, выданного МИО, выносит решение о предоставлении либо об отказе в предоставлении банковского займа в соответствии с внутренними правилами банка, но не позднее 15 рабочих дней.

Граждане, которые уже приобрели жилье, построенное и (или) приобретенное у частных застройщиков за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и Алматы в рамках Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005 - 2007 годы и Программы, вне зависимости от их места жительства и работы не допускаются к покупке такого жилья повторно, за исключением приобретения его на аукционах.

В приоритетные категории населения входят:
молодые семьи, имеющие детей;
государственные служащие;
работники государственных учреждений, не являющиеся государственными служащими;
работники государственных предприятий.

Строительство жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и Алматы, предусматривается 3-го и 4-го классов комфортности.

Учитывая отсутствие средств на выплату первоначального взноса у большинства граждан, отнесенных к приоритетным категориям, кредитование их будет осуществляться через систему жилищных строительных сбережений с использованием предварительного займа.

Механизм обеспечения приоритетных категорий граждан жильем, построенным за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и Алматы:

1. Бюджетное кредитование МИО за счет средств республиканского бюджета.
2. Строительство жилья МИО.
3. Реализация жилья посредством системы ипотечного кредитования или жилищных строительных сбережений, в том числе предварительных жилищных займов.
4. МИО осуществляет возврат кредитов в республиканский бюджет.

Выкуп жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, населением будет осуществляться преимущественно за счет кредитов жилищного строительного сберегательного банка или посредством ипотечного кредитования.

В качестве показателя доступности жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, будет определено отношение количества семей с подтвержденной платежеспособностью к количеству поданных заявлений на покупку жилья. Изменения этого показателя позволят оценить динамику доступности данного 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.

5.2. Привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства

5.2.1. Развитие арендного сектора жилья

Сноска. Глава 5.2.1. с изменениями, внесенными указами Президента РК от 08.07.2008 N 629 ; от 13.02.2009 № 737 .

Строительство коммунального жилья в рамках действующей Госпрограммы на 2005-2007 годы не оказало существенного влияния на снижение количества очередников, так как не всеми МИО учтены нуждающиеся в жилье граждан, отнесенных к социально защищаемым слоям населения, производился в соответствии со статьей 67 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях".

Поэтому первоочередной задачей МИО следует считать проведение инвентаризации списков граждан, состоящих на очереди в акиматах, с целью приведения в соответствие с действующим законодательством Республики Казахстан.

В соответствии с Конституцией Республики Казахстан указанным в данном Законе категориям граждан жилье предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов с учетом установленных законом норм.

В связи с этим Программой предусматривается вместо строительства коммунального жилья по критериям действующей Госпрограммы проектирование и ежегодное строительство и (или) приобретение у частных застройщиков в каждой области, городах Астане и Алматы государственных арендных домов за счет средств республиканского бюджета.

В целях создания долгосрочных договорных отношений между наймодателем в лице МИО и нанимателем квартиры в лице гражданина следует выработать предложения по вопросу государственного арендного дома.

МИО регионов должны применять единый для всей республики механизм расчета арендной платы, взимаемой в государственных арендных домах. Для этого уполномоченному государственному органу следует утвердить методику расчета арендной платы, учитывающей расходы на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт жилого дома, а также содержание земельного участка.

В целях надлежащего содержания государственных арендных домов МИО должны определить субъекты их управления: государственное коммунальное предприятие или частная структура. В качестве субъекта управления государственным арендным домом, построенным МИО или за счет собственных средств, может выступать также СПК.

За счет бюджетных средств будут производиться проектирование и строительство арендных домов 3 и 4 классов комфортности, за счет частных инвестиций - всех классов.

Квартиры в государственном арендном доме предоставляются в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях":

категориям граждан, относящимся к малоимущим социально защищаемым слоям населения, а также государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности, состоящим на учете нуждающихся, в порядке очередности;

жилище предоставляется в размере не менее пятнадцати квадратных метров и не более восемнадцати квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры;

размер платы за пользование жилищем устанавливается местными исполнительными органами;

пользование жилищем и порядок его содержания производится в соответствии с правилами, утверждаемыми Правительством Республики Казахстан.

Стоимость строительства и (или) приобретения у частных застройщиков 1 квадратного метра государственного арендного дома определяется аналогично стоимости 1 квадратного метра жилья, построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и Алматы.

На строительство и (или) приобретение у частных застройщиков арендных домов из республиканского бюджета будут выделяться средства из расчета стоимости строительства 56515 тенге за 1 квадратный метр общей площади жилища с учетом поправочного коэффициента на сейсмичность. Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков 1 квадратного метра государственного арендного дома, превышающие 56515 тенге с учетом поправочного коэффициента на сейсмичность, могут быть произведены за счет средств местного бюджета.

5.2.2. Создание дополнительных стимулов для широкомасштабного строительства жилья

Сноска. Глава 5.2.2. с изменениями, внесенными указами Президента РК от 08.07.2008 N 629; от 13.02.2009 № 737; от 15.12.2009 № 904.

Наряду с комплексом мер по повышению уровня доступности жилья Программой предусматривается создание дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства.

В этих целях необходимо содействие инициативам граждан по самостоятельному решению жилищных проблем. МИО должны провести разъяснительную работу и оказать содействие гражданам в создании жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК), степень риска в которых намного меньше, чем при долевом строительстве. Обязательным условием создания ЖСК должно быть бесплатное выделение под застройку земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование. Передача в собственность ЖСК земельного участка должна осуществляться после введения в эксплуатацию жилого дома, но до передачи по акту жилища (квартир) жильцам дома. При этом к участку застройки должны быть подведены необходимые коммуникации.

В целях увеличения объемов строительства жилья следует рекомендовать акиматам

производить застройку территорий населенных пунктов на принципах государственно-частного партнерства с коммерческими застройщиками. При этом необходимо предусмотреть для частных застройщиков бесплатное выделение земельных участков, находящихся в государственной собственности и не предоставленных в землепользование, с подведенными коммуникациями на условиях строительства ими части квартир для приоритетных категорий граждан по установленным ценовым параметрам - 56515 тенге за 1 квадратный метр.

Для обеспечения названных целей потребуется внесение корректировок в законодательные акты, регулирующие вопросы предоставления земельных участков.

В связи с изменениями цен на строительные материалы стоимость строительства жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, в отдельных регионах может увеличиваться. В целях удержания стоимости реализации этого жилья в установленных параметрах (56 515 тенге за 1 квадратный метр) следует рекомендовать МИО производить его строительство на принципах государственно-частного партнерства с подрядными строительными организациями. Для чего в проектно-сметной документации предусматривать дополнительное строительство офисных помещений на первом этаже и мансардных этажей, которые подрядчик может реализовать самостоятельно по рыночным ценам.

Для стимулирования государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства предусматривается использование СПК.

В этих целях из республиканского бюджета предусматривается выделение 15 млрд. тенге для увеличения уставного фонда СПК.

За счет этих средств СПК:

1. Принимают участие в реализации пилотных проектов по компактному расселению участников Программы "Нурлы кош".
2. Производят строительство жилья, а также строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры к переданным им МИО земельным участкам и реализуют их на аукционах по рыночной стоимости. При этом не менее 10 % земельных участков СПК передает безвозмездно в пользование гражданам, состоящим на очереди в МИО на получение земли для индивидуального строительства.

МИО выделяют СПК земельные участки в оплату уставного капитала (собственность) по цене, исчисляемой по кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, единым массивом за вычетом земельных участков, предназначенных для подведения инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

Сданная в эксплуатацию инженерно-коммуникационная инфраструктура передается СПК в коммунальную собственность МИО. Расходы на эти цели составят 7 821,7 млн. тенге. Средства, полученные от реализации земельных участков, СПК

используют на участие в развитии социальной инфраструктуры населенного пункта и жилищное строительство.

5.3. Стимулирование развития индивидуального жилищного строительства

Сноска. Подраздел 5.3. с изменениями, внесенными указами Президента РК от 08.07.2008 N 629 ; от 13.02.2009 № 737 .

Основным фактором, сдерживающим развитие ИЖС, является недостаток земельных участков с подготовленной инженерной и транспортной и инфраструктурой.

Мировой опыт свидетельствует, что стимулирование ИЖС со стороны государства заключается в обеспечении земельных участков под ИЖС соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

В качестве показателя доступности индивидуального жилья будет определено отношение количества граждан, получивших земельные участки, к количеству поданных заявлений на выделение земли под ИЖС. Изменения этого показателя позволят оценить динамику доступности данного жилья.

Для дальнейшего развития ИЖС необходимо предусмотреть внедрение следующих принципов предоставления земельных участков под ИЖС:

1. Предоставление прав на земельные участки под ИЖС должно осуществляться в соответствии с Правилами предоставления прав на земельные участки под ИЖС, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 августа 2006 года N 726. При этом:

бесплатное предоставление земельных участков осуществляется с площадью, не превышающей 10 соток;

отведенные под ИЖС массивы до начала строительства жилых домов должны быть обеспечены инженерно-коммуникационной инфраструктурой;

площадки под ИЖС должны отводиться массивами в соответствии с утвержденными генеральными планами, проектами детальной планировки, правилами застройки и проектами земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов.

2. Строительство индивидуального жилого дома гражданами осуществляется по проекту, согласованному в установленном порядке с соответствующими органами.

5.4. Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки

Сноска. Подраздел 5.4. с изменениями, внесенными Указом Президента РК от 13.02.2009 № 737 .

Основным фактором, обеспечивающим своевременность ввода в эксплуатацию строящегося жилья, является наличие соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки: внутриквартальные инженерные сети тепло-, водо-, газо- и электроснабжения, канализация, инженерные сооружения и дороги.

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

В этой связи Министерству энергетики и минеральных ресурсов совместно с заинтересованными министерствами, ведомствами, МИО областей, города республиканского значения и столицы необходимо произвести корректировку Программы развития электроэнергетики до 2030 года, утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 9 апреля 1999 года N 384.

Проблема не решается строительством новых инженерных сетей, сооружений и дорог в районах жилищной застройки. Транспортирование коммунальных услуг, предназначенных для строящегося жилья, производится по действующим коммуникациям и сооружениям, проходящим через ранее построенные жилые массивы. В основном состояние и пропускная способность действующих коммуникаций и сооружений не позволяют обеспечить потребности строящегося жилья.

Поэтому развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки предполагается осуществлять за счет средств республиканского бюджета по двум направлениям:

1. Проектирование, развитие и (или) приобретение по сметной стоимости у частных застройщиков инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки, включая благоустройство внутридворовых территорий, подъезды и подходы к дому.

При этом частные застройщики должны получить положительное заключение Государственной экспертизы по сметной стоимости строительства инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

2. Проектирование и реконструкция инженерно-коммуникационной инфраструктуры, сооружений, источников энергоснабжения и теплоснабжения.

На эти цели предусматривается выделение МИО целевых трансфертов из республиканского бюджета.

5.4.1. Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в городах-спутниках

Сноска. Глава 5.4.1 с изменениями, внесенными указами Президента РК от 15.12.2009 № 904; от 08.11.2010 № 1097.

В рамках Стратегии территориального развития Республики Казахстан до 2015 года, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 28 августа 2006 года N 167, предусмотрено строительство в Алматинской области четырех городов-спутников города Алматы и в Акмолинской области - развитие села Кощи, как города-спутника г о р о д а А с т а н ы .

В рамках данной Программы предусматривается проведение предварительных работ по развитию в Алматинской области четырех городов-спутников города Алматы. При этом предполагается финансирование из республиканского бюджета на проведение топогеодезических изысканий - 157 млн. тенге и инженерно-геологических изысканий - 237 млн. тенге, разработку технико-экономического обоснования проекта - 881 млн. тенге, разработку генерального плана проекта - 632 млн. тенге, проектирование и строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры и изъятие земельных участков для государственных нужд - 4900 млн. тенге, подключение к инженерно-коммуникационным сетям города Алматы - 10 млн. тенге.

Предусматривается проведение в Акмолинской области предварительных работ по развитию села Кощи, как города-спутника города Астаны. При этом предусматривается финансирование из республиканского бюджета на проведение топогеодезических изысканий - 38,0 млн. тенге, разработку технико-экономического обоснования проекта - 10 млн. тенге, корректировку генерального плана с. Кощи - 10 млн. тенге, проектирование, строительство и приобретение инженерно-коммуникационной инфраструктуры - 8364,536 млн. тенге, на развитие подъездных и внутриквартальных дорог - 450 млн. тенге в течение трех лет.

5.4.1-1. Реализация механизма Программы

Сноска. Программа дополнена подразделом 5.4.1-1 в соответствии с Указом Президента РК от 13.02.2009 № 737 .

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

В нем будут обозначены конкретные исполнители и сроки реализации, а также предполагаемые объемы и источники финансирования по годам.

Реализация программы будет производиться по следующим этапам:

1) реализации государственным органом, ответственным за разработку Программы, совместно с организациями-соисполнителями Программы и плана мероприятий;

2) проведение постоянного мониторинга;

3) осуществление оценки эффективности реализации государственной программы;

4) принятие решения о завершении (продолжении) государственной программы.

Процесс осуществления мониторинга за реализацией Программы будет состоять из:

1) проведения государственным органом, ответственным за разработку государственной Программы, постоянного мониторинга за ходом реализации Программы ;

2) представления организациями-соисполнителями отчетов по исполнению закрепленных за ними разделов Программы и пунктов плана мероприятий государственному органу, ответственному за разработку Программы, в установленные сроки ;

3) периодического представления государственным органом, ответственным за разработку Программы, отчетов по реализации Программы в Администрацию Президента Республики Казахстан, Правительство Республики Казахстан и при необходимости - подготовки предложений по внесению изменений в нее.

Контроль за достижением результатов Программы в областях, городах Астане и Алматы будет производиться в соответствии с соглашениями о результатах по целевым трансфертам и кредитными соглашениями, заключаемыми между администраторами бюджетных программ и МИО.

5.5. Развитие системы кредитования граждан для покупки жилья

Сноска. Подраздел 5.5. в редакции Указа Президента РК от 08.07.2008 N 629 .

Повышение доступности жилья для широких слоев населения будет обеспечиваться посредством развития системы жилищных строительных сбережений для населения.

Будут предусмотрены следующие меры по предоставлению долгосрочных жилищных займов приоритетным категориям населения по низкой ставке вознаграждения через систему жилищных строительных сбережений:

1) определение оператором, реализующим систему жилищных строительных сбережений и предоставляющим жилищные займы в рамках настоящей программы, акционерного общества "Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана" (далее - АО "ЖССБК").

2) предоставление за счет средств республиканского бюджета бюджетного долгосрочного кредита АО "ЖССБК" по ставке вознаграждения в 1 % годовых с соответствующим увеличением уставного капитала для обеспечения выполнения пруденциальных нормативов, установленных для банков второго уровня. Сумма бюджетного кредита будет равной сумме средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и Алматы на строительство жилья, которое предполагается реализовать через систему жилищных строительных сбережений.

3) предоставление АО "ЖССБК" в соответствии с Законом Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан" приоритетным категориям населения в случае подтверждения

платежеспособности предварительных и промежуточных жилищных займов для приобретения жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы по процентной ставке, не превышающей 4 % годовых. Сроки пользования данными займов составят до 8,5 лет, а с учетом последующего срока пользования жилищным займом (до 15 лет) общий срок предоставления займов с о с т а в и т д о 2 3 , 5 л е т .

Предварительные жилищные займы, являясь одним из главных инструментов финансирования покупки жилья, решат проблему с отсутствием минимально необходимого размера первоначального взноса, необходимости обязательного срока н а к о п л е н и я .

4) утверждение Правительством Республики Казахстан Правил реализации местными исполнительными органами жилья, построенного в рамках Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, в которых будут определены критерии отбора претендентов на доступное жилье и порядок р е а л и з а ц и и ж и л ь я .

5) для соответствия требованиям уполномоченного органа по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций в части необходимого размера резервного капитала будет предусмотрено направление всей чистой полученной прибыли АО "ЖССБК" на формирование резервного капитала.

6) развитие материальной технической базы АО "ЖССБК", включая расширение филиальной сети и открытие дополнительных центров обслуживания клиентов, посредством увеличения уставного и резервного капитала, штатной численности банка.

7) взаимодействие АО "ЖССБК" с Министерством культуры и информации Республики Казахстан и МИО для широкого информирования приоритетных категорий населения о возможности получения предварительных и промежуточных жилищных займов для приобретения жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе МИО областей, городов Астаны и А л м а т ы .

Таким образом, при реализации данных мероприятий и наличии необходимых финансовых ресурсов в системе жилищных строительных сбережений приоритетным категориям населения в соответствии с правилами реализации жилья будут предоставляться предварительные жилищные займы по процентной ставке, не п р е в ы ш а ю щ е й 4 % г о д о в ы х .

Повышение доступности жилья для широких слоев населения будет обеспечиваться также путем совершенствования механизмов ипотечного кредитования в рамках

развития АО "Казахстанская ипотечная компания" (далее - АО "КИК").

В целях повышения экономической эффективности деятельности АО "ЖССБК" и АО "КИК", определения баланса между их специализацией и развития разумной конкуренции между ними будет рассмотрена возможность увеличения количества объявленных акций АО "Фонд устойчивого развития "Қазына" и оплаты размещаемых акций путем передачи государственных пакетов акций АО "ЖССБК" и АО "КИК".
P090006

5.6. Разработка генеральных планов населенных пунктов

Сноска. Раздел 5 дополнен подразделом 5.6. в соответствии с Указом Президента РК от 08.07.2008 N 629.

В крупных городах Республики Казахстан, в особенности в Астане и Алматы, ощущается острый дефицит земельных участков для строительства жилья. Вследствие этого цены на землю держатся на очень высоком уровне, что является причиной спекуляций. Все это не только ограничивает доступ потенциальных инвесторов к земле, но и обуславливает рост цен на жилье.

Для разрешения сложившейся ситуации уполномоченным государственным органам совместно с акиматами необходимо принять меры по разработке генеральных планов населенных пунктов и проектов детальных планировок. Это позволит увеличить объемы строящегося жилья, а также снизить существующий ажиотажный спрос на земельные участки. В конечном итоге снижение спроса на землю должно уменьшить стоимость возводимого жилья.

Кроме того, разработка градостроительной документации и последующее выделение свободных земельных участков должно уменьшить количество фактов самовольного захвата земельных участков для индивидуального жилищного строительства и, соответственно, обеспечить отсутствие хаотичного строительства.

5.7. Совершенствование системы контроля качества жилищного строительства

Сноска. Раздел 5 дополнен подразделом 5.7. в соответствии с Указом Президента РК от 08.07.2008 N 629.

В сфере системы контроля качества жилищного строительства уполномоченным государственным органам совместно с акиматами областей, городов Алматы и Астаны необходимо провести анализ существующей нормативной правовой базы, регулирующей данные вопросы.

Проведенный анализ должен быть основой для принятия мер по ужесточению системы контроля качества жилищного строительства со стороны государства, начиная с момента выдачи лицензии на проведение строительных работ и заканчивая

подписанием актов приемки в эксплуатацию законченных строительством жилищных объектов.

5.8. Нарращивание производства отечественных строительных материалов и освоение индустриальных, недорогих и экологичных технологий строительства индивидуального жилья

Сноска. Раздел 5 дополнен подразделом 5.8. в соответствии с Указом Президента РК от 08.07.2008 N 629 .

Для дальнейшего развития производства отечественных строительных материалов и внедрения новых технологий необходимо принять следующие меры:

обеспечить реализацию Программы развития промышленности строительных материалов на 2005 - 2014 годы с учетом внесенных корректировок, предусматривающих развитие цементной промышленности, выпуск стеновых и ряда других материалов, оказывающих влияние на стоимость конечной продукции строительства объектов. В соответствии с данной Программой обеспечить строительство 53 предприятий со сроком ввода в 2010 году;

внедрить технологии возведения наружных ограждающих конструкций из теплоизоляционных плит "Страмит", методом несъемной опалубки из пенополистирола, блоков из ячеистого и полистиролбетона и других местных строительных материалов;

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

Реализация указанных проектов и дальнейшее развитие промышленности строительных материалов позитивно скажется на снижении импорта строительных материалов и себестоимости строительства, что обеспечит отрасль строительными материалами отечественного производства к 2010 году на 70 % от потребности.

6. Необходимые ресурсы и источники финансирования

Сноска. Раздел 6 с изменениями, внесенными указами Президента РК от 08.07.2008 N 629; от 13.02.2009 № 737; от 15.12.2009 № 904; от 08.11.2010 № 1097.

Потребность затрат из бюджета составит:
всего: 277,338 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 106,658 млрд. тенге, в 2009 году - 86,817 млрд. тенге, в 2010 году - 83,863 млрд. тенге, из них:

бюджетное кредитование 106,8 млрд. тенге, в том числе:

МИО города Астаны по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование, строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья

для работников бюджетной сферы - 25 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе в 2008 году - 7,9 млрд. тенге, в 2009 году - 7,8 млрд. тенге, в 2010 году - 9,3 млрд. тенге;

МИО города Алматы, областей по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование, строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья для работников строящихся 100 школ и 100 больниц - 24,8 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе в 2008 году - 8,3 млрд. тенге, в 2009 году - 8,3 млрд. тенге, в 2010 году - 8,2 млрд. тенге;

ЖССБ по ставке 1 % годовых - 57 млрд. тенге в 2008 - 2010 годы, в том числе в 2008 году - 23,56 млрд. тенге, в 2009 году - 18,28 млрд. тенге, в 2010 году - 15,16 млрд. тенге;

повторное использование МИО городов Астаны и Алматы, областей бюджетных кредитов, выделенных в 2006-2007 годах, - 45,8 млрд. тенге в 2008-2009 годах, в том числе в 2008 году - 22 млрд. тенге, в 2009 году - 23,8 млрд. тенге;

целевые трансферты - 170,538 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе: на проектирование, строительство и (или) приобретение у частных застройщиков государственных арендных домов для граждан, состоящих в очереди в акиматах, - 29,101 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 8,734 млрд. тенге, в 2009 году - 9,6 млрд. тенге, в 2010 году - 10,767 млрд. тенге;

на проектирование, развитие, обустройство и (или) приобретение у частных застройщиков инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки - 90,487 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 29,905 млрд. тенге, в 2009 году - 30,108 млрд. тенге, в 2010 году - 30,474 млрд. тенге;

на проектирование, реконструкцию и ремонт инженерно-коммуникационной инфраструктуры - 9,96 млрд. тенге, в том числе в 2008 году — 5 млрд. тенге, в 2009 году - 4,96 млрд. тенге;

на проведение в Алматинской области предварительных работ по развитию четырех городов-спутников города Алматы - 6 млрд. 818 млн. тенге, в том числе: в 2008 году - 1 млрд. 026 млн. тенге, в 2009 году - 2 млрд. 312 млн. тенге, в 2010 году - 3 млрд. 480 млн. тенге;

на проведение в Акмолинской области предварительных работ по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны - 8 млрд. 872 млн. тенге, в том числе: в 2008 году - 633 млн. тенге, в 2009 году - 3 млрд. 560 млн. тенге, в 2010 году - 4 млрд. 679 млн. тенге;

увеличение уставного капитала ЖССБ на 10,3 млрд. тенге в 2008 - 2010 годы, в том числе в 2008 году - 6,6 млрд. тенге, в 2009 году - 1,9 млрд. тенге, в 2010 году - 1,8 млрд. тенге;

увеличение уставных капиталов СПК на 15 млрд. тенге в 2008 году.

Объем финансирования Программы на 2008-2010 годы будет уточняться в рамках

прогнозных показателей республиканского бюджета на соответствующий финансовый год.

7. Ожидаемый результат от реализации Программы

Сноска. Раздел 7 с изменениями, внесенными указами Президента РК от 08.07.2008 N 629; от 13.02.2009 № 737; от 15.12.2009 № 904; от 08.11.2010 № 1097.

В результате реализации Программы:

при ежегодном темпе роста ввода в эксплуатацию жилых домов за три года будет построено около 19,3 млн. кв. метров общей площади жилья, в том числе в 2008 году - 6,9 млн. кв. метров, в 2009 году - 6,2 млн. кв. метров, в 2010 году - 6,2 млн. кв. метров общей площади. За эти годы по всем источникам финансирования будет построено около 1 6 1 , 6 тыс. квартир;

будет введено в эксплуатацию 1,5 млн. кв. метров жилья, построенного за счет средств, выделяемых из республиканского бюджета на возвратной основе местным исполнительным органам областей, городов Астаны и Алматы, в том числе в 2008 году - 583 тыс. кв. метров, в 2009 году - 604,9 тыс. кв. метров, в 2010 году - 269,2 тыс. кв. метров;

в течение 2008-2010 годов будет построено 487,5 тыс. кв. метров государственных арендных домов (5930 квартир) за счет средств республиканского бюджета; прогнозируется ввести 10,4 млн. кв. метров индивидуальных жилых домов; будет обеспечено инженерно-коммуникационной инфраструктурой 92,2 тысяч земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, из них силами СПК - 1 , 2 тысяч участков;

будет построено 5,5 млн. кв. метров коммерческого жилья; улучшится архитектурный облик городов и других населенных пунктов; 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.