

"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 бұйрығына өзгерістер енгізу туралы

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 2025 жылғы 4 сәуірдегі № 119 бұйрығы

БҰЙЫРАМЫН:

1. "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 бұйрығына мынадай өзгерістер енгізілсін:

Көрсетілген бұйрықпен бекітілген 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 қағидаларында:

6-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

8-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

9-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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";

11 тармақ мынадай мазмұндағы 7 абзацпен толықтырылсын:

"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.";

13-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

37-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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."; 38-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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 .";

39-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

41-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

42-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

43-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

44-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

48-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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".

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

1) осы бұйрықты бекітілген күнінен бастап 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 бұйрық ресми жарияланғаннан кейін Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің интернет-ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

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

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланғаннан күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Министрдің міндетін атқарушы

Қ. Қажкенов

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК