

2. Для обеспечения на переходный период государственного регулирования всего строительного комплекса и застройки территорий, реализации новой жилищной политики и улучшения эксплуатации жилищного фонда образовать Министерство строительства, жилья и застройки территорий (Минстрой) Республики Казахстан на базе упраздняемого Государственного комитета Республики Казахстан по архитектуре и строительству с сохранением за Министерством ранее возложенных на указанный Комитет функций.

Структуры Министерства строительства, жилья и застройки территорий в областных центрах и городах республиканского подчинения осуществляют лицензирование на право деятельности в строительстве, контроль качества строительной продукции, государственную экспертизу проектов, а также контроль за соблюдением нормативных актов в застройке территорий.

Установить квоту представительства Министерства строительства, жилья и застройки территорий в Наблюдательных советах строительных холдингов в размере 35 процентов при голосовании от имени собственника государственного пакета акций. Предложения о назначении (освобождении) президентов холдингов строительного комплекса вносятся в установленном порядке у к а з а н н ы м

М и н и с т е р с т в о м .

Министерству строительства, жилья и застройки территорий:

- создать государственные компании с функциями коммерческих застройщиков по организации строительства жилья на конкурсной основе, а также государственную компанию по оценке недвижимости в жилищной сфере;

- внести на согласование Кабинета Министров проекты положений об у к а з а н н ы х

к о м п а н и я х .

Функции коммерческого застройщика могут выполнять и другие организации, независимо от формы собственности, при условии получения ими лицензии и выполнения правил, установленных Министерством строительства, жилья и застройки территорий для коммерческих застройщиков.

3. Учитывая приоритетность развития жилищной сферы и в целях создания единой системы ее финансирования, обеспечивающей доступ широких слоев населения к долгосрочным кредитам для строительства или приобретения жилья, Кабинету Министров выступить учредителем государственного Банка жилищного строительства (Жилстройбанка) с его филиалами на местах. Совместно с Национальным банком оказать содействие в техническом оснащении Банка жилищного строительства.

Для обеспечения с самого начала необходимых масштабов финансирования жилищной сферы через систему Банка жилищного строительства:

а) Координационному совету Фонда преобразования экономики решить вопрос о выделении в 1993 году 10 млрд. рублей на формирование уставного

фонда Банка жилищного строительства;

б) начиная с 1994 года, при разработке республиканского бюджета расходы на жилищное строительство предусмотреть отдельной строкой. Ежегодно предусматривать выделение из средств республиканского бюджета 2 млрд. рублей на пополнение уставного фонда Банка жилищного строительства;

в) ежегодно направлять через Банк жилищного строительства на финансирование жилищной сферы:

- 10 процентов средств фонда преобразования экономики, из которых 40 процентов использовать на модернизацию стройиндустрии, 40 процентов в качестве долгосрочных кредитных ресурсов, а 20 процентов на строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;

- в качестве долгосрочных кредитных ресурсов средства, получаемые от приватизации государственного имущества, в размере и порядке, определяемых в республиканском бюджете на очередной год;

- 15 процентов средств фонда занятости для организации общественных работ, создания дополнительных или сохранения существующих рабочих мест, связанных со строительством жилья, его ремонтом, а также со строительством и эксплуатацией объектов инфраструктуры;

г) Национальному банку передать 20 процентов фонда регулирования кредитных ресурсов Банку жилищного строительства в качестве кредитных ресурсов;

д) в целях концентрации ассигнований на жилищное строительство и эффективного их расходования на конкурсной основе Министерству финансов, местным исполнительным органам и государственным предприятиям направлять выделяемые на эти цели средства только через систему Банка жилищного строительства. Сохранить прежний порядок финансирования жилищного строительства из централизованных источников для объектов, начатых до 1 января 1994 года.

С учетом того, что впредь строительство жилья в республике должно для его удешевления проходить, как правило, на конкурсной основе, собственные строительные организации предприятий должны участвовать в конкурсе на общих основаниях. < * >

Сноска. В пункт 3 внесены изменения - Указом Президента РК от 21 декабря 1995 г. N 2702.

4. Главам Алматинской городской и областных администраций совместно с руководителями территориальных комитетов Государственного комитета по государственному имуществу в течение трех месяцев обеспечить размещение центрального аппарата в г. Алматы и филиалов Банка жилищного строительства в областных центрах.

5. Установить, что местные исполнительные органы выполняют следующие функции в жилищной сфере:

- организация и проведение совместно с представителями Банка жилищного строительства конкурсов между коммерческими застройщиками за получение заказов и финансовых средств на строительство жилищных объектов;
- обеспечение финансирования строительства объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в районах жилой застройки в соответствии с действующим законодательством;
- постоянный контроль за соблюдением законодательных и нормативных требований при проектировании и строительстве;
- контроль за аукционной продажей недвижимости в жилищной сфере;
- организация проведения региональных специализированных выигрышных жилищных лотерей.

6. Министерству финансов, Министерству социальной защиты, Министерству труда и Министерству строительства, жилья и застройки территорий совместно разработать систему выдачи жилищных пособий для малоимущих и социально защищаемых групп населения для компенсации этим группам повышения цен на жилищно-коммунальные услуги и квартирную плату.

< * >

Сноска. В пункте 6 исключено последнее предложение - Указом Президента РК от 3 июня 1996 г. N 3010.

7. В целях предоставления льгот участникам процесса жилищного строительства Кабинету Министров внести в установленном порядке в Верховный Совет республики предложения:

об уменьшении облагаемой налогом прибыли на суммы, выплаченные предприятиями, объединениями, организациями работникам для внесения на специальные жилищные ссудо-сберегательные счета для строительства или приобретения жилья;

о выдаче местными представительными органами в первоочередном порядке строительным организациям, ведущим жилищное строительство на их территории, разрешений на использование месторождений общераспространенных полезных ископаемых.

8. Министерству печати и массовой информации, государственной телерадиовещательной компании "Казахстан", главам областных администраций совместно с Министерством строительства, жилья и застройки территорий разработать и осуществить программу информационно-пропагандистского обеспечения реализации новой жилищной политики, предусмотреть издание каталогов, пособий, руководств и другого информационного материала для населения.

Местным исполнительным органам создать систему консультативных служб для населения по разъяснению основных положений государственной жилищной политики и оказанию услуг в приобретении и строительстве жилья.

9. Кабинету Министров подготовить и внести на рассмотрение Верховного Совета пакет предложений по внесению дополнений в действующее законодательство, необходимых для осуществления новой жилищной политики.

10. В целях координации действий по реализации новой жилищной политики и контроля за ходом ее выполнения образовать республиканскую комиссию во главе с Заместителем Премьер-министра Республики Казахстан. Аналогичные комиссии создать главам администраций. Персональный состав данных комиссий определяется Премьер-министром и соответствующими главами администраций. < * >

Сноска. Пункт 10 с изменениями, внесенными Указами Президента Республики Казахстан от 8 декабря 1993 г. N 1442 и от 5 августа 1994 г. N 1829.

Президент Республики Казахстан

Утверждена Указом Президента
Республики Казахстан

от 6 сентября 1993 г. N 1344

Государственная программа новой жилищной
политики и механизмы ее реализации

Настоящая Государственная программа новой жилищной политики и механизмы ее реализации разработаны во исполнение постановления Президента Республики Казахстан от 15 июля 1992 года N 853 "О мерах по реализации стратегии становления и развития Казахстана как суверенного государства".

Раздел I. Общие положения

1. Основные понятия и термины

1.1. Жилищная сфера - общее понятие, включающее в себя все аспекты, имеющие прямое или косвенное отношение к жилью и обеспечивающие нормальную жизнедеятельность человека.

Материальную часть жилищной сферы составляют:

- селитебные территории населенных мест, включая социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру;

- имеющийся жилищный фонд, надворные хозяйственно-подсобные постройки, элементы благоустройства, а также жилые дома, незавершенные строительством;

- жилищно-коммунальное хозяйство;

- база строительной индустрии, включая парк строительной техники и производство строительных материалов и инженерного оборудования для строительства и ремонта жилья;

- проектно-сметная документация и информационные материалы.

1.2. Коммерческий застройщик - юридическое лицо, независимо от формы собственности, имеющее лицензию от уполномоченного государственного органа на организацию процесса жилищного строительства и оказание услуг населению по приобретению, продаже и обмену жилья.

1.3. Ипотечное кредитование в жилищной сфере - кредитование строительства или покупки жилья под залог недвижимости (право на аренду земельных участков, право собственности на строения, сооружения и иные прочно связанные с землей объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению), в том числе под залог будущего жилья.

1.4. Социальные нормы площади жилья - показатели общей площади жилых домов, необходимой для проживания семьи, в том числе состоящей из одного человека. Социальные нормы складываются из суммы санитарных норм общей площади жилья на каждого члена семьи и установленной дополнительной с е м е й н о й п л о щ а д и .

Санитарные нормы площади жилья - минимальные удельные показатели общей площади помещений на одного человека, определяющие допустимый уровень санитарно-гигиенических и психологических требований. Эти нормы устанавливаются Министерством строительства, жилья и застройки территорий по согласованию с Министерством здравоохранения и применяются для государственного жилищного сектора.

2. Государственная жилищная политика

2.1. Государственная жилищная политика строится на основе следующих п р и н ц и п о в :

- переход от распределения государственного жилья к преимущественно его зарабатыванию отдельными гражданами и предприятиями, независимо от их ф о р м с о б с т в е н н о с т и ;

- создание условий для обеспечения конституционных прав граждан на жилище, включая государственное обеспечение жильем отдельных категорий г р а ж д а н ;

- создание системы льгот для граждан и юридических лиц, участвующих в процессе жилищного строительства;

- поэтапный перевод сферы жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства в режим безубыточного функционирования;

- обеспечение сохранности имеющегося жилищного фонда, увеличение длительности эксплуатации жилья;

- изменение структуры жилищного строительства в сторону увеличения доли малоэтажных жилых домов для одной или нескольких семей;

- преемственность проводимой жилищной политики в отношении сохранения

прав очередников на жилье.

2.2. В целях реализации принципов государственной жилищной политики:

- внести необходимые изменения и дополнения в систему правовых норм, имеющих отношение к жилищной сфере;
- реформировать систему финансирования жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства с учетом интересов социально защищаемых слоев населения;
- демополизировать жилищное строительство и жилищно-коммунальное хозяйство, изменить формы организации строительства, обслуживания и ремонта жилья;
- предусмотреть комплекс мер по снижению стоимости строительства жилья и удешевлению его для населения;
- создать систему льгот участникам процесса жилищного строительства и эксплуатации и содержания жилищного фонда с целью вовлечения в этот процесс максимального количества граждан и юридических лиц;
- осуществлять меры по расширению арендного сектора в жилищной сфере, в том числе государственного и ведомственного обменного фонда и служебной воинской жилой площади;
- модернизировать базу строительной индустрии и промышленности строительных материалов с ориентацией их на выпуск эффективных и недорогих конструкций, изделий, материалов и предметов домоустройства, на применение экономичных технологий возведения и эксплуатации жилых домов;
- предусмотреть упрощенную процедуру выделения и регистрации земельных участков для жилищного строительства и обеспечить в районах жилой застройки комплексное развитие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;
- проводить развернутую пропаганду новой жилищной политики с целью разъяснения широким слоям населения ее сути и механизмов реализации;
- создать эффективные организационные структуры для осуществления жилищной политики государства.

2.3. Реализация новой жилищной политики, основанной на постепенном уменьшении роли государства в финансировании жилья и отходе от монопольной функции его собственника, требует:

- последовательного снижения государственной поддержки жилищной сферы до уровня, обеспечивающего финансирование строительства жилья для социально защищаемых групп, а также выделение в необходимых случаях адресных компенсаций и пособий на наем, эксплуатацию и содержание квартир;
- изменения утвердившегося в сознании населения отношения к жилью как к благу, бесплатно предоставляемому государством, на стремление приобрести

жилье в собственность по личному выбору с учетом своих возможностей;

- косвенного регулирования, через систему финансовых и экономических рычагов, цен на строительную продукцию и эксплуатационные услуги;
- создания условий для привлечения в жилищную сферу средств граждан и юридических лиц, иностранных инвесторов и кредиторов.

3. Участники процесса жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда

3.1. Основными участниками процесса жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда являются:

- Министерство строительства, жилья и застройки территорий со своими органами в областях, создаваемое на базе упраздняемого Госкомитета по архитектуре и строительству с сохранением за Министерством ранее возложенных на этот Госкомитет функций;

- местные исполнительные органы;

- государственный Банк жилищного строительства;

- независимые государственные и частные компании с функциями коммерческих застройщиков по организации строительства жилья на условиях конкурентности;

- государственная компания по оценке недвижимости в жилищной сфере;

- проектные организации различных форм собственности, занимающиеся проектированием жилых домов и объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;

- строительные, монтажные и другие подрядные организации, независимо от форм собственности, участвующие в процессе строительства жилых домов и объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;

- предприятия и организации, независимо от форм собственности, занимающиеся производством строительных материалов, изделий, конструкций и техники для строительства жилых домов и объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;

- специализированные организации, независимо от форм собственности, занимающиеся оказанием услуг по продаже и обмену жилья;

- организации, независимо от форм собственности, занимающиеся оказанием услуг по содержанию жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры;

- потребитель в лице физических и юридических лиц, независимо от форм собственности, в том числе товарищества индивидуальных застройщиков, товарищества владельцев квартир, жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

3.2. В качестве основных функций Министерства строительства, жилья и застройки территорий в жилищной сфере определяются:

- разработка и утверждение норм и правил по проектированию и строительству жилых зданий и объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, проведение выборочного контроля за их соблюдением ;

- разработка совместно с Министерством юстиции проектов законодательных и нормативных актов, обеспечивающих полноценное функционирование жилищной сферы ;

- разработка государственной схемы расселения и размещения производственных сил, а также генеральных планов населенных мест;

- разработка и утверждение совместно с Национальным банком и Банком жилищного строительства правил по определению платежеспособности заемщика ;

- разработка правил, определяющих предмет и порядок деятельности коммерческих застройщиков, жилищно-эксплуатационных организаций, оценщиков недвижимости в жилищной сфере и структур, осуществляющих сделки с недвижимостью в жилищной сфере, а также проведение их лицензирования на право осуществления соответствующих видов работ;

- проведение единой экономической, технической и нормативной политики, контроль за соблюдением нормативов при эксплуатации и ремонте жилья, объектов коммунального назначения, независимо от форм собственности;

- проведение лицензирования на право осуществления изыскательских, проектных, экспертных, строительных, строительного-монтажных и ремонтных работ, а также производство строительных материалов, изделий и конструкций;

- разработку совместно с Национальным банком и Министерством финансов правил финансирования жилищного строительства;

- разработку правил государственного контроля и проведение выборочного контроля за деятельностью всех участников процесса жилищного строительства, независимо от форм собственности и источников финансирования;

- проведение обязательной экспертизы проектов для строительства зданий и сооружений за счет государственных средств;

- проведение выборочной проверки по соблюдению требований градостроительной и проектной документации при застройке территорий, а также качества строительных и монтажных работ;

- осуществление выборочного контроля за выделением земельных участков местными исполнительными органами под застройку в части удовлетворения поданных заявок ;

- осуществление контроля за соблюдением правил проведения торгов в жилищной сфере ;

- применение мер административного воздействия на физических и

юридических лиц, допустивших нарушение действующих законодательных и нормативных требований в процессе застройки территорий.

3.3. В качестве основных функций государственного Банка жилищного строительства определяются:

- долгосрочное ипотечное кредитование жилищного строительства;
- краткосрочное кредитование строительства жилья для аукционной продажи;
- содержание и обслуживание жилищных ссудо-сберегательных счетов;
- целевое направление части собственных средств Банка на кредитование жилищного строительства и развитие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в районах жилой застройки;
- контроль за целевым использованием кредитов и возвратом средств;
- проверка платежеспособности потенциальных заемщиков по правилам, разработанным совместно с Национальным банком и Министерством строительства, жилья и застройки территорий;
- привлечение дополнительных средств путем организации вторичного рынка ипотечных обязательств и обслуживание выигрышного государственного жилищного займа.

100 процентов уставного капитала указанного Банка принадлежат Кабинету Министров Республики Казахстан.

3.4. В качестве основных функций государственных компаний коммерческих застройщиков определяются:

- получение права на пользование земли для жилищной застройки и обеспечение финансирования;
- сдерживание и снижение цен на строительную продукцию путем организации торгов на участие в проектировании и строительстве объектов жилищной сферы;
- организация конкурсов за право оказания услуг по продаже и обмену жилья, содержанию жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры;
- организация строительства жилья по заказам государства;
- организация строительства и продажи жилья по долгосрочным кредитам;
- организация строительства жилья по краткосрочным кредитам и его аукционная продажа;
- организация строительства объектов социальной, инженерной транспортной инфраструктуры в районах жилой застройки за счет различных источников финансирования;
- осуществление надзора за качеством и объемами выполняемых работ, соблюдением нормативных (договорных) сроков продолжительности проектных или строительных работ;

- организация работы комиссии по приемке объекта;
- организация оформления и передачи объекта потребителю.

Контрольный пакет акций государственных компаний коммерческих застройщиков принадлежит Министерству строительства, жилья и застройки территорий. По мере освоения своих функций как эффективного организатора жилищного строительства эти компании подлежат приватизации, но не позднее 1 9 9 6 г о д а .

3.5. В качестве основных функций государственной компании по оценке недвижимости в жилищной сфере определяются:

- оценка готовых или незавершенных строительством жилых зданий либо их ч а с т и ;
- оценка готовых или незавершенных строительством подсобно-хозяйственных дворовых построек либо их части;
- оценка инженерных систем жизнеобеспечения либо их отдельных э л е м е н т о в ;
- оценка элементов благоустройства территории жилого дома или усадебного у ч а с т к а ;
- оценка многолетних зеленых насаждений на территории жилого дома или у с а д е б н о г о у ч а с т к а ;
- оценка объектов социальной инфраструктуры и жилищно-коммунального х о з я й с т в а ;
- оценка иных объектов недвижимости.

Контрольный пакет акций данной компании принадлежит Министерству строительства, жилья и застройки территорий.

4. Категории граждан, имеющих право на получение государственного жилья

4.1. К категориям граждан Республики Казахстан и лиц без гражданства, имеющим право на получение государственного жилья в размере социальных норм, относятся социально защищаемые слои населения. Отнесение граждан к категориям социально защищаемых производится в соответствии с порядком, определяемым Кабинетом Министров.

4.2. Для указанных категорий населения величина предоставляемой площади жилья периодически уточняется с учетом возрастания финансовых возможностей государства. На первом этапе эти нормы могут быть ниже установленного показателя.

4.3. Установить, что, начиная с 1 января 1995 года, вновь построенный государственный жилищный фонд предоставляется квартиросъемщикам только в наем или аренду. Правом последующего выкупа занимаемой квартиры из такого

государственного жилищного фонда будут обладать только граждане и семьи, определяемые Положением о государственном жилищном фонде, утверждаемом Кабинетом Министров.

4.4. В соответствии с международными соглашениями работникам иностранных представительств, зарубежным специалистам, приглашенным для работы в Казахстан, жилье предоставляется в аренду без права выкупа или на других условиях по принципу взаимности.

5. О порядке выделения земельных участков под строительство жилых домов

5.1. Преимущественным правом на получение земельного участка в установленных нормативных размерах под строительство дома пользуются граждане, имеющие на это право в соответствии с Жилищным кодексом и другими законами, регулирующими жилищную сферу.

5.2. Такое право также предоставляется:

- гражданам, не зарегистрированным в списках очередников, но имеющих подтверждение о необходимости улучшения жилищных условий;

- гражданам, изъявившим письменное согласие на исключение их из списков очередников;

- гражданам, накопившим или изыскавшим достаточно средств для внесения первого взноса на строительство дома (20 процентов от его стоимости);

- коммерческим застройщикам, независимо от форм собственности, имеющим лицензию на эту деятельность.

5.3. Наличие у заявителя квартиры, дачного или садового участков не может служить препятствием в получении земельного участка под строительство дома.

5.4. Местные исполнительные органы обязаны предоставить земельные участки для жилищного строительства в зонах, предусмотренных градостроительной документацией, в срок не более одного месяца для физических лиц и юридических лиц с момента их обращения.

Раздел II. Финансирование жилищной сферы

6. Новые институты для финансирования жилищного строительства

6.1. Банк жилищного строительства

6.1.1. Банк жилищного строительства (Жилстройбанк), уставный капитал которого будет полностью принадлежать Кабинету Министров, на первом этапе выполняет функции трех финансовых институтов: ипотечного банка, системы ссудо-сберегательных касс и строительного банка.

6.1.2. До возникновения на местах собственной сети Банк жилищного строительства организует долгосрочное ипотечное кредитование индивидуального жилищного строительства и систему ссудо-сберегательных счетов через учреждения Казсбербанка на договорной основе.

Учреждения Казсбербанка осуществляют кредитование жилищного строительства за счет средств Банка жилищного строительства и средств, аккумулируемых на ссудо-сберегательных счетах.

6.1.3. Для бесперебойного финансирования и кредитования жилищного строительства целесообразно сконцентрировать в Жилстройбанке средства бюджетов, предприятий, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, предназначенные на эти цели.

6.1.4. Установить, что финансирование и долгосрочное льготное кредитование жилищного строительства или приобретения жилья осуществляется в пределах действующих социальных норм в первую очередь для граждан, не имеющих жилья, а затем для имеющих жилье, не соответствующее социальным нормам.

Долгосрочный льготный кредит на эти цели выдается указанным лицам на срок до 30 лет из расчета 5 процентов годовых, если более низкие ставки не предусмотрены действующим законодательством.

6.1.5. Установить, что предоставление ссуд и кредитов через систему Банка жилищного строительства производится только путем безналичных расчетов.

6.2. Система ипотечного кредитования

6.2.1. Предусмотреть в разрабатываемой республиканской программе развития рынка ценных бумаг формирование вторичного рынка ипотечных залогов.

6.2.2. Министерству финансов разработать стандартную форму ипотечной закладной, систему регистрации залогов и систему государственных гарантий залогов, оформляемых через систему Банка жилищного строительства.

6.2.3. Национальному Банку, после принятия республиканской программы развития рынка ценных бумаг, выдавать специальные лицензии ипотечным и другим банкам на проведение операций с залогом недвижимости с учетом того, что государственные гарантии на такие операции не будут распространяться.

6.2.4. В 1995-1996 годах со становлением рынка ипотечных залогов, выделить эту сферу деятельности Банка жилищного строительства в самостоятельный государственный ипотечный банк.

6.2.5. Банку жилищного строительства совместно с Министерством строительства, жилья и застройки территорий проработать и адаптировать к условиям Казахстана варианты оформления ипотеки, в том числе:

- для граждан, осуществляющих индивидуальное жилищное строительство, под залог будущего жилья или другой имеющейся у них недвижимости. Ипотечное кредитование через систему Банка жилищного строительства гарантируется государством;

- для коммерческого застройщика при строительстве жилья для продажи на

аукционе. Кредитование коммерческого застройщика осуществляется под залог объекта нового строительства по частям по мере возведения жилья. При таком способе исключается государственная поддержка;

- для граждан, имеющих жилье, но желающих его улучшить. В этом случае оформляется закладная на имеющуюся квартиру и на полученный кредит коммерческий застройщик проводит строительство нового жилья. После переезда в новое жилище производится продажа высвободившейся квартиры с аукциона и потребитель в необходимых случаях должен будет оплатить только разницу в ценах;

- использование ипотеки при проведении операций с обменом жилья и при выплате рентного залога, например, одиноким пенсионерам, не имеющим наследников.

6.2.6. Министерству финансов, Национальному банку и Банку жилищного строительства проработать и внести на рассмотрение Кабинета Министров приемлемые варианты индексации ипотечного кредита.

6.3. Ссудо-сберегательная система

6.3.1. Для того, чтобы население республики могло накапливать на выгодных условиях собственные средства для строительства жилья, ввести систему специальных жилищных ссудо-сберегательных счетов.

Сохранность средств на этих счетах и возвратность вкладов граждан по их требованию гарантируется государством. Для защиты этих средств от инфляции Министерству финансов и Национальному банку разработать приемлемую систему двойной индексации с учетом роста затрат на строительство и основных статей доходов и расходов семьи.

6.3.2. Отношения между Жилстройбанком и Казсбербанком строятся на договорной основе. В соответствии с условиями договора отделения Казсбербанка осуществляют обслуживание счетов и выдачу кредитов населению.

6.3.3. Средства, привлеченные на ссудо-сберегательные счета, должны постоянно учитываться и вестись Казсбербанком как отдельный источник. Эти средства являются ресурсами Жилстройбанка, учитываются им также как отдельный источник и предназначаются только для выдачи долгосрочных ссуд населению для строительства жилья. В 1995-1996 гг., в случае выхода этой схемы на самоокупаемость, данная сфера деятельности Жилстройбанка выделяется в самостоятельную Республиканскую ссудо-сберегательную ассоциацию.

6.3.4. Установить, что граждане, имеющие целевые вклады на приобретение жилья в Казсбербанке, имеют право переоформить эти вклады и перевести их на ссудо-сберегательные счета. Министерству финансов, Казсбербанку и

Жилстройбанку разработать механизм переоформления этих вкладов по желанию вкладчиков и их дополнительной индексации. Эти граждане будут иметь право первоочередного получения ссуд в системе ссудо-сберегательных с ч е т о в .

6.3.5. Министерству финансов рассмотреть условия передачи от Казсбербанка и других банков на баланс Жилстройбанка ссудной задолженности по кредитам населению на жилищные мероприятия по состоянию на 1 января 1994 года и принять решение по этому вопросу.

6.3.6. Национальному банку выдавать лицензии на деятельность местным частным самостоятельным ссудо-сберегательным союзам с учетом того, что на них не будет распространяться государственная система гарантий и индексации.

7. Новые механизмы привлечения средств населения

7.1. Государственный выигрышный жилищный займ

7.1.1. Министерству финансов разработать схему и условия проведения государственного выигрышного жилищного займа для дополнительного привлечения средств в жилищное строительство.

7.1.2. Провести первый выпуск облигаций займа на 6 месяцев, а в последующем сделать такие займы среднесрочными (на период 3-5 лет).

7.1.3. Возложить обслуживание этих займов на Банк жилищного строительства и использовать аккумулированные средства только на жилищное строительство через систему этого банка.

7.2. Жилищные лотереи

Возложить на Министерство строительства, жилья и застройки территорий совместно с Банком жилищного строительства организацию и проведение государственных жилищных лотерей.

7.3. Приобретение жилья по частям

Министерству строительства, жилья и застройки территорий разработать механизм покупки физическими и юридическими лицами одного или нескольких квадратных метров общей площади жилья с последующим получением отдельной квартиры или дома после полного выкупа необходимого семье количества квадратных метров.

8. Механизмы финансирования строительства жилья для различных категорий населения

8.1. Социально защищаемые группы населения

8.1.1. Для преемственности жилищной политики и соблюдения жилищных прав граждан государство сохраняет существенную очередь на квартиры и обеспечивает стоящие в ней семьи социальным жильем - квартирами, предоставляемыми только в наем или без права приватизации (за исключением граждан и семей, указанных в пункте 4).

8.1.2. Дополнительная постановка в очередь по прежним принципам прекращается с даты опубликования Указа Президента "О новой жилищной политике". С этого момента правом дополнительной постановки в очередь на социальное жилье пользуются только группы населения, определенные Кабинетом Министров в соответствии с пунктом 4.

8.1.3. Половину всех выделяемых из республиканского бюджета средств на жилищное строительство направлять на строительство социального жилья для обеспечения прав малоимущих и социально защищаемых групп населения. Общую координацию этого процесса возложить на Министерство строительства, жилья и застройки территорий, а организацию конкурсов между коммерческими застройщиками - на глав местных администраций и областные филиалы Банка жилищного строительства.

8 . 2 . О ч е р е д н и к и

8.2.1. Сохраняя право семей, стоящих в очереди на бесплатное получение квартиры, но учитывая реалии перехода жилищной сферы на функционирование по рыночным правилам, когда государство не может и не должно финансировать ее в одиночку, семьям, стоящим в очереди 10 и более лет, предлагается на 1993-2000 годы следующая льготная схема для приобретения или строительства частного жилья с использованием собственных средств:

а) выдается безвозмездная дотация из бюджета в размере 20 процентов от стоимости жилья для таких семей по действующим социальным нормам;

б) недостающая часть стоимости приобретаемого жилья восполняется за счет собственных накоплений семей и/или предоставления им льготного кредита (не более 5 процентов годовых) на срок до 30 лет через систему Банка жилищного строительства .

< * >

Сноска. В пункт 8.2.1. внесены изменения - Указом Президента РК от 21 декабря 1995 г. N 2702 .

8.3. Семьи, имеющие незавершенное индивидуальное жилищное с т р о е н и е

Для привлечения дополнительных средств в финансирование незавершенного индивидуального жилищного строительства и жилищных кооперативов вводится на период до конца 1994 года следующая схема:

а) незавершенное строение оценивается государственным оценщиком, который дает справку, как часть от общего объема работ уже проведена;

б) если эта часть составляет 20 процентов, то оформляется индексируемая ссуда на 25 процентов общей стоимости работ через систему ссудо-сберегательных счетов;

в) на такие же 25 процентов оформляется ссуда предприятия, на котором работает владелец незавершенного индивидуального строения (для работников

бюджетных организаций - из средств местного бюджета);

г) на остающуюся сумму оформляется долгосрочный ипотечный кредит.

Если стоимость незавершенного строительства оценивается государственным оценщиком выше 20 процентов, производится пропорциональное уменьшение ипотечного кредита. Если эта стоимость составляет 50 процентов и более, то вся оставшаяся сумма оформляется поровну как ссуда предприятия и индексируемая ссуда через систему ссудо-сберегательных счетов без оформления ипотечного кредита. С ростом стоимости незавершенного строения ссуды предприятия и системы ссудо-сберегательных счетов понижаются пропорционально.

Приведенная схема распространяется на строительство жилых домов и квартир по действующим социальным нормам. Дополнительные суммы на строительство жилья с превышением действующих социальных норм могут быть получены застройщиком на предприятии, где он работает, или изысканы иным способом.

8.4. Работники предприятий

8.4.1. Работники предприятий, имеющие незавершенное индивидуальное жилое строение или входящие в жилищный кооператив, могут получить для завершения строительства средства по указанной выше схеме.

8.4.2. Работники предприятий, имеющие на жилищных ссудо-сберегательных счетах средства для начального взноса на индивидуальное жилищное строительство (20 процентов от стоимости строительства по действующим социальным нормам общей площади жилья), могут получить дополнительные средства для покупки или строительства дома или квартиры по следующей схеме :

а) 25 процентов оформляется как ссуда самого предприятия;

б) 25 процентов оформляется как индексируемая ссуда через систему ссудо-сберегательных счетов;

в) 30 процентов оформляются как долгосрочный ипотечный кредит.

При наличии у работника собственных средств, превышающих 20 процентов от сметной стоимости, дополнительно выдаваемые ссуды пропорционально уменьшаются.

8.4.3. Работникам, стоящим в очереди предприятия 5 лет и свыше, более половины начального взноса может предоставить в виде дотации само предприятие.

8.4.4. Работники предприятий, не имеющие незавершенного индивидуального жилищного строения и не имеющие средств для строительства по схемам подпунктов 2 и 3, вправе обговаривать с администрацией при заключении

трудового договора дополнительное перечисление предприятием средств на их ссудо-сберегательные счета для накопления сумм, необходимых для начального взноса.

8.5. Работники бюджетных организаций

8.5.1. Работники бюджетных организаций имеют право на получение социального жилья, если они являются очередниками. Очередники из числа работников бюджетных организаций имеют право участвовать в схеме, изложенной в пункте 8.2.

8.5.2. Если работник бюджетной организации имеет незавершенное жилое строение, то он может профинансировать завершение строительства по схеме, изложенной в пункте 8.3.

8.5.3. При наличии на жилищных ссудо-сберегательных счетах собственных средств, достаточных для осуществления начального взноса (20 процентов от стоимости покупки или строительства), финансирование осуществляется по следующей схеме:

а) 30 процентов стоимости оформляется как индексируемая ссуда через систему ссудо-сберегательных счетов;

б) 50 процентов оформляется как долгосрочный ипотечный кредит.

8.5.4. Работники бюджетных организаций, не имеющие возможности профинансировать индивидуальное жилищное строительство по подпунктам 1, 2 и 3, могут перечислять до 30 процентов своей заработной платы на ссудо-сберегательные счета для накопления сумм, необходимых для начального взноса.

8.6. Офицеры, прапорщики и мичманы Вооруженных сил

8.6.1. С 1994 года приступить к привлечению на жилищное строительство сбережений офицеров, прапорщиков и мичманов Министерства обороны, пограничных и внутренних войск Республики Казахстан, изъявивших желание строить или купить собственную квартиру (дом) в избранном ими месте на территории Республики Казахстан с таким расчетом, чтобы ко времени увольнения иметь свое жилье. Сроки готовности жилья могут быть сокращены соответственно увеличению личных денежных вкладов в строительство.

8.6.2. Предусмотреть, что государство оплачивает следующую часть фактической стоимости квартир или домов указанных военнослужащих, безусловно прослужившим в календарном исчислении:

от 10 до 15 лет - 30 процентов

от 15 до 20 лет - 50 процентов

20 лет и более - 100 процентов в пределах социальной нормы.

Министерству финансов предусмотреть ежегодное выделение Министерству обороны и другим ведомствам по их заявкам на эту цель средств

республиканского бюджета. Данные средства должны храниться на счетах в Ж и л с т р о й б а н к е .

В случае, если военнослужащему не хватает финансовой помощи государства и собственных сбережений для покупки или строительства дома или квартиры по социальным нормам, он может оформить на недостающую сумму долгосрочный и п о т е ч н ы й к р е д и т .

В случае, если сумма финансовой помощи государства и собственных сбережений превышает стоимость строительства или покупки дома или квартиры по социальным нормам, военнослужащему, по его выбору, возвращается остаток в деньгах либо эти деньги могут быть использованы для приобретения дома или квартиры с большей площадью.

8.6.3. Министерство обороны, пограничные и внутренние войска освобождаются от передачи местным администрациям жилья, построенного собственными силами, а также выкупленного за средства министерства. Передаче подлежит только 2 процента вводимого жилья для персонала, непосредственно занятого эксплуатацией жилищного фонда.

8.6.4. Весь жилищный фонд Министерства обороны, пограничных и внутренних войск, включая переданный им местными исполнительными органами и другими ведомствами, включить в число служебного.

8.7. Семьи с высоким уровнем доходов

Семьи с высоким уровнем доходов могут строить или приобретать жилье без ограничений площади на аукционах. В 1993-1994 годах от этих семей не требуется указания источников доходов, направляемых на строительство или приобретение жилья. Они также вправе получать на эти цели долгосрочные кредиты по ставке ссудного процента, установленного Национальным банком для централизованных кредитных ресурсов.

8.8. О кредитах, выдаваемых населению на жилищные мероприятия в соответствии с постановлением Кабинета Министров от 21 апреля 1993 года N 322

Указанные кредиты могут использоваться населением в 1993-1994 годах как доля начального взноса, составляющего 20 процентов от стоимости возводимого или приобретаемого жилья, в том числе при вступлении в жилищно-строительные кооперативы.

9. Меры по удешевлению жилья

9.1. Наряду с резким удорожанием строительных материалов и услуг, одной из основных причин повышения стоимости жилья выступает бесконкурсное предоставление строителям объемов работ и ассигнований на них, что позволяет им устанавливать монопольную продажную цену. Иногда такая цена в несколько раз превышает реальную стоимость одного квадратного метра общей площади

ж и л ь я .

Поэтому главной мерой по удешевлению жилья станет создание конкурентной среды в процессе строительства жилья. Такие условия создаст институт коммерческих застройщиков, задачей которых является организация торгов между проектировщиками, строителями и производителями строительных материалов. В этих торгах могут участвовать любые организации республики, независимо от места их дислокации и формы собственности. Торги должны быть открытыми, проводиться по правилам, установленным Министерством строительства, жилья и застройки территорий с заблаговременным объявлением в бюллетене, регулярно публикуемом Министерством.

Крупные предприятия республики, имеющие собственные строительные организации, обычно через них ведут строительство - без конкуренции и должного контроля за его стоимостью. Впредь такие строительные организации должны участвовать в торгах на проведение работ в жилищном строительстве на о б щ и х о с н о в а н и я х .

На таких же условиях вправе участвовать в торгах также иностранные проектные, строительные, монтажные фирмы и производители строительных материалов и оборудования. Это будет способствовать развитию конкуренции, повышению качества и удешевлению строительства.

9.2. Льготные кредиты Банка жилищного строительства, который сможет их выдавать за счет получения части средств из бюджета на безвозвратной основе, а также из внебюджетных фондов на возвратной основе.

9.3. Организация производства и использования более легких и эффективных конструкций и материалов, а также менее энерго-и материалоемких технологий производства, возведения и эксплуатации жилья за счет модернизации базы стройиндустрии и промышленности стройматериалов.

9.4. Привлечение строительных батальонов Министерства обороны при возведении жилых домов для семей военнослужащих.

9 . 5 . У с т а н о в и т ь , ч т о :

а) местные исполнительные органы в соответствии с законодательством обеспечивают финансирование строительства объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в районах жилой застройки;

б) коммерческие застройки передают бесплатно местным администрациям 20 процентов жилья, возводимого для свободной продажи, имея ввиду, что эта часть в общем портфеле заказов не должна превышать 50 процентов. При этом местные администрации, выделяя участки для застройки жилья для свободной продажи, обязаны предоставлять коммерческому застройщику другие, равные участки под застройку, для граждан и юридических лиц, кредитуемых Банком жилищного строительства по договорам индивидуального строительства жилья.

9.6. В целях удешевления и расширения масштабов жилищного строительства ввести в установленном порядке освобождение на 5 лет от налогообложения прибыли предприятий и организаций, направляемой на инвестиции в строительство, реконструкцию и ремонт жилищного фонда, а также в развитие производства строительных материалов и предметов домоустройства.

10. Финансирование системы эксплуатации жилого фонда

Для контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда, объектов коммунального назначения, а также совершенствования финансирования этой сферы в составе Министерства строительства, жилья и застройки территорий создать специальный департамент, возложив на него следующие функции:

- разработка нормативов в области жилищно-коммунального хозяйства и контроль за их соблюдением;
- лицензирование деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- контроль за стандартизацией и сертификацией продукции коммунальной сферы;
- разработка стандартов по оценке недвижимости;
- организация строительства крупных головных сооружений систем водоснабжения и канализации населенных мест, включая магистральные подводящие сети водопровода и канализации;

(Абзац восьмой) Перевод жилищно-коммунального хозяйства на бездотационное функционирование потребует постепенного повышения ставок оплаты помещений в государственном жилье, а также тарифов на коммунальные услуги в домах всех форм собственности.<*>

Остальные вопросы функционирования жилищно-коммунального хозяйства решаются местными исполнительными органами.

Для защиты малоимущих должна вводиться система адресных компенсаций населению, взамен существующих дотаций жилищно-эксплуатационным организациям. Общая сумма оплаты жилищно-коммунальных услуг на первом этапе не должна превышать устанавливаемую ежегодно максимальную доли от совокупного дохода семьи. По мере роста реального благосостояния населения, эта доля доводится до уровня, необходимого для достижения самокупаемости жилищно-коммунального хозяйства.<*>

Указанные компенсации предоставляются семьям в безличной форме как уменьшение платы за содержание жилья и жилищно-коммунальные услуги. Порядок предоставления компенсаций определяется Правительством.<*>

Сноска. В главу 10 внесены изменения - Указом Президента РК от 3 июня 1996 г. N 3010.

10.1. Система оплаты жилищно-коммунальных услуг

10.1.1. Установить, что на перспективу основным источником финансирования системы эксплуатации и ремонта жилого фонда является плата за жилищно-коммунальные услуги владельцами жилого фонда или его арендаторами. Конечной целью является достижение самоокупаемости этой системы, которая сейчас на 95-98 процентов дотируется местными бюджетами, не имеющими сегодня достаточных источников для покрытия этих расходов.

10.1.2. Повышение платы за содержание жилья и жилищно-коммунальные услуги проводить поэтапно, при этом сумма этих расходов не должна превышать 30 процентов от совокупного дохода семьи.<*>

Сноска. Подпункт 10.1.2 - в редакции Указа Президента РК от 3 июня 1996 г. N 3 0 1 0 .

10.1.3. До достижения самоокупаемости жилищно-коммунальной сферой разницу между реальными затратами эксплуатирующих организаций и поступлениями в виде платы за жилищно-коммунальные услуги открывать за счет целевых дотаций из местного бюджета. Для ведомственного жилищного фонда эта разница должна покрываться за счет средств предприятий и организаций, имеющих этот жилищный фонд на своем балансе.

10.1.4. (Подпункт 10.1.4 исключен Указом Президента РК от 3 июня 1996 г. N 3010)

10.2. Бюджетные источники

10.2.1. С 1994 года в республиканском бюджете отдельной строкой выделять расходы на строительство, содержание и эксплуатацию головных сооружений систем водоснабжения и канализации, тепловых сетей и других объектов коммунального хозяйства республиканского значения.

10.2.2. (Подпункт 10.2.2 исключен Указом Президента РК от 3 июня 1996 г. N 3010)

III. Реформирование базы стройиндустрии и промышленности стройматериалов для жилищной сферы

Рыночные отношения, пересмотр приоритетов в строительном комплексе, нарушение прежних связей между предприятиями стройиндустрии в бывших республиках СССР определяют необходимость проведения масштабных мероприятий по переориентации и модернизации строительной базы, перехода на производство ресурсосберегающих материалов, строительство экономичных при возведении и эксплуатации видов жилья.

Индустриальное крупнопанельное домостроение в роли ведущего оказалось не отвечающим требованиям рынка, выявились негативные последствия сложившегося ранее искусственного перекоса цен на энергоносители, металл,

цемент, лес технологическое оборудование и транспорт. Резкое удорожание жилья и снижение на него платежеспособного спроса вынуждают обратиться к местным строительным материалам, безотходным производствам и энергосберегающим легким ограждающим конструкциям.

Придание приоритетности малоэтажному строительству домов - одно из основных требований рынка жилья. Многие семьи сегодня желают иметь усадебный дом на правах частной собственности.

Программа развития строительной базы для жилищной сферы, которую должно разработать Министерство строительства, жилья и застройки территорий будет ориентировать участников процесса на:

- выпуск пенополиуретана и других видов эффективных утеплителей;
- производство ячеистого бетона и элементов ограждающих конструкций из него;
- производство облученных видов конструкций перекрытий с максимальным использованием эффективных изолирующих материалов;
- выпуск черепицы и штучных изделий мягкой кровли на полимерной основе;
- выпуск оконных блоков, балконных и внутренних дверей из поливинилхлорида;
- открытие производства обоев, лакокрасочных материалов, вододисперсионных красок и строительного стекла;
- выпуск современных устройств и оборудования инженерного обеспечения жилого дома, предметов домоустройства;
- выпуск запорной арматуры и учетно-контрольных приборов регистрации эксплуатационных расходов коммунальных услуг;
- выпуск строительной техники и механизмов малых мощностей;
- внедрение современных конкурентоспособных технологических линий по производству импортозамещающей строительной продукции.

Применение на первых порах реформирования строительной базы конструктивных систем с частичным использованием крупных железобетонных элементов в малоэтажной застройке позволит снизить стоимость строительства на 20 процентов и более.

Структурные изменения должны происходить за счет средств самих предприятий, а также иных источников. В то же время нельзя обойтись без участия государства в перестройке производства стройматериалов, строительных машин и механизмов, инженерного оборудования. Оно призвано также стимулировать негосударственные структуры на выпуск продукции по приоритетным направлениям, содействовать привлечению зарубежных инвестиций для модернизации существующих предприятий и создания новых,

выпускающих конкурентоспособные и импортозамещающие виды строительной продукции .

Кабинету Министров разработать комплекс мер по кардинальной перестройке базы стройиндустрии и промышленности стройматериалов на основе максимального использования собственного потенциала республики, включая частичное перепрофилирование для этой цели предприятий оборонного комплекса, а также широкого привлечения новейших технологий за счет иностранных кредитов, но строго по конкурсу и с реальными источниками покрытия, в рациональной технологической увязке и с учетом обеспеченности этих технологий отечественным и зарубежным сырьем.

* * *

Новый организационный и экономический механизм функционирования жилищной сферы во взаимодействии с реконструкцией базы строительства должен привести за 10 - 15 лет к увеличению ввода жилья в республике с 4 до 12-15 млн.кв.метров в год.

Раздел IV. Законодательство в жилищной сфере

В целях реализации новой жилищной политики необходимо совершенствование законодательства в областях:

- земельного права ;
- гражданского права (право собственности, аренда, ипотека, купля-продажа, мена, вопросы разгосударствления и приватизации и другие);
- налогового права ;
- хозяйственного права (в части льгот для предприятий и иных юридических лиц, действующих в жилищной сфере);
- жилищного права ;
- государственного права (в части полномочий местных Советов народных депутатов и местных исполнительных органов по вопросам, касающимся жилья и его обеспечения) ;
- законодательства в сфере финансового обеспечения реализации жилищной политики ;
- административного права .

К изменениям в названных областях относятся:

- предоставление права юридическим и физическим лицам получать землю в аренду и возмездно передавать выделенные им во владение и пользование земельные участки другим субъектам без изменения целевого назначения землепользования ;
- определение категорий лиц, пользующихся преимуществами в получении участков под жилищное строительство;
- предоставление льгот участникам строительства и эксплуатации жилья;

- детализация вопросов права собственности на жилые строения, конкретизация понятия недвижимости в жилищных правоотношениях, более четкое урегулирование условий гражданско-правовых сделок, связанных с жильем , е г о и с п о л ь з о в а н и е м ;

- конкретизация права собственности на государственный жилищный фонд (включая малосемейные общежития) и механизм его приватизации;

- принятие новых законов и иных нормативных актов, регулирующих деятельность вновь создаваемых финансовых институтов для аккумуляции и использования средств в жилищном строительстве и в процессе приобретения ж и л ь я ;

- в Гражданском кодексе необходимы дополнения, дающие развернутую характеристику видов обязательств, вновь возникающих в жилищной сфере, таких как договор подряда на организацию строительных работ и оказание услуг в приобретении жилья (институт коммерческого застройщика), ипотека и иных;

- установление административной ответственности за нарушение норм и правил физическими и юридическими лицами в строительстве;

- детализация вопросов, входящих в компетенцию местных исполнительных органов в части предоставления земельных участков под жилищное строительство и инженерное обустройство территорий;

- внесение других необходимых изменений и дополнений.