

Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Президентінің 2004 жылғы 11 маусымдағы N 1388 Жарлығы. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Президентінің 2009 жылғы 18 маусымдағы N 829 Жарлығымен

Ескерту. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Президентінің 2009.06.18 N 829 Жарлығымен.

Қазақстан Республикасының Конституциясы 44-бабының 8) тармақшасына сәйкес, тұрғын үй құрылысын одан әрі дамыту және Қазақстан Республикасы халқының қалың жігінің тұрғын үйге қол жеткізуін қамтамасыз ету мақсатында қаулы етемін:

1. Қоса беріліп отырған Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі - Бағдарлама) бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасының Үкіметі бір ай мерзімде Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспарын әзірлесін және бекітсін.

3. Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлігі, шараларға тартылған басқа да министрліктер, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Президентіне тікелей бағынатын және есеп беретін мемлекеттік органдар, облыстардың, Астана және Алматы қалаларының әкімдері Бағдарламаны іске асыру жөніндегі шараларды қабылдасын.

4. Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлігі жарты жылда бір рет, есепті кезеңнен кейінгі айдың 25-күнінен кешіктірмей Қазақстан Республикасы Президентінің Әкімшілігіне және Қазақстан Республикасының Үкіметіне Бағдарламаның іске асырылу барысы туралы ақпарат ұсынсын.

5. Бағдарламаның орындалуын қамтамасыз етуді бақылау және үйлестіру Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлігіне жүктелсін.

6. Осы Жарлық қол қойылған күнінен бастап күшіне енеді.

Қазақстан Республикасының

Президенті

Қ а з а қ с т а н

Р е с п у б л и к а с ы

П р е з и д е н т і н і ң

Қазақстан Республикасында Тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы Астана, 2004 жыл

1. Бағдарламаның паспорты

Бағдарламаның атауы	Қазақстан Республикасында Тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы
Әзірлеу үшін негіз	Президенттің "Бәсекеге қабілетті Қазақстан үшін, бәсекеге қабілетті экономика үшін, бәсекеге қабілетті халық үшін" атты 2004 жылғы 19 наурыздағы Қазақстан халқына
Жолдауы	
Әзірлеушілер	Индустрия және сауда, Экономика және бюджеттік жоспарлау, Қаржы министрліктері
Мақсаты	Халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді түрде шешу
Міндеттері	Ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңгерімді тұрғын үй құрылысы рыногын құру; тұрғын үй салуға жекеше инвестицияларды тарту және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру; құрылыс индустриясының тиімді рыногын қалыптастыру; халықтың қалың жігі үшін ипотекалық кредиттер беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтарының қолжетімділігін көтеру
Іске асыру мерзімдері	2005-2007 жылдар
Қажетті ресурстар және қаржыландыру	Бағдарламаны іске асыруға 3 жыл ішінде мемлекеттік қаражат қажеттілігі 150,0 млрд. теңгені, соның ішінде: 2005 жылы - 60,5

көздері

млрд. теңгені, 2006 жылы - 63,7 млрд. теңгені, 2007 жылы - 25,8 млрд. теңгені құрайды. Бұдан басқа, 2005 жылы кредитке берілетін 42 млрд. теңгені 2007 жылы қайта инвестициялау жүзеге асырылатын болады. 2005-2007 жылдары Бағдарламаны іске асыруға мемлекеттің, азаматтардың және заңды тұлғалардың қаражаты пайдаланылатын болады.

Күтілетін нәтижелер

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде: тұрғын үйлерді пайдалануға беруді жыл сайын өсіру қарқыны кезінде үш жыл ішінде жалпы алаңы 12 млн. шаршы метрден астам тұрғын үй салынатын болады; 45 мыңнан астам адам үшін жаңа жұмыс орындары ашылады; тұрғын үй қорының жайлылығы жақсарады; қалалар мен басқа да елді мекендердің сәулеттік бейнесі жақсарады; тұрғын үйдің алғашқы рыногы және инвестициялық процесс одан әрі даму алады; құрылыс өнімдері импортының көлемі төмендейді; инвестициялық салымдардың тиімділігі мен қазақстандық жаңа сметалық нормативтер жүйесі арқылы қаржы қаражаттарын жұмсауды оңтайландыру артады; құрылыс қызметінен бюджетке түсетін салықтарды, соның ішінде жылжымайтын мүлікке салынатын салықты, құрылыс саласының қызметкерлерінен түсетін табыс салығын жинау ұлғаяды; құрылыс материалдары өнеркәсібі, электртехникалық, металлургиялық және химиялық өнеркәсіп өнімдерін, сондай-ақ жаңа тұрғын үйді жайластыру заттарын шығаруды арттыру есебінен аралас салаларда мультипликативтік тиімділік күтілуде.

2. Кіріспе

Қазақстан экономикасын көтеру, сондай-ақ халықтың басым бөлігінің өз тұрғын үй жағдайларын жақсартуға ұмтылысы республикада тұрғын үй құрылысының өзектілігіне себепші болды. Тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2030 жылға дейінгі даму стратегиясының басым бағыттарының бірі болып танылды және ол жалпы ұлттық сипаттағы неғұрлым маңызды міндеттердің бірі болып табылады.

Қазақстан экономикасының бәсекеге қабілеттігін арттыру орта мерзімді перспективада тұрғын үй құрылысында жаңа саясатты талап етеді.

Осыған байланысты Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасының (бұдан әрі - Бағдарлама) негізгі бағыттары тұрғын үйдің құнын арзандату арқылы халықтың қалың жігі үшін қолжетімді тұрғын үй құрылысының тұрақты өсу қарқынын қамтамасыз ету, тұрғын үйге кредит беру мерзімдерін ұзарту, кредит берудің бастапқы жарнасы мен ставкаларын азайту болып табылады.

Тұрғын үй салудан өзге оны пайдалануға жаңа көзқарастар қажет.

Кондоминимумның объектілерін басқарудың нысандарын, соның ішінде пәтерлер меншігі кооперативтерінің институттарын бұдан әрі жетілдіру, тұрғын үй қоры мен коммуналдық қызмет көрсету жүйесінде жүргізіліп жатқан қайта құруларды одан әрі тереңдету, сондай-ақ тұрғын үй қатынастарын оңтайландыру үшін тұрғын үй-коммуналдық саланы дамыту бағдарламасы әзірленетін болады.

3. Тұрғын үй құрылысының қазіргі заманғы жай-күйін талдау

3.1. Тұрғын үй құрылысы

Қазақстанда тұрғын үй секторы нарықтық қатынастарға өтті және тұрғын үй саясатының басты мақсаты кредит берудің оң нысандарын дамыту арқылы халықтың тұрғын үй сатып алуға және салуға көшуі үшін жағдайлар жасау болып табылады.

Меншік нысандары мен қаржыландыру көздері бойынша тұрғын үйлерді пайдалануға берудің құрылымы өзгерді. Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жүйесінде түбегейлі өзгерістер болды, жеке және жеке құрылыс салушылар негізгі рөл атқара бастады.

Тұрғын үй қоры тізілімінің деректері бойынша 2004 жылғы 1 қаңтарға Қазақстан Республикасы тұрғын үй қорының жалпы алаңы 243,0 млн. шаршы метрді, соның ішінде қалаларда - 144,8 млн. шаршы метрді, ауылдық жерлерде - 98,2 млн. шаршы метрді құрады.

Қазақстан Республикасы тұрғын үй қорының 96,8%-тен астамы жеке меншікте (235,3 млн. шаршы метр) және 3,2%-і мемлекеттік меншікте (7,7 млн. шаршы метр) .

1 тұрғынның тұрғын үймен қамтамасыз етілуінің қазіргі кездегі әлеуметтік нормасы кезінде 18 шаршы метр мөлшерінде, 2003 жылдың аяғында елімізде орта есеппен алғанда 1 тұрғынға 17,0 шаршы метр, соның ішінде қалаларда - 18,0 шаршы метр, ауылдық жерлерде - 5,8 шаршы метрден келді.

Мемлекет тұрғын үй құрылысының негізгі қатысушысы болудан қалды. Оның тұрғын үй құрылысының жалпы көлеміндегі үлесі 2002 жылы 5,6%-ке дейін азайды, 2003 жылы бұл көрсеткіш Жамбыл облысындағы жер сілкіну салдарын жою кезінде тұрғын үйлердің құрылысы есебінен 13,1%-ке дейін ұлғайды. Тұрғындардың қаражаты есебінен тұрғын үйлерді пайдалануға берудің жалпы алаңынан 69,4% тұрғын үй берілген.

3.2. Жекеше тұрғын үй құрылысының жай-күйі

Республика тұрғындары жеке тұрғын үй проблемаларын шешуге белсенді қатыса бастады .

2000-2003 жылдары халықтың қаражаты есебінен 4600,1 мың шаршы метр тұрғын үй салынды немесе пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы көлемінің 72,7% .

Жеке тұрғын үй құрылысының көлемі соңғы төрт жылда 57,3%-ке өсті және көрсетілген кезеңде осы мақсаттарға 36,6 млрд. теңге жіберілді. Қалыптасқан жағдай азаматтарда тұрғын үй құрылысы үшін кейбір қорлардың бар екендігін дәлелдейді .

Республикада жеке тұрғын үй құрылысын дамыту бір қалыпты емес. Егер 2003 жылы тұрғындар салған тұрғын үйдің 1431,2 мың шаршы метр жалпы алаңының ең көп үлесіне Оңтүстік Қазақстан (309,5 мың шаршы метр), Атырау (158,2), Алматы (130,2) облыстары және Алматы қаласы (132,3 мың шаршы метр) ие болса, ал басқа облыстарда бұл көрсеткіш төмен: Қарағанды (29,2), Қостанай (33,7), Солтүстік Қазақстан (35), Ақмола (36,4 мың шаршы метр).

3.3. Жекеше капитал инвестицияларын тарту есебінен тұрғын үйлер салу

2000-2003 жылдары мемлекеттік емес сектордың кәсіпорындары мен ұйымдарының жеке қаражаты есебінен 1070,7 мың шаршы метр тұрғын үй салынды немесе пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы көлемінің 16,9%-і.

Бұл кәсіпорындар мен ұйымдар кірісі орта және табысы жоғары сатып алушыларға тікелей сататын тұрғын үйлерді пайдалануға береді. Аталған құрылыс салушылар жаңа технологиялар мен материалдарды қолдана отырып, сәулет және техникалық күрделілігі бойынша жаңа буынды, бірегей көп пәтерлі

тұрғын үйлерді жобалау мен салу жөніндегі міндеттер кешенін шешуде.

2001-2003 жылдары мемлекеттік меншіктегі кәсіпорындар мен ұйымдар 475 мың шаршы метр тұрғын үйді пайдалануға берді немесе пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы алаңының 9,3%-і.

2002 жылы республиканың тоғыз облысында мемлекеттік қаражаттың қатысуымен бірде бір шаршы метр тұрғын үй салынған жоқ, ал 2003 жылы осындай жағдай Ақмола, Алматы, Қостанай облыстарында және Алматы қаласында қалыптасты.

3.4. Тұрғын үй құнын талдау

Жаппай тұрғын үй құрылысының өсімін кідіртудің негізгі себептерінің бірі тұрғын үйдің құнының қымбаттығы болып табылады.

Қазақстан Республикасы Статистика жөніндегі агенттігінің деректері бойынша тұрғын үй алаңының 1 шаршы метрін салу құны орташа республикалық мөлшерден тиісінше 24,5 және 12,7 мың теңгеге асатын Астана және Атырау қалаларын қоспағанда, 2000-2003 жылдары республика қалаларында (тұрғындар салған жеке тұрғын үйлерді қоспағанда) тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың орташа нақты құны 47,5 - 60,3 мың теңгені құрады.

2003 жылы республиканың кейбір өңірлеріндегі тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салу құны (мың теңге)

	Барлығы (тұрғындар салған жеке тұрғын үйлерді қоспағанда)	Барлығы (тұрғындар салған жеке тұрғын үйлерді қоспағанда)
Астана қаласы	63,9/\$456	84,8/\$606
Алматы қаласы	30,2/\$216	49,2/\$351
Атырау облысы	16,6/\$118	73,0/\$521

Тұрғын үй құрылысының құнын төмендету үшін қазіргі заманғы тиімді және энергия үнемдеуші сәулет-құрылыс шешімдеріне көшу қажет.

Қосымша жүктемеге не магистралдық және орамшілік инженерлік жүйелерді, өзге де инженерлік (коммуналдық) инфрақұрылымды дамытуға және жайластыруға байланысты тұрғын үйлердің салушыларына шығындарды жүктеудің қазіргі кездегі практикасы салынып жатқан тұрғын үйдің бір шаршы метрінің құнынан асады.

Объектілер құрылысының құнын төмендету сметалық нормативтік базаны жетілдіруге байланысты. Жаңа еңбекақы деңгейін, құрылыс машиналары мен тетіктерін, материалдарды, бұйымдарды және конструкцияны пайдалануға арналған ағымдағы бағаларды ескере отырып, құрылыс өнімдерінің бағасын

дәлме-дәл анықтау, жұмыстарды жүргізудің жаңа озық әдістерін қолдану мақсатында алғаш рет жаңа қазақстандық сметалық нормативтер әзірленді. Осы нормативтердің ережелері Қазақстан Республикасының аумағындағы объектілердің құрылысын мемлекеттік қаражат есебінен жүзеге асыратын сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі субъектілерінің қолдануына жатады. Басқа субъектілер үшін бұл нормативтер ұсынымдық сипатта болып табылады.

3.5. Құрылыс материалдарын өндіру саласының жай-күйі

Тұрғын үй құрылысының сапасына қойылатын қазіргі заманғы талаптар әлемдік стандарттарға сәйкес келетін жаңа және тиімді құрылыс материалдарын қолдануды алдын ала анықтайды.

Алайда, құрылыс материалдарының отандық өнеркәсібі құрылыс өндірісінің қажеттілігін толық түрде қанағаттандырмайды.

Экономиканың жаңа құрылыс материалдарына, бұйымдар мен конструкцияларға қажеттілігін қамтамасыз ету үшін Қазақстанда қажетті шикізат ресурстары, өндірістік қуаттар, жұмысшы және инженер кадрлар бар.

Елімізде шыныны, шыны талшығын, алюминий қорытпасынан жасалатын конструкцияларды, ағаш сүрегі мен металды алмастыратын басқа да материалдарды жасап шығаратын кәсіпорындар жоқ. Жеке машина жасау дамымаған, іс жүзінде жүк көтергіш машиналар, көтергіш-көлік тетіктерін, құрылыс машиналары мен технологиялық жабдықтар өндіру жөніндегі зауыттар жоқ. Тиімді жылу айырғыш материалдар мен олардан жасалатын бұйымдар өндіру, мұнай өнімдері мен полимерлерді терең қайта өңдеуді пайдалану тек қалыптасудың бастапқы кезеңінде ғана қалып отыр.

Сонымен қатар өндірісті орналастырудағы аумақтық сәйкессіздіктің болуы, импорт алмастырушы және экспортқа бағдарланған өндірістерді дамыту үшін инвестициялардың жеткіліксіздігі салалық проблемалар болып табылады.

Осының бәрі кәсіпорындардың басым көпшілігінің техникалық және технологиялық жабдыqtануының қазіргі деңгейімен әлемдік стандарттарға сәйкес келетін отандық құрылыс материалдарын шығаруды ұйымдастырудың қиын екенін дәлелдейді.

3.6. Ипотекалық кредит беру

Ипотекалық кредит беру - тұрғын үй саласына инвестициялар тартудың ең тиімді тәсілдерінің бірі. Дәл осы ипотека халықтың - тұрғын үй жағдайларын жақсарту, банктердің - тиімді және пайдалы жұмыс істеу, құрылыс кешенінің - өндірісті ырғақты жұмыспен жүктеу және халыққа ипотекалық кредит беруді кең қолдануға жәрдемдесетін экономикалық өсуге ынталы мемлекеттің мүдделерін үйлестіруге мүмкіндік береді.

Азаматтарға ипотекалық кредиттер беруді екінші деңгейдегі банктер 1998 жылдан бастап жүзеге асыруда. Ипотекалық кредиттер бойынша сыйақының

бастапқы ставкасы жылына 20%, бастапқы жарна мөлшері 40-50%-ке жуықты құрады, кредит 5-10 жылдан аспайтын мерзімге берілді.

Елдегі ипотекалық кредит берудің дамуымен ипотекалық кредит берудің негізгі өлшемдері азаю жағына қарай өзгерістерге ұшырады. Мәселен, 2003 жылдан бастап екінші деңгейдегі банктердегі сыйақы ставкалары жылына шамамен 12-15%-ті құрайды, бастапқы жарна мөлшері жылына 15-20%-ке дейін төмендеді, кредит беру мерзімі орта есеппен 10-15 жылды құрады.

Алайда, ипотекалық кредит беру жүйесінің осындай дамуы кезінің өзінде қызметтер көрсетудің бұл түрі Қазақстан Республикасы азаматтарының аз санатына ғана қолжетімді болды. Негізгі себептердің бірі халықта сыйақы төлеу мен бастапқы жарна үшін жеткілікті қаражаттың жоқтығы болып табылады. Осыған байланысты "Қазақстандық ипотекалық компания" ЖАҚ (бұдан әрі - ҚИК) құрылды. Қазіргі кезде ҚИК-тің жарғылық капиталы 2,5 млрд. теңгені құрайды.

Екінші деңгейдегі банктердің ипотекалық кредиттер беру көлемін ұлғайту үшін ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтарын сатып алу жолымен екінші деңгейдегі банктерді қайта қаржыландыру ҚИК қызметінің мақсаты болып табылады.

ҚИК инфляцияның, инвесторлар маржаларының, ҚИК маржаларының, сақтандыру резервтері мен эмиссияға жұмсалатын шығыстардың деңгейіне байланысты болатын котталған ставка бойынша талап ету құқығын сатып алады. Қызметтің барлық кезеңінде ҚИК-тің котталған ставкасы азаю жағына қарай өзгеріске ұшырады. Мәселен, 2002 жылы котталған ставка 14%-ті құраса, қазіргі кезде ол 9,6%-ті құрайды.

ҚИК-тің қатысуымен ипотекалық кредит беру жүйесінде 8 банк және банктік операциялардың жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 2 ұйым жұмыс істейді. ҚИК-тің бағдарламасы бойынша ипотекалық кредиттер беру жөніндегі өз қызметін жүзеге асыратын "Каспий", "Астана-Қаржы" банкі, "ЦентрКредит" банкі, "АСҚ", "БТА-Ипотека" банкі, Нұрбанк, Қазақстанның Наурыз Банкі, ТехакаБанк, Альянс Банкі, Цеснабанк сияқты екінші деңгейдегі банктер мен қаржы ұйымдары ҚИК-тің серіктестері болып табылады. Бұдан басқа, екінші деңгейдегі банктердің бірқатары тұрғын үй құрылысына ипотекалық кредит беруді дербес жүзеге асырады.

2001 жылғы 1 наурыздағы жағдай бойынша ҚИК екінші деңгейдегі банктерден 10 млрд. теңгеден астам сомаға ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтарын сатып алды.

Ескерту. 3.6.-шағын бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

3.6.1. Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру және сақтандыру жүйесі

Ипотекалық кредит беруді серпінді дамытуда ипотекалық кредиттерге кепілдік беру және сақтандыру жүйесі айтарлықтай рөл атқарады. Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру және сақтандыру жүйесі екінші деңгейдегі банктер мен ипотекалық кредиттерге кепілдік беруді және сақтандыруды жүзеге асыратын ұйымдар арасындағы кредит бойынша кредиттік тәуекелдерді бөлу жолымен ипотекалық кредиттерге қолжетімділікті арттыру үшін қолайлы жағдайлар жасауға бағытталған.

Осыған байланысты 2003 жылы Қазақстандық ипотекалық кредиттерге кепілдік беру қоры (бұдан әрі - ҚИКБҚ) құрылды. Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру және оларды сақтандыру жүйесін құру Қазақстанға ипотекалық кредиттер нарығын оңтайландыруға және кеңейтуге мүмкіндік береді. Ипотекалық кредиттерге кепілдік беру және сақтандыру жүйесі бүкіл кредиттің мерзімі ішінде кредиттік тәуекелдердің 100%-ға дейін ҚИКБҚ-ның жабылуын б о л ж а й д ы .

Ескерту. 3.6.1.-шағын бөліммен толықтырылды - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

3.7. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі

Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін қарыз алу мақсатында жеке жинақтардың (қазіргі кезде тұрғын үй құнының 50%-інен кем емес) қорлануына негізделген тұрғын үйлерді қаржыландыру тетігін білдіреді.

Тұрғын үй құрылысы жинақтарының бұл жүйесі көп жағдайда екінші деңгейдегі банктерден ипотекалық кредиттер алу кезінде бастапқы жарнаны енгізу үшін жеткілікті қаражаты жоқ бірақ жеткілікті тұрақты кірісі бар азаматтардың санаттарына арналған.

Құрылыс жинақтары жүйесінің субъектілері арасындағы қатынастардағы мемлекеттің рөлі Қазақстан Республикасының азаматтары - салымшыларға көрсетілген жинақтарға салымдар бойынша сыйлық беру жолымен тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесіне қолдау көрсету болып табылады.

Тұрғын үй құрылыс жинақ банктері, осы банктердің салымшылары және салымдар бойынша сыйлықтарды тұрғын үй құрылыс жинақ банктеріне аудару мен төлеуді жүзеге асыратын мемлекет құрылыс жинақтары жүйесінің қатысушылары болып табылады. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесін енгізу үшін 2000 жылы "Тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы қабылданды. Қазақстан Республикасының Үкіметі жарғылық капиталына мемлекеттің 100 процент қатысуымен "Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" АҚ (бұдан әрі - ТҚЖБ) құрды.

1,5 млрд. теңге жарғылық капиталы бар ТҚЖБ қызметі кезеңі ішінде 2003 жылғы 29 қыркүйектен бастап 1,05 мың салымшы тартты. ТҚЖБ тартқан тұрғын үй құрылысы жинақтары бойынша жалпы шартты сома шамамен 900 млн. теңгені құрайды.

4. Бағдарламаның мақсаты мен міндеттері

Бағдарламаның негізгі мақсаты халықтың қалың жігіне тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді шешу болып табылады.

Мақсатқа қол жеткізу үшін мынадай міндеттерді шешу көзделеді: ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңдестірілген тұрғын үй рыногын жасау; тұрғын үй құрылысына жекеше инвестицияларды тарту және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру; құрылыс индустриясының тиімді рыногын қалыптастыру; халықтың қалың жігі үшін ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің қолжетімділігін арттыру

5. Бағдарламаның негізгі бағыттары мен оны іске асырудың тетіктері

Бағдарламаны іске асыру мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылады:

1) тұрғын үй салу ұсынысын ынталандыру: Жалпы сипаттағы жүйелік шаралар тұрғын үй құрылысының бір шаршы метрінің құнын төмендету; жеке тұрғын үй құрылысын дамыту; жекеше капитал инвестицияларын тарту есебінен тұрғын үй салу; тиімді, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндіруді одан әрі дамыту және жаңа технологиялар енгізу;

Орта топ пен халықтың әлеуеттік қорғалған жігі үшін тұрғын үй салуды ынталандыруға бағытталған шаралар

коммуналдық тұрғын үй салу; мемлекеттік қаражат есебінен қолжетімді тұрғын үй салу;

2) төлем қабілетті сұранысты ынталандыру: ипотекалық кредит беру жүйесін жетілдіру; құрылыс жинақтарының жүйесін дамыту; ипотекалық кредиттерге кепілдік беру жүйесін дамыту.

Ескерту. 5-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

5.1. Тұрғын үй салу ұсыныстарын ынталандыру

Жүйелік сипаттағы жалпы шаралар

5.1.1. Тұрғын үйдің бір шаршы метрі құрылысының құнын төмендету

Халықтың неғұрлым қалың жігіне арналып салынған тұрғын үйлерге қол жетімділікті қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылысының құнын төмендетуге бағытталған шаралар көзделеді.

Республикада қазіргі заманғы тиімді және энергия үнемдейтін сәулет-құрылыс шешімдеріне өту қажет. Осыған байланысты үнемді тұрғын үйлерді салу үшін неғұрлым оңтайлы қабаттылықты, өзге де ұтымды көлемдік-жоспарлық, конструкторлық және инженерлік шешімдердің әдістерін, сондай-ақ қала құрылысы жүйесіндегі тұрғын үй орамдарының (үйлерінің) орналасу орнын айқындау қажет.

Магистралдық және кварталішілік инженерлік желілер, өзге де инженерлік (коммуналдық) инфрақұрылым объектілерін дамыту мен жайластыруға кететін шығыстарды жергілікті атқарушы органдарға жүктей отырып, қосымша қуаттарды қосуға ақы төлеуді, сондай-ақ энергия беретін ұйымдардың энергияны тасымалдау желілерін дамытуға және қайта жаңғыртуға байланысты, меншік нысанына қарамастан тұрғын үйлерді салушылардың шығындарын болдырмау керек.

Шығындардың нақты деңгейін белгілеу және тұрғын үй салудағы ақталмайтын асыра көтерілген бағаларды болдырмау үшін қазақстандық жаңа сметалық нормативтерді енгізу және оларды одан әрі жетілдіру жөніндегі жұмыстар жалғасын табатын болады.

Тиімді құрылыс материалдары өндірісін дамыту және жаңа технологиялар енгізу, олардың сапасын жақсартып отырып, түр-түрін ұлғайтуға, сондай-ақ импорттың көлемін төмендетуге және құрылыс өнімдерінің материалдарды, энергияны, еңбекті көп қажет етуін азайтуға әкеп соқтырады.

Құрылыс ұйымдарының арасындағы бәсекелестікті дамыту тұрғын үй құрылысының құнын төмендету жөніндегі жұмыстардың бірін құрайды. Коммуналдық тұрғын үйді салуға арналған тапсырыстарды орналастыру және ипотека мен тұрғын үй құрылыс жинақтарын пайдалана отырып, азаматтардың белгілі бір санатына кейіннен тұрғын үйді сатумен құрылыс салушыларға кредит беру кезіндегі жергілікті атқарушы органдардың тендерлер өткізуі тұрғын үй құрылысындағы бәсекелестік ортаны дамытудың негізгі тетігі болып табылады.

Конкурсты ұйымдастырушының конкурстық құжаттамаға өткізілетін конкурстың мәні болып табылатын және мемлекеттік сатып алуға жататын жұмыстар көлемінің жиынтығында үштен екісінен астамын (құрылыс құны) мердігердің (бас мердігердің) қосалқы мердігерге беруіне тыйым салу шарттары

да тұрғын үй құрылысының құнын төмендетуге әсер етеді.

Ескерту. 5.1.1.-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

5.1.2. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту

Жеке тұрғын үй құрылысын одан әрі дамыту үшін мынадай шараларды жүзеге асыру көзделді:

азаматтардың жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін алуға берген өтініштерінің санын ескере отырып, жергілікті атқарушы органдарға жеке тұрғын үй құрылысының аудандарында инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту мен орналастыруға мақсатты трансферттер бөлу;

тұрғын үй құрылысында халықтың әртүрлі жігінің элиталық тұрғын үйге де, табысы жоғары емес азаматтарға арналған тұрғын үйлерге де төлем қабілеттік сұранысының түр-түрі мен номенклатурасы бойынша жауап беретін үдемелі технологияларды, сәулет-құрылыс және қала құрылысы шешімдерін, экологиялық таза, дизайны бойынша қазіргі заманғы өнімдер мен материалдардың түрлерін пайдалану;

үй салуға жер учаскелерін бөлуді, магистралдық инженерлік желілер маңынан, сондай-ақ құрылыспен және коммуникациялармен қамтылмаған аумақтардан көздеу.

Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелері инженерлік-коммуникациялық желілер жүргізіле отырып беріледі, бұл жеке тұрғын үйін салған кезде азаматтардың шығыстарын айтарлықтай қысқартады. Азаматтардың жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін алудың бірыңғай рәсімін әзірлеу жөніндегі шаралар қабылданатын болады.

Төрешілдік әуре-сарсаңды болдырмау үшін жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды ресімдеу және беру рәсімдерін жүзеге асыру азаматтардың өтініштерін қараудың нақты мерзімін белгілей отырып, "жалғыз терезе" қағидаты бойынша жүргізіледі.

Ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесінің қолайлы шарттарын қолдану, тиімді энергия-ресурс үнемдеуші жүйелерге көшу де жеке тұрғын үй құрылысын одан әрі дамытуға ықпал ететін болады.

Ескерту. 5.1.2.-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

5.1.3. Жекеше капитал инвестицияларын тарту есебінен тұрғын үй салу

Алдағы жылдары қымбат емес тұрғын үй құрылысына қосымша инвестициялар тарту, одан әрі дамытылатын болады.

Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін құрылыс салуға міндетті түрде беруді (сатуды) Бағдарламаны қаржыландыру үшін жергілікті бюджеттерге

қосымша түсімдерді қамтамасыз етуге тиіс аукциондық негізде ғана беруді енгізу қажет. Бұл ретте жер учаскелерінің белгілі бір бөлігі ерекше: кейін мұндай учаскелерде халыққа сатылатын қолжетімді тұрғын үй салу шартымен аукционға қойылуға тиіс.

Құрылыс салушы компаниялар арасында және еңбек рыногында бәсекелестікті күшейту қажет.

5.1.4. Тиімді, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндіруді одан әрі дамыту және жаңа технологиялар енгізу

Тиімді, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндіруді одан әрі дамыту және жаңа технологиялар енгізу үшін мынадай шаралар қабылдау қажет:

экологиялық талаптарға сәйкес дербес жылыту жүйелерін, өздігінен реттеу және есептеу аспаптарын, құбыр өткізгіштер үшін материалдардың жаңа түрлерін қолдануды, тасымалдау кезінде жылу жеткізушінің жоғалуын төмендетуге, сондай-ақ пайдалану мерзімін ұлғайтуға мүмкіндік беретін "құбырдағы құбыр" конструкциясын пайдалануды кеңейту;

жеке тұрғын үйлер салу үшін тиімді материалдар (қуысты бетон, полистиролбетон, ұсақ даналық блоктар) қолдануға жәрдемдесу;

жабысқақ материалдар және олардың негізіндегі өнімдер, керамикалық, жылу өткізбейтін және сылақ материалдарын, жалпақ әйнектер шығару жөніндегі нақты инвестициялық жобаларды іске асыру;

еңбек өнімділігін арттыру, еңбекті көп қажетсінуді және құрылыс-монтаждау жұмыстарының өзіндік құнын төмендету мақсатында қазіргі заманғы "құрғақ" құрылыс тәсілін қолдануды ұлғайту.

Орта топ мен халықтың әлеуметтік қорғалатын жігі үшін тұрғын үй салуды ынталандыруға бағытталған шаралар

5.1.5. Коммуналдық тұрғын үй салу

Мемлекет олардың алдында белгілі бір міндеттемелер алған азаматтардың жекелеген санаттарының тұрғын үй проблемасын шешу жергілікті атқарушы органдардың айрықша құзыреті болып табылады. Осының негізінде әлеуметтік қорғалатын азаматтарға жекешелендіру құқығынсыз мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй беру жүзеге асырылады.

Азаматтардың қалған санаттары нарықтық тетіктерді пайдалана отырып, тұрғын үйді меншікке сатып алады.

Бағдарлама шеңберінде жыл сайын әр облыста, Астана және Алматы қалаларында кейіннен әлеуметтік қорғалатын азаматтарға жекешелендіру құқығынсыз беру үшін 100 пәтерлік тұрғын үй салу болжанады.

5.1.6. Мемлекеттік қаражат есебінен қолжетімді тұрғын үй салу

Бағдарламаны іске асыру мақсатында мемлекет орта топ үшін құны арзан және қолжетімді тұрғын үйлерді (бұдан әрі - қол жетімді тұрғын үй) салу арқылы азаматтарды тұрғын үйлермен қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасайтын болады.

Қолжетімді тұрғын үй Индустрия және сауда министрлігімен келісілген жобалар бойынша салынады және белгілі бір техникалық және бағалық параметрлері болады, соның ішінде:

3 бөлмелі пәтердің орташа алаңы - 80 шаршы метр;

бір шаршы метрдің құны - пәтерлердің жалпы алаңының бір шаршы метрі үшін 56515 теңгеден аспайды. Бұл ретте өңірлер бойынша пәтерлердің жалпы алаңының бір шаршы метрі құрылысының құны жобалардың мемлекеттік сараптамасын жүргізген кезде реттелетін болады.

Көрсетілген тұрғын үй құрылысын қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылысының құнын төмендетуге бағытталған шаралар әзірленетін болады.

Тұрғын үй құрылысы процесінде қамтамасыз ететін іс-шаралардың белгілі бір кешенін жүргізу қажет.

Бұл үшін жергілікті атқарушы органдар (бұдан әрі - ЖАО): жоспарланатын тұрғын үй құрылысын ескере отырып, облыс орталықтары құрылысының бас жоспарларын әзірлейтін болады;

жоспарланатын болашақ құрылысқа әзірленіп жатқан бас жоспарлар шеңберінде инженерлік коммуникациялар желілеріне қосуды ескере отырып, жер учаскелерін бөледі. Бұл ретте таңдау өлшемдері мыналардың бар-жоғы болып табылады: желілер мен инженерлік және қалаішілік көліктік қамтамасыз ету коммуникациялары (орталық жылу беру, су құбыры мен кәріз, телефондандыру, электрлендіру, газбен қамтамасыз ету, көше-жол желілері), мектептер, бала бақшалар, дүкендер, дәріханалар мен басқа да инфрақұрылым объектілері; сәулет-жоспарлау міндеттерінің параметрлерін, өңірлік ерекшеліктерді, үдемелі (мейлінше арзан) материалдарды өңірлік құрылыс индустриясының мүмкіндіктерімен және перспективаларымен тығыз байланысты пайдалануды ескере отырып, таңдауды жүзеге асыратын болады;

2005-2007 жылдардағы тұрғын үй құрылысы жөніндегі жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу бойынша конкурстық рәсімдер өткізетін болады;

- "Мемлекеттік сатып алу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес бекітілген жоба бойынша тұрғын үйдің құрылысын тікелей жүзеге асыратын мердігер ұйымды таңдауды жүзеге асырады. Бұл ретте жергілікті шикізат ресурстары мен құрылыс индустриясының дамыған базасы жоқ өңірлерде конкурстарға қатысу үшін шетелдік құрылыс компаниялары белсенді

түрде тартылатын болады.

Тұрғын үй құрылысы және тұрғын үйдің жалға берілетін секторын дамыту

Тұрғын үй салуға арналған кредиттік қаражат халық тарапынан қолжетімді тұрғын үйге арналған төлемге қабілетті сұранысын ескере отырып, облыстардың арасында қайта бөлінеді.

ЖАО-дағы тұрғын үй құрылысы үшін белгіленген тәртіппен 2005-2007 жылдары тұрғын үй құрылысына республикалық бюджеттен 126 млрд. теңге, соның ішінде 2007 жылы бұрын - 2005 жылы бөлінген кредиттік қаражаттарды өтеу есебінен қайта инвестициялауға 42 млрд. теңге сомасында сыйақының (мүдденің) нөлдік ставкасы бойынша кредит бөлінеді.

Индустрия және сауда министрлігі облыстардың, Астана, Алматы қалаларының 2005-2007 жылдарда кредиттерге қажеттілігін анықтайтын, соған сәйкес тиісті жылға арналған республикалық бюджет жобасын әзірлеген кезде қажетті қаражатты айқындайтын құжат әзірлейтін болады.

Халықты жайлы тұрғын үймен қамтамасыз етудің баламалы тәсілдерінің бірі жалға берілетін үйлерді ұйымдастыру және тұрғын үйді жалға беру секторын дамыту болып табылады және заңнамалық базаны әзірлеуді, осы міндетті іске асыру үшін қосымша шаралар қабылдауды талап етеді. Мұндай тұрғын үйді дамыту үшін жағдай жасау құрылыс салушыларға да, жалға берілетін үйлердің меншік иелеріне де, сондай-ақ жалға алушыларға да белгілі бір жеңілдіктерді белгілеу түрінде мемлекеттік қаражатты тартуды талап етеді.

Халықтың тұрғын үй проблемаларын толық қамту және жеделдетіп шешу үшін жалға берілетін тұрғын үй секторын одан әрі дамытудың тетігін қарау қажет.

Қаражатты қайтару Қаржы министрлігі мен ЖАО арасындағы Кредиттік келісімге сәйкес жүзеге асырылатын болады.

ЖАО құрылыс, магистралдық және кварталішілік инженерлік-коммуникациялық желілерді кеңейту (қайта жаңарту), тұрғын үй құрылысы кезінде құрылыс нормалары мен нормативтерінің сақталуына мониторингті және сәулет-құрылыс қадағалауын жүзеге асыратын болады.

Құрылыс аяқталғаннан кейін қолжетімді тұрғын үйді қабылдау Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

Халыққа қолжетімді тұрғын үйлерді сату

Қаржы министрлігі мүдделі мемлекеттік органдармен бірлесіп, жергілікті атқарушы органдарға тұрғын үй құрылысы үшін кредит беру ережесі мен тұрғын үйді халыққа сату ережесін әзірлейтін болады.

Халықтың қолжетімді тұрғын үйлерді сатып алуы басым түрде ипотекалық кредит беру арқылы немесе Қазақстан Республикасының Үкіметі айқындаған тәртіппен тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің кредиттері есебінен жүзеге

асырылатын

болады.

Бұл ретте қолжетімді тұрғын үй алыпсатарлығын болдырмау мақсатында мәжбүрleme соттан тыс тәртіппен немесе соттың шешімі бойынша Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген тәртіппен кепілдікке алынған тұрғын үйді сату жағдайларын қоспағанда, тұрғын үйді сатып алу-сату шарттарында тұрғын үйді сатып алған күннен бастап үш жыл ішінде оны сатуға шектеу көзделетін болады.

Қолжетімді тұрғын үйді халыққа сату кезінде оны сатып алуға мыналарға:

- 1) балалары бар жас отбасыларына;
- 2) мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен ұсталатын мемлекеттік органдар мен мекемелердің қызметкерлеріне;
- 3) әлеуметтік саланың мемлекеттік кәсіпорындары қызметкерлеріне басым құқық берілетін болады.

Бағдарлама шеңберінде қолжетімді тұрғын үй сатып алған азаматтар мен олардың отбасы мүшелерінің, сондай-ақ заңды тұлғалар мен резидент еместердің қолжетімді үйді сатып алуына жол берілмейді.

Рәсімдердің ашықтығын және жер учаскелерінің бөлінуіне, мердігерлік ұйымдарды таңдауға, құрылыс барысы мен тұрғын үйді бөлуге бақылауды қамтамасыз ету үшін ЖАО қоғамдық ұйымдар, бұқаралық ақпарат құралдары өкілдерінің қатысуымен облыстар (қалалар, аудандар) әкімдерінің басшылық етуімен комиссия құрады.

ЖАО комиссиялары Қазақстан Республикасы Премьер-Министрі басшылық ететін Мемлекеттік комиссия алдында есеп береді.

Бұл шаралар кейін қайта сату үшін тұрғын үйлерді салыну кезеңінде сатып алатын риэлторлардың жаңадан салынып жатқан арзан үйлермен алып сатарлықты азайтуға мүмкіндік береді. Қолжетімді тұрғын үй алыпсатарлық үшін емес, онда тұру үшін салынуға тиіс.

Ескерту. 5.1.6.-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

5.2. Төлемге қабілетті сұранысты ынталандыру

Халықтың қалың жігі үшін тұрғын үйдің қол жетімділігін арттыру халық үшін ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің кредиттерін арзандату жолымен де қамтамасыз етіледі.

5.2.1. Ипотекалық кредит беру жүйесін жетілдіру

Ипотекалық кредит беру жүйесін дамыту 2 кезеңде жүзеге асырылады және төлемге қабілетті сұраныстың уақытынан бұрын жоғарылауын, сондай-ақ тұрғын үй рыногындағы баға мен уақыт арасындағы ауытқушылықтарды болдырмау мақсатында тұрғын үй құнын төмендетуге бағытталып қолданылған шаралармен қатар жүруге тиіс.

Ипотекалық кредит беру жүйесін дамытудың негізгі міндеттері мыналар
б о л ы п т а б ы л а д ы :

ипотекалық кредиттер бойынша ставкаларды төмендетуге мүмкіндік беретін
инфляция деңгейін төмендету жөнінде шаралар қолдану;

"бенч-марканы" ұстап тұру үшін ұзақ мерзімді мемлекеттік құнды қағаздар
ш ы ғ а р у ;

ипотекалық кредиттерге кепілдік беру жүйесін дамыту. Бұл мақсатта
ИККҚҚ-ны одан әрі қорландыру жүруі мүмкін;

Ипотекалық кредиттердің қолжетімділігін ұлғайту мақсатында мемлекет
ипотекалық кредит беру параметрлерін өзгерту жөнінде шаралар қолданады.

Бағдарламаны іске асыру барысында ипотекалық кредит берудің мынадай
мақсатты шарттарына қол жететін болады:

сыйақы ставкасының көлемі - 9-10%;

бастапқы жарна көлемі - 10%;

ипотекалық кредит мерзімі - 20 жыл.

Қазіргі кезде кейбір банктер ипотекалық кредиттер рыногында көрсетілген
мақсатты көрсеткіштердің біреуін ғана ұсынады. Кешенді түрде үш көрсеткіші
бар кредитті әзірге ешкім ұсынған жоқ. Мемлекеттің міндеті рынокты
көрсетілген көрсеткіштерге бағыттау болып табылады.

Бұл міндетті Қазақстандық ипотекалық компания сияқты қолда бар
дамытудың қаржылық институттарын пайдалана отырып жүзеге асыру
м ү м к і н д і г і б а р .

Қойылған мақсаттарға қол жеткізу үшін 2005-2007 жылдардағы кезеңде
мынадай іс-шаралар өткізу қажет:

1. Инфляция деңгейін жоспарға сай төмендету, бұл ипотекалық кредит
берудің базалық шарттарын, соның ішінде сыйақы ставкаларын жоспарға сай
төмендетуге әкелуге тиіс. Ипотекалық кредит беру бойынша кодталған
ставкалардың есебі кезіндегі айқындаушы фактор қазіргі уақытта 6,4% құрайтын
инфляция деңгейі болып табылады. Ұлттық банктің болжамдық деректері
бойынша 2005-2007 жылдардағы инфляцияның деңгейі 4-6%-ке жетеді. Ұлттық
банктің ұзақ мерзімді болжамдары бойынша 2015 жылға инфляция деңгейі 3,5%-
к е д е й і н т ө м е н д е й д і .

2. Мақсаттық шарттарды көрсете отырып ипотекалық кредиттерді қайта
қаржыландыруды көздейтін 2000 жылы бекітілген қолданыстағы ҚИК-тың
Ипотекалық кредит беру бағдарламасының (бұдан әрі ҚИК-ның арнайы
бағдарламасы) шеңберінде қолжетімді тұрғын үйге Ипотекалық кредит берудің
арнайы бағдарламасын әзірлеу. ҚИК-тың арнайы бағдарламасында базистік
индекс ретінде жылдық сипаттағы инфляция емес, ҚИК-тың орташа өлшенген
қарызға алу ставкасы пайдаланылатын болады. ҚИК-тың 3,1%-тен 0,5-1,0%-ке

дейінгі спрэдінің және 4 %-тен 3,0%-ке дейін серіктес банктердің ең жоғары маржа өлшемдерінің төмендеуі көзделетін болады. Сонымен қатар арнайы Бағдарламада ипотекалық кредиттің 5 миллион теңге сомасындағы ең жоғары өлшемі белгіленетін болады.

3. ҚИК-ті 26,8 млрд. теңге мөлшерінде капиталдандыру. Екінші деңгейдегі банктер үшін қолданылатын левереджді ескере отырып, ҚИК капитал рыногында қарыз алу көлемін жыл сайын ұлғайтатын болады. ҚИК-ті капиталдандыру талаптар құқықтарын сатып алу көлемін ұлғайтуға ықпал ететін болады, бұл ақырғы қорытындысында екінші деңгейдегі банктерге ипотекалық кредиттердің проценттік ставкаларының деңгейін 10%-ке дейін төмендетуге мүмкіндік беретін ҚИК-тің кодталған ставкаларын азайтуға әкеледі. Бұл ретте осы ипотекалық кредиттер ҚИК-тің арнайы бағдарламасының шеңберінде қолжетімді тұрғын үй сатып алу үшін ғана берілетін болуға тиіс.

Көрсетілген іс-шаралар екі кезеңде жүзеге асырылатын болады:

бірінші кезең - 2005 жыл;
екінші кезең - 2006-2007 жылдар.

Бірінші кезеңде (2005 ж):

ипотекалық кредиттер бойынша ставкаларды төмендетуге мүмкіндік беретін инфляция деңгейін одан әрі төмендету жөнінде шаралар қолдану;

науқан тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында ҚИК-ті 6,4 млрд. теңге мөлшерінде капиталдандыру;

қолжетімді тұрғын үйге сұранысты қаржыландыру үшін 20 жылға дейінгі мерзімге 34,9 млрд. теңге көлемінде ҚИК-тің ипотекалық облигацияларының эмиссиясы;

бастапқы жарнаны тұрғын үй құнының 10%-іне дейін төмендету мақсатында ҚИКҚ-ы 1,5 млрд. теңге көлемінде капиталдандыру;

ҚИК-тің ипотекалық облигациялары эмиссияларының алдында "бенч-марканы" ұстап тұру үшін Қаржы министрлігінің ұзақ мерзімді (20 жылға дейін) мемлекеттік бағалы қағаздар шығаруы;

Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына ипотекалық кредитті бірінші үш жыл ішінде мерзімінен бұрын жабу ауыртпалығымен оларды беру мүмкіндіктерін бекіту бөлігіне өзгерістер енгізу.

Екінші кезеңде (2006-2007 жылдары):

ипотекалық кредит беру көлемінің едәуір өсуі кезінде компанияның тұрақтылығын қамтамасыз ету мақсатында 20,4 млрд. теңге мөлшерінде ҚИК-ті капиталдандыру;

2006-2007 жылдары салынған қолжетімді тұрғын үйге сұранысты қаржыландыру үшін 20 жылға дейінгі мерзімге 111,2 млрд. теңге көлемінде ипотекалық облигациялар эмиссиясы;

тұрғын үй құнының бастапқы жарнасын 10%-ке дейін төмендету мақсатында 2,3 млрд. теңге мөлшерінде ҚИККҚ-ті капиталдандыру.

Бұл ретте Бағдарламаны іске асыру басталғанға дейін мынадай дайындық іс-шаралары жүзеге асырылатын болады:

ҚИК-тің арнайы Бағдарламасын әзірлеу;

ҚИК-тің мемлекеттік акциялар пакетіне иелік ету және пайдалану құқығын Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкінен Қаржы министрлігіне беру;

ҚИК-тің ипотекалық облигациялары эмиссияларының алдында "бенч-марканы" ұстап тұру үшін Қаржы министрлігінің ұзақ мерзімді (20 жылға дейін) мемлекеттік бағалы қағаздар шығаруы.

Нәтижелері

Бағдарламаны іске асыру кезеңінде қолжетімді жаңа тұрғын үйге барлық ұсыныс ипотекалық кредит беру жүйесіне қатысушы азаматтардың төлеу қабілеті бар сұранымымен жабылатын болады. Жүргізілген есептеулер бойынша ипотекалық кредит беру жүйесін шамамен 49 мың отбасы, соның ішінде 2005 жылы - 11,7 мың отбасы, 2006 жылы - 16,5 мың отбасы, 2007 жылы - 20,8 мың отбасы пайдалана алады.

Ескерту. 5.2.1.-тарауға өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

5.2.2. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесін дамыту

Тұрғын үйді қаржыландыруды ұзақ мерзімді дамытудың маңызды бағыттарының бірі тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі болып табылады.

Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес құрылыс жинақтары жүйесіне қатысушылар салымды жүзеге асыру басталғаннан кейін үш жылдан соң тұрғын үй сатып ала алады. Сондықтан тұрғын үй құрылысы жинақтарына қатысушылардың негізгі контингенті Бағдарлама аяқталғаннан кейін тұрғын үй рыногындағы төлемге қабілеттілікті қалыптастыратын болады.

Тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесін одан әрі дамытудың негізгі шарты жаңа салымшыларды тарту болып табылады, олардың есебінен жүйенің ең аз қажетті салым көлемін жинақтаған қатысушыларына кредиттер берілетін болады.

Тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесін жаппай іске қосу мақсатында Бағдарламаның қолданысы кезеңінде тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесінің ықтимал қатысушылары болып табылатын азаматтар үшін барынша тартымды жағдайлар жасау ұсынылады:

тұрғын үй құрылысы жинақ банктеріндегі қажетті қорлану мөлшерін сатып алатын тұрғын үй құнынан 25%-ке дейін төмендету;

қорлану мерзіміне қарай кредит мерзімін 25 жылға дейін ұлғайту;

мемлекет көтермелейтін салым сомасының мөлшерін 200 айлық есептік көрсеткішке дейін ұлғайту, бұл Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына өзгерістер енгізуді талап етеді.

Мемлекет бұл шараларды тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесін таяу арада енгізу үшін, атап айтқанда тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесіне ақша қаражатын салу арқылы тұрғын үй проблемасын шешетін тұрғындар санын ұлғайту үшін қолданып отыр. Бұл ретте аталмыш шарттар 2003-2004 жылдарда ТҚЖБ-мен шарт жасасқан салымшыларға қатысты болады. Бұдан әрі тұрғын үй құрылысы салымдары жүйесін бұқаралық ететін салымшылардың белгілі бір санына жеткен кезде жүйе жұмысының негізгі шарттары қайта қаралатын болады.

Көрсетілген міндетке қол жеткізу және тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесін дамытуға мынадай іс-шаралар өткізу есебінен жүзеге асырылады:

тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесінің ұзақ уақтылы тұрақтылығы мақсатында ТҚЖБ-ны 12,26 млрд. теңге мөлшерінде капиталдандыру;

1,9 млрд. теңге мөлшерінде ТҚЖБ-ға ұзақ мерзімді бюджет кредиттерін беру. Банк үшін қарыз алу бағасын төмендетумен қатар, бұл ТҚЖБ-ның кредиттік мерзімдері мен қарыз қоржындары арасындағы алшақтықты қысқартуды қ а м т а м а с ы з е т е д і .

ТҚЖБ-ның ұзақ мерзімді қарыздар тартуы; аймақтарда салымшыларды тарту үшін жағдайлар жасау, ТҚЖБ-ның өкілдік т о р а б ы н к е ң е й т у ;

қажетті соманың 25%-і қорланған кезде ТҚЖБ жүйесі бойынша берілетін барынша рұқсат етілетін кредит мөлшерін 5 млн. теңге деңгейінде шектеу. Бұл тұрғын үйді кейін тұру үшін сатып алуға емес, ал капиталды тиімді орналастыру ретінде жеңілдікті кредит ресурстарын және салымдар бойынша сыйақы алу болып табылатын жүйеге қатысушыларды шығарып тастай отырып, жүйені н е ғ ұ р л ы м м а қ с а т т ы е т е д і ;

ТҚЖБ-ға салымдар бойынша сыйлықтар төлеуге 2,34 млрд. теңге мөлшерінде б ю д ж е т қ а р а ж а т ы н б ө л у ;

Бұл ретте Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының қажетті қорланудың ең аз мөлшерін төмендету және мемлекет көтермелейтін салым мөлшерін 200 АЕК-ке дейін ұлғайту бөлігінде өзгерістер енгізу.

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде болжам бойынша құрылыс жинақтары жүйесін перспективада ең аз дегенде 100 мың салымшы қолдана алады.

5.3. Бағдарламаны іске асырудың тетіктері

Бағдарламаны орындау Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін оны іске асыру жөніндегі Іс-шаралар жоспары арқылы жүзеге асырылатын болады.

Іс-шаралар жоспары тұрғын үй құрылысын дамытудың сапалы

ерекшеліктерін сипаттайтын болады, онда нақты орындаушылар мен іске асыру мерзімдері, сондай-ақ болжанатын көлемдер мен жылдар бойынша қаржыландыру көздері белгіленетін болады.

Іс-шаралардың кешенділігі орталық және жергілікті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың барлық бағыттары бойынша келісілген іс-қимылдарын қамтамасыз ету жөніндегі қызметін барынша үйлестіруге әрі мүмкіндіктерін мейлінше шоғырландыруға игі әсерін тигізеді.

Қазақстан Республикасының Үкіметі іс-шаралар жоспарының орындалу және Бағдарламаның жоспарланып отырған көрсеткіштеріне (индикаторларына) қол жеткізу барысын бақылау арқылы Бағдарламаны іске асырудың тиімділігіне тұрақты мониторингті және бағалауды жүзеге асырады.

6. Қажетті ресурстар мен қаржыландыру көздері

Бюджеттен шығын қажеттілігі:

Барлығы: 150,0 млрд. теңге, соның ішінде: қаржы институттарын (ҚИК, ТҚЖБ, ҚИКБҚ) капиталдандыруға - 42,9 млрд. теңге;

ТҚЖБ-дағы салымдар бойынша сыйақылар төлемі - 2,3 млрд. теңге; ТҚЖБ-ға кредит беруге - 1,9 млрд. теңге; жергілікті атқарушы органдарға бюджеттік кредит беруге - 2005-2006 жылдары 64,0 млрд. теңге (бұдан басқа, 2005 жылы кредитке берілетін 42 млрд. теңгені 2007 жылы қайта инвестициялау);

мемлекеттік бюджеттің қаражаты есебінен коммуналдық тұрғын үй құрылысына - 18,9 млрд. теңге;

тұрғын үйлер салған кезде инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдарды дамыту мен жайластыруға 2006 жылы - 20,0 млрд. теңге.

2006-2007 жылдарға арналған Бағдарламаны қаржыландыру көлемі тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджеттің болжанбалы көрсеткіштері шеңберінде нақтыланатын болады.

Ескерту. 6-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.

7. Бағдарламаны іске асырудан күтілетін нәтиже

Тұрғын үйлерді іске қосу 2005 жылы - 5,04 млн. шаршы метрді құрады (43,6 мың пәтер), 2006 жылы тұрғын үйлердің жалпы алаңы - 5,11 млн. шаршы метр (44,1 мың пәтер), 2007 жылы - 5,68 млн. шаршы метр (50,4 мың пәтер) құрайды.

Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде:

үш жылдың ішінде алаңы 15,8 млн. шаршы метр тұрғын үй пайдалануға беріледі немесе 250 мың отбасы тұрғын үймен қамтамасыз етіледі;
45 мыңнан астам адамға жаңа жұмыс орындары құрылады;
азаматтардың тұрғын үйлерде тұруының қауіпсіздігі жоғарылайды;
тұрғын үй қорының жайлылығы жақсарады;
қалалар мен басқа да елді мекендердің сәулеттік бейнесі жақсарады;
тұрғын үйдің бастапқы рыногы одан әрі дамиды және инвестициялық процесс
ж а н д а н а д ы ;

құрылыс өнімі импортының көлемі төмендейді;
инвестициялық салымдардың тиімділігі және қазақстандық жаңа сметалық нормативтердің жүйесі арқылы қаржы қаражатын жұмсауды оңтайландыру
а р т а д ы ;

құрылыс қызметінен бюджетке түсетін салық, соның ішінде мүлікке салынатын салықтың, құрылыс саласы қызметкерлерінен алынатын табыс салығының алымдары ұлғаяды ;

құрылыс материалдары, электротехникалық, металлургия және химия өнеркәсіптерінің өнімдерін, сондай-ақ жаңа тұрғын үйді жайластыру заттарын шығаруды ұлғайту есебінен сабақтас салаларда мультипликативті әсер күтіледі.

Ескерту. 7-бөлімге өзгерту енгізілді - ҚР Президентінің 2006.07.24. N 150 жарлығымен.