

О внесении изменений и дополнений в приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 22 декабря 2023 года №151 "Об утверждении Правил финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище"

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 19 августа 2024 года № 300

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 22 декабря 2023 года № 151 "Об утверждении Правил финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище" следующие изменения и дополнения:

В пунктах 11, 12 и 13 слова "строительство и (или) приобретение жилья" заменить словами "строительство и (или) приобретение, выкуп жилья и (или) квартир в объектах долевого участия в жилищном строительстве";

абзац 8 пункта 13 исключить;

пункт 25 изложить в следующей редакции:

"25. Площадь квартир, реализованная очередникам МИО, должна соответствовать к заявленной площади квартир согласно проектно-сметной документации с положительной комплексной вневедомственной экспертизы при получении финансирования на цели, предусмотренные пунктом 11 настоящих Правил.";

пункт 26 изложить в следующей редакции:

"26. При использовании средств привлеченных МИО путем выпуска ГЦБ для финансирования строительства жилой части объектов реновации жилищного фонда, будет предусмотрена реализация жилья очередникам МИО соразмерно объему финансирования в соответствии с пунктом 13 настоящей Главы. Реализация площадей очередникам МИО осуществляется в соответствии с пунктами 17 и 18 настоящей Главы.";

дополнить главой 6 следующего содержания:

"Глава 6. Порядок финансирования строительства жилья Единым оператором жилищного строительства в рамках комплексной застройки территорий

37. С целью обеспечения очередников МИО жильем Единый оператор финансирует строительство жилья в рамках проектов комплексной застройки частных застройщиков

Порядок и условия реализации проектов комплексной застройки будут определяться Единым оператором, исходя из их рентабельности и возвратности средств в соответствии с внутренними документами Единого оператора.

При этом, подача заявок на финансирование проектов комплексной застройки осуществляется в электронном виде на информационном ресурсе Единого оператора.

38. Единый оператор финансирует проекты комплексной застройки за счет средств, выделенных в рамках протоколов Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан, решений Национального Банка Республики Казахстан и (или) за счет рыночных средств, привлекаемых на внутреннем и (или) международных рынках капитала, с правом микширования средств, на следующих условиях:

средневзвешенная ставка вознаграждения с учетом микширования – определяется внутренними документами Единого оператора в зависимости от источников финансирования;

срок финансирования – определяется внутренними документами Единого оператора, но не более 24 месяцев;

льготный период по выплате основного долга и (или) вознаграждения - допускается предоставление льготного периода до конца срока строительства с учетом капитализации начисленного вознаграждения в соответствии с внутренними документами Единого оператора;

целевое назначение – финансирование строительства жилья на территории комплексной застройки согласно проектно-сметной документации (в том числе строительно-монтажные работы, авторский и технический надзор) в соответствии с утвержденным планом детальной планировки территории.

Единый оператор осуществляет финансирование строительства жилья в рамках проекта комплексной застройки в национальной валюте на условиях платности, срочности, возвратности и обеспеченности залогами в соответствии с внутренними документами Единого оператора одним или несколькими из следующих способов:

- 1) кредитная линия;
- 2) облигационное финансирование;
- 3) обусловленное финансирование через банки второго уровня.

39. При финансировании Единым оператором проектов комплексной застройки, частные застройщики принимают на себя обязательство по реализации в рамках процедур закупок Единому оператору части жилья в чистовой отделке по цене за 1 (один) квадратный метр жилья, не превышающей норматив предельной стоимости строительства (далее – НПСС) крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборнике укрупненных

показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом.

Единый оператор увеличивает цену 1 (одного) квадратного метра приобретаемого жилья с применением налога на добавленную стоимость в НПСС.

При отсутствии НПСС для крупнопанельного жилого дома до 5-ти этажей включительно или свыше 5-ти этажей, используются соответственно утвержденные НПСС для 5-ти или 9-ти этажного для крупнопанельного жилого дома.

При отсутствии НПСС на текущий период стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра жилья определяется путем индексации стоимости последнего утвержденного НПСС через индексы стоимости для строительства по каждому региону в соответствии с нормативной документацией, регламентирующей порядок ценообразования, утверждаемом уполномоченным органом.

Общая доля жилья, предложенного частным застройщиком, должна соответствовать доле финансирования Единым оператором в общей стоимости проекта комплексной застройки.

40. В случае невозможности реализации жилья Единому оператору, жилье реализуется очередникам МИО через программы дочерних организаций АО "НУХ "Байтерек" по ценам указанный в пункте 39 настоящих Правил.

41. Проект комплексной застройки должен соответствовать стандартам комплексной застройки, утвержденным внутренним документом Единого оператора, и предусматривать строительство многофункциональных жилых районов, строительство либо наличие объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, направленных на создание комфортных условий для жизни населения.

Строительство объектов на территории комплексной застройки осуществляется согласно проектно-сметной документации с положительным заключением экспертизы на территории Республики Казахстан (в том числе строительно-монтажные работы, авторский и технический надзор) и в соответствии с утвержденным планом детальной планировки.

42. Финансирование осуществляется при соответствии застройщика и уполномоченной компании следующим условиям:

- соответствие застройщика подпунктам 1) – 3) пункта 1 статьи 8 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве";

- соответствие уполномоченной подпунктам 1) – 3), 5) пункта 3 статьи 8 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве";

- застройщик набирает не менее 60 баллов по многофакторной модели, основанной на оценке показателей и факторов риска, согласно Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденным приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432;

- у застройщика и уполномоченной компании отсутствует просроченная кредитная задолженность более 90 дней по кредитам в банках второго уровня за последние 24 месяца, согласно информации кредитных бюро.

43. Мониторинг реализации проектов комплексной застройки осуществляется в соответствии с внутренними документами Единого оператора, в том числе посредством ввода инжиниринговыми компаниями информации о реализации проекта комплексной застройки в ситуационный центр Единого оператора.

44. Допускается финансирование Единым оператором проектов индивидуального и малоэтажного жилищного строительства в населенных пунктах районного значения, численностью не более 50 000 человек, в соответствии с порядком, определенным внутренними документами Единого оператора.

Преимущество отдается проектам с применением современных технологий индустриального строительства, в том числе быстровозводимых зданий.

В проектах индивидуального и малоэтажного жилищного строительства могут участвовать предприятия населенного пункта, в котором реализуются проекты, как инвесторы проектов и (или) гаранты. Такие предприятия, являясь работодателями, участвуют в проектах с целью обеспечения жильем своих работников, нуждающихся в собственном жилье, в том числе состоящих в списках очередников МИО.

Такое жилье может быть реализовано в том числе через программы дочерних организаций АО "НУХ "Байтерек" по ценам указанный в пункте 39 настоящих Правил.

Мониторинг проектов индивидуального и малоэтажного жилищного строительства также осуществляется в соответствии с внутренними документами Единого оператора, в том числе посредством ввода инжиниринговыми компаниями информации о реализации проекта в ситуационный центр Единого оператора.";

дополнить главой 7 следующего содержания:

"Глава 7. Реализация проектов арендного жилья с правом выкупа

45. Единым оператором будет продолжена реализация проектов арендного жилья с правом выкупа по соответствующим меморандумам (соглашениям) с государственными и негосударственными юридическими лицами, а также в рамках собственных программ Единого оператора.

Реализация арендного жилья с правом выкупа осуществляется в соответствии с внутренними документами Единого оператора. Отношения с арендаторами регламентируются договорами согласно внутренним документам Единого оператора.

Ценовой параметр за 1 (один) квадратный метр приобретаемого жилья в чистовой отделке не должен превышать НПСС крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборнике укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом.

Единый оператор увеличивает цену 1 (одного) квадратного метра приобретаемого жилья с применением налога на добавленную стоимость в НПСС.

При отсутствии НПСС для крупнопанельного жилого дома до 5-ти этажей включительно или свыше 5-ти этажей, используются утвержденные НПСС для 5-ти или 9-ти этажного для крупнопанельного жилого дома.

При отсутствии НПСС на текущий период стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра жилья определяется путем индексации стоимости последнего утвержденного НПСС через индексы стоимости для строительства по каждому региону в соответствии с нормативной документацией, регламентирующей порядок ценообразования, утверждаемом уполномоченным органом.

46. По меморандумам (соглашениям) с государственными юридическими лицами арендное жилье реализуется гражданам, состоящим в очереди на жилье, а также служащим государственных юридических лиц и работникам их подведомственных организации и учреждений на основании предоставленных списков государственными юридическими лицами, состоящим в очереди на жилье.

Распределение объемов приобретения арендного жилья формируется Единым оператором по регионам на основании данных информационного портала "kezekte.kz" пропорционально количеству граждан, состоящих в очереди на жилье, а также с учетом обязательств по заключенным меморандумам (соглашениям) с негосударственными юридическими лицами и утвержденному бюджету Единого оператора на приобретение жилья.

В случае отсутствия предложений от частных застройщиков по регионам, распределение объемов приобретения арендного жилья в последующем формируется Единым оператором с учетом предложений потенциальных поставщиков, полученных в рамках маркетинговых исследований посредством информационной системы "Жилищный портал" Единого оператора.

47. Реализация проектов арендного жилья с правом выкупа по соответствующим меморандумам (соглашениям) с негосударственными юридическими лицами осуществляется для физических и (или) юридических лиц в моногородах или иных населенных пунктах, за исключением областных центров, городов республиканского значения и столицы Республики Казахстан.

При заключении меморандумов (соглашений) с негосударственными юридическими лицами Единый оператор обеспечивает реализацию не менее 15% арендного жилья очередникам МИО, являющихся работниками негосударственного юридического лица или совместно проживающими с ними членами их семей. В случае отсутствия достаточного количества очередников МИО среди работников негосударственного юридического лица или совместно проживающих с ними членов их семей, реализация осуществляется среди всех очередников МИО по месту нахождения арендного жилья.

48. Единому оператору допускается реализация жилья в собственность негосударственного юридического лица с возможностью рассрочки платежа, в соответствии с внутренними документами Единого оператора.

49. Для реализации проектов используются, с правом микширования, поступающие арендные платежи по договорам аренды с выкупом жилых помещений, неиспользованный остаток бюджетных средств, а также средства, привлекаемые на внутреннем и международных рынках капитала на рыночных условиях.

50. Единый оператор приобретает арендное жилье в соответствии с внутренними документами Единого оператора и законодательством о закупках, как в завершенных, так и в строящихся объектах в рамках законодательства о долевом участии в жилищном строительстве.

При этом, Единый оператор размещает информацию о потребности в приобретении арендного жилья в разрезе регионов на информационном ресурсе Единого оператора."

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

1) со дня утверждения настоящего приказа направление на казахском и русском языках в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан" для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан";

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие со дня подписания.

*Министр промышленности и
строительства Республики Казахстан*

К. Шарлапаев