

Республикалық бюджет есебінен тұрғын үй салуды және (немесе) сатып алуды қаржыландыру және (немесе) мемлекеттік бағалы қағаздар шығару, тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарына тұрғын үйді мониторингілеу және өткізу қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2023 жылғы 22 желтоқсандағы № 151 бұйрығы.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамасына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған Республикалық бюджет есебінен тұрғын үй салуды және (немесе) сатып алуды қаржыландыру және (немесе) мемлекеттік бағалы қағаздар шығару, тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарына тұрғын үйді мониторингілеу және өткізу қағидалары бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен :

1) осы бұйрық бекітілгеннен кейін күнтізбелік он күн ішінде қазақ және орыс тілдерінде Қазақстан Республикасы Нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне ресми жариялау және енгізу үшін "Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнына жіберуді;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және құрылыс вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Министр

Қ. Шарлапаев

Бұйрыққа қосымша

Республикалық бюджет есебінен тұрғын үй салуды және (немесе) сатып алуды қаржыландыру және (немесе) мемлекеттік бағалы қағаздар шығару, тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарына тұрғын үйді мониторингілеу және өткізу қағидалары

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Республикалық бюджет есебінен тұрғын үй салуды және (немесе) сатып алуды қаржыландыру және (немесе) мемлекеттік бағалы қағаздар шығару (бұдан әрі – МБҚ), тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарына тұрғын үйді мониторингілеу және өткізу қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамасына (бұдан әрі – Тұжырымдама) сәйкес әзірленді және ЖАО мен Бірыңғай операторының республикалық бюджет қаражаты және (немесе) МБҚ шығару есебінен тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарына, қандастарға "Отбасы банк" тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" акционерлік қоғамы (бұдан әрі – Отбасы банк) арқылы тұрғын үйді мониторингілеу және өткізу тәртібі мен шарттарын айқындайды.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Осы Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) жалға алушы – тұрғын үйдің немесе оның бір бөлігін пайдалануға алатын тұрғын үйді жалдау шартындағы тарап;

2) кезекте тұрған адам – мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйге немесе жеке тұрғын үй қорынан ЖАО жалға алған Қазақстан Республикасы азаматтарының есебінде тұрған тұрғын үйге мұқтаж адам;

3) кредиттік тұрғын үй – Тұжырымдама шеңберінде пайдалануға берілген объектіде кезекте тұрғандардың меншігіне беруге арналған тұрғын үй, оның ішінде пилоттық жобалар шеңберіндегі тұрғын үйлер, алдын ала тұрғын үй немесе аралық тұрғын үй қарыздары, тұрғын үй сертификаты (бар болса), экономикалық ұтқырлық сертификаты (бар болса), өз қаражаты есебінен, оның ішінде біржолғы зейнетақы төлемдері мен тұрғын үй құрылыс жинақтары;

4) жалға берілетін тұрғын үй – Қазақстан Республикасының азаматтарына коммуналдық тұрғын үй қорынан сатып алу құқығынсыз пайдалануға берілетін тұрғын үй;

5) Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) – жарғылық капиталына мемлекет тікелей немесе жанама қатысатын, мақсаты Қазақстан Республикасының халқына тұрғын үйдің қолжетімді болуын қамтамасыз ету саласындағы мемлекеттік саясатты ипотекалық кредиттеу және жалға берілетін тұрғын үйді беру, үлестік тұрғын үй құрылысын дамыту тетіктері арқылы іске асыруға қатысу, сондай-ақ құрылыс саласы үшін қаржы ресурстарының қолжетімді болуын қамтамасыз ету болып табылатын ипотекалық ұйым.

3. Қатысушының және оның отбасы мүшелерінің (жұбайының (зайыбының), кәмелетке толмаған балаларының) тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін бұрын

қолданыста болған жеңілдікпен кредит берудің мемлекеттік бағдарламаларын ескере отырып, 1 (бір) тұрғын үй бірлігінен (үлесінен) артық сатып алуына жол берілмейді.

Жоғарыда көрсетілген талаптар бұзылған жағдайда, ЖАО кезекте тұрған адамды қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйге немесе жеке тұрғын үй қорынан ЖАО жалға алған тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтары есебінен алып тастайды.

Осы талаптардың орындалуын бақылауды ЖАО өтініш берушінің тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін оның жеңілдікті кредиттеу мемлекеттік бағдарламасына қатысуын тексеру туралы міндетті келісімі және сатып алу-сату шарттарын жасасу алдында қайтадан ұсынылатын жылжымайтын мүліктің болмауы (болуы) туралы анықтамалар негізінде жүзеге асырады.

2-тарау. Жалға берілетін тұрғын үйді салуға, сатып алуға, реконструкциялауға республикалық бюджеттен қаражат беру тәртібі

4. ЖАО-ны коммуналдық тұрғын үй қорының қажетті көлемімен қамтамасыз ету мақсатында жергілікті бюджеттен міндетті түрде қоса қаржыландырыла отырып, сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы уәкілетті орган айқындаған нормативке сәйкес жалға берілетін тұрғын үйді салуға, сатып алуға және (немесе) реконструкциялауға республикалық бюджеттен қаражат берілетін болады.

5. Жалға берілетін тұрғын үй сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жайлылықтың III-IV сыныптарына сәйкес келуге тиіс. 1 (бір) бірліктің жалпы ауданы 80 шаршы метрден аспауы керек, рұқсат етілген ауытқуы 5%-дан аспауы тиіс.

Рұқсат етілген ауытқудан асатын алаңдары бар тұрғын үй салуға (сатып алуға) жергілікті бюджет қаражаты есебінен салуға (сатып алуға) арналған шығындарды қаржыландыру кезінде жол беріледі.

Тұрғын үй сатып алу кезінде ЖАО "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының нормаларына сәйкес бөлінетін тұрғын үй алаңын жоспарлауы қажет.

6. Астана, Алматы, Шымкент қалалары мен облыстар үшін республикалық бюджет есебінен тұрғынжайдың жалпы алаңының бір шаршы метрін таза әрлеуде қаржыландыру (инженерлік желілердің құнынсыз) тұрғынжай салу және (немесе) сатып алу үшін әрбір өңірдің жекелеген шығыстар мен шығындарға құрылысты ұйымдастыруға және басқаруға арналған нормативтік шығындарды, сметалық пайданы және күтпеген жұмыстар мен шығындарды ескере отырып, ағымдағы жылға бекітілген ғимараттар мен құрылыстар салу құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің (бұдан әрі – ҚҚІК) жинақтарында көзделетін тиісті қабаттағы ірі панельді тұрғын үй бойынша ҚҚІК-тің 70%-ы мөлшерінде айқындалады.

Реконструкцияланған көпқабатты тұрғын үйлерден тұрғынжайларды сатып алу кезінде республикалық бюджеттен қаржыландырылған жағдайда Тұжырымдама шеңберінде 1 (бір) шаршы метрге жаңа тұрғын үй салу (сатып алу) құнынан 60% - нан аспауы тиіс.

Бұл ретте тұрғын үйдің 1 (бір) бірлігінің нысаналы индикаторын есептеу үшін пәтердің орташа ауданы 60 ш. м. қабылданады.

Қаржыландырудың белгіленген шектерінің құны асып кеткен кезде шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жабылады.

Әлеуметтік инфрақұрылымды дамыту мақсатында ЖАО жергілікті бюджет қаражаты шеңберінде тұрғын үйлердің бірінші қабаттарында сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы белгіленген мемлекеттік нормативтерге сәйкес келетін жобалар бойынша әлеуметтік мақсаттағы объектілердің (балабақшалар, балалар шағын орталықтары, медициналық ұйымдар және т.б.) құрылысын қаржыландыруды көздейтін болады.

Жеке құрылыс салушы коммерциялық алаңдардың құрылысын қаржыландыруды және пайдалануға беруді қамтамасыз етеді.

Жер заңнамасы шеңберінде Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін бюджет қаражаты есебінен инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым тартылған берілетін жер учаскелерін жеке құрылыс салушыларға беруге жол берілмейді.

Ескерту. 6-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

7. Коммуналдық меншіктегі тұрғын үй объектілерін реконструкциялау кезіндегі шығындарды республикалық бюджеттен қаржыландыру Тұжырымдама шеңберінде жаңа тұрғын үй салу құнының 60%-нан аспайтын 1 (бір) шаршы метр үшін ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы негізінде жүзеге асырылады. Құрылыс құны асып кеткен жағдайда қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

8. Тұрғын үйді тек бастапқы нарықта немесе үлестік құрылыспен салынған тұрғын үйлерден сатып алуға рұқсат етіледі.

Сондай-ақ пайдалануға берілген көп қабатты тұрғын үйлерді қайта жаңарту шеңберінде пайдалануға берілген тұрғын үйлерді және жеке кәсіпкерлер мен жеке тұлғалар салған 6 (алты) айдан кешіктірілмей пайдалануға берілген аз қабатты үйлерді сатып алуға рұқсат етіледі.

Ескерту. 8-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

9. Аудандар, облыстық, республикалық маңызы бар қалалар бойынша қаражат кезекте тұрғандар санына сәйкес пропорционалды бөлінуге тиіс.

Облыс орталықтарында, республикалық маңызы бар қалаларда, астанада, көп қабатты тұрғын үйде 50%-дан аспайтын тұрғын үй сатып алуға жол беріледі.

Ескерту. 9-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

10. Кезекте тұрғандарға жалға берілетін тұрғын үй беру шарттары, тәртібі қолданыстағы заңнамамен және ЖАО-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

3-тарау. Кредиттік тұрғын үйді іске асыру, қаржыландыру, салу және (немесе) сатып алу, мониторингілеу, сондай-ақ проблемалық объектілерді аяқтау және тұрғын үй қорын қайта жаңарту тәртібі

Ескерту. 3-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 23.04.2024 № 146 бұйрығымен.

11. ЖАО сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, бюджетті атқару саласындағы уәкілетті органдармен келісім бойынша тұрғын үй құрылысын және (немесе) сатып алуды қаржыландыруға МБҚ шығару көлемін Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңес хаттамаларының және (немесе) нарықтық шарттарда, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің шешімдерінің талаптарына, сондай-ақ Тұжырымдама шарттарына сәйкес жүзеге асырылады.

Бұл ретте МБҚ шығарылымын болжау мемлекеттік жоспарлау жөніндегі уәкілетті орган көздеген тиісті қаржы жылына арналған борыш лимиті шегінде жүзеге асырылады.

Облигациялық қарыз алу кезеңінде тұрғын үйді сатудан түскен қаражатты Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің және Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің тұжырымдамаларына, шешімдеріне сәйкес келмейтін мақсаттарға пайдалануға жол берілмейді.

ЖАО уәкілетті органмен келісім бойынша:

бұрын шығарылған МБҚ ішінара мерзімінен бұрын немесе толық өтелген жағдайда МБҚ шығаруға;

тұрғын үйді сатудан алынған қаражатты бір шығарылым шеңберінде қайта пайдалануға құқылы.

Жергілікті атқарушы органдардың бұрын шығарылған мемлекеттік бағалы қағаздарын ішінара мерзімінен бұрын немесе толық мерзімінен бұрын өтеу уәкілетті органды және Бірыңғай операторды өтеу күніне дейін кемінде күнтізбелік 30 күн бұрын хабардар ете отырып жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің шешімдеріне сәйкес ЖАО шығарған МБҚ Бірыңғай оператор тартылған нарықтық қаражатпен араластыру құқығымен мынадай шарттарда сатып алады:

араластыруды есепке алмағанда сыйақы мөлшерлемесі – жылдық 0,35% (нөл бүтін жүзден отыз бес пайыз);

араластыруды ескере отырып, орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі – жылдық 4,25% (төрт бүтін жүзден жиырма бес пайыз);

несие мерзімі – 2 (екі) жылға дейін;

негізгі борышты төлеу – қарыз алушының бастамасы бойынша мерзімінен бұрын өтеу құқығымен қарыз мерзімінің соңында;

несие бойынша сыйақыны төлеу – жартыжылдықта 1 (бір) рет;

несиенің нысаналы мақсаты – тұрғын үй құрылысы үлестік қатысу объектілерінде тұрғын үй және (немесе) пәтерлер салу және (немесе) сатып алу.

Бірыңғай оператор ЖАО шығарған мемлекеттік бағалы қағаздарды Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің қаражаты есебінен мынадай шарттарда сатып алады:

сыйақы мөлшерлемесі – жылдық 4,25% (төрт бүтін жүзден жиырма бес пайыз);

несие мерзімі – 22 (жиырма екі) айға дейін;

негізгі борышты төлеу – қарыз алушының бастамасы бойынша мерзімінен бұрын өтеу құқығымен қарыз мерзімінің соңында;

несие бойынша сыйақыны төлеу – алты айда 1 (бір) рет;

несиенің нысаналы мақсаты – тұрғын үй құрылысы үлестік қатысу объектілерінде тұрғын үй және (немесе) пәтерлер салу және (немесе) сатып алу.

Ескерту. 11-тармаққа өзгерістер енгізілді – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 23.04.2024 № 146; 19.08.2024 № 300; 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрықтарымен.

12. Кредиттік тұрғын үй сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жайлылықтың III-IV сыныптарына сәйкес келуге тиіс. Кредиттік тұрғын үйдің 1 (бір) бірлігінің жалпы ауданы 80 шаршы метрден аспауы керек, рұқсат етілген ауытқуы 5%-дан аспауы керек.

Жергілікті бюджет қаражаты есебінен оларды салуға және (немесе) сатып алуға жұмсалған шығындарды өтеу кезінде рұқсат етілген ауытқудан асатын алаңдары бар тұрғын үй салуға жол беріледі.

Ескерту. 12-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 23.04.2024 № 146 бұйрығымен.

13. Астана, Алматы, Шымкент қалалары мен облыстар үшін тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңының бір шаршы метрін таза әрлеуде МБҚ есебінен қаржыландыру (инженерлік желілердің құнынсыз) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу объектілерінде тұрғын үй және (немесе) пәтерлер салу және (немесе) иелену, сатып алу

әрбір өңір үшін жекелеген шығыстар мен шығындарға құрылысты ұйымдастыруға және басқаруға арналған нормативтік шығындарды, сметалық пайданы және күтпеген жұмыстар мен шығындарды ескере отырып, ағымдағы жылға бекітілген ғимараттар мен құрылыстарды салу құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинақтарында көзделетін тиісті қабаттағы ірі панельді тұрғын үй бойынша ҚҚІК-тің 80% мөлшерінде айқындалады. Қалған бөлігі жергілікті бюджеттен қоса қаржыландырылады.

Астана, Алматы және Шымкент қалалары өткізудің баға параметрін кредиттік тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрін сатуды 100% - ға дейінгі мөлшерде айқындайды, облыстар үшін әрбір өңір үшін қосымша сметалық есептер ескере отырып, жеке шығыстар мен шығындарға құрылысты ұйымдастыруға және басқаруға арналған нормативтік шығындарды, сметалық пайданы және күтпеген жұмыстар мен шығындарды ескере отырып, не қолда бар соңғы есепті кезеңдегі орташа құны негізінде мемлекеттік статистика саласындағы уәкілетті органның деректері бойынша жаңа тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрінің ең төменгі құнына сүйене отырып уәкілетті орган жыл сайын бекітетін ғимараттар мен құрылыстар салу құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинағында көзделетін, тиісті қабаттағы ірі панельді тұрғын үйдің ҚҚІК-сінің 80%-ы мөлшерінде айқындалады.

Облыс орталықтарында, республикалық маңызы бар қалаларда, астанада, көп қабатты тұрғын үйде 50%-дан аспайтын тұрғын үй сатып алуға жол беріледі. Бұл ретте тұрғын үйді тек бастапқы нарықта немесе үлестік құрылыспен салынған тұрғын үйлерден сатып алуға рұқсат етіледі.

Астана, Алматы, Шымкент қалаларында және облыстарда ірі панельді тұрғын үй үшін қоса алғанда 5 қабатқа дейін немесе 5 қабаттан асатын ірі панельді тұрғын үй үшін тиісінше 5 немесе 9 қабатты ірі панельді тұрғын үй үшін бекітілген ҚҚІК пайдаланылады.

Қаржыландырудың белгіленген шектерінің құны асып кеткен кезде шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жабылады.

Тұрғын үй сатып алу кезінде ЖАО "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының нормаларына сәйкес тұрғын үйдің бөліп берілетін алаңын жоспарлайды.

Әлеуметтік инфрақұрылымды дамыту мақсатында ЖАО жергілікті бюджет қаражаты шеңберінде тұрғын үйлердің бірінші қабаттарында сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы белгіленген мемлекеттік нормативтерге сәйкес келетін жобалар бойынша әлеуметтік мақсаттағы объектілердің (балабақшалар, балалар шағын орталықтары, медициналық ұйымдар және т.б.) құрылысын қаржыландыруды көздейді.

Жеке құрылыс салушы коммерциялық алаңдардың құрылысын қаржыландыруды және пайдалануға беруді қамтамасыз етеді.

Облыс орталықтарында, республикалық маңызы бар қалаларда, астанада, көп қабатты тұрғын үйде 50%-дан аспайтын тұрғын үй сатып алуға жол беріледі.

Ескерту. 13-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

14. Салынып жатқан тұрғын үй объектілері бейнебақылаумен жабдықталуы тиіс. ЖАО Бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесіне тұрғын үй құрылысының барысын мониторингтеу үшін апта сайын деректерді (қаражаттың игерілуі, тұрғын үйдің құрылысы мен сатылу барысы туралы мәліметтер) енгізуді қамтамасыз етуі қажет.

15. ЖАО Бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесінде деректердің дұрыс және уақтылы толтырылуын қамтамасыз етеді. ЖАО осы талапты орындамаған кезде Бірыңғай оператор уәкілетті органның келісімі бойынша тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін облигациялық қарыздарды одан әрі беруден бас тартады.

16. ЖАО кредиттік тұрғын үйді кезекте тұрғандардың сатып алуы үшін Отбасы банк республикалық және жергілікті бюджеттердің мүмкіндіктері шегінде қаржыландырылатын болады:

жылдық 2%-дан аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша алдын ала немесе аралық тұрғын үй қарыздарын беру үшін жылдық 1% сыйақы мөлшерлемесі бойынша 25 жыл мерзімге;

жылдық 5%-дан аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша алдын ала немесе аралық тұрғын үй қарыздарын беру үшін жылдық 1% сыйақы мөлшерлемесі бойынша 20 жыл мерзімге.

Отбасы Банкі қайтарымды қаражат есебінен Астанада, Республикалық маңызы бар қалалардан және облыс орталықтарынан тыс жерлерде бастапқы және қайталама нарықтарда тұрғын үй сатып алуға кредит беруді көздейді, бірақ жыл сайын 2 000 (екі мың) қарыздан аз емес.

Ескерту. 16-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

17. Кредит берудің міндетті шарттары:

кредит беру мерзімі – 20 (жиырма) жылға дейін;

қарыздың мақсаты – ЖАО кредиттік тұрғын үйді, оның ішінде мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетіктері шеңберінде салынған тұрғын үйді, жеке құрылыс салушының тұрғын үй объектілеріне (абаттандыруды қоспағанда) коммуникациялар жүргізу тетігі шеңберінде, сондай-ақ жеке құрылыс салушылардың бастапқы тұрғын үйін, сондай-ақ тұрғын үй салуға алынған жеке құрылыс салушылардың кредиттері бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау тетігін сатып алу;

тұрғын үй құрылыс жинақтары салымында алдын ала тұрғын үй қарызының шарттық сомасының кемінде 10 % (он пайызы) мөлшерінде немесе аралық тұрғын үй қарызы үшін "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы"

Қазақстан Республикасының Заңында айқындалған мөлшерде бастапқы жарна сомасының болуы. Бастапқы жарна мөлшерінің бір бөлігі ЖАО берген тұрғын үй сертификатымен, экономикалық ұтқырлық сертификатымен жабылуы мүмкін;

кредиттеудің ең жоғары сомасы тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрін өткізу құнын және сатып алынатын тұрғын үйдің нақты алаңын қамтитын сатылатын объект туралы ЖАО ақпаратының негізінде айқындалады.

Ескерту. 17-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а . 15.02.2024 № 60 бұйрығымен.

18. Отбасы банкі арқылы жеңілдікті кредиттеудің Мемлекеттік бағдарламасына қатысу үшін қойылатын талаптар:

1) Қазақстан Республикасының азаматтығы немесе қандас мәртебесі;

2) Қазақстан Республикасының аумағында соңғы 5 (бес) жыл ішінде өтініш берушіде және оның отбасы мүшелерінде (жұбайы (зайыбы), кәмелетке толмаған балалары), жалға берілетін тұрғын үйдің немесе меншік құқығындағы тұрғын үйдің (ортақ бірлескен меншік, тұрғын үй бірлігі ретінде аталған отбасы мүшелерінің ортақ бірлескен (үлестік) меншігін құрайтын үлестік меншіктегі үлестің, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шеңберіндегі үлестің) болмауы;

3) кезекте тұрған адамның және оның отбасы мүшелерінің (жұбайының (зайыбының), кәмелетке толмаған балаларының) тұрғын үй сатып алуға берілген ипотекалық тұрғын үй қарыздарының, оның ішінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шеңберіндегі үлестердің немесе тұрғын үй құрылысының болмауы;

4) соңғы 6 (алты) айдағы еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен жиынтық отбасылық табысты (зейнетақы аударымдарын, жеке табыс салығын және өзге де міндетті аударымдарды есепке алмағанда) растау.

Кірістер расталмаған кезде кредиттік тұрғын үйді толық құны бойынша (қарызды ресімдемей) сатып алу үшін меншікті қаражаттың (оның ішінде тұрғын үй құрылыс жинақтары) сомасы болған кезде қатысуға жол беріледі.

5) Заңға сәйкес тұрғын үйге мұқтаж адамды есепке қоюды растау.

Тұрғын үйге мұқтаждардың тіркелуін растау және тиісті Отбасы банкінде мәртебесінің болуы кезекте тұрғандарды тіркеудің цифрлық ақпараттық жүйесі арқылы анықталады.

Кредит беруге қойылатын басқа талаптар мен қажетті құжаттардың тізбесі Отбасы банкінің ішкі құжаттарымен айқындалады.

19. ЖАО салған кредиттік тұрғын үйді сатып алу үшін қарыз алуға өтініштер Отбасы банкі платформасындағы жеке кабинеттерден беріледі – otbasybank.kz. бұл ретте кредиттік тұрғын үй сатып алу облыс, республикалық маңызы бар қала, астана шегінде өтініш берушінің есебіне қою орны бойынша жүзеге асырылады.

Қатысушыларды іріктеу және тұрғын үйді бөлу рәсімдерін Отбасы банкі оның ішкі құжаттарында айқындалған тәртіппен жүргізеді.

Өтініш берушілер арасында әлеуетті қатысушыларды іріктеу мынадай қағидат бойынша жүзеге асырылатын болады:

1) осы Қағидалардың 20-тармағы 1) тармақшасының екінші абзацын ескере отырып, тұрғын үйге мұқтаждарды есепке қою күнінің бірінші кезектілігі;

2) есепке қою күні сәйкес келген кезде - Отбасы банкі - otbasybank.kz платформасы арқылы өтініш беру күні мен уақыты.

Бұл ретте "2-10-20" бағытын іске асыруға бөлінген қаражат, сондай-ақ Отбасы банкінің қайтарымды қаражаты бойынша кезекте тұрғандарға кредит беру, оның ішінде Тұжырымдама қолданысқа енгізілгенге дейін қабылданған қатысуға өтініштер бойынша осы Қағидалардың 21-тармағында айқындалған қарыз мақсаттарына ғана кредит беру қамтамасыз етіледі.

20. Қатысушыларға кредиттік тұрғын үйді өткізу шарттары Отбасы банкінің тұжырымдамасымен және ішкі құжаттарымен айқындалады.

Тұжырымдама қолданысқа енгізілгенге дейін салынып жатқан немесе салынған кредиттік тұрғын үйді іске асыру жасалған келісімдер мен бұрын қолданыста болған бағдарламалар негізінде жүзеге асырылады.

21. ЖАО кредиттік тұрғын үй Отбасы банкі арқылы кезекте тұрғандарға 6 (алты) ай ішінде сатылады.

6 (алты) ай өткеннен кейін объектіге сұраныс болмаған, сондай-ақ тізім бойынша келесі өтініш берушілер болмаған кезде – тұрғын үйді ЖАО-ға қайтару туралы шешім қабылданады. Бөлінбеген тұрғын үйді қайтару және оны одан әрі сату туралы шешім ЖАО мен Отбасы банкі арасында жасалған ынтымақтастық туралы келісімдер шеңберінде қабылданады.

ЖАО іске асырылмаған тұрғын үйді тұрғын үйге мұқтаж халықтың әлеуметтік осал топтары қатарындағы кезекте тұрғандарға дербес бөледі және бөлу туралы ақпаратты уәкілетті органға ұсынады.

Отбасы банкі іріктеу рәсімдері аяқталғаннан кейін банк кейіннен сатып алу-сату шарттарын ресімдеу үшін берілетін тұрғын үйдің сәйкестендіру мәліметтері мен мекенжайын көрсете отырып, ЖАО-ға қатысушылардың түпкілікті тізімдерін ұсынады.

ЖАО отбасынан қатысушыларды іріктеу нәтижелері туралы ақпарат алған күннен бастап 1 (бір) ай ішінде қатысушыларды іріктеуден өткен ЖАО кезекте тұрғандарымен тұрғын үйді сатып алу-сату шарттарын жасасады, олардың мемлекеттік тіркелуін қамтамасыз етеді.

22. ЖАО мен Отбасы банкі арасындағы өзара іс-қимыл тәртібі, сондай-ақ Отбасы банкі арқылы кредиттік тұрғын үйді өткізу көлемі ЖАО мен Отбасы банкі арасындағы келісіммен және Отбасы банкінің ішкі құжаттарымен айқындалады.

23. ЖАО Бағдарламаға қатысушыларға кредиттік тұрғын үйді іске асыру бойынша мониторинг пен бақылауды жүзеге асырады.

ЖАО-ның тұрғын үй жобаларын іске асыру мониторингі Бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесі арқылы қамтамасыз етіледі.

24. ЖАО апта сайын әрбір пәтердің кадастрлық нөмірін, пәтер алушыны, пәтердің ауданы, саны мен құнын көрсете отырып, Отбасы банкіне сатуға берілген объектілер мен сатылған пәтерлер туралы Бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесін енгізеді.

25. ЖАО-да кезекте тұрғандарға берілген пәтерлер алаңы осы Қағидалардың 11-тармағында көзделген мақсаттарға қаржыландырылған кезде ведомстводан тыс оң кешенді сараптамасы бар жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес пәтерлердің мәлімделген алаңына сәйкес келуге тиіс.

Ескерту. 25-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 19.08.2024 № 300 бұйрығымен.

26. Тұрғын үй қорының жаңартылған объектілерінің тұрғын бөлігін салуды қаржыландыру үшін МБҚ шығару жолымен ЖАО-ға тартылған қаражатты пайдаланған кезде ЖАО-да кезекте тұрғандарға осы тараудың 13-тармағында көзделген қаржыландыру көлеміне қарай тұрғын үйді беру көзделетін болады. ЖАО-да кезекте тұрғандарға алаңдарды беру осы тараудың 17 және 18-тармақтарына сәйкес жүзеге асырылады.

Ескерту. 26-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 19.08.2024 № 300 бұйрығымен.

4-тарау. Жеке құрылыс салушылардың тұрғын үй құрылысы жобалары бойынша тұрғын үйді іске асыру тәртібі

Ескерту. 4-тараумен толықтырылды – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 15.02.2024 № 60 бұйрығымен.

27. Жеке құрылыс салушының көпқабатты тұрғын үй құрылысы жобаларына республикалық бюджет қаражаты есебінен коммуникацияларды қосу кезінде (абаттандыруды қоспағанда) ЖАО тұрғын үй (пәтерлер) көлемінің кемінде 50 %-ға дейінгі бөлігін жалға берілетін тұрғын үй шеңберінде, "Отбасы банкі" арқылы кезекте тұрғандарға сату мақсаты ЖАО немесе жеке құрылыс салушы "Отбасы банкіне" осы Қағидаларға сәйкес ЖАО кезекте тұрғандарға сату үшін тұрғын үй көлемінің кемінде 50% ұсынады.

Жеке құрылыс салушылардың объектілеріне инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жүргізудің міндетті шарты қарсы міндеттеме болады:

- тұрғын үйді өткізу және мониторинг жүргізу тәртібі мен шарттарын айқындайтын ЖАО-мен шарт жасасу;

- жыл сайын уәкілетті орган бекітетін ғимараттар мен ҚҚІК-нің жинағында әрбір өңір үшін көзделетін тиісті қабаттағы ірі панельді тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метріне белгіленген баға бойынша жалпы алаңнан тұрғын үй көлемінің кемінде 50 %-ын сату;

- сатып алынатын тұрғын үйге кепілдік мерзімі кемінде 2 жыл.

ЖАО тұрғын үйді сатудың орындалуына мониторинг жүргізу үшін ай сайын есепті кезеңнен кейінгі айдың 10-күніне дейін Бірыңғай оператор мен бюджеттік бағдарлама әкімшісінің атына есеп жіберіледі.

Ескерту. 27-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 23.04.2024 № 146 бұйрығымен.

5-тарау. "Самұрық-Қазына" ұлттық әл-ауқат қоры" акционерлік қоғамының қаражатынан қаржыландыруды және (немесе) жергілікті атқарушы органдардың мемлекеттік бағалы қағаздарын сатып алу үшін нарықтық шарттарда облигациялық қарыз алуды ұсыну тәртібі

Ескерту. 5-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Ескерту. 5-тараумен толықтырылды – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 23.04.2024 № 146 бұйрығымен.

28. ЖАО-ны қаржыландырудың қажетті көлемімен қамтамасыз ету мақсатында "Қазақстандық тұрғын үй компаниясы" АҚ (бұдан әрі – компания) кейіннен жалға берілетін тұрғын үйді сатып алуға және 2023-2029 жылдарға арналған тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасының мақсаттарына сәйкес инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жүргізуге облигациялық қарыздар беру үшін нарықтық жағдайларда қаражат тартады.

Облигациялық қарыздар бойынша сыйақы төлеу кезеңділігі жылына 1 (бір) рет.

Негізгі борышты өтеу қарыз мерзімінің соңында көзделген.

"Самұрық-Қазына" ұлттық әл-ауқат қоры" есебінен жалға берілетін тұрғын үйді сатып алуға қаржыландыру "Жекешелендіру құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді сатудың кейбір мәселелері туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2024 жылғы 9 сәуірдегі № 263 қаулысына сәйкес жүзеге асырылды.

Ескерту. 28-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

29. Тұрғын үй сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жайлылықтың IV сыныбынан төмен болмауы тиіс. Максималды ауданы - 80 шаршы метр, рұқсат етілген ауытқуы 5% - дан аспайды.

Рұқсат етілген ауытқудан асатын алаңдары бар тұрғын үйді сатып алу оларды сатып алуға арналған шығындарды қаржыландыру кезінде жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым құрылысы электрмен жабдықтау жүйелерін (оның ішінде 10/0, 4 кВ қосалқы станциялары), жылумен жабдықтауды,

сумен, газбен жабдықтаудың инженерлік желілерін (елді мекендердің шекарасы (шегі) шегінде), су бұруды (кәрізді), телефондандыруды, инженерлік құрылыстарды, абаттандыруды және орамшілік жолдарды қамтиды.

Ескерту. 29-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а . 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

30. Астана, Алматы, Шымкент қалалары мен облыстар үшін таза әрлеудегі тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңының бір шаршы метрін МБҚ есебінен қаржыландыру (инженерлік желілердің құнынсыз) тұрғын үй сатып алу құрылысты ұйымдастыруға және басқаруға арналған нормативтік шығындарды, сметалық пайданы және күтпеген жұмыстар мен шығындарды ескере отырып, ағымдағы жылға бекітілген ғимараттар мен құрылыстарды салу құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинақтарында әрбір өңір үшін көзделетін тиісті қабаттағы ірі панельді тұрғын үй бойынша ҚҚІК-нің 80% мөлшерінде айқындалады. Қалған бөлігі жергілікті бюджеттен қаржыландырылады. Бұл ретте тұрғын үйдің 1 (бір) бірлігінің нысаналы индикаторын есептеу үшін пәтердің орташа ауданы 60 (алпыс) шаршы метр қабылданады..

Облыс орталықтарында, республикалық маңызы бар қалаларда, астанада көп қабатты тұрғын үйдегі пәтер санынан 50% - дан аспайтын тұрғын үй сатып алуға жол беріледі.

МБҚ қаражаты есебінен инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым құрылысын қаржыландыру сатып алу туралы келісімшарттық құнның 90%-ы немесе жобалау-іздігіру жұмыстарына арналған шығындарды шегергендегі сметалық құн мөлшерінде жүзеге асырылады.

Қаржыландырудың белгіленген шектерінің құны асып кеткен кезде шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жабылады.

Ескерту. 30-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а . 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

31. Бастапқы нарықтағы, сондай-ақ көпқабатты тұрғын үйлерді қайта реконструкциялау шеңберінде пайдалануға берілген және жеке кәсіпкерлер салған 2 (екі) жылдан кешіктірмей пайдалануға берілген тұрғын үйді сатып алуға жол беріледі.

32. Облыс орталықтарынан тыс қаражатты бөлу сатып алынатын тұрғын үйдің жалпы көлемінің кемінде 40%-ы (қырық пайызы) болуға тиіс.

33. Жекешелендіру құқығымен ЖАО сатып алған тұрғын үй Заңның талаптарына сәйкес кезектілік тәртібімен кезекте тұрғандардың ішінен әлеуметтік осал топтарына жалға берілуі тиіс.

Бұл ретте, жекешелендіру құқығымен жалға берілетін тұрғын үйдің жалпы көлемінің 20% (жиырма пайызы) және одан көп бөлігі Заңның 68-бабының 1), 6), 9)

тармақшаларында айқындалған кезекте тұрғандарға (тиісінше әрбір санат бойынша) беріледі.

34. Уәкілетті орган қаржыландыру көлемін және нысаналы индикаторларды ЖАО өтінімдері негізінде айқындайды.

35. ЖАО ай сайынғы негізде, есепті кезеңнен кейінгі айдың 10-күнінен кешіктірмей уәкілетті органға және компанияға қаражаттың пайдаланылуы туралы ақпарат береді.

36. ЖАО шотында нысаналы қаражат үнемделген жағдайда, уәкілетті органның келісімі бойынша ЖАО осы қаражатты тұрғын үйдің қосымша көлемін сатып алуға пайдалануға құқылы.

6-тарау. Аумақтарды кешенді салу шеңберінде Тұрғын үй құрылысы Бірыңғай операторының тұрғын үй құрылысын қаржыландыру тәртібі

Ескерту. 6-тараумен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 19.08.2024 № 300 бұйрығымен.

37. ЖАО-да кезекте тұрғандарды тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында Бірыңғай оператор Астана және Алматы қалаларын қоспағанда, қалалық елді мекендерде жеке құрылыс салушыларды кешенді салу жобалары шеңберінде тұрғын үй құрылысын, сондай-ақ қалалық елді мекендерде, оның ішінде Астана және Алматы қалаларында жеке құрылыс салушылар қайта құру аудандарын кешенді салу жобаларын қаржыландырады.

Кешенді тұрғын үй құрылыс жобаларын іске асыру тәртібі мен шарттарын олардың рентабельділігі мен қаражаттың қайтарымдылығына қарай Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес Бірыңғай оператор айқындайды.

Бұл ретте кешенді тұрғын үй құрылыс жобаларын қаржыландыруға өтінімдер беру Бірыңғай оператордың ақпараттық ресурсында электрондық түрде жүзеге асырылады.

Ескерту. 37-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

38. Бірыңғай оператор кешенді тұрғын үй құрылыс жобаларын, сондай ақ қайта құру аудандарының кешенді тұрғын үй құрылыс жобаларын Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің хаттамалары, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің шешімдері шеңберінде бөлінген қаражат есебінен және (немесе) қаражатты араластыру құқығымен ішкі және (немесе) халықаралық капитал нарықтарында тартылатын нарықтық қаражат есебінен мынадай шарттарда қаржыландырады:

араластыруды ескере отырып, сыйақының орташа алынған мөлшерлемесі – қаржыландыру көздеріне байланысты бірыңғай оператордың ішкі құжаттарымен

айқындалады, бұл ретте жоба бойынша сыйақы мөлшерлемесі қаржыландыру құнынан кредиттік желі ашу және облигациялық қаржыландыру кезінде 3%-дан, ал шартты қаржыландыру кезінде екінші деңгейлі банктер үшін 5%-дан аспауы тиіс;

қаржыландыру мерзімі - Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарында айқындалады, бірақ 36 айдан аспайды;

негізгі борышты және (немесе) сыйақыны төлеу жөніндегі жеңілдікті кезең - Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес, құрылыс мерзімі аяқталғанға дейін жеңілдікті кезең беруге жол беріледі;

нысаналы мақсаты - аумақты егжей-тегжейлі жоспарлаудың бекітілген жоспарына сәйкес жобалау-сметалық құжаттамаға (оның ішінде құрылыс-монтаждау жұмыстары, авторлық және техникалық қадағалау) сәйкес кешенді тұрғын үй құрылыс аумағында тұрғын үй құрылысын қаржыландыру.

Бірыңғай оператор кешенді тұрғын үй құрылыс салу жобасы оның ішінде аудандарды кешенді тұрғын үй салу жобасын жаңарту шеңберінде тұрғын үй құрылысын қаржыландыруды Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес төлемділік, мерзімділік, және қайтарымдылық шарттарында ұлттық валютада мынадай тәсілдердің бірімен немесе бірнешеуімен жүзеге асырады:

- 1) кредиттік желі;
- 2) облигациялық қаржыландыру;
- 3) екінші деңгейдегі банктер арқылы шартты қаржыландыру.

Кредиттік желі арқылы қаржыландыру жағдайында кепілмен қамтамасыз ету бөлігінде қосымша талап қолданылады.

Бірыңғай оператор кешенді тұрғын үй құрылыс жобаларындағы, сондай-ақ жаңарту жобаларының кешенді тұрғын үй құрылыс жобаларындағы тұрғын үйлер мен (немесе) пәтерлерді Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының басқару жөніндегі Кеңесінің хаттамалары, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің шешімдері аясында бөлінген қаражат есебінен және (немесе) ішкі және (немесе) халықаралық капитал нарықтарынан тартылатын нарықтық қаражат есебінен сатып алуды жүзеге асыруға құқылы, құрылыс пен (немесе) сатып алуға арналған қаражатты араластыру құқығымен

Ескерту. 38-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

39. Кешенді тұрғын үй құрылыс жобаларын Бірыңғай оператор қаржыландырған кезде жеке құрылыс салушылар сатып алу рәсімдері шеңберінде уәкілетті орган жыл сайын бекітетін әрбір өңір үшін Ғимараттар мен құрылыстарды салу құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинағында көзделетін тиісті қабаттағы ірі панельді

тұрғын үй құрылысының шекті құнының нормативінен (бұдан әрі - ҚШҚН) аспайтын тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрінің бағасы бойынша таза әрлеудегі тұрғын үйдің бір бөлігін Бірыңғай операторға өткізу жөніндегі міндеттемені өзіне алады.

Бірыңғай оператор ҚШҚН-ға қосылған құн салығын қолдана отырып, сатып алынатын тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрінің бағасын ұлғайтады.

5-ші қабатты қоса алғанда 5 қабатқа дейінгі немесе 5 қабаттан асатын ірі панельді тұрғын үй үшін ҚШҚН болмаған кезде тиісінше 5 немесе 9 қабатты ірі панельді тұрғын үй үшін бекітілген ҚШҚН пайдаланылады.

Ағымдағы кезеңге ҚШҚН болмаған кезде тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрін өткізу құны уәкілетті орган бекітетін баға белгілеу тәртібін регламенттейтін нормативтік құжаттамаға сәйкес әрбір өңір бойынша құрылыс үшін құн индекстері арқылы соңғы бекітілген ҚШҚН құнын индекстеу жолымен айқындалады.

Жеке құрылыс салушы ұсынған тұрғын үйдің жалпы үлесі кешенді тұрғын үй құрылыс салу жобасының жалпы құнындағы Бірыңғай оператордың қаржыландыру үлесіне сәйкес келуі тиіс.

Ескерту. 39-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

40. Бірыңғай операторға тұрғын үйді сату мүмкін болмаған жағдайда, тұрғын үй осы Қағидалардың 39-тармағында көрсетілген бағалар бойынша "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымдарының бағдарламалары арқылы ЖАО-да кезекте тұрғандарға сатылады.

41. Кешенді тұрғын үй құрылыс жобасы - бұл халықтың өмір сүруі үшін қолайлы жағдайлар жасауға бағытталған тиісті әлеуметтік және коммерциялық инфрақұрылымы бар көпфункционалды тұрғын үй кварталын, шағын ауданды және/немесе жоспарлау құрылымының басқа элементін қалыптастыратын ауданы кемінде 10 000 шаршы метр тұрғын үй құрылысы объектілерін салуды қамтитын жоба.

Кешенді тұрғын үй құрылыс салу жобасы Бірыңғай оператордың ішкі құжатымен бекітілген кешенді құрылыс стандарттарына сәйкес келуі тиіс.

Кешенді тұрғын үй құрылыс аумағындағы объектілерді салу Қазақстан Республикасының аумағындағы сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес (оның ішінде құрылыс-монтаждау жұмыстары, авторлық және техникалық қадағалау) және егжей-тегжейлі жоспарлаудың бекітілген жоспарына сәйкес жүзеге асырылады.

Ескерту. 41-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

42. Қаржыландыру құрылыс салушы мен уәкілетті компания мынадай шарттарға сәйкес келген кезде жүзеге асырылады:

- құрылыс салушының "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 8-бабы 1-тармағының 1) - 3) тармақшаларына сәйкестігі;

- уәкілетті компанияның "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 8-бабы 3-тармағының 1) - 3) және 5) тармақшаларына сәйкестігі;

- құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның кредиттік бюролардың ақпаратына сәйкес соңғы 24 айда екінші деңгейдегі банктерде кредиттер бойынша 90 күннен астам мерзімі өткен кредиттік берешегінің жоқтығы.

Ескерту. 42-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

43. Кешенді тұрғын үй құрылыс жобаларын іске асыру мониторингі Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес, оның ішінде инжинирингтік компаниялардың кешенді тұрғын үй құрылыс жобасын іске асыру туралы ақпаратты Бірыңғай оператордың ахуалдық орталығына енгізу арқылы жүзеге асырылады.

Ескерту. 43-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

44. Қазақстан Республикасының Ұлттық қорының басқару кеңесінің хаттамалары, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің шешімдері шеңберінде бөлінген қаражат, және (немесе) ішкі және (немесе) халықаралық капитал нарықтарынан тартылатын нарықтық қаражат есебінен қаржыландыруға және сатып алуға, саны 50 000 адамнан аспайтын аудандық маңызы бар елді мекендерде жеке және аз қабатты тұрғын үй құрылысы жобаларын Бірыңғай оператордың қаржыландыруына жол беріледі.

Қаржыландыру мынадай шарттармен жүзеге асырылады:

араластыруды ескере отырып, орташа өлшенген сыйақы мөлшерлемесі-қаржыландыру көздеріне байланысты бірыңғай оператордың ішкі құжаттарымен айқындалады, бұл ретте сыйақы мөлшерлемесі кредиттік желіні ашу арқылы қаржыландыру кезінде қорландыру құнынан 3% - дан аспауға тиіс;

нысаналы мақсаты-жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес жеке немесе аз қабатты тұрғын үй құрылысын қаржыландыру (оның ішінде құрылыс-монтаждау жұмыстары, авторлық және техникалық қадағалау).

Индустриялық құрылыстың заманауи технологияларын қолданылатын жобаларға, оның ішінде тез салынатын ғимараттарға артықшылық беріледі.

Жобалар іске асырылып жатқан елді мекеннің кәсіпорындары жеке және аз қабатты тұрғын үй құрылысы жобаларына жобаның инвесторлары және (немесе) кепілгерлері ретінде қатыса алады. Мұндай кәсіпорындар жұмыс беруші бола отырып, баспанаға мұқтаж, оның ішінде жергілікті атқарушы органдардың кезекте тұрған қызметкерлерін тұрғын үймен қамтамасыз ету жобаларына қатысады.

Мұндай тұрғын үй, соның ішінде "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ еншілес ұйымдарының бағдарламалары арқылы ғимараттар мен құрылыстар құрылыс құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинақтарында әрбір өңір үшін көзделетін керамикалық кірпіштен жасалған тұрғын үйлер бойынша аз қабатты (1-2 қабат) тұрғын үйлер бойынша ҚҚІК сәйкес тұрғын үйінің 1 (бір) шаршы метрінің ұсынылған бағалардан аспай ағымдағы жылға бекітілген сатылуы мүмкін.

Бірыңғай операторға жобаға қатысқан елді мекен кәсіпорындарына сатып алу құқығымен және (немесе) 10 жылға дейінгі мерзімге бөліп төлеумен, сыйақы мөлшерлемесі 3,1% - дан аспайтын және бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес тұрғын үйдің жалпы құнының 10% мөлшерінде бастапқы жарнамен жалға тұрғын үйді сатуға жол беріледі.

Жеке және аз қабатты тұрғын үй құрылысы жобаларының мониторингі Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес, оның ішінде инжинирингтік компаниялардың жобаны іске асыру туралы ақпаратты бірыңғай оператордың ахуалдық орталығына енгізуі арқылы жүзеге асырылады.

Ескерту. 44-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

7-тарау. Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй жобаларын іске асыру

Ескерту. 7-тараумен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 19.08.2024 № 300 бұйрығымен.

45. Бірыңғай оператор осы Қағидаларда айқындалған тәртіппен "Тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығы" электрондық базасында тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарына, қандастарға сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді сатады.

Сатып алу құқығы бар еркін жалға берілетін тұрғын үй болған кезде бірыңғай оператор Отбасы Банкінің мекенжайына тұрғын үйдің саны, орналасқан жері және техникалық сипаттамалары көрсетілген хабарлама-хат жолдайды.

Отбасы Банкі хабарлама-хаттың негізінде өзінің интернет – ресурсында 10 (он) жұмыс күнінен кешіктірмей "Тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығы" электрондық базасында тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтары, қандастар арасында сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді бөлуге арналған конкурсқа қатысуға өтінімдер қабылдауды жариялайды.

Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді бөлуге өтінімдерді қабылдау мерзімі күнтізбелік 20 (жиырма) күнді құрайды.

Отбасы өтінімдерін қабылдау қорытындысы бойынша Банк 3 (үш) жұмыс күні ішінде "Тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығы" электрондық базасында тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарын, қандастарды іріктеуді жүргізеді

және бірыңғай операторға іріктеуден өткен адамдардың қалыптастырылған тізімін ұсынады.

Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді сату және жалға алушылармен қарым-қатынас шарттармен, сондай-ақ бірыңғай оператордың ішкі құжаттарымен реттеледі.

Ескерту. 45-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а . 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

46. Бірыңғай оператор Мемлекеттік және мемлекеттік емес заңды тұлғалармен тиісті меморандумдар (келісімдер) негізінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді сатады.

Мемлекеттік заңды тұлғалармен жасалған меморандумдар (келісімдер) бойынша жалға берілетін тұрғын үй тұрғын үйге кезекте тұрған азаматтарға, оның ішінде мемлекеттік заңды тұлғалардың қызметшілеріне және олардың ведомстволық бағынысты ұйымдары мен мекемелерінің қызметкерлеріне жалға берілетін тұрғын үйдің орналасқан жері бойынша тұрғын үйге кезекте тұрған мемлекеттік заңды тұлғалар ұсынған тізімдер негізінде сатылады.

Мемлекеттік емес заңды тұлғалармен тиісті меморандумдар (келісімдер) бойынша сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй жобаларын іске асыру облыс орталықтарын, республикалық маңызы бар қалаларды және Қазақстан Республикасының астанасын қоспағанда, моноқалалардағы немесе өзге де елді мекендердегі жеке және (немесе) заңды тұлғалар үшін жүзеге асырылады.

Мемлекеттік емес заңды тұлғалармен меморандумдар (келісімдер) жасасу кезінде бірыңғай оператор мемлекеттік емес заңды тұлғаның қызметкерлері немесе олармен бірге тұратын олардың отбасы мүшелері болып табылатын ЖАО кезекте тұрғандарға жалға берілетін тұрғын үйдің кемінде 15% -. өткізуді қамтамасыз етеді.

Мемлекеттік емес заңды тұлға бірыңғай операторға тұрғын үй алуға есепте тұрған өз қызметкерлерінің тізімдерін ұсынады. Тұрғын үйге мұқтаждарды есепке қою фактісін тексеруді отбасы банкі оның ақпараттық порталының көмегімен жүзеге асырады.

Мемлекеттік емес заңды тұлға қызметкерлерінің немесе олармен бірге тұратын олардың отбасы мүшелерінің арасында ЖАО кезекте тұрғандар саны жеткілікті болмаған жағдайда, өткізуді жалға берілетін тұрғын үйдің орналасқан жері бойынша тұрғын үйге мұқтаж тұрғандарының арасында бірыңғай оператор жүзеге асырады.

Бұл ретте жалға берілетін тұрғын үйдің орналасқан жері бойынша тұрғын үйге Кезекте тұрғандардың тізімін осы Қағидалардың 45-тармағына сәйкес іріктеу нәтижелері бойынша Отбасы Банкі ұсынады.

Ескерту. 46-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а . 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

47. Бірыңғай оператор жалға берілетін тұрғын үйді бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнама шеңберінде аяқталған және салынып жатқан объектілерде сатып алу туралы заңнамаға сәйкес сатып алады.

Бұл ретте Бірыңғай оператор өңірлер бөлінісінде жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу қажеттілігі туралы ақпаратты бірыңғай оператордың ақпараттық ресурсында орналастырады.

Сатып алынатын тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрі үшін баға параметрі жыл сайын уәкілетті орган бекітетін ғимараттар мен құрылыстар салу құнының ірілендірілген көрсеткіштерінің жинағында әрбір өңір үшін көзделетін тиісті қабаттағы ірі панельді тұрғын үйдің ҚШҚН-нан аспауға тиіс.

Бірыңғай оператор ҚШҚН-ға қосылған құн салығын қолдана отырып, сатып алынатын тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрінің бағасын ұлғайтады.

Ірі панельді тұрғын үй үшін 5 қабатқа дейін қоса алғанда немесе 5 қабаттан жоғары ҚШҚН болмаған кезде ірі панельді тұрғын үй үшін 5 немесе 9 қабатты бекітілген ҚШҚН пайдаланылады.

Ағымдағы кезеңге ҚШҚН болмаған кезде тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрін өткізу құны уәкілетті орган бекітетін баға белгілеу тәртібін регламенттейтін нормативтік құжаттамаға сәйкес әрбір өңір бойынша құрылыс үшін құн индекстері арқылы соңғы бекітілген ҚШҚН құнын индекстеу жолымен айқындалады.

Жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу көлемін бөлуді бірыңғай республикалық электрондық базаның, "тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығы" электрондық базасының деректері негізінде өңірлер бойынша бірыңғай оператор тұрғын үйге кезекте тұрған азаматтар санына барабар, сондай-ақ мемлекеттік емес заңды тұлғалармен жасалған меморандумдар (келісімдер) бойынша міндеттемелерді және тұрғын үй сатып алуға бірыңғай оператордың бекітілген бюджетін ескере отырып қалыптастырады.

Өңірлер бойынша жеке құрылыс салушылардан ұсыныстар болмаған жағдайда, кейіннен жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу көлемін бөлуді бірыңғай оператордың "тұрғын үй порталы" ақпараттық жүйесі арқылы маркетингтік зерттеулер шеңберінде алынған әлеуетті өнім берушілердің ұсыныстарын ескере отырып, бірыңғай оператор қалыптастырады.

Ескерту. 47-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а . 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

48. Бірыңғай операторға Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді немесе төлемді бөліп төлеу мүмкіндігімен мемлекеттік емес заңды тұлғаның меншігіне өткізуге жол беріледі.

Ескерту. 48-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 04.04.2025 № 119 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

49. Жобаларды іске асыру үшін араластыру құқығымен тұрғын үй-жайларды сатып алу арқылы жалдау шарттары бойынша түсетін жалдау төлемдері, бюджет қаражатының пайдаланылмаған қалдығы, сондай-ақ нарықтық жағдайларда ішкі және халықаралық капитал нарықтарында тартылатын қаражат пайдаланылады.

50. Алып тасталды – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 05.06.2025 № 196 (алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.