

## О Региональной программе развития жилищного строительства в городе Астане на 2005-2007 годы

### *Утративший силу*

Решение Маслихата города Астаны от 29 июня 2004 года N 53/9-III. Зарегистрировано в Департаменте юстиции города Астаны 4 августа 2004 года N 339. Утратило силу решением маслихата города Астаны от 12 декабря 2007 года N 31/6-IV

Рассмотрев представленную акиматом города Астаны Региональную программу развития жилищного строительства в городе Астане на 2005-2007 годы, руководствуясь статьей 86 Конституции Республики Казахстан и статьей 6 закона "О местном государственном управлении в Республике Казахстан" от 23 января 2001 года маслихат города Астаны решил:

1. Утвердить прилагаемую Региональную программу развития жилищного строительства в городе Астане на 2005-2007 годы.

2. Решение маслихата города Астаны от 25 декабря 2001 года N 123/26-II "О программе развития ипотечного кредитования и жилищного строительства в городе Астане" (зарегистрировано управлением юстиции города Астаны 14 февраля 2002 года N 170) считать утратившим силу.

*Председатель сессии*  
маслихата города Астаны *Б.О. Алимжанов*

*Секретарь маслихата*  
города Астаны *В.Н. Редкокашин*

*Согласовано:*

*Директор департамента*  
*экономики, торговли и*  
*предпринимательства* *А.Д. Керимбеков*

*Заведующий отделом строительства*  
*аппарата акима города Астаны* *Б.У. Досаев*

*Директор департамента*  
*финансов* *А.Е. Аскарова*

*Директор департамента*  
*архитектуры и градостроительства* *В.А. Лаптев*

*И.о. директора департамента*  
*капитального строительства* *Г.В. Маркштедер*

Начальник департамента жилья А.В. Хохлунов  
Директор департамента  
государственных закупок Т.Н. Даркенбаев  
Председатель комитета по управлению  
земельными ресурсами Т.К. Нуркенов  
Директор департамента внутренней  
политики Е.Б. Саиров

Утверждена решением  
Маслихата города Астаны  
от 29 июня 2004 года

№ 53/9-III

**Региональная программа  
развития жилищного строительства  
в городе Астане на 2005-2007 годы**

### **Паспорт Программы**

Наименование Программы Региональная программа развития жилищного  
строительства в городе Астане на  
2005-2007 годы

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

Разработчики Отдел строительства аппарата акима города  
Астаны, департаменты архитектуры и  
градостроительства, капитального  
строительства, жилья, ГКП  
"Астанагенплан", департамент экономики,  
торговли и предпринимательства, 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, формирование  
эффективного рынка строительной

индустрии, повышение доступности  
ипотечного кредитования и жилищных  
строительных сбережений для широких слоев  
населения;

Привлечение частных инвестиций в жилищное  
строительство и стимулирование развития  
индивидуального жилищного строительства.

Сроки реализации 2005-2007 годы

Необходимые ресурсы и источники финансирования Реализация Программы будет осуществляться за счет средств государства, местных исполнительных органов, граждан и юридических лиц, а также иных, не запрещенных законодательством Республики Казахстан источников финансирования. Потребность государственных средств на реализацию Программы в течение 3-х лет составит 19142,15 млн.тенге.

Ожидаемые результаты

В результате реализации Программы:  
при ежегодном темпе роста ввода в эксплуатацию жилых домов за три года в городе Астане будет построено более 1590,0 тыс. кв. метров общей площади жилья. Будут созданы новые рабочие места для более чем 6 тыс. человек;  
улучшится комфортность жилищного фонда;  
улучшится архитектурный облик города;  
дальнейшее развитие получит первичный рынок жилья и инвестиционный процесс;  
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

продукции промышленности строительных  
м а т е р и а л о в ;  
дальнейшее развитие получит первичный  
рынок жилья и инвестиционный процесс.

## **Глава 2. Введение**

Стратегией развития Республики Казахстан "Казахстан-2030" государство определило одним из приоритетных направлений жилищное строительство. Подъем экономики Казахстана, увеличение численности населения столицы за счет притока из других регионов, тенденция большей части горожан к улучшению своих жилищных условий обусловили актуальность жилищного строительства в Астане.

Основными направлениями Региональной программы развития жилищного строительства в городе Астане на 2005-2007 годы (далее - Программа) являются обеспечение устойчивого темпа роста жилищного строительства, доступного для широких слоев населения путем снижения его стоимости, увеличения сроков жилищного кредитования, снижения первоначального взноса и ставки кредитования.

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

### **1. Жилищное строительство**

Численность населения города Астаны с получением столичного статуса увеличилась почти вдвое, за пять лет прирост населения составил 191 322 человека и на 1 января 2004 года по данным Управления статистики г.Астаны население столицы составляет 510 646 человек.

Город успешно развивается, рост покупательской способности населения и активизировавшиеся миграционные процессы способствовали увеличению спроса на приобретение жилья.

В столице 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.

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

Жилищное строительство является одной из динамично развивающихся секторов экономики города.

По данным на 1 января 2004 года общая площадь жилищного фонда города Астаны составляет 5880,6 тыс. кв. метров общей площади. В среднем на одного человека приходится 11,2 кв. метров общей площади жилья, это на 6,8 кв. метров меньше, чем в среднем по стране, что обусловлено активной внутренней миграцией населения в столицу из других регионов республики. Число граждан нуждающихся в получении жилища и улучшении жилищных условий постоянно увеличивается.

Помимо количественных показателей, следует отметить качество жилого фонда города Астаны из 13221 дома (5880,6 тыс.кв.м), 10608 домов индивидуальной постройки, 2613 многоквартирных домов.

Из обследованных 2220 многоквартирных жилых домов 371 домов имеют "хорошее" состояние, износ составил (20%); 1148 домов - "удовлетворительное" состояние (21-40%); 506 домов - "неудовлетворительное" (41-60%); 154 домов - "ветхое" состояние (61-80%).

Существующая социальная проблема аварийного и ветхого жилья в городе решается. Для чего разработана и реализуется "Программа сноса ветхого и аварийного жилья в 2002-2005 годы", где предусматривается снос 42 домов, из которых 9 домов снесены, в т.ч. 3 дома за счет средств местного бюджета, 6 домов - с привлечением частных инвестиций. Ведется работа по сносу четырех домов за счет средств местного бюджета и одного дома с привлечением инвестора. По состоянию на 1 мая 2004 года стоимость одного квадратного метра аварийного и ветхого жилья в городе составляет 79,5 тыс.тенге, в том числе на погребение 4,54 тыс.тенге, стоимость переселения (строительство) - 75,0 т ы с . т е н г е .

Кроме того, повсеместно прекращено проведение капитального ремонта жилых многоквартирных домов, находящихся в ведении кооперативов собственников квартир (КСК). В настоящее время разрабатывается проект "Программы капитального ремонта жилых домов в городе Астане в 2004-2007 годы", где включено 506 домов, построенных в период массовой застройки в 1950-1960 годы, а также дома построенные в более поздние сроки с имеющимися отдельными конструктивными элементами, требующими капитального ремонта. От общей массы многоквартирного жилого фонда это составляет порядка 19 %.

Острота жилищной проблемы усиливается происходящими миграционными процессами (переезд в столицу из всех регионов республики, сельской местности, стран ближнего зарубежья, оралманы и т.д.). В столице высокий спрос на вторичное жилье, что вызывает не оправданный рост цен на него. Вторичный рынок недвижимости представлен жильем, находящимся в эксплуатации более одного года. Размер вторичного рынка составляет 5045,2 тыс.кв.м. Средняя

стоимость 1 кв.м. - 280 долл.США.

Категория граждан с доходами ниже среднего, проживает в дачных постройках.

За последние годы наблюдается увеличение объемов жилищного строительства, так за 2000-2003 годы введено в эксплуатацию 847,2 тыс.кв.метров общей площади жилья. (Приложение 1)

За счет средств населения введено жилья более 66% от общей площади сданного в эксплуатацию жилых домов.

## **2. Состояние индивидуального жилищного строительства**

В настоящее время индивидуальное жилищное строительство в городе Астане ведется на неподготовленных территориях, не обеспеченных объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктур. За 2000-2003 годы за счет средств населения построено 222,1 тыс.кв. метров жилья, или 26,2% от общего объема введенного в эксплуатацию жилых домов.

В Астане существуют следующие районы массовой застройки, отведенные под индивидуальное строительство с общим количеством - 9223: микрорайон Юго-Восток - 3970, микрорайон Чубары - 935, микрорайон Караоткель - 156, поселок Комсомольский - 159, по Астраханской трассе - 355, "Коктал-2" - 794, Восточнее поселка Ильинка - 2518, поселок Промышленный - 137, поселок Железнодорожный - 59, поселок Интернациональный - 39, поселок Мичурино - 47, поселок Куйгенжар - 19, поселок Тельмана - 35.

В районах индивидуального жилищного строительства предоставлено земельных участков по годам: 2001 год - 1140, 2002 год - 1940, 2003 год - 1104, 2004 год - 14.

В связи с опережающим ростом численности населения возникла необходимость резервирования территорий, определенных по Генеральному плану под индивидуальное жилищное строительство (далее ИЖС), для размещения многоэтажного жилищного строительства. Исходя из этого подготовлено комплексное предложение по размещению районов ИЖС с учетом консервирования Юго-Восточного района.

Однако в целом состояние индивидуального жилищного строительства в Астане является неудовлетворительным.

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

За 2000-2003 годы за счет собственных средств предприятий и организаций негосударственного сектора построено 625,1 тыс.кв. метров жилья, или 74% к общему объему введенного в эксплуатацию жилых домов.

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

Для осуществления строительства и ввода объектов в эксплуатацию на период 2004-2005 годы акиматом города Астаны приняты более 80 соответствующих решений и постановлений о предоставлении земельных участков под строительство объектов жилищного назначения для целей проектирования и строительства.

По отводам 2004 года разрабатываются проекты, по ряду объектов ведется одновременное проектирование и строительство нулевого цикла.

#### **4. Анализ стоимости жилья**

Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра жилья за январь-май 2004 года в столице составила 49,9 тыс. тенге.

Себестоимость жилья, построенного в столице застройщиками разной формы собственности в 1,3-3,0 раза выше, чем в среднем по республике. Причин здесь несколько, и главные из них - это более высокий уровень благоустройства, применение качественных строительных материалов, повышенные требования к внешнему облику зданий, возводимых в новой столице. Сейчас новое жилье возводится с учетом размещения в цокольных этажах гаражей и других встроенных помещений, предназначенных для обслуживания квартировладельцев.

Высокий уровень благоустройства жилья в городе Астане обеспечивается дополнительными затратами, связанными с использованием дорогостоящего оборудования и строительных материалов.

Строительный бум в столице привел к росту цен на традиционные строительные материалы. Столичные застройщики широко применяют современные строительные материалы, в том числе импортные.

Необходимо отметить, что строительные технологии, применяемые в Астане, определяются с учетом особенностей местного климата и геотехники. Материалы для наружной отделки зданий, способствующие сохранению тепла в суровых погодных условиях зимы, строители вынуждены закупать в странах ближнего и дальнего зарубежья.

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

Акиматом города Астаны за 2003 год и с начала 2004 года подготовлено 6 решений по отводу земельных участков для создания производственной базы новых и расширения действующих предприятий по выпуску строительных материалов и конструкций.

Осуществляется практическая работа по подготовке значимых инвестиционных проектов, предусматривающих инновационное развитие предприятий строительной индустрии.

В рамках международной выставки "Промстройиндустрия-Астана-2004" проведены семинары с участием зарубежных и казахстанских предприятий стройиндустрии, обсуждены вопросы внедрения современных технологий и привлечению прямых инвестиций для инновационного развития этой важной отрасли.

ТОО "Экотон + " реализуется проект "Строительство завода по выпуску изделий домостроения из ячеистого бетона", мощность составляет 130,0 тыс.м<sup>3</sup> в год. Освоено около 1,6 млрд. тенге, из них 800 млн. тенге - за счет кредита ЗАО "Банк Развития Казахстана", пробный запуск проведен в июне 2004 года.

## **6. Ипотечное кредитование**

Ипотечное кредитование один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Долгосрочные льготные кредиты на приобретение или строительство жилья дадут возможность улучшить жилищные условия семьям со средними и низкими доходами.

По городу Астане около 6,0 тысяч семей нуждается в предоставлении и улучшении жилищных условий. По предварительным маркетинговым исследованиям в столице проживает еще около 3 тыс. семей, не состоящих на учете в Департаменте жилья, но желающих и готовых приобрести жилье с применением механизма ипотечного кредитования.

В Республике Казахстан функции агентства по ипотечному кредитованию выполняет ЗАО "Казахстанская ипотечная компания" (далее - КИК). Между Оператором и Казахстанской ипотечной компанией заключается Генеральное соглашение об уступке прав требований по ипотечным займам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования первичного З а и м о д а т е л я .

В городе успешно развивается ипотечное кредитование жилья. По данным ЗАО "Казахстанская ипотечная компания" банками и их филиалами в 2003 году выдано 378 займов на строительство и приобретение жилья на сумму 1065602873



т е н г е .

За четыре месяца 2004 года уже выдано 697 займов на сумму 610104038 тенге. (Приложение 2).

## **7. Система жилищных строительных сбережений**

Система жилищных строительных сбережений является инвестиционным ресурсом для строительства жилья. Данная система представляет собой механизм финансирования жилья, основанный на накоплении индивидуальных сбережений в целях получения займа для улучшения жилищных условий.

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

Основное отличие этого вида кредитования от системы ипотечного кредитования заключается в том, что клиент должен накопить сумму предварительного взноса на приобретаемое жилье в размере 25% от общей суммы жилья в строительном сберегательном банке, недостающие 75% выплачиваются клиенту строительным сберегательным банком под более низкий процент. Срок возврата кредита - 25 лет.

Для внедрения системы жилищных строительных сбережений в 2000 году был принят Закон Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях". Правительством Республики Казахстан в 2003 году создан "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 по городу Астане привлечено порядка 300 вкладчиков.

## **Глава 4. Цель и задачи Программы**

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

Для достижения цели намечается решение следующих задач:  
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

## Глава 5. Основные направления и механизмы реализации Программы

Реализация Программы будет осуществляться по следующим направлениям:

### 8. Стимулирование предложения строительства жилья:

Системные меры общего характера:  
снижение стоимости строительства 1 кв. 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.

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

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

Стимулирование платежеспособного спроса:  
совершенствование системы ипотечного кредитования;  
развитие системы строительных сбережений.

#### 1) Снижение стоимости строительства 1 кв. метра жилья

Системные меры общего характера

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

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).

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

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.

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 ж и л ь я .

## 2) Развитие индивидуального жилищного строительства

Для дальнейшего развития индивидуального жилищного строительства предусматривается осуществить следующие меры:

в соответствии с существующим законодательством предоставлять земельные участки только на подготовленных территориях, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурами;

работы по инженерной подготовке территории, отвод земельных участков индивидуальным застройщикам, размещение общественных зданий, благоустройство улиц и прокладку инженерных сетей выполнять на основании проектов застройки;

предусмотреть затраты в местном бюджете на финансирование проектирования и строительства объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры районов индивидуальной жилой застройки;

разработать и утвердить механизм привлечения средств индивидуальных застройщиков на финансирование проектирования и строительства объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры районов индивидуальной жилой застройки;

на основании закона Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года "Об индивидуальном жилищном строительстве" разработать и утвердить Правила застройки районов индивидуального жилищного строительства в городе Астане.

Разработаны и утверждены городским маслихатом 22 апреля 2004 года (N 3-1-996п) Правила предоставления прав на земельные участки в городе Астане.

## 3) Строительство жилья за счет привлечения инвестиций частного капитала

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

Необходимо ввести обязательное предоставление (продажу) земельных участков, находящихся в государственной собственности, под строительство только на аукционной основе, что должно обеспечить дополнительные поступления в местный бюджет 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.

Программа обеспечивает реализацию рыночных принципов - конкуренции, минимизации роли государства, срочности и возвратности кредитов, максимального использования рыночных финансовых инструментов.

В реализации Программы предусмотрено участие Жилищного строительного сберегательного банка Казахстана. Он выступает в качестве заказчика жилья с последующим кредитованием своих вкладчиков (путем сбора заявок на кредиты от своих вкладчиков и группировки их по стоимости жилья).

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;

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) Строительство коммунального жилья

Решение жилищных проблем отдельных категорий граждан, перед которыми государство имеет определенные обязательства, является прерогативой местных исполнительных органов. На этой основе осуществляется предоставление государственного коммунального жилья социально защищаемым гражданам без права его приватизации. На 2005-2007 годы планируется ввод 24,3 тыс. кв. метров коммунального жилья.

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

В рамках программы предполагается ежегодное строительство в городе Астане одного 100-квартирного жилого дома для последующего предоставления социально-защищаемым гражданам без права его приватизации.

б) Строительство доступного жилья за счет государственных средств

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

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

средняя площадь 3-х комнатной квартиры - 80 кв. метров;  
стоимость 1 кв. метра - не более 350 долларов США.

Доступное жилье будет строиться за счет государственных средств, выкуп такого жилья населением будет осуществляться преимущественно посредством ипотечного кредитования или за счет кредитов жилищных строительных сберегательных банков в порядке, определенном Правительством Республики К а з а х с т а н .

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

В процессе строительства жилья необходимо провести определенный комплекс обеспечивающих мероприятий.

Для реализации этих мероприятий предусмотрены:

разработка генерального плана застройки с учетом планируемого строительства жилья ;

выделение земельных участков 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;

выбор параметров архитектурно-планировочного задания с учетом региональных особенностей, использования прогрессивных (более дешевых) материалов с привязкой к возможностям и перспективам развития региональной с т р о й и н д у с т р и и ;

проведение конкурсных процедур по разработке проектно-сметной документации по строительству жилья в 2005-2007 годах;

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

7) Строительство жилья

Для строительства жилья местным исполнительным органом в установленном порядке в 2005-2007 годы будут получены кредиты из республиканского бюджета по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на строительство жилья в сумме 16,4 млрд. тенге.

Возврат средств будет осуществляться в соответствии с Кредитным соглашением между Министерством финансов и местным исполнительным органом.

Комитетом по делам строительства Министерства индустрии и торговли будет 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.

#### 8) Реализация доступного жилья населению

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

- молодым семьям, имеющим детей;
- работникам государственных органов и учреждений, содержащихся за счет государственного бюджета;
- 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 будет создана комиссия под руководством Акима с участием представителей СМИ и общественных организаций. Комиссия будет отчитываться перед Государственной комиссией под руководством Премьер-Министра Республики Казахстан.

#### 9) Проект "Молодежный жилищный комплекс"

С целью оказания государственной социальной поддержки и улучшения жилищных условий молодых семей разработан проект "Молодежный жилищный комплекс" (далее - МЖК), который является составной частью региональной программы развития жилищного строительства в городе Астане на 2005-2007 годы.

Реализация настоящего проекта будет осуществляться в три этапа:

Первый этап (2004 год) предусматривает: разработку и формирование правовых, финансовых и организационных

механизмов государственной поддержки молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

определение участников проекта.

Второй этап (2005 год) включает:

реализация проекта в пределах выделенных и привлеченных средств;  
создание системы мониторинга реализации проекта;  
совершенствование и развитие созданных и апробированных на первом этапе механизмов реализации проекта и уточнение намеченных мероприятий;

Третий этап (2007 год) предусматривает:

разработка долгосрочной Программы "Молодой семье - доступное жилье" на основе опыта, полученного в ходе реализации данной Программы.

В долгосрочной перспективе (с 2010 года) предполагается развитие рыночных механизмов обеспечения жильем молодых семей без существенного участия городского бюджета и привлечения в значительном объеме внебюджетных средств.

Участником проекта является молодая семья, в которых оба супруга (мать или отец в неполных семьях с детьми) не достигли 30-летнего возраста, выразили желание участвовать в программе, отвечающая условиям:

члены семьи имеют регистрацию по месту жительства на территории города Астаны;

семья имеет самостоятельный источник дохода;

один из супругов (или родитель в неполных семьях) состоит на учете как нуждающийся в улучшении жилищных условий по нормам жилищного законодательства Республики Казахстан в муниципальной или иной очереди на получение жилья.

Участники проекта приобретают жилье в МЖК на условиях ипотечного кредитования.

Для снижения себестоимости жилья в период строительства будут привлекаться молодежные строительные отряды на те виды работ, которые не требуют специальной профессиональной подготовки.

## **9. 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.

### **1) Совершенствование системы ипотечного кредитования**

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

платежеспособного спроса, а также ценового и временного дисбаланса на рынке  
ж и л ь я .

Основными задачами развития системы ипотечного кредитования будут  
я в л я т ь с я :

принятие мер по снижению уровня инфляции, что позволит снизить ставки по  
и п о т е ч н ы м к р е д и т а м ;

развитие системы гарантирования ипотечных кредитов;

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.

В целях увеличения доступности ипотечных кредитов государство  
предпримет меры по изменению параметров ипотечного кредитования. В  
течение реализации Программы планируются следующие целевые условия  
и п о т е ч н о г о к р е д и т о в а н и я :

размер ставки вознаграждения - 9-10%;

размер первоначального взноса - 10% от стоимости приобретаемого жилья;

срок возврата 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.

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.

Учитывая невысокую активность населения в участии в системе жилищных  
строительных сбережений, низкий темп привлечения банком вкладов для  
создания более привлекательных условий для граждан, являющихся  
потенциальными вкладчиками системы жилищных строительных сбережений,  
планируется первоначальный взнос в строительных сберегательных банках 25%  
от стоимости приобретаемого жилья;



увеличение срока возврата кредита до 25 лет в зависимости от срока  
н а к о п л е н и я ;

увеличение размера поощряемой государством суммы вклада до 200  
месячных расчетных показателей, что потребует внесения изменения 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. В дальнейшем после  
реализации Программы основные условия работы системы жилищных  
строительных сбережений могут быть пересмотрены.

## **10. Механизм реализации Программы**

Выполнение Программы будет осуществляться посредством плана  
мероприятий по ее реализации.

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  
п о г о д а м .

Комплексность мероприятий позволит максимально координировать  
деятельность и концентрировать возможности местных исполнительных органов  
по обеспечению согласованных действий по всем направлениям развития  
ж и л и щ н о г о с т р о и т е л ь с т в а .

Местным исполнительным органом будут осуществляться постоянный  
мониторинг и оценка эффективности реализации Программы посредством  
контроля за ходом исполнения плана мероприятий и достижения планируемых  
показателей (индикаторов) Программы.

## **Глава 6. Необходимые ресурсы и источники финансирования**

Потребность затрат из бюджета составит: 19142 млн. тенге в т.ч. 16392 млн.  
тенге из Республиканского бюджета:

бюджетное кредитование местных исполнительных органов - 2750,0 млн.  
тенге в 2005-2007 годы.

## **Глава 7. Ожидаемый результат от реализации Программы**

Ввод жилья составит в 2005 году - 397,5 тыс. кв. метров, в 2006 году - 530,0  
тыс. кв. метров, в 2007 году - 662,5 тыс. кв. метров общей площади. За эти годы  
ожидается по всем источникам финансирования обеспечить жильем около 26 тыс  
с е м е й .

В результате реализации Программы:  
 при ежегодном темпе роста ввода в эксплуатацию жилых домов за три года  
 будет построено более 1,59 млн. кв. метров общей площади жилья;  
 будут созданы новые рабочие места;  
 повысится безопасность проживания граждан в жилище;  
 улучшится комфортность жилищного фонда;  
 улучшится архитектурный облик городов и других населенных пунктов;  
 дальнейшее развитие получит первичный рынок жилья и инвестиционный  
 п р о ц е с с ;

снижится 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 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.

**П л а н  
 мероприятий по реализации региональной программы развития  
 жилищного строительства в городе Астане в 2005-2007 годах**

N п.п	Меропри- тия	Форма завер- шения	Ответ- ственные за испол- нение(реа- лизацию)	Сроки испол- нения (реали- зации)	Предполагаемые расходы по годам (тыс. тенге)			Источ- ник финан- сирова- ния
					2005	2006	2007	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

**1. Организационные мероприятия и совершенствование  
 нормативно-правовой базы**

1.1	Обеспечить подготовку нормативных актов по	Акты акима- та и Масли-	Департа- мент эко- номики, торговли	2005- 2007 г.г.				Не тре- бует финан-
-----	---	----------------------------------	--	-----------------------	--	--	--	------------------------------

оформлению хата и предпри- совых  
и обслу- ниматель- затрат  
живанию ства,  
кредитов, департа-  
представлен- мент  
ных из финансов

республикан-  
ского  
бюджета под  
гарантию  
местного  
исполни-  
тельного

органа

1.2 Организовать Инфор- Департа- постоянно Не  
контроль за мация мент- янно тре-  
соблюдением архи- бует  
утвержденных тектуры финан-  
Правил по и градо- совых  
предоставле- строитель- затрат  
нию земель- ства, ко-  
ных участков митет по  
для жилого управлению  
строитель- земельными  
ства, ком- ресурсами

плексной  
застройки  
и изъятия  
земель для  
государ-  
ственных

нужд

1.3 Образовать Отчет Департа- 2005- Не  
городской и ин- мент 2007 тре-  
коорди- форма- архи- г.г. бует  
национный ция в тектуры допол-  
Совет по СМИ и градо- нитель-  
жилищной строитель- ного  
политике и ства, де- финан-

жилой застройке.	партамент жилья, де-	сиро- вания
Утвердить положение и регламент его работы по выполне-		партамент капиталь- ного строитель- ства
	н и ю	
	Программы .	

---

## 2. Привлечение инвестиций, кредитов и бюджетное финансирование Программы

---

2.1	Определить потребность в строитель- стве доступ- ного жилья, объемы фи- нансирования с учетом	бюд- жетные про- грам- мы, кон- курсы по социального статуса и доходов потенциаль- ных участни- ков, предло- жений строительных фирм, готовых выполнять	Департа- мент экономики, торговли и пред- принима- тельства, департа-	2005- 2007 г.г.	5464,0	*	*	транс- ферты рес- публи- кан- ского бюд- жета
								мент финансов, департа- мент жилья, департа- мент капиталь- ного строитель- ства
								п о д р я д н ы е
	работы.							
2.2	Сформировать программу строитель- ства ком- мерческого	Инфор- мация, еже- годно	Департа- мент экономи- ки, тор- говли и	2005- 2007 г.г.	-	-	-	Не тре- бует финан- совых

	жилья, организовать мониторинг участников ипотеки и строительных сбережений, объемов инвестиций и выделенных кредитов	пред-					затрат принима- тельства, департа- мент фи- нансов, департа- мент жилья, департа- мент капи таль- н о г о стро и т е л ь -	
							ства	
2.3	Реализовать программы сноса аварийного и ветхого жилья, сноса недви- жимости на участках	Отчет, еже- годно	Департа- мент жилья, департа- мент фи- нансов, департа- мент по	Посто- янно	845000,0	*	*	местный бюджет и сред- ства зас- трой- щиков гос- закупкам
								реконст р у к -
								ц и и с т а р о г о
	центра							
2.4	Подготовить ТЭО и проекты строительства инженерных сетей и коммуникаций к новым жилым комплексам	инве- сти- цион- ные проек- ты	Департа- мент финан- сов, департа- мент жилья, департа- мент	Посто- янно	15000	*	*	местный бюджет и сред- ства зас- трой- щиков м е н т капи таль- ного

и районам индивидуальной жилой застройки  
 строитель-ства

**3. Подготовка проектов новой жилой застройки, контроль в сфере архитектуры и градостроительства**

3.1	Разработка проектов детальной планировки новых жилых комплексов и зон индивидуальной застройки, подготовка по инженерному и	проект-ты департа-мент таль-архи-ной плани-ровки, рас-четы затрат по рас- и	2005-2007 г.г.	15000	*	*	местный бюджет г.г. тектуры, и градо-строи-тельства, КГП "Ас-танаген-план" сетям ком-муни-кациям обеспечению расширению городской инфраструк-туры.
3.2	Реализация требований по комплексной застройке с выдачей технического задания на проектирование и строительство жилья с	акты акима-мента архи-тектуры, и градо-строи-тельства, на проектирова-ние и строи-тельство	2005-2007 г.г.				бюджет-ного фи-нансирова-ния не требует КГП "Го-рархитек-тура"

у ч е т о м  
н о р м а т и в о в  
п о о б ъ е к т а м  
о б с л у ж и в а н и я  
и п о б л а г о -

устройству.

3.3 Обеспечить контроль за соблюдением строительных норм и правил, утвержденных проектов и применением сертифицированных	Информация Департамент архитектуры, градостроительства,	2005-2007 г.г.	бюджетного финансирования не требует
	и	м а т е р и а л о в	у п р а в л е - н и е а р х - с т р о й - к о н т р о л я
	и	к о н с т р у к - ц и й в ж и л и щ н о м с т р о и т е л ь -	

стве

3.4 Организация земельных аукционов и конкурсов застройщиков по предоставлению участков для строительства жилых комплексов и индивидуальных	отчет, Департамент информации	постоянно	местный бюджет
	аукционов и конкурсов застройщиков по предоставлению участков для строительства жилых комплексов и индивидуальных	магия в СМИ	архитектуры и градостроительства, комитет по управлению земельными ресурсами (по согласова-

---

#### 4. Развитие отрасли строительной индустрии, снижение стоимости жилья

---

4.1 Провести ин- Департа- посто- соб-  
модерниза- вест- мент янно ствен-  
цию проек- экономики, ные  
пред- ты торговли и сред-  
приятый пред- ства  
строитель- прини- пред-  
ной инду- мательства при-  
стрии с тий,  
освоением кредиты  
новых инсти-  
технологий титов  
выпуска разви-  
строитель- тия

н ы х м а т е -  
р и а л о в и  
к о н с т р у к ц и й .  
З а в е р ш и т ь  
с т р о и т е л ь -  
с т в о з а в о д а  
п о в ы п у с к у  
я ч е и с т о г о  
б е т о н а п о  
г е р м а н с к о й

технологии.

4.2 Обеспечить ин- Департа- посто- Не  
мониторинг вест- мент янно требует  
рынка проек- эконо- бюджет-  
строитель- ты, мики, ного  
ных материа- льгот- торговли и финан-  
лов, ные предпри- сироро-  
наладить на креди- ниматель- вания  
предприятиях ты для ства



г о р о д а	р е а л и -
в ы п у с к	з а ц и и
н е д о р о г и х	б и з -
с т е н о в ы х ,	н е с -
о т д е л о ч н ы х	п л а н о в
и	и з о л я ц и о н -
н ы х	м а т е р и а -
л о в .	О к а з а т ь
	к р е д и т н у ю
	п о д д е р ж к у
	с у б ь е к т а м
м а л о г о	и
	с р е д н е г о

бизнеса.

4.3 Рассмотреть кон-	Департа-	посто-	не
состояние трак-	мент эко-	янно	требует
использова- ты и	номики,		бюджет-
ния местных согла-	торговли		ного
сырьевых шения и пред-			финан-
ресурсов, пред-	принима-		сиро-
используемых прия-	тельства		вания
	в	с т р о и т е л ь -	т и й
с т в е	и	н а	г о р о -
		п р е д п р и я т и я х	д а
		с т р о й -	
		и н д у с т р и и ,	
		в н е с т и	
		п р е д л о ж е н и я	
		п о	с о в -
		м е с т н о й	
		р а з р а б о т к е	
		щ е б е н о ч н ы х	
		и	д р у г и х
		к а р ь е р о в	в
		с о с е д н и х	
		р е г и о н а х ,	
		с н и ж е н и ю	
		т р а н с п о р т н ы х	
		р а с х о д о в	и

**5. Организационное и информационное обеспечение  
в сфере жилищной политики и строительства жилья**

5.1 Подготовить отчет, городские 2005- не  
и обновлять инфор- ведом- 2007 тре-  
базу данных мация ства- г.г. бует  
по основным в СМИ исполни- до-  
направлениям тели полни-  
и участникам программы тель-  
реализации ного  
программы бюджет-  
жилищного ного  
строитель- финан-  
ства - ком- сиро-  
мерческое вания

ж и л ь е ,  
и п о т е ч н о е  
к р е д и т о в а -  
н и е и  
с т р о й -  
с б е р е ж е н и я ,  
и н д и -  
в и д у а л ь н ы е

застройщики.

5.2 Провести меро- городские 2005- не  
работу с при- предприя- 2007 требует  
крупными ятия в тия, совет г.г. бюджет-  
предприя- Согла- профсоюзов ного  
тиями по шении (по согла- финан-  
созданию и со- сованию) сиро-  
жилищно- циаль- вания  
с т р о и т е л ь - н о м  
н ы х к о - п а р т -  
о п е р а - н е р -  
т и в о в , с т в е

п о о к а з а н и ю

с о д е й с т в и я  
с в о и м  
р а б о т н и к а м  
в о ф о р м л е н и и  
к р е д и т о в  
д л я  
п р и о б р е т е н и я  
и с т р о и т е л ь -

ства жилья.

5.3 Организовать отчет, городские	2005-	не
с участием инфор- ведом-	2007	тре-
банков вто- мация ства-	г.г.	бует
рого уровня в СМИ исполни-		до-
и коммерчес- тели		полни-
ких застрой- программы		тель-
щиков		ного
информацион-		бюджет-
но-разъясни-		ного
тельную		финан-
работу о		сиро-
новых		вания

у с л о в и я х  
и п о т е ч н о г о  
к р е д и т о в а -  
н и я  
ж и л и щ н о г о  
с т р о и т е л ь -

ства.

5.4 Провести информ- городские	2005-	не
необходимую мация, ведом-	2007	тре-
работу по еже- ства-	г.г.	бует
предупрежде- годно исполни-		до-
нию недобро- тели		полни-
совестных программы		тель-
сделок по		ного
скупке		бюджет-
риэлторски-		ного
ми компа-		финан-
ниями		сиро-

квартир,

вания

к о т о р ы е  
с т р о я т с я  
с п р и в л е ч е -  
н и е м  
г о с у д а р с т -  
в е н н ы х  
к р е д и т о в с  
о б е с п е ч е н и е м  
д о с т у п н о с т и  
д л я н а с е л е -  
н и я с о  
с р е д н и м  
у р о в н е м

доходов.

5.5 Обеспечить расширение государ- ственного заказа на местном уровне по размещению социально- значимой информации по реализа-	публи- департа- 2005- кации мент жилья 2007 и пе- и департа- г.г. редачи мент в го- внутренней род- политики ских СМИ	финан- сиро- вание в пре- делах госу- дарст- венного заказа на ме- стном уровне.
---	--	---

ц и и н о в о й  
ж и л и щ н о й  
п о л и т и к и  
и м е р о п р и я -  
т и й ,  
п р е д у с м о -  
т р е н н ы х  
р е г и о н а л ь -  
н о й п р о г р а м -  
м о й р а з в и т и я  
ж и л и щ н о г о  
с т р о и т е л ь -

с т в а н а  
2 0 0 5 - 2 0 0 7  
г о д ы .

\* - финансирование из местного бюджета будет уточняться

Приложение 1  
к региональной программе  
развития жилищного строительства  
в городе Астане на 2005-2007 годы

**Динамика ввода жилья по городу Астане  
за 2000-2003 годы и 2004 год**  
(тыс.кв. метров)

Введено жилья	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	5 мес. 2004 г	
всего	139,2	217,1	230,2	260,7	107,8	
В том числе ,						
индивидуальное	20,6	35,2	75,1	91,2	71,1	
Ипотека	26,0	61,8	36,8	21,2	5,2	
Прочее		92,6	120,1	118,3	148,3	31,5

Приложение 2  
к региональной программе  
развития жилищного строительства  
в городе Астане на 2005-2007 годы

И п о т е к а

количество семей, получивших кредит в 2004 году	срок кредита (лет)	ставка вознагражде- ния(%)	первонач. взнос (%)	средняя стоимость 1 кв.м. жилья (\$ США)
697	От 10	12,86 - 15,7	15-30	353,37
			д о	1 5

