

"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 5 маусымдағы № 196 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:

1-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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.";

16-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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 Астанадан, 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.";

5-тараудың атауы мынадай редакцияда жазылсын:

"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";

28, 29 және 30-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"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.

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.

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-іздікестіру жұмыстарына арналған шығындарды шегергендегі сметалық құн мөлшерінде жүзеге асырылады.

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

45, 46 және 47-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"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.

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.

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.";

50-тармақ алынып тасталсын.

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.

*Өнеркәсіп және құрылыс министрінің
міндетін атқарушы*

О. Сапарбеков

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