

О внесении изменений 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 и.о. Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 4 апреля 2025 года № 119

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:

В Правилах 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, утвержденных указанным приказом:

пункт 6 изложить в следующей редакции:

"6. Для городов Астаны, Алматы, Шымкента и областей финансирование за счет республиканского бюджета одного квадратного метра общей площади жилища в чистовой отделке (без стоимости инженерных сетей) строительства и (или) приобретения жилищ, определяется в размере 70% от УПСС по крупнопанельному жилому дому соответствующей этажности, предусматриваемому для каждого региона в сборниках укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, утвержденных на текущий год с учетом нормативных затрат на организацию и управление строительством, сметной прибыли и непредвиденных работ и затрат.

При финансировании из республиканского бюджета приобретение жилищ в реконструированных многоэтажных жилых домах за 1 (один) квадратный метр не должно превышать 60% стоимости строительства (приобретения) нового жилого дома в рамках Концепции.

При этом для расчета целевого индикатора 1 (одной) единицы жилья принимается средняя площадь квартиры 60 кв.м.

При превышении стоимости установленных пределов финансирования затраты покрываются за счет средств местного бюджета.

В целях развития социальной инфраструктуры МИО будут предусматривать в рамках средств местных бюджетов финансирование строительства на первых этажах жилых домов объектов социального назначения (детских садов, детских мини-центров, медицинских организаций и т.д.) по проектам, соответствующим установленным государственным нормативам в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

Частный застройщик обеспечивает финансирование строительства коммерческих площадей и ввод в эксплуатацию.

Не допускается передача земельных участков обеспеченными инженерно-коммуникационной инфраструктурой за счет бюджетных средств частным застройщикам, предоставляемых гражданам Республики Казахстан для целей индивидуального жилищного строительства в рамках земельного законодательства.";

пункт 8 изложить в следующей редакции:

"8. Допускается приобретение жилья только на первичном рынке в введенных в эксплуатацию домах, либо в объектах долевого участия в жилищном строительстве. А также введенных в эксплуатацию в рамках реконструкции многоэтажных жилых домов и построенных индивидуальными предпринимателями и физическими лицами малоэтажных домов, введенных в эксплуатацию не позднее 6 (шести) месяцев.";

пункт 9 изложить в следующей редакции:

"9. Средства по районам, городам областного, республиканского значения должны распределяться пропорционально согласно количеству очередников.

Допускается приобретение жилищ в областных центрах, в городах республиканского значения, столицы в многоэтажном жилом доме не более 50%.";

пункт 11 дополнить абзацем 7 следующего содержания:

"Частичное досрочное или полное досрочное погашение ранее выпущенных ГЦБ МИО осуществляется с уведомлением уполномоченного органа и Единого оператора не менее чем за 30 календарных дней до даты погашения.";

пункт 13 изложить в следующей редакции:

"13. Для городов Астаны, Алматы, Шымкента и областей финансирование за счет ГЦБ одного квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в чистовой отделке (без стоимости инженерных сетей) строительства и (или) приобретения, выкуп жилья и (или) квартир в объектах долевого участия в жилищном строительстве, определяется в размере 80% от УПСС по крупнопанельному жилому дому соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборниках укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, утвержденных на текущий год с учетом нормативных затрат на организацию и управление строительством, сметной прибыли и непредвиденных работ и затрат.

Остальная часть софинансируется из местного бюджета.

Города Астана, Алматы и Шымкент определяют ценовой параметр реализации 1 (одного) квадратного метра кредитного жилья в размере до 100%, для областей в размере 80% от УПСС крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемому для каждого региона в сборнике укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом с учетом нормативных затрат на организацию и управление строительством, сметной прибыли и непредвиденных работ и затрат, либо на основании средней стоимости 1 (одного) квадратного метра нового жилья по данным уполномоченного органа в области государственной статистики за последний имеющийся отчетный период, исходя из наименьшей стоимости.

Допускается приобретение жилищ в областных центрах, в городах республиканского значения, столицы в многоэтажном жилом доме не более 50%.

При этом, приобретение жилья допускается только на первичном рынке в введенных в эксплуатацию домах, либо в объектах долевого участия в жилищном строительстве.

При отсутствии УПСС в городах Астаны, Алматы, Шымкента и областях для крупнопанельного жилого дома до 5-ти этажей включительно или свыше 5-ти этажей, используются соответственно утвержденные УППС для 5-ти или 9-ти этажного для крупнопанельного жилого дома.

При превышении стоимости установленных пределов финансирования затраты покрываются за счет средств местного бюджета.

При приобретении жилья МИО планируют распределяемую площадь жилья согласно нормам Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

В целях развития социальной инфраструктуры МИО предусматривают в рамках средств местных бюджетов финансирование строительства на первых этажах жилых домов объектов социального назначения (детских садов, детских мини-центров, медицинских организаций и т.д.) по проектам, соответствующим установленным государственным нормативам в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

Частный застройщик обеспечивает финансирование строительства коммерческих площадей и ввод в эксплуатацию.

Допускается приобретение жилищ в областных центрах, в городах республиканского значения, столицы в многоэтажном жилом доме не более 50%.";

пункт 37 изложить в следующей редакции:

"37. С целью обеспечения очередников МИО жильем Единый оператор финансирует строительство жилья в рамках проектов комплексной жилой застройки частных застройщиков в городских населенных пунктах, за исключением городов

Астана и Алматы, а также проекты комплексной жилой застройки районов реновации частными застройщиками в городских населенных пунктах, в том числе в городах Астана и Алматы.

Порядок и условия реализации проектов комплексной жилой 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 жилой застройки осуществляется в электронном виде на информационном ресурсе Единого оператора.";

пункт 38 изложить в следующей редакции:

"38. Единый оператор финансирует проекты комплексной жилой застройки, а также проекты комплексной жилой застройки районов реновации 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, при этом ставка вознаграждения по проекту не должна превышать стоимость фондирования более чем на 3% при финансировании через открытие кредитной линии и облигационном финансировании и не должна превышать стоимость фондирования для БВУ более чем на 5% при обусловленном финансировании;

срок финансирования - определяется внутренними документами Единого оператора, но не более 36 месяцев;

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

целевое назначение - финансирование строительства жилья на территории комплексной жилой 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 жилой застройки, в том числе проекта комплексной жилой застройки районов реновации, в национальной валюте на условиях платности, срочности, и возвратности, 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.

В случае финансирования посредством кредитной линии, применяется дополнительно требование в части обеспеченности залогами.

Единый оператор вправе осуществить выкуп жилья и (или) квартир в проектах комплексной жилой застройки, а также проектах комплексной жилой застройки проектов реновации 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 строительство и (или) приобретение.";

пункт 39 изложить в следующей редакции:

"39. При финансировании Единым оператором проектов комплексной жилой 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 жилой застройки.";

пункт 41 изложить в следующей редакции:

"41. Проект комплексной жилой застройки – это проект, включающий строительство объектов жилищного строительства площадью не менее 10 000 квадратных метров, которые формируют многофункциональный жилой квартал, микрорайон и/или другой элемент планировочной структуры с соответствующей социальной и коммерческой инфраструктурой, направленной на создание комфортных условий для жизни населения.

Проект комплексной жилой застройки должен соответствовать стандартам комплексной застройки, утвержденным внутренним документом Единого оператора.

Строительство объектов на территории комплексной жилой 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.";

пункт 42 изложить в следующей редакции:

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

- 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.";

пункт 43 изложить в следующей редакции:

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

пункт 44 изложить в следующей редакции:

"44. Допускается финансирование и приобретение 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, Единым оператором проектов индивидуального и малоэтажного жилищного строительства в населенных пунктах районного значения, численностью не более 50 000 человек.

Финансирование осуществляется на следующих условиях:

- средневзвешенная ставка вознаграждения с учетом микширования - определяется внутренними документами Единого оператора в зависимости от источников финансирования, при этом ставка вознаграждения не должна превышать стоимость фондирования более чем на 3% при финансировании через открытие кредитной линии;

- целевое назначение - финансирование строительства индивидуального или малоэтажного жилья согласно проектно-сметной документации (в том числе строительно-монтажные работы, авторский и технический надзор).

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. Такие предприятия, являясь работодателями, участвуют в проектах с целью обеспечения жильем своих работников, нуждающихся в жилье, в том числе состоящих в списках очередников МИО.

Такое жилье реализуется Единому оператору и (или) через программы других дочерних организаций АО "НУХ "Байтерек" по ценам за 1 (один) квадратный метр жилья не более цен, предусмотренных УПСС по жилым зданиям 1-2 этажным многоквартирным и блокированным соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборниках укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, утвержденных на текущий год.

Единому оператору допускается реализация жилья предприятиям населенного пункта, участвовавшим в проекте, в аренду с правом выкупа и(или) с рассрочкой платежа сроком до 10 лет, ставкой вознаграждения не более 3,1% и первоначальным взносом в размере 10% от общей стоимости жилья в соответствии с внутренними документами Единого оператора.

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.";

пункт 48 изложить в следующей редакции:

"48. Единому оператору допускается реализация жилья в аренду с правом выкупа или в собственность негосударственному юридическому лицу с возможностью рассрочки платежа, в соответствии с внутренними документами Единого оператора."

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

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции;

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

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

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня первого официального опубликования.

*Исполняющий
обязанности министра*

К. Каженов

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан