

Об утверждении Правил реализации построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков жилья в рамках Государственной программы жилищного строительства "Нұрлы жер"

Утративший силу

Приказ и.о. Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 31 июля 2018 года № 540. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 14 сентября 2018 года № 17373. Утратил силу приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 4 февраля 2021 года № 44.

Сноска. Утратил силу приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 04.02.2021 № 44 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

В соответствии с Государственной программой жилищного строительства "Нұрлы жер", утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года № 372, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Правила реализации построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков жилья в рамках Государственной программы жилищного строительства "Нұрлы жер".

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) в течение десяти календарных дней со дня государственной регистрации настоящего приказа направление на казахском и русском языках в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Республиканский центр правовой информации" для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан;

4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан

представление в Юридический департамент Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, согласно подпунктам 1), 2) и 3) настоящего пункта.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие со дня его первого официального опубликования.

*Исполняющий обязанности
Министра по инвестициям и развитию
Республики Казахстан*

Р. Скляр

Исполняющий
Министра
Республики

_____ 2018 года
" " _____

" С О Г Л А С О В А Н "
обязанности
финансов
Казахстан
Шолпанкулов

Исполняющий
Министра
Республики

_____ Р. Даленов" " _____ 2018 года

национальной

" С О Г Л А С О В А Н "
обязанности
экономики
Казахстан

Утверждены
приказом исполняющего
обязанности Министра
по инвестициям и развитию
Республики Казахстан
от 31 июля 2018 года № 540

Правила реализации построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков жилья в рамках Государственной программы жилищного строительства "Нұрлы жер"

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила реализации построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков жилья в рамках Государственной программы жилищного строительства "Нұрлы жер" (далее – Правила) разработаны в соответствии с Государственной программой жилищного строительства "Нұрлы жер", утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года № 372 (далее – Программа) и определяют порядок реализации построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков жилья в рамках реализации Государственной программы жилищного строительства "Нұрлы жер"

2. Настоящие Правила определяют порядок реализации следующего жилья:

- 1) кредитное жилье местных исполнительных органов областей, городов Нур-Султан, Алматы и Шымкент (далее – МИО);
- 2) индивидуальные жилые дома в рамках пилотных проектов;
- 3) арендное жилье с выкупом акционерного общества "Ипотечная организация "Казахстанская ипотечная компания" (далее – АО "ИО "КИК");
- 4) жилье акционерного общества "Байтерек девелопмент" (далее – АО "Байтерек девелопмент");
- 5) коммерческое жилье акционерного общества "Samruk-Kazyna Construction" (далее – Samruk-Kazyna Construction);
- 6) арендное жилье с выкупом Samruk-Kazyna Construction.

Порядок реализации жилья, предусмотренного в подпунктах 1), 3) - 6) настоящего пункта, в том числе построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков в рамках ранее принятых программ по вопросам жилищного строительства осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.

Сноска. Пункт 2 в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

3. Не допускается участнику претендовать на получение более 1 единицы жилья, за исключением случаев приобретения жилья, в порядке, предусмотренными параграфами 2, 4 и пункта 27 настоящих Правил.

Не допускается участие лица, супруг (а) которого до заключения брака приобрел (а) жилье на условиях аренды с выкупом, за исключением случаев приобретения жилья, в порядке, предусмотренными параграфом 2, 4 и пункта 27 настоящих Правил.

Договора аренды с выкупом в рамках Программы подлежат обязательной государственной регистрации в регистрирующем органе.

В случае выявления нескольких фактов включения заявителя в списки участников на получение жилья, заявителю направляется уведомление о необходимости выбора в течение 7 (семи) рабочих дней одного из жилищ.

Контроль за исполнением данных требований осуществляется на основании обязательного согласия заявителя о проверке его участия и справок об отсутствии (наличии) недвижимого имущества, предоставляемых вновь перед заключением договоров купли-продажи или аренды с выкупом.

4. МИО по окончании процедур отбора публикует на собственном интернет-ресурсе списки поступивших заявлений и окончательные списки отобранных участников Программы на получение жилья, указанного в подпунктах 3) и 6) пункта 2 настоящих Правил.

Очередник исключается из учета граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде в соответствии с действующим жилищным законодательством.

Сноска. В пункт 4 внесено изменение на казахском языке, текст на русском языке не меняется в соответствии с приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

5. В районных центрах, городах, городах республиканского, областного значения, столице документы от претендентов на получение жилья, указанным в подпунктах 3) и 6) пункта 2 настоящих Правил, принимаются МИО на бумажном носителе, через веб-портал "электронного правительства" либо официальный интернет-ресурс.

В сельских населенных пунктах, поселках – на бумажном носителе акимами сельских округов (сел, поселков).

Сноска. В пункт 5 внесено изменение на казахском языке, текст на русском языке не меняется в соответствии с приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

6. В настоящих Правилах используются следующие определения:

1) заявитель (претендент) – лицо, подавшее заявление на получение жилья в рамках Программы;

2) участник Программы – лицо, подтвердившее выкуп жилья в установленном порядке, и прошедшее процедуру распределения жилья;

3) оценка платежеспособности – комплекс мероприятий, проводимый заимодателем (арендодателем) для оценки возможности заявителя своевременно и полностью обслуживать и погашать предполагаемый заем на приобретение жилья или выполнять условия предполагаемого договора аренды жилья по оплате ежемесячных арендных платежей;

4) очередник – лицо, состоящее на учете граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

Глава 2. Порядок реализации построенного и (или) приобретенного у частных застройщиков жилья в рамках Государственной программы жилищного строительства "Нұрлы жер"

Параграф 1. Порядок реализации кредитного жилья МИО.

7. МИО осуществляет мониторинг и контроль по реализации кредитного жилья участникам Программы.

Кредитное жилье МИО реализуется следующими способами в течение 6 (шести) месяцев:

1) вкладчикам и очередникам через АО "Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана" (далее – ЖССБК);

2) через ипотечные займы банков второго уровня (далее – БВУ).

МИО вправе применять одновременно реализацию двух способов, либо каждого в отдельности.

В случае реализации квартир по способу, предусмотренному подпунктом 1) настоящего пункта, процедуры отбора участников и распределение жилья проводит ЖССБК.

В случае реализации квартир по способу, предусмотренному подпунктом 2) настоящего пункта, МИО публикует на собственном интернет-ресурсе объявление о реализации квартир.

Претенденту, приобретающему жилье за счет ипотечных займов БВУ по Программе ипотечного жилищного кредитования "7-20-25. Новые возможности приобретения жилья для каждой семьи" (далее – программа "7-20-25"), необходимо соответствовать установленным требованиям данной программы.

По истечении 6 (шести) месяцев жилье реализуется иным гражданам.

Если жилье не реализовано МИО распоряжается им по своему усмотрению при условии погашения за счет средств местного бюджета выпущенных облигационных займов для финансирования строительства жилья.

Сноска. Пункт 7 в редакции приказа Министра по инвестициям и развитию РК от 26.12.2018 № 924 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

7-1. Кредитное жилье МИО для участников, предусмотренных подпунктом 3) пункта 4 раздела 5.5 Программы, реализуется через ЖССБК без применения балльной системы.

Условия реализации кредитного жилья участникам Программы, указанным в настоящем пункте, определяются Программой и внутренними документами ЖССБК.

МИО, исходя из определенного объема количества квартир предлагает участникам Программы, жилье в порядке их постановки на учет нуждающихся на получение жилья в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан.

Срок реализации кредитного жилья МИО, предусмотренный пунктом 7 настоящих Правил, не распространяется на участников Программы, указанных в настоящем пункте.

Сноска. Правила дополнены пунктом 7-1 в соответствии с приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

8. Порядок взаимодействия между МИО и ЖССБК, а также объем реализации кредитного жилья через ЖССБК, в том числе для участников, предусмотренных подпунктом 3) пункта 4 раздела 5.5 Программы, определяются соглашением между МИО и ЖССБК, и внутренними документами ЖССБК.

МИО обеспечивает предоставление в ЖССБК актуализированных списков очередников по региону с указанием персональных данных и индивидуальных идентификационных номеров (ИИН).

В случае поступления от нескольких МИО сведений об очередности на одно и то же лицо ЖССБК уведомляет МИО о необходимости корректировки данных по очереднику. МИО соответственно уведомляет очередника о необходимости определения с очередностью. При поступлении от МИО обновленного списка ЖССБК вносит полученные сведения в базу данных по вкладчикам.

МИО предоставляет ЖССБК информацию о реализуемом объекте в срок не менее чем за 3 (три) месяца до планируемой даты ввода объекта в эксплуатацию.

Сноска. Пункт 8 с изменением, внесенным приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

9. Порядок и условия реализации и распределения кредитного жилья МИО через ЖССБК вкладчикам и очередникам с применением балльной системы и без балльной системы определяются в соответствии с пунктами 3 и 10 настоящих Правил и внутренних документов ЖССБК.

По окончании процедур отбора ЖССБК предоставляет в МИО окончательные списки участников с указанием идентификационных сведений и адреса предоставляемого жилья для последующего оформления договоров купли-продажи и информацию по нереализованному жилью.

Не менее 50 (пятидесяти) % жилья в реализуемом объекте распределяется среди очередников. В случае отсутствия спроса среди них жилье реализуются последующим заявителям из предварительных списков вкладчиков.

В случае недобора заявителей на реализуемое жилье ЖССБК осуществляет отбор без применения балльной системы согласно внутренним документам ЖССБК.

ЖССБК предоставляет отобранным участникам для выкупа жилья предварительные жилищные и промежуточные жилищные займы по ставке не менее 5% годовых со сроком кредитования до 25 (двадцати пяти) лет.

Предварительные жилищные займы предоставляются при наличии на счете первоначального взноса в размере не менее 20 (двадцати) % от стоимости приобретаемого жилья.

Сноска. Пункт 9 с изменением, внесенным приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

10. Требования для участия в Программе через ЖССБК:

1) гражданство Республики Казахстан или статус оралмана;

2) наличие постоянной регистрации по месту жительства в городах Нур-Султан и Алматы, не менее 2 (двух) последних лет на дату подачи заявления для заявителей, претендующих на приобретение жилья в данных городах;

3) отсутствие по территории Республики Казахстан у заявителя и постоянно совместно проживающих с ним членов его семьи (супруг (а), несовершеннолетних детей), а также других членов семьи, включенных в состав семьи и указанных в заявлении, арендного жилья с выкупом или жилья на праве собственности (общей совместной собственности, доли в долевой собственности, составляющей общую совместную (долевою) собственность других членов семьи, указанных в настоящем пункте, как единицу жилья), за исключением:

наличия комнат в общежитиях полезной площадью менее 15 (пятнадцати) квадратных метров на каждого члена семьи;

жилых домов саманного и каркасно-камышитового типа в аварийном состоянии, грозящем обвалом (обрушением), которое подтверждается соответствующей справкой МИО по месту нахождения данного жилища;

4) подтверждение постановки на учет нуждающихся на получение жилья и статуса, нуждающегося в жилье в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан (для очередника);

5) подтверждение платежеспособности.

Сноска. Пункт 10 в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

Параграф 2. Порядок реализации индивидуальных жилых домов в рамках пилотных проектов.

11. МИО осуществляет мониторинг и контроль по реализации индивидуальных жилых домов, построенных в рамках пилотного проекта, очередникам, состоящим в МИО на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

12. Требования к претендентам:

1) подтверждение постановки очередника на учет в МИО на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

2) подтверждение возможности выкупа жилья за счет ипотечных займов ЖССБК, БВУ или собственных средств.

13. Механизм взаимодействия при реализации пилотного проекта:

МИО публикует объявление о реализации жилых домов в рамках пилотного проекта и осуществляет прием заявлений от очередников с подтверждением ими способа приобретения жилья (за счет ипотечных займов ЖССБК, БВУ или собственных средств).

Претендентам, соответствующим требованиям подпункта 1) пункта 12 направляется уведомление для прохождения оценки платежеспособности в ЖССБК и иные БВУ.

Претенденту, приобретающему жилье за счет ипотечных займов БВУ по программе "7-20-25", необходимо соответствовать установленным требованиям данной программы.

При не подтверждении претендентом платежеспособности МИО производит отбор из последующих заявителей, включенных в предварительный список.

МИО формирует списки участников соответствующих требованиям пункта 12 соразмерно количеству реализуемых домов и в порядке учета очередности на получение земельных участков.

Отобранным участникам Программы МИО (единый застройщик) обеспечивает предоставление права долгосрочного временного возмездного землепользования на земельный участок.

Для оформления участником Программы займа для выкупа дома, соответствующего внутренним требованиям ЖССБК и БВУ, МИО (единый застройщик) обеспечивают передачу зарегистрированных за участником Программы в регистрирующем органе правоустанавливающих и идентификационных документов на земельный участок, договор купли-продажи или акт ввода в эксплуатацию дома.

Передача земельного участка в собственность очередника допускается при полной оплате им стоимости строительства.

14. ЖССБК предоставляет участникам Программы предварительные жилищные и промежуточные жилищные займы по ставке не менее 5 (пяти) % годовых со сроком кредитования до 25 (двадцати пяти) лет.

Предварительные жилищные займы предоставляются при наличии на счете первоначального взноса в размере не менее 20 (двадцати) % от стоимости приобретаемого жилья.

Максимальная сумма займа до 20 000 000 (двадцать миллионов) тенге включительно.

Параграф 3. Порядок реализации арендного жилья с выкупом АО "КИК".

15. Арендное жилье с выкупом АО "ИО "КИК" реализуется очередникам МИО в порядке очередности, определяемой в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан, для следующих категорий :

- многодетные семьи;
- неполные семьи;
- семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;
- дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;
- оралманы;
- инвалиды 1 и 2 группы;

государственные служащие, военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций.

50 % квартир по каждому типу реализуется лицам из вышеуказанных категорий, состоящим в браке не менее 3 (трех) лет, имеющим детей (ребенка), и возраст обоих супругов не достиг 35 (тридцати пяти) лет (на момент подачи заявления), а также неполным семьям, в которой детей (ребенка) воспитывает один из родителей, не достигший возраста 35 (тридцати пяти) лет, в том числе разведенный, вдовый.

16. Требования к претендентам:

- 1) подтверждение постановки очередника на учет нуждающихся на получение жилья и статуса, нуждающегося в жилье в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан;
- 2) подтверждение платежеспособности.

17. Порядок распределения арендного жилья:

МИО утверждает пул претендентов, соответствующих требованиям пункта 3, подпункта 1) пункта 16 настоящих Правил, соразмерно количеству квартир.

МИО уведомляет претендентов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения окончательного пула о принятом решении и направляет утвержденные списки АО "ИО "КИК".

Отобранные претенденты подтверждают платежеспособность в соответствии с внутренними документами АО "ИО "КИК".

МИО производит отбор из последующих заявителей, включенных в предварительный список, при неподтверждении претендентом платежеспособности.

МИО распределяет жилье в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от АО "ИО "КИК" детальной информации по номерам и

расположению квартир на этажах с учетом результатов оценки платежеспособности участников Программы.

Условия реализации, отбора и распределения жилья участникам Программы определяются соглашением о сотрудничестве между АО "ИО "КИК" и МИО.

В случае не распределения МИО жилья среди очередников, АО "ИО "КИК" реализует данное жилье иным лицам, в том числе через программу "7-20-25" при соответствии заявителей установленным требованиям, по истечении 6 (шести) месяцев с даты принятия его на баланс в соответствии с внутренними документами АО "ИО "КИК".

17-1. АО "КИК" может реализовать жилье в случае приобретения МИО арендного жилья без выкупа в соответствии с порядком предусмотренным подразделом 5.1 Программы, для социально-уязвимых слоев населения, определенных подпунктом 9) статьи 68 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях".

Сноска. Правила дополнены пунктом 17-1 в соответствии с приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

18. Аренда с выкупом предусматривает:

срок аренды до 20 (двадцати) лет;

условие о возможном досрочном выкупе арендного жилья;

оплату арендатором арендных платежей и расходов на капитальный и текущий ремонт, за содержание имущества, в том числе налога на имущество, земельного налога, коммунальных и прочих эксплуатационных расходов;

условие о передаче жилья в собственность при условии полного и надлежащего выполнения арендатором обязательств по договору аренды;

условие выселения арендатора и членов его семьи из арендного жилья в случаях невнесения арендных платежей, а также неисполнения обязательств по договору аренды;

условие о текущем ремонте арендатором арендного жилья.

Арендатор имеет право обратиться с заявлением в АО "ИО "КИК" на предоставление жилья меньшей площадью в случае невозможности оплаты арендных платежей по заключенному договору аренды с выкупом. АО "ИО "КИК" рассматривает возможность предоставления иного жилья, за счѸт имеющегося в наличии жилья в результате выселения предыдущих арендаторов или за счѸт приобретения жилья в рамках имеющихся средств. Порядок обмена жилья определяется внутренними документами АО "ИО "КИК".

Сноска. Пункт 18 в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

18-1. Условия и порядок реализации арендного жилья с выкупом АО "ИО "КИК" приобретенное либо построенное за счет поступающих арендных платежей по объектам арендного жилья АО "ИО "КИК" определяются соответствующими соглашениями (меморандумами) заключаемыми с государственными и негосударственными юридическими лицами и внутренними документами АО "ИО "КИК".

Сноска. Правила дополнены пунктом 18-1 в соответствии с приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

Параграф 4. Порядок реализации жилья АО "Байтерек девелопмент".

19. АО "Байтерек девелопмент" реализует жилье физическим и юридическим лицам в порядке, установленном настоящим параграфом.

20. Условия, порядок реализации жилья вкладчикам ЖССБК и согласование объектов определяются соглашением о сотрудничестве между АО "Байтерек девелопмент" и ЖССБК (далее - соглашение) и внутренними документами ЖССБК и АО "Байтерек девелопмент".

ЖССБК проводит процедуры отбора и распределения жилья вкладчикам в порядке и сроки, определяемом соглашением.

Заключение договоров купли-продажи с отобранными участниками осуществляется АО "Байтерек девелопмент" по спискам распределения ЖССБК в соответствии с внутренними документами АО "Байтерек девелопмент".

21. Допускается реализация жилья, не согласованного и не распределенного ЖССБК среди вкладчиков, иным лицам по стоимости реализации кредитного жилья в порядке и в сроки, определенные внутренними документами АО "Байтерек девелопмент".

22. Нереализованное жилье путем продажи предоставляется АО "Байтерек девелопмент" в МИО для реализации очередникам в аренду с выкупом.

Арендное жилье с выкупом реализуется очередникам в порядке очередности, определяемой в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан, для следующих категорий:

многодетные семьи;

неполные семьи;

семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;

дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;

оралманы;

инвалиды 1 и 2 группы;

государственные служащие, военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций.

23. Требования к претендентам:

1) подтверждение постановки очередника на учет нуждающихся на получение жилья и статуса, нуждающегося в жилье в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан;

2) подтверждение платежеспособности.

24. Условия реализации, отбора и распределения жилья участникам Программы определяются соглашением о сотрудничестве между АО "Байтерек девелопмент" и МИО, а также внутренними документами АО "Байтерек девелопмент".

МИО осуществляет отбор заявителей и распределение арендного жилья среди очередников МИО на основании детальной информации от АО "Байтерек девелопмент" о реализуемом арендном жилье.

Порядок распределения арендного жилья:

МИО утверждает пул претендентов, соответствующих требованиям пункта 3, подпункта 1) пункта 23 настоящих Правил, соразмерно количеству квартир.

МИО уведомляет претендентов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения окончательного пула о принятом решении и направляет утвержденные списки АО "Байтерек девелопмент".

Отобранные претенденты подтверждают платежеспособность в соответствии с внутренними документами АО "Байтерек девелопмент".

МИО производит отбор из последующих заявителей, включенных в предварительный список, при неподтверждении претендентом платежеспособности.

МИО распределяет жилье в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от АО "Байтерек девелопмент" детальной информации по номерам и расположению квартир на этажах с учетом результатов оценки платежеспособности участников Программы.

25. Аренда с выкупом предусматривает:

срок аренды до 20 (двадцати) лет;

условие о возможном досрочном выкупе арендного жилья;

оплату арендатором арендных платежей и расходов за содержание имущества, в том числе возмещение налога на имущество, земельного налога, оплату коммунальных и прочих эксплуатационных расходов;

условие о передаче жилья в собственность при условии полного и надлежащего выполнения арендатором обязательств по договору аренды;

порядок выселения арендатора и членов его семьи из арендного жилья в случаях невнесения арендных платежей, а также неисполнения обязательств по договору аренды;

условие о текущем ремонте арендатором арендного жилья.

Параграф 5. Порядок реализации коммерческого и арендного жилья с выкупом АО "Samruk-Kazyna Construction".

Сноска. Параграф 5 в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.07.2019 № 549 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

26. Коммерческое жилье Samruk-Kazyna Construction реализуется как физическим, так и юридическим лицам.

Застройщик коммерческого жилья в срок не более 27 (двадцати семи) месяцев с начала финансирования проекта реализовывает жилье из всего пула недвижимости в объекте строительства по цене не более чем с 20 (двадцати) % надбавкой к стоимости строительства, установленной на момент начала финансирования, с использованием механизма эскроу-счета.

По истечении срока, предоставленного застройщику (инвестору) для реализации, в случае неисполнения обязательств по возврату средств Samruk-Kazyna Construction, весь пул нереализованной части жилья в проекте передается Samruk-Kazyna Construction с дисконтом в размере 20 (двадцати) % от стоимости строительства.

Порядок реализации жилья и требования к застройщикам и проектам строительства жилья устанавливаются внутренними документами Samruk-Kazyna Construction.

Общая площадь жилья (квартиры) с началом строительства с 2016 года не должна превышать 105 (сто пять) квадратных метров с допустимым отклонением не более 5 %.

Стоимость строительства жилья в рамках поддержки частных застройщиков в городах Нур-Султан, Алматы и их пригородных зонах, Актау и Атырау составляет до 240 (двести сорок) тысяч тенге, в остальных регионах - до 200 (двести) тысяч тенге.

27. Арендное жилье с выкупом Samruk-Kazyna Construction:

Арендное жилье с выкупом реализуется в первоочередном порядке очередникам, относящимся к категории лиц, указанных в подпунктах 1-1), 2), 3) пункта 1 статьи 67 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях", за исключением подпунктов 2), 4) и 10) статьи 68 указанного Закона.

Допускается реализация данного жилья через прямую продажу за счет собственных средств претендентов или займов в рамках программы "7-20-25".

28. Требования к претендентам на арендное жилье с выкупом Samruk-Kazyna Construction:

1) подтверждение постановки очередника на учет нуждающихся на получение жилья и статуса, нуждающегося в жилье в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан;

2) подтверждение платежеспособности

29. Условия реализации арендного жилья с выкупом и порядок взаимодействия определяются соглашением между МИО и Samruk-Kazyna Construction.

Не позднее 2 (двух) месяцев до завершения строительства Samruk-Kazyna Construction предоставляет в МИО информацию по реализуемому объекту для проведения отбора участников.

МИО производит процедуры отбора участников и предоставляет списки претендентов не позднее 2 (двух) месяцев с даты получения информации от Samruk-Kazyna Construction по реализуемому объекту.

МИО в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения информации публикует объявление о реализации жилья

Срок приема заявлений и документов от претендентов определяется МИО самостоятельно, но не более 5 (пяти) рабочих дней.

МИО утверждает пул претендентов, соответствующих требованиям пункта 3, подпункта 1) пункта 28 настоящих Правил, соразмерно количеству квартир.

МИО уведомляет претендентов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения окончательного пула о принятом решении и направляет утвержденные списки Samruk-Kazyna Construction.

Отобранные претенденты подтверждают платежеспособность в соответствии с внутренними документами Samruk-Kazyna Construction. Для претендентов, подтвердивших выкуп жилья за счет собственных средств, оценки платежеспособности не требуется.

МИО производит отбор из последующих заявителей, включенных в предварительный список, при неподтверждении претендентом платежеспособности.

Samruk-Kazyna Construction предоставляет претендентам возможность выбора квартир согласно очередности, определяемой порядковым номером в предоставленных списках МИО.

Samruk-Kazyna Construction предоставляет возможность выбора квартир физическому лицу из пула МИО, следующему по очередности, в случаях, если предыдущий претендент не явился на выбор или в случаях:

1) недостаточности платежеспособности для оплаты ежемесячных арендных платежей;

2) неоплаты необходимой суммы гарантийного взноса при заключении договора аренды с выкупом или суммы средств, необходимой для заключения договора купли-продажи;

3) непредставления требуемых документов в течение 40 (сорока) календарных дней со дня утверждения списка МИО.

Samruk-Kazyna Construction направляет в МИО соответствующую информацию о лицах, которым отказано в заключении договоров купли-продажи или аренды.

Жилье Samruk-Kazyna Construction, не определенное к реализации через МИО, а также жилье, не распределенное МИО в установленный срок, и коммерческие (нежилые) помещения подлежат реализации в соответствии с внутренними правилами Samruk-Kazyna Construction.

30. Условия предоставления жилья в аренду с выкупом определяются внутренними документами Samruk-Kazyna Construction.

Жилье предоставляется в аренду с выкупом до 15 (пятнадцати) лет, при этом максимальный срок может быть изменен в зависимости от условий рынка и финансовой устойчивости Samruk-Kazyna Construction. Арендаторы имеют право на досрочное приобретение жилья в собственность.

После полного исполнения арендатором своих обязательств по договору жилое помещение передается в собственность арендатора.

Размер арендной платы и срок аренды с выкупом определяются, исходя из принципов возвратности выделенных средств на финансирование строительства и финансовой устойчивости Samruk-Kazyna Construction.

Базовая цена прямой продажи общей площади жилища (квартиры) по проектам, строительство которых начато в 2012 году, составит не более 180 (сто восемьдесят) тысяч тенге в городах Нур-Султан, Алматы, Атырау, Актау и их пригородных зонах, не более 144 (сто сорок четыре) тысяч тенге – в других регионах Республики Казахстан.

В последующие годы цена прямой продажи уточняется с учетом изменения стоимости строительства 1 (одного) квадратного метра жилища (квартиры).

31. Договор аренды с выкупом предусматривает оплату арендатором арендных платежей, налога на имущество, земельного налога и расходов за содержание имущества, в том числе коммунальных и прочих эксплуатационных расходов.

Сумма налога на имущество и земельного возмещается арендаторами жилых помещений отдельно от арендного платежа на основании представленных Samruk-Kazyna Construction уведомлений по факту оплаты данных налогов по действующим ставкам, определенным налоговым законодательством.

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

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