

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 5 июня 2025 года № 196

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 1 изложить в следующей редакции:

"1. Настоящие Правила финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг (далее – ГЦБ), мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище (далее – Правила) разработаны в соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 (далее – Концепция) и определяют порядок и условия финансирования строительства и (или) приобретения местными исполнительными органами (далее – МИО) и Единым оператором жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска ГЦБ, мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, кандасам, нуждающихся в жилище через акционерное общество "Жилищный строительный сберегательный банк "Отбасы банк" (далее – Отбасы банк).";

пункт 16 изложить в следующей редакции:

"16. Для выкупа очередниками кредитного жилья МИО, Отбасы банк будет финансироваться в пределах возможностей республиканских и местных бюджетов:

сроком на 25 лет по ставке вознаграждения 1 % годовых для предоставления предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 2 % годовых;

сроком на 20 лет по ставке вознаграждения 1 % годовых для предоставления предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 5 % годовых.

Отбасы банк предусматривает кредитование на приобретение жилья за пределами столицы, городов республиканского значения и областных центров на первичном и вторичном рынках за счет возвратных средств, но не менее 2 000 (двух тысяч) займов ежегодно.";

наименование главы 5 изложить в следующей редакции:

"Глава 5. Порядок предоставления финансирования из средств акционерного общества "Фонд национального благосостояния "Самрук-Казына" и (или) облигационным заимствованием на рыночных условиях для выкупа государственных ценных бумаг местных исполнительных органов";

пункты 28, 29 и 30 изложить в следующей редакции:

"28. С целью обеспечения необходимым объемом финансирования МИО АО "Казахстанская жилищная компания" (далее – компания) привлекает средства на рыночных условиях для последующего предоставления облигационных займов на выкуп арендного жилья и подведение инженерно-коммуникационной инфраструктуры, соответствующей целям Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы.

Периодичность выплаты вознаграждения по облигационным займам составляет 1 (один) раз в год.

Погашение основного долга предусмотрено в конце срока займа.

Финансирование за счет Фонда национального благосостояния "Самрук-Казына" на приобретение арендного жилья осуществлено в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 9 апреля 2024 года № 263 "О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации".

29. Жилье должно быть не ниже IV класса комфортности согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства. Максимальная площадь - 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5%.

Приобретение жилья с площадями, превышающими допустимое отклонение, при финансировании затрат на их приобретение осуществляется за счет средств местного бюджета.

Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры, включает системы электроснабжения (в том числе подстанции 10/0,4кВ), теплоснабжения, инженерные сети водо-, газоснабжения (в пределах границ (черты) населенных пунктов),

водоотведения (канализации), телефонизации, инженерные сооружения, благоустройство и внутриквартальные проезды.

30. 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) приобретение жилья, 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. При этом для расчета целевого индикатора 1 (одной) единицы жилья принимается средняя площадь квартиры 60 (шестьдесят) квадратных метров.

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

Финансирование строительства инженерно-коммуникационной инфраструктуры за счет средств ГЦБ осуществляется в размере 90% от договора по закупкам стоимости, либо сметной стоимости за вычетом затрат на проектно-изыскательские работы.

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

пункты 45, 46 и 47 изложить в следующей редакции:

"45. Единым оператором реализуется арендное жилье с правом выкупа гражданам Республики Казахстан, кандасам, состоящим на учете нуждающимся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем", в порядке, определенном настоящими Правилами.

При наличии свободного арендного жилья с правом выкупа Единый оператор направляет в адрес Отбасы банка письмо-уведомление с указанием количества, месторасположения и технических характеристик жилья.

Отбасы банк на основании письма-уведомления не позднее 10 (десяти) рабочих дней на своем интернет – ресурсе объявляет прием заявок на участие в конкурсе на распределение арендного жилья с правом выкупа среди граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих на учете нуждающихся в жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жилищем".

Срок приема заявок на распределение арендного жилья с правом выкупа составляет 20 (двадцать) календарных дней.

По итогам приема заявок Отбасы Банк в течение 3 (трех) рабочих дней производит отбор граждан Республики Казахстан, кандасов, состоящих на учете нуждающихся в

жилище в единой республиканской электронной базе, электронной базе "Центр обеспечения жильем" по дате постановки на учет нуждающихся и предоставляет Единому оператору сформированный список лиц, прошедших отбор.

Реализация арендного жилья с правом выкупа и отношения с арендаторами регулируются договорами, а также внутренними документами Единого оператора.

46. Единым оператором реализуется арендное жилье с правом выкупа на основании соответствующих меморандумов (соглашений) с государственными и негосударственными юридическими лицами.

По меморандумам (соглашениям) с государственными юридическими лицами арендное жилье реализуется гражданам, состоящим в очереди на жилье, в том числе служащим государственных юридических лиц и работникам их подведомственных организации и учреждений на основании предоставленных списков государственными юридическими лицами, состоящим в очереди на жилье по месту нахождения арендного жилья.

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.

Негосударственное юридическое лицо предоставляет Единому оператору списки своих работников, состоящих на учете на получение жилья. Проверка факта постановки на учет нуждающихся в жилье осуществляется Отбасы банком с помощью его информационного портала.

В случае отсутствия достаточного количества очередников МИО среди работников негосударственного юридического лица или совместно проживающих с ними членов их семей, реализация осуществляется Единым оператором среди всех нуждающихся в жилище по месту нахождения арендного жилья.

При этом списки очередников на жилье по месту нахождения арендного жилья предоставляет Отбасы банк по результатам отбора согласно пункту 45 настоящих Правил.

47. 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.

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.

Распределение объемов приобретения арендного жилья формируется Единым оператором по регионам на основании данных единой республиканской электронной базы, электронной базы "Центр обеспечения жилищем" 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.";

пункт 50 исключить.

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

1) в течение десяти календарных дней 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 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
промышленности и строительства*

О. Сапарбеков

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