



## Об утверждении Программы жилищного строительства "Нұрлы жер" и внесении изменений и дополнения в некоторые решения Правительства Республики Казахстан

Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года № 922.

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемую Программу жилищного строительства "Нұрлы жер" (далее – Программа).

2. Внести в некоторые решения Правительства Республики Казахстан следующие изменения и дополнение:

1) в постановлении Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728 "Об утверждении Программы развития регионов до 2020 года":

в Программе развития регионов до 2020 года, утвержденной указанным постановлением:

в разделе "1. Паспорт Программы":

строку "Задача 5. Развитие жилищного строительства." подраздела "Задачи Программы" исключить;

в подразделе "Источники и объемы финансирования":

таблицу "Объемы финансирования Программы составляют:" изложить в следующей редакции:

"Объемы финансирования Программы составляют:

млн. тенге

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
РБ*	180 755	113 335	69 516	63 296	215 833
МБ*	16 158	11 751	5 010	4 415	14 930
Внебюджетные средства	212 968	523 712	107 750	109 900	113 200
Все средства	409 881	648 798	182 276	177 611	343 963

";

в разделе "2. Введение":

абзац девятый изложить в следующей редакции:

"Настоящая Программа разработана на основании следующих программ: "Развитие регионов", "Программы развития моногородов на 2012 – 2020 годы", "Модернизация жилищно-коммунального хозяйства на 2011– 2020 годы", "Ақ бұлақ на 2011– 2020 годы".";

в разделе "4. Цель, целевые индикаторы, задачи и показатели результатов реализации Программы":

подраздел "Задача 5. Развитие жилищного строительства" исключить;

в разделе "5. Основные направления, пути достижения цели и задач Программы, соответствующие меры":

часть "Приоритет 2. Строительство доступного жилья" в подразделе "Приоритеты государственной поддержки мероприятий по развитию центров экономического роста" исключить;

в разделе "6. Необходимые ресурсы" таблицу изложить в следующей редакции:

" млн. тенге

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
РБ*	180 755	113 335	69 516	63 296	215 833
МБ*	16 158	11 751	5 010	4 415	14 930
Внебюджетные средства	212 968	523 712	107 750	109 900	113 200
Все средства	409 881	648 798	182 276	177 611	343 963

";

в приложении 1 к Программе развития регионов до 2020 года:

в Плане мероприятий по реализации Программы развития регионов до 2020 года:

подраздел "Задача 5. Развитие жилищного строительства" исключить;

в расшифровке аббревиатур:

строки:

"

--	--	--	--	--	--

АО "ИО "КИК"	- акционерное общество "Ипотечная организация "Казахстанская ипотечная компания"
Фонд недвижимости	- акционерное общество "Фонд недвижимости "Самрук-Казына"
ЖССБК	акционерное общество "Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана"

"

исключить;

приложение 4 к Программе развития регионов до 2020 года исключить;

2) в постановлении Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2015 года № 1136 "Об утверждении перечня правительственных программ и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Республики Казахстан" (САПП Республики Казахстан, 2015 г., № 77-78-79, ст. 582):

перечень правительственных программ, утвержденный указанным постановлением, дополнить строкой 6 следующего содержания:

"

6.	Программа жилищного строительства "Нұрлы жер"	Министерство национальной экономики Республики Казахстан	2017 – 2021 годы
----	---	--	------------------

".

3. Центральным и местным исполнительным органам принять меры по реализации Программы.

4. Ответственным центральным и местным исполнительным органам представлять информацию согласно Плану мероприятий по реализации Программы в соответствии с Правилами разработки, реализации, проведения мониторинга, оценки и контроля Стратегического плана развития Республики Казахстан, государственных и правительственных программ, стратегических планов государственных органов, программ развития территорий, а также разработки, реализации и контроля Прогнозной схемы территориально-пространственного развития страны, утвержденными Указом Президента Республики Казахстан от 4 марта 2010 года № 931 "О некоторых вопросах дальнейшего функционирования Системы государственного планирования в Республике Казахстан".

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Министерство национальной экономики Республики Казахстан.

6. Настоящее постановление вводится в действие со дня его подписания.

<i>Премьер-Министр Республики Казахстан</i>	<i>Б. Сагинтаев</i>
---	---------------------



Целевые индикаторы	финансирования	9619	10116	10530	10652	10694	10797	официальные данные статистики	МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы, АО "НУХ " Байтерек", АО ФНБ " Самрук-Казына"
	, тыс. кв. метров								
	*, в том числе :								
	многоквартирное жилье	4825	5116	5130	5172	5204	5297		
	индивидуальное жилье	4794	5000	5400	5480	5490	5500		
*Данные индикаторы уточняются от объемов финансирования на соответствующие финансовые годы.									

Источники и объемы финансирования	Финансовые затраты на реализацию Программы предусматриваются за счет республиканского бюджета, а также частных инвестиций, в том числе субъектов квазигосударственного сектора. Объемы финансирования Программы составляют:
-----------------------------------	---

млрд. тенге

	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Всего
РБ*, в том числе:	168,8	182,0	174,0	139,0	139,0	802,8
субсидии по ипотечным жилищным займам	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	50,0
субсидии по кредитам застройщиков	11,0	11,0	11,0			33,0
целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование и (или) строительство арендных домов (без выкупа) для очередников, состоящих на учете в МИО	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	125,0
целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на развитие и (или) обустройство ИКИ в районах жилищной застройки	86,1	80,0	80,0	80,0	80,0	406,1
бюджетное кредитование ЖССБК	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	120,0
целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование и (или) строительство арендных домов для молодых семей и очередников, состоящих на учете в МИО	2,6	12,0	20,0	0	0	36,2
на увеличение уставного капитала АО "НУХ " Байтерек" с последующим увеличением уставного капитала Фонда гарантирования	10,0	0	0	0	0	10,0
целевой текущий трансферт на погашение ранее принятых обязательств уполномочен-ной						

организацией акимата города Астаны перед АО "ФНБ "Самрук-Қазына"		20,0				20,0
на разработку типовых проектов для ИЖС	0,1					0,1
кредитование областных бюджетов, бюджетов городов Астаны и Алматы на проектирование и (или) строительство жилья по линии ЖССБК по ставке 0,01 % годовых			4,0			4,0
Внебюджетные средства**, в том числе средства субъектов квазигосударственного сектора, направляемые:	46,1	139,4	123,3	139,4	104,4	552,6
на выкуп облигаций МИО и через обусловленные депозиты в БВУ	46,1	119,4	103,3	139,4	104,4	512,6
на финансирование завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Астане		20,0	20,0			40,0
Всего	214,9	321,4	297,3	278,4	243,4	1355,4

\*уточняются при утверждении республиканского бюджета на соответствующие финансовые годы в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

\*\*данные средства направляются по мере поступления средств от реализации жилья.

## 2. Введение

Реформы, проводимые в Казахстане, позволили республике прочно занять позиции страны со стабильной экономической и социальной ситуацией, создать благоприятные условия для привлечения капитала и инвестиций.

Строительная отрасль является одной из активно развивающихся отраслей экономики Республики Казахстан и оказывает значительное воздействие на социально-экономическое развитие страны и регионов. Доля строительной отрасли во внутреннем валовом продукте (далее – ВВП) Республики Казахстан на сегодня составляет 6,2 %. Особое внимание уделяется развитию сектора жилищного строительства, доля которого в структуре ВВП по строительной отрасли составляет 11%.

Обеспечение населения жильем стало приоритетным направлением Прогнозной схемы территориально-пространственного развития страны до 2020 года, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 21 июля 2011 года № 118, и задачей общенационального характера.

Важнейшими инструментами обеспечения населения жильем являются привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства.

Программа жилищного строительства "Нұрлы жер" (далее – Программа) разработана во исполнение поручения Главы государства, данного на расширенном заседании Правительства Республики Казахстан 9 сентября 2016 года, и направлена на выработку новых подходов стимулирования жилищного строительства для повышения доступности жилья широким слоям населения и интеграции в нее вопросов жилья из действующих программ.

В государственной жилищной политике будут переведены акценты с прямого на внебюджетное финансирование. Средства в сфере жилищного строительства, выделенные в рамках Государственной программы "Нұрлы жол" на 2015-2019 годы (далее – Госпрограмма "Нұрлы жол") и Программы развития регионов до 2020 года будут сконцентрированы и перераспределены в настоящей Программе.

В целом реализация Программы с привлечением потенциала частных инвестиций и поддержка предпринимательской деятельности станет основой для развития строительной индустрии, внесет значимый вклад в общее социально-экономическое развитие, обеспечив дальнейший экономический рост республики, сохранение устойчивых темпов жилищного строительства, создание новых рабочих мест.

### **3. Анализ текущей ситуации**

#### **Оценка текущего состояния отрасли жилищного строительства**

В секторе жилищного строительства сохраняются высокие темпы роста. За последние три года объем инвестиций в жилищное строительство<sup>1</sup> возрос с 497,8 млрд. тенге до 740 млрд. тенге в 2015 году, что обеспечило ввод 24 млн. кв. метров нового жилья или более 200 тыс. жилищ, увеличив жилищный фонд республики до 340,6 млн. кв. метров жилья. За 11 месяцев текущего года введено в эксплуатацию 8,9 млн. кв. метров нового жилья, в том числе 45588 квартир и 31130 индивидуальных жилых домов. При этом, частными застройщиками сдано в эксплуатацию 7,8 млн. кв. метров или 87,6%, из них населением построено 4,4 млн. кв. метров индивидуального жилья.

#### **О мерах государственной поддержки жилищного строительства**

Государством в целях поддержки темпов жилищного строительства и обеспечения населения жильем принимаются всесторонние меры.

В частности, успешно реализованы государственные программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005– 2007 годы и на 2008–2010 годы, по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010–2014 годы, жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 – 2014 годы и "Доступное жилье – 2020".

В рамках данных программ разработана и действует схема строительства кредитного жилья с реализацией через систему жилищных строительных сбережений, возобновлено строительство жилья коммунального жилищного фонда, приняты меры по развитию сектора арендного жилья МИО и субъектами квазигосударственного сектора, оказана поддержка строительству коммерческого жилья частными застройщиками, развитию и обустройству ИКИ к районам жилищной застройки.

Рост объемов строительных работ с 2015 года обусловлен, в первую очередь, реализацией инфраструктурных проектов и вводом жилья в рамках Госпрограммы "Нұрлы жол", предусматривающей выделение средств из Национального фонда республики для финансирования строительства арендного, кредитного и коммерческого жилья.

В рамках Госпрограммы "Нұрлы жол", с 2016 года, для ускорения строительства кредитного жилья внедрен механизм оборачиваемости средств каждые 2 года за счет выпуска ценных бумаг МИО и обеспечения их выкупа АО "Байтерек девелопмент", которое является оператором финансирования строительства жилья для очередников, состоящих на учете в МИО, и вкладчиков ЖССБК.

В целях поддержки частных застройщиков и предложений на рынке первичного жилья привлечено для строительства коммерческого жилья на принципах государственно-частного партнерства АО "ФНБ "Самрук-Казына".

МИО обеспечивает подведение ИКИ к районам массовой жилищной застройки. Были выделены средства на строительство порядка 6 тыс. км. сетей электро, газо-, тепло- и водоснабжения для объектов арендного, кредитного, коммерческого и индивидуального жилья. Порядка 109 тыс. земельных участков были обеспечены ИКИ.

За счет государственных инвестиций построено и введено 7 293,7 тыс. квадратных метров жилья, что позволило обеспечить жильем более 105 тыс. граждан, в том числе:

3735,3 тыс. кв. метров или 46 570 квартир в рамках Государственной программы развития жилищного строительства в 2005-2011 годы;

1955,4 тыс. кв. метров или 32 683 квартир в рамках Программы "Доступное жилье – 2020" в 2012-2014 годы;

1603 тыс. кв. метров или 26 644 квартир в рамках Госпрограммы "Нұрлы жол" и Программы развития регионов до 2020 года.

Правительство Республики Казахстан в 2008-2009 годах направило средства из государственного бюджета и Национального фонда Республики Казахстан в сумме 464,3 млрд. тенге на завершение строительства 450 жилых комплексов с целью защиты прав 62 889 дольщиков. Из них на сегодня завершается строительство 3 проблемных жилых объектов, в которых участвуют 134 дольщика.

Данные обстоятельства и растущий спрос на жилье потребовали совершенствования законодательной базы и внедрения новых механизмов вовлечения средств населения в жилищное строительство.

В этой связи, 10 октября 2016 года вступил в силу новый Закон Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве", который включает в себя 3 способа организации долевого жилищного строительства:

- 1) получение гарантии Фонда гарантирования;
- 2) проектное финансирование БВУ;
- 3) возведение "каркаса" жилого здания за счет собственных средств застройщика.

Принятые меры позволят повысить доступность первичного жилья для всех категорий населения, обеспечить обязательное завершение строительства жилого дома и передачу дольщику его доли, снизить стоимость финансирования и цены продажи жилья посредством доступа застройщика к



средствам дольщиков в процессе строительства, увеличится кредитование строительного сектора БВУ за счет снижения рисков в секторе жилищного строительства.

## Об обеспеченности населения жильем

Благодаря государственной поддержке к 2016 году ежегодный объем жилищного строительства превысил 8 млн. кв. метров жилья.

Обеспеченность<sup>2</sup> населения жильем в Казахстане выросла с 2005 года на 20% и составила 21 кв. м на человека к 2016 году. В соответствии с социальными стандартами ООН, для обеспечения качества жизни на одного жителя должно приходиться не менее 30 кв. м. По данному показателю Казахстан отстает от России (23,4 кв. м.), Польши (25 кв. м.), КНР (32 кв. м.), Германии (39 кв. м.) и США (69,7 кв. м.), Великобритании (70 кв. м). Опыт зарубежных стран показывает, что для кардинального улучшения жилищной обеспеченности в приемлемые сроки (на протяжении жизненного цикла одного поколения) строительная активность должна составлять около 1 кв. м на жителя в год. Например, в период интенсивного решения жилищной проблемы в Японии ежегодно строилось 0,9 - 1 кв. м. жилья на человека, в США - 0,7 - 0,8 кв. м., во Франции и Германии - около 0,7 кв. м., Китай длительное время поддерживает строительную активность на уровне 1 кв. м на человека.

На сегодняшний день объем спроса на жилую недвижимость в Казахстане значительно превышает объем предложения и такие факторы как миграция населения, улучшение демографической ситуации, урбанизация увеличивают спрос.

Численность населения<sup>2</sup> Казахстана на 1 ноября 2016 года увеличилась с 2013 года с 16,9 млн. человек до 17,7 млн. человек. Численность городского населения составила - 10,1 млн. человек, сельского 7,6 млн. человек. Уровень урбанизации составил около 56,9%.

Для того, чтобы поддерживать уровень строительной активности на текущем уровне 0,6 кв. м. на человека требуется увеличить годовой объем жилищного строительства до 12 млн. кв. м. к 2031 году при прогнозной численности населения 24 млн. человек.

## Динамика роста населения и жилищного фонда



Недостаточный объем жилищного строительства приводит к увеличению численности нуждающихся в жилье граждан, которая на 1 декабря 2016 года достигла 2,5 млн. человек, в том числе очередники, состоящие на учете в МИО, на жилье – 400 тысяч, вкладчики ЖССБК – 780 тысяч, и очередники на получение 10 соток земли – 1,3 млн. человек.

При этом, из очередников, состоящих на учете в МИО, более 170 тысяч человек являются малоимущими, 180 тысяч человек относятся к категории "государственные служащие и работники бюджетных организаций" и 50 тысяч человек к категории "дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей".

Вместе с тем, в условиях неразвитости фондового рынка и других финансовых инструментов частные инвесторы свои сбережения в основном вкладывают в два инструмента – инвестиции в строительство жилой недвижимости и депозиты банков.

На 1 ноября 2016 года по данным Национального банка Республики Казахстан объем депозитов населения в БВУ составил 7 390,7 млрд. тенге. При этом в ЖССБК объем вкладов населения составил 381 млрд. тенге.

Определяющими факторами доступности жилья для граждан являются цены на недвижимость и соответствующая покупательская способность.

Цены на жилье первичного рынка с 2013 года выросли с 189,1 тыс. тенге до 248,2 тыс. тенге (в 1,3 раза) к 2016 году. Наиболее высокие цены в Астане (339,8 тыс. тенге за кв. м), Атырау (326,3 тыс. тенге), Алматы (304,5 тыс. тенге), Актау (297,1 тыс. тенге), самые низкие в Талдыкоргане и Жезказгане – на уровне 90 тыс. тенге за кв.м.

Вместе с тем, на текущем рынке ипотечного кредитования отмечается снижение активности из-за высоких процентных ставок (15-21% годовых), ограниченной доступности ипотечных займов, а также жестких требований банков к заемщикам ввиду изменения действующего законодательства.

На рынке ипотечного кредитования за последние 3 года произошло увеличение доли ЖССБК до 70% ежегодной выдачи ипотечных займов. В течение 2016 года прирост новых вкладчиков составил свыше 170 тысяч человек и достиг 780 тысяч.

Для поддержания платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья необходимо создание условий для развития рыночных механизмов.

Основными вызовами при реализации сбалансированной жилищной политики являются:

необеспеченность в полной мере жильем очередников как на жилье, так и на земельные участки;

отсутствие активного привлечения частных инвестиций для финансирования строительства жилья ;

снижение платежеспособного спроса населения;

снижение объемов кредитования застройщиков;

недостаточность финансирования строительства инженерных коммуникаций для участков под индивидуальную жилищную застройку;

высокая стоимость строительства жилья, что является сдерживающим фактором роста массового жилищного строительства;

отсутствие эффективного рынка производства отечественных строительных материалов.

Для решения данных проблем предлагается выработка новых подходов в жилищном строительстве с учетом международного опыта.

---

<sup>1</sup>по данным Комитета статистики МНЭ РК

---

<sup>2</sup>по данным Комитета статистики МНЭ РК

## **0 международном опыте поддержки жилищного строительства**

Анализ зарубежного опыта показывает активную поддержку отрасли жилищного строительства:

1. Российская Федерация.

В настоящее время в России действует Федеральная целевая программа "Жилище" на 2016 - 2020 годы.

Данная Программа имеет следующие подпрограммы:

1) обеспечение жильем молодых семей;

2) выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;

3) стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации;

4) обеспечение жильем отдельных категорий граждан;

5) модернизация объектов коммунальной инфраструктуры.

Кроме того, государством также стимулируется деятельность застройщиков в рамках строительства жилья. Так, мерами поддержки в рамках подпрограммы "Жилье для российской семьи" являются:

1) оказание поддержки по строительству инженерной инфраструктуры посредством финансирования обеспечения выкупа объектов инженерно-технического обеспечения путем выпуска облигаций с залоговым обеспечением;

2) предоставление застройщикам - участникам программы "Жилье для российской семьи" льготных условий кредитования с процентной ставкой от 9,5 % до 13%.

2. Республика Беларусь.

Жилищная политика проводится в соответствии с Государственной программой "Строительство жилья" на 2016 – 2020 годы.

Основными направлениями программы являются:

1) строительство жилья для граждан, имеющих право на государственную поддержку в виде льготных кредитов и субсидий;

2) развитие индивидуального жилищного строительства путем предоставления земельных участков с существующей инженерной и транспортной инфраструктурой либо в местах, максимально приближенных к таким районам;

3) строительство жилья для граждан, имеющих право на государственную поддержку долевым способом в составе жилищно-строительных потребительских кооперативов и на условиях государственного заказа.

В целом реализация Государственной программы способствует развитию жилищного строительства в Республике Беларусь, дополнительному строительству объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и повышению доступности жилья для населения.

3. Турция.

Основными уполномоченными органами в сфере регулирования жилищной политики в Турции являются:

1) Министерство общественных работ и жилищного строительства (министерство);

2) Управление по развитию жилищного строительства Турции (ТОКİ).

В рамках плана неотложных действий Правительства Турции с 2003 года проводятся мероприятия по обеспечению жильем населения с низким уровнем дохода и переселению жителей ветхих домов в современные жилищные комплексы. Так, к концу 2011 года TOKİ было построено примерно 202 000 домов для граждан Турции со средним достатком и 140 000 домов для малообеспеченных и бедных семей. Планируется, что TOKİ к 2023 году построит в Турции порядка 500 000 жилых домов.

Для малообеспеченных слоев населения, не имеющих постоянного дохода или с низким уровнем дохода, предусмотрено арендное жилье площадью от 45 до 65 кв. метров с ежемесячной оплатой в размере 80 долларов США со сроком погашения в течение 20 лет. При этом оплата жилья производится только через 2 года после заселения. Семьям погибших военнослужащих, инвалидам войны, их вдовам и сиротам выдаются беспроцентные займы на жилищное строительство.

#### 4. Китай.

Реформа в жилищной политике является важной составляющей китайской экономической системы. Программа доступного жилищного строительства, которая была утверждена в 1999 году, призвана обеспечить более дешевым жильем семьи с низким доходом.

В целом жилищная программа состоит из четырех механизмов:

1) государственное строительство жилья для семей с низким уровнем дохода;

2) общественная аренда жилья. Одним из методов обеспечения жильем населения является механизм, в рамках которого государство приобретает жилье на вторичном рынке и предоставляет его в аренду нуждающимся гражданам без права выкупа;

3) жилищное строительство за счет частных застройщиков. В рамках данного механизма предусмотрено удовлетворение спроса на жилье путем предоставления возможности приобретения жилых площадей у частных застройщиков за цену значительно ниже рыночной. При этом стимулирующими мерами для частных застройщиков являются предоставление государством земельных участков, налоговые льготы, а также субсидирование процентных ставок;

4) жилищное субсидирование. Данный механизм предусматривает выделение государственных субсидий отдельным категориям граждан, имеющим низкий доход, на приобретение жилья, а также расходы, связанные с его арендой и содержанием.

Так, в 2015 году для финансирования Программы доступного жилищного строительства Правительством Китая было выделено 20,2 млрд. долларов США. Данные средства были использованы в качестве жилищных субсидий для семей с низкими доходами.

#### 5. Швейцария.

Основа жилищной политики Швейцарии – это оказание финансовой поддержки государством застройщикам и арендодателям, а также предоставление субсидий. Главные субъекты государственной поддержки – строители жилья для общественных нужд (общественные фонды, жилищные кооперативы и

др.). Жилье, построенное указанными субъектами, является более дешевым, чем жилье других инвесторов, что позволяет существенно снижать плату за его аренду для отдельных категорий граждан. Государство на федеральном, кантональном и муниципальном уровнях поддерживает создание и функционирование организаций, строящих жилье для общественных нужд. Также государство стимулирует их деятельность путем предоставления льготных займов, субсидий, налоговых преференций, земельных участков по низким ценам, предоставления гарантий.

С учетом зарубежного и отечественного опыта в реализации жилищных программ, для обеспечения доступности жилья широким слоям населения, необходимо решить следующие задачи:

- 1) создать полноценный сбалансированный рынок жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса;
- 2) привлечь частные инвестиции в жилищное строительство и стимулировать государственно-частное партнерство;
- 3) развивать индивидуальное жилищное строительство;
- 4) обеспечить инженерно-коммуникационной инфраструктурой районы жилищной застройки;
- 5) повысить доступность ипотечного кредитования и жилищных строительных сбережений для широких слоев населения.

Решение данных задач позволит стимулировать массовое строительство жилья и обеспечить ежегодный ввод, начиная с 2017 года, 10 млн. кв. метров жилья.

#### 4. Цель, целевые индикаторы, задачи и показатели результатов реализации Программы

Сноска. Раздел 4 в редакции постановления Правительства РК от 23.10.2017 № 674; с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 26.12.2017 № 877.

Целью Программы является повышение доступности жилья для населения.

Достижение данной цели будет измеряться следующими целевыми индикаторами:

	Наименование индикатора	2016 год ( оценка )	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Источник информации	Ответственные за достижение
Целевые индикаторы	Объем ввода жилья за счет всех источников финансирования	9619	10116	10530	10652	10694	10797		МИР, МИО областей, городов Астаны и

, тыс. кв. метров*, в том числе:								официальные данные	Алматы, АО " НУХ " Байтерек", АО ФНБ " Самрук-Казына
многоквартирное жилье	4825	5116	5130	5172	5204	5297			
индивидуальное жилье	4794	5000	5400	5480	5490	5500			

\*Данные индикаторы уточняются от объемов финансирования на соответствующие финансовые годы.

Для решения поставленной цели предусматривается решение следующих задач:

Задача 1. Повышение доступности ипотечного кредитования.

Достижение данной задачи будет измеряться следующими показателями результатов:

Показатели результатов	Ед. измерения	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Источник информации	Ответственные за достижение
1. Объем субсидируемых ипотечных жилищных займов на выкуп жилья	млрд.тенге	15,0*	105,0*				данные БВУ	МИР, БВУ, НПП, АО "НУХ "Байтерек", АО "ИО "КИК"
2. Количество субсидированных ипотечных жилищных займов на выкуп нового жилья	тыс. ед.	1,0*	7,0*					

\*Данные индикаторы уточняются от объемов финансирования на соответствующие финансовые годы.

Задача 2. Стимулирование строительства жилья частными застройщиками

Достижение данной задачи будет измеряться следующими показателями результатов:

Показатели результатов	Ед. измерения	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Источник информации	Ответственные за достижение
1. Объем субсидируемых кредитов застройщиков	млрд.тенге	15,0*	137,0*				данные БВУ	МИР, БВУ, НПП, АО "НУХ " Байтерек", АО " ФРП "Даму", МИО областей, городов Астаны и Алматы
2. Объем ввода жилья за счет субсидируемых кредитов застройщиков	тыс. кв. метров		50,0*	550*	*	*		

\*Данные индикаторы уточняются от объемов финансирования на соответствующие годы.

Задача 3. Строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений

Достижение данной задачи будет измеряться следующим показателем результатов:

Показатель результатов	Ед. измерения	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Источник информации	Ответственные за достижение
Объем ввода кредитного жилья	тыс. кв. метров	986,3*	992,2*	746,3*	626,9*	871,3*	данные МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы, АО "НУХ "Байтерек	МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы, АО "НУХ "Байтерек

\*Данные индикаторы уточняются от объемов финансирования на соответствующие годы.

Задача 4. Создание фонда арендного жилья для социально-уязвимых слоев населения

Достижение данной задачи будет измеряться следующим показателем результатов:

Показатель результатов	Ед. измерения	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Источник информации	Ответственные за достижение
Объем ввода арендного жилья без выкупа	тыс. кв. метров	150*	150*	150*	150*	150*	МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы

\*Данные индикаторы уточняются от объемов финансирования на соответствующие годы.

Задача 5. Развитие индивидуального жилищного строительства

Достижение данной задачи будет измеряться следующим показателем результатов:

Показатель результатов	Ед. измерения	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Источник информации	Ответственные за достижение
Объем ввода индивидуального жилья	тыс. кв. метров	5000*	5400*	5480*	5490*	5500*	официальные данные	МИР, МИО областей городов Астаны и Алматы

\*Данные индикаторы уточняются от объемов финансирования на соответствующие годы.

Задача 6. Обеспечение населения арендным и коммерческим жильем

Достижение данной задачи будет измеряться следующими показателями результатов:



Показатели результатов	Ед. измерения	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Источник информации	Ответственные за достижение
Объем ввода арендного и коммерческого жилья, в том числе:	тыс. кв. метров	291,1*	613,8*	125*			МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы, АО "НУХ "Байтерек", АО "ФНБ "Самрук-Қазына"	МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы, АО "НУХ "Байтерек", АО "ФНБ "Самрук-Қазына"
Арендное жилье МИО		23,1*	75*	125*				
Арендное жилье с выкупом АО "ИО "КИК"		165,0	135,0					
Арендное жилье с выкупом и коммерческое жилье Фонда недвижимости		103,0	403,8					

\*Данные индикаторы уточняются от объемов финансирования на соответствующие годы.

#### Задача 7. Поддержка долевого жилищного строительства

Достижение данной задачи будет измеряться следующими показателями результатов:

Показатели результатов	Ед. измерения	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Источник информации	Ответственные за достижение
1. Объем выдачи гарантирования долевого строительства Фондом гарантирования	млрд. тенге	9,4	40,1	90,3	105,9	127,1	Данные АО "НУХ "Байтерек"	МИР, АО "НУХ "Байтерек", Фонд гарантирования
2. Охват рынка долевого строительства гарантией Фонда гарантирования	%	5	15	20	25	25		

#### 5. Основные направления, пути достижения цели и задач программы, соответствующие меры

Сноска. Раздел 5 с изменением, внесенным постановлением Правительства РК от 23.10.2017 № 674.

Первым этапом реализации Программы является период с 2017 по 2021 годы.

Программа будет осуществляться по следующим направлениям:

- 1) повышение доступности ипотечного кредитования;

- 2) стимулирование строительства жилья частными застройщиками;
- 3) строительство кредитного жилья через систему жилищных сбережений;
- 4) создание фонда арендного жилья для социально-уязвимых слоев населения;
- 5) развитие индивидуального жилищного строительства;

6) реализация направлений жилищного строительства в рамках ранее принятых государственных и правительственных программ.

Данные направления призваны обеспечить жильем растущий спрос среди населения через привлечение БВУ, а также оказать поддержку частным застройщикам для стимулирования жилищного строительства.

В целом для реализации приоритетных направлений программы МИО необходимо:

- 1) провести ревизию имеющихся земельных участков, пригодных под массовую застройку;
- 2) определить приоритетные районы массовой застройки жилыми домами в соответствии с утвержденными генеральными планами и проектами детальной планировки;
- 3) провести предварительные работы по подготовке земельных участков;
- 4) обеспечить свободный доступ к информации о наличии свободных земельных участков;
- 5) обеспечить предоставление земельных участков застройщику, в том числе индивидуальному застройщику, в соответствии с действующим законодательством.

На законодательной основе будут предусмотрены МИО дополнительные права по выкупу неиспользуемых земель под государственные нужды, в том числе для ИЖС.

Будут актуализированы генеральные планы населенных пунктов с учетом необходимости социальной и транспортной инфраструктуры.

В целях дальнейшего развития социальной инфраструктуры допускается строительство жилых домов с размещением на первых этажах объектов социального назначения (детских садов, детских мини-центров, поликлиник и других) по проектам, соответствующим установленным государственным нормативам в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

Отведенные под застройку массивы до начала строительства жилых домов должны быть обеспечены ИКИ, включающей инженерные сети тепло-, водо-, газо- и электроснабжения,

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

Проектирование, развитие и обустройство ИКИ осуществляются за счет средств республиканского и местных бюджетов.

В результате предусматриваемые меры позволят стимулировать строительство жилья. Допускается строительство МИО арендного (коммунального) жилья для очередников МИО, состоящих на учете, нуждающихся в жилье, за счет средств местного бюджета. Порядок распределения жилья регулируется в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан.

### **5.1. Повышение доступности ипотечного кредитования.**

**Сноска. Подраздел 5.1. в редакции постановления Правительства РК от 23.10.2017 № 674.**

В целях стимулирования спроса со стороны населения необходимо восстановить объем ипотечного кредитования БВУ на уровне ежегодной выдачи 150 млрд. тенге.

Для данных целей предлагается внедрить инструмент субсидирования ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выдаваемым БВУ населению.

Субсидирование осуществляется только по ипотечным жилищным займам, выдаваемым БВУ, по ставке вознаграждения не более 16% годовых.

Ежегодно в рамках Программы из республиканского бюджета выделяются субсидии для возмещения части ставки вознаграждения:

до 6% годовых от ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам на приобретение жилья в рамках данного подраздела (после субсидирования ставка вознаграждения для конечного заемщика составит не более 10% годовых);

до 7% годовых от ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, на приобретения жилья в рамках пилотного проекта по подразделу 5.5. "Развитие индивидуального жилищного строительства" (после субсидирования ставка вознаграждения для конечного заемщика составит не менее 5% годовых).

Обязательными условиями участия заемщика в Программе являются:

срок кредитования по ипотечным жилищным займам на приобретение жилья в рамках данного подраздела – до 180 месяцев, по ипотечным жилищным займам, на приобретение жилья в рамках пилотного проекта согласно подразделу 5.5. "Развитие индивидуального жилищного строительства";

наличие у заемщика, обратившегося в БВУ, средств в размере не менее 30% от стоимости приобретаемого жилья, и/или подтверждающих документов об оплате средств продавцу, и/или

равноценного дополнительного залога жилой недвижимости, принадлежащего заемщику или третьим лицам;

наличие у заемщика, обратившегося в ЖССБК, средств на счете в размере не менее 30% от стоимости приобретаемого жилья;

целевое назначение - покупка первичного жилья;

максимальная сумма ипотечного жилищного займа, подлежащего субсидированию, при приобретении жилья в городах Астане и Алматы – до 20 млн. тенге, в других регионах до 15 млн. тенге включительно;

максимальная сумма ипотечного жилищного займа, субсидируемого в рамках подраздела 5.5. " Развитие индивидуального жилищного строительства", составляет до 20 млн. тенге включительно;

максимальный срок субсидирования - 120 месяцев, но не более срока кредитования.

Под понятием "первичное жилье" понимается объект жилой недвижимости (квартира в построенном объекте, индивидуальный жилой дом), на которое право собственности регистрируется впервые при его приобретении от застройщика (заказчик) либо иных юридических лиц, реализующих жилье от застройщика (заказчика).

Порядок предоставления субсидий для возмещения части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным банками второго уровня населению через субъектов квазигосударственного сектора, утверждается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Взаимоотношения между БВУ, заемщиком и АО "ИО "КИК" регулируются соглашением, типовая форма которого утверждается АО "НУХ "Байтерек".

Субсидии направляются через финансового агента АО "ИО "КИК", услуги которого оплачиваются за счет средств республиканского бюджета. Оплата индивидуального подоходного налога с начисляемых конечным заемщикам субсидий с учетом требований налогового законодательства Республики Казахстан осуществляется за счет средств республиканского бюджета.

На момент рассмотрения АО "ИО "КИК" субсидирования ипотечного займа БВУ должны соответствовать следующим требованиям:

наличие действующих лицензий, требуемых законодательством Республики Казахстан, в том числе лицензии на проведение банковских и иных операций, связанных с выдачей ипотечных займов;

участие в системе обязательного коллективного гарантирования (страхования) вкладов ( депозитов) физических лиц в БВУ.

В рамках Программы БВУ не взимают какие-либо комиссии, сборы и/или иные платежи, связанные с получением/обслуживанием займов/заключением договора субсидирования, за исключением случаев, предусмотренных порядком предоставления субсидии для возмещения части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным БВУ населению.

Не допускается субсидирование ставки вознаграждения по ипотечным займам, направленным на потребительские цели, рефинансирование займа, приобретение нежилой недвижимости, земельного участка.

В целях стимулирования ипотечного рынка АО "ИО "КИК" вправе осуществлять выкуп прав требования по ипотечным займам (в том числе субсидируемых АО "ИО "КИК") у БВУ и финансовых организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, за счет реинвестирования поступающих арендных платежей согласно внутренним документам АО "ИО "КИК".

Дополнительно для выкупа прав требований допускается привлечение заемных средств на рынке капитала.

## **5.2. Стимулирование строительства жилья частными застройщиками.**

**Сноска. Подраздел 5.2. в редакции постановления Правительства РК от 23.10.2017 № 674.**

В целях стимулирования предложения со стороны частных застройщиков необходимо обеспечить финансовыми ресурсами строительные компании через расширение объемов кредитования БВУ.

Для данных целей предлагается внедрить инструмент субсидирования ставки вознаграждения по кредитам, выдаваемым БВУ частным застройщикам.

Субсидирование осуществляется только по кредитам, выданным БВУ по ставке вознаграждения, не превышающей уровень базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан более чем на 5%, действующей на момент принятия решения о субсидировании.

Ежегодно в рамках Программы из республиканского бюджета выделяются субсидии для возмещения 7% годовых от ставки вознаграждения по кредитам застройщиков.

Субсидии направляются через финансового агента АО "ФРП "Даму", услуги которого оплачиваются за счет средств республиканского бюджета.

Обязательными условиями для участия заемщика в Программе являются:

целевое назначение – пополнение оборотных средств и/или инвестиции на финансирование строительства жилья, и/или рефинансирование кредита, ранее направленного на пополнение оборотных средств, и/или инвестиции на финансирование строительства жилья;

валюта кредита – тенге;

максимальный срок субсидирования – до 36 месяцев включительно.

К новым кредитам относятся рефинансируемые кредиты, ранее выданные БВУ в течение 18 месяцев, до вынесения проекта на РКС.

Не допускаются расходы, не связанные непосредственно с финансируемым проектом в рамках данного подраздела.

БВУ проводит экспертизу документов застройщика на получение кредита в соответствии с внутренними документами.

После получения положительного решения БВУ на выдачу кредита частный застройщик обращается в ЖССБК для заключения соглашения о сотрудничестве.

ЖССБК в срок не более 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты обращения частного застройщика заключает данное соглашение при условии предоставления полного пакета необходимых документов согласно внутреннему порядку, определенному ЖССБК, либо отказывает в его заключении.

Отказ от заключения соглашения о сотрудничестве со стороны ЖССБК не является препятствием для частного застройщика в получении одобрения на участие в Программе, и РКС вправе рассматривать данный проект.

Частный застройщик предлагает не менее 50% жилья вкладчикам ЖССБК по фиксированной цене реализации за 1 квадратный метр:

до 260 тыс. тенге включительно в городах Астане, Алматы и их пригородных зонах;

до 220 тыс. тенге включительно в остальных регионах.

Условия реализации жилья вкладчикам ЖССБК определяются внутренними документами ЖССБК, а также соглашением о сотрудничестве между ЖССБК и застройщиком.

Частный застройщик обращается в РКС для получения одобрения на участие в Программе при наличии положительного решения БВУ на выдачу кредита и документов, подтверждающих рассмотрение проекта ЖССБК.

При этом, частный застройщик вправе в последующем повторно обратиться в ЖССБК с целью реализации жилья вкладчикам. В случае отсутствия спроса среди вкладчиков ЖССБК на построенное жилье в рамках заключенного соглашения, частный застройщик реализует жилье на рынке по фиксированной цене реализации, предусмотренной данным направлением. Частный застройщик уведомляет РКС о реализации квартир.

На основании протокола РКС заключается трехсторонний договор субсидирования между БВУ, частным застройщиком и АО "ФРП "Даму" в соответствии с типовой формой, утвержденной АО "НУХ "Байтерек".

Порядок субсидирования ставки вознаграждения по выдаваемым кредитам банками второго уровня субъектам частного предпринимательства для целей жилищного строительства утверждается уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

В рамках Программы БВУ не взимают какие-либо комиссии, сборы и/или иные платежи, связанные с получением/обслуживанием займов/заключением договора субсидирования, за исключением случаев, предусмотренных порядком предоставления субсидии для возмещения части ставки вознаграждения по займам, выданным БВУ застройщикам.

### **5.3. Строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений**

**Сноска. Подраздел 5.3. в редакции постановления Правительства РК от 23.10.2017 № 674.**

#### **5.3.1 Условия и механизм финансирования строительства кредитного жилья.**

В целях увеличения предложения доступного жилья для вкладчиков ЖССБК, в том числе очередников, состоящих на учете в МИО, будет продолжено дальнейшее строительство кредитного жилья.

Механизм финансирования строительства кредитного жилья осуществляется через выпуск облигаций МИО путем заимствования средств от субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с условиями протокола Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан с периодичностью до 2 лет с повторным направлением ранее выделенных средств на новые проекты строительства.

Обеспечение выкупа облигаций МИО осуществляется за счет:

- 1) 67 млрд. тенге, предоставленных АО "НУХ "Байтерек" в 2016 году для обеспечения выкупа ценных бумаг МИО;
- 2) 17,4 млрд. тенге, неиспользованных в 2017 году АО "НУХ "Байтерек" средств на строительство арендного и кредитного жилья;
- 3) 95,6 млрд. тенге, возвращаемых от реализации АО "НУХ "Байтерек" арендного и кредитного жилья;
- 4) 21,1 млрд. тенге, неиспользованных в 2017 году АО "ФНБ "Самрук-Қазына" средств на строительство коммерческого жилья;

5) 75,9 млрд. тенге, возвращаемых АО "ФНБ "Самрук-Қазына" от реализации коммерческого жилья.

Уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства (далее – уполномоченный орган) осуществляет планирование распределения между регионами привлекаемых средств за счет выпуска облигаций с учетом лимитов долга бюджетов МИО областей, городов Астаны и Алматы, посредством согласования проектов, подлежащих финансированию. Дополнительно требуется согласование проектов с ЖССБК.

МИО на основании соглашения о сотрудничестве представляют финансовому оператору АО "Байтерек девелопмент" информацию о целевом освоении средств, ходе строительства и реализации объектов в целях эффективного планирования уполномоченным органом распределения средств между регионами. При этом, АО "Байтерек девелопмент" осуществляет мониторинг строительства объектов МИО.

АО "Байтерек девелопмент" осуществляет выкуп облигаций МИО за счет средств АО "НУХ "Байтерек" и АО "ФНБ "Самрук-Қазына", а также возвратных средств от реализации МИО жилья по согласованию с уполномоченным органом.

МИО по согласованию с уполномоченным органом вправе:

получать облигационные займы от АО "Байтерек девелопмент" в случае частичного или полного погашения ранее выданных облигационных займов;

повторно использовать полученные от реализации жилья средства в рамках одного облигационного займа.

Допускается направление АО "Байтерек девелопмент" нераспределенного объема остатков средств по согласованию с уполномоченным органом на финансирование проектов жилищного строительства через размещение обусловленных вкладов в БУ при соответствии следующим условиям:

наличие у частного застройщика земельного участка на праве собственности, землепользования или земельного участка, выданного для проведения обследования и проектно-изыскательных работ и/или выполнения строительно-монтажных работ с соответствующим целевым назначением, свободного от обременений, обеспеченного или запланированного к обеспечению соответствующей ИКИ согласно генеральному плану и проекту детальной планировки населенного пункта;

наличие проектно-сметной документации с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

ставка вознаграждения по обусловленному депозиту не должна превышать 1% годовых, при этом эффективная ставка вознаграждения БУ по выданному займу частному застройщику устанавливается с учетом соответствия стоимости строительства и реализации 1 квадратного метра жилья в чистовой отделке:



- до 200 тыс. тенге в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау и их пригородных зонах;

- до 180 тыс. тенге в остальных регионах;

общая площадь жилья не должна превышать 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5%. Допускается строительство жилья с площадями, превышающими допустимое отклонение, при возмещении затрат на их строительство за счет застройщика.

Частные застройщики вправе осуществлять финансирование строительства жилья со встроенными коммерческими площадями, объектами социальной инфраструктуры и/или дополнительными этажами с правом дальнейшей реализации.

Требования к БВУ для средств застройщиков определяются внутренними документами АО "Байтерек девелопмент".

Частные застройщики направляют заявки в БВУ, при этом БВУ самостоятельно осуществляет отбор проектов жилищного строительства при условии соответствия требованиям Программы.

БВУ направляет заявку в АО "Байтерек девелопмент" согласно требованиям внутренних нормативных документов АО "Байтерек девелопмент".

АО "Байтерек девелопмент" согласовывает с ЖССБК проекты жилищного строительства, направленные БВУ.

Порядок реализации жилья определяется внутренними документами АО "Байтерек девелопмент", ЖССБК и соглашением о сотрудничестве между ними.

### 5.3.2 Условия и механизм строительства кредитного жилья МИО.

Ценовые параметры строительства и реализации кредитного жилья МИО за 1 квадратный метр в чистовой отделке:

до 180 тыс. тенге в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау (без стоимости инженерных сетей );

до 140 тыс. тенге в остальных регионах (без стоимости инженерных сетей).

Общая площадь жилья не должна превышать 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5%.

Окончательная стоимость строительства определяется на основе положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на ПСД жилых домов. Затраты, превышающие стоимость строительства жилья, возмещаются за счет средств местного бюджета.

Окончательная стоимость реализации не может превышать ценовых параметров, указанных в данном подразделе. В целях снижения стоимости реализации жилья вкладчикам ЖССБК МИО вправе возмещать часть затрат на строительство за счет средств местного бюджета.

При отборе заявленных к рассмотрению проектов приоритет отдается проектам индустриального домостроения. В этих целях, а также для увеличения количества вводимого жилья будут разработаны типовые проекты малогабаритного жилья с применением технологии индустриального домостроения.

В целях сохранения ценового параметра строительства 1 квадратного метра жилья по Программе и увеличения объемов строительства жилья МИО вправе использовать механизм государственно-частного партнерства с частными застройщиками.

Частные застройщики и МИО вправе осуществлять финансирование строительства жилья со встроенными коммерческими площадями, объектами социальной инфраструктуры и/или дополнительными этажами с правом дальнейшей реализации.

При реализации принципа государственно-частного партнерства МИО и/или частный застройщик оформляют заключения комплексной вневедомственной экспертизы с разделением площадей и стоимости помещений, строящихся за счет государственных или частных средств, а также предусматривают в условиях конкурса возмещение подрядными строительными организациями затрат на проектирование в части торговых и офисных площадей, дополнительных этажей и отдельный ввод в эксплуатацию жилых, торговых и офисных площадей.

При этом МИО и подрядные строительные организации осуществляют финансирование строительства в соответствии с утвержденным и согласованным графиком производства работ.

Привлечение застройщиков МИО за счет выпуска ценных бумаг производится через проведение государственных закупок в соответствии с условиями и требованиями, установленными законодательством Республики Казахстан.

Проекты жилищного строительства, организуемые совместно с частными застройщиками на принципах государственно-частного партнерства, осуществляются при соответствии следующим условиям:

наличие у частного застройщика земельного участка на праве собственности, землепользования или земельного участка, выданного для проведения обследования и проектно-изыскательных работ и/или выполнения строительно-монтажных работ с соответствующим целевым назначением, свободного от обременений, обеспеченного или запланированного к обеспечению соответствующей ИКИ согласно генеральному плану и проекту детальной планировки населенного пункта;

наличие проектно-сметной документации с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

согласие частного застройщика на предоставление обеспечения в виде залога земельного участка, незавершенного строительства и проектно-сметной документации.

Отбор и рассмотрение проектов жилищного строительства, представленных частными застройщиками, проводятся в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

### 5.3.3 Порядок и условия обеспечения выкупа жилья.

Выкуп жилья осуществляется участником Программы за счет жилищных, предварительных и промежуточных жилищных займов, накопленных жилстройсбережений и/или собственных средств.

Порядок и условия кредитования участников Программы определяются внутренними документами ЖССБК.

МИО обеспечивают контроль за ходом строительства, своевременным вводом жилья в эксплуатацию и возвратом средств за счет выкупа жилья вкладчиками ЖССБК.

Для выкупа вкладчиками кредитного жилья ЖССБК предоставляет предварительные и промежуточные жилищные займы по ставке не менее 5% годовых.

Для обеспечения оборачиваемости средств, направляемых на строительство кредитного жилья, ежегодно с 2017 года выделяются ЖССБК по 24 млрд. тенге в виде бюджетного кредита в течение 5 лет для последующей выдачи вкладчикам предварительных и промежуточных жилищных займов.

ЖССБК вправе использовать средства бюджетного кредита на кредитование выкупа жилья, построенных МИО и АО "Байтерек девелопмент" в рамках Госпрограммы "Нұрлы жол".

МИО вправе предоставлять бюджетные кредиты на кредитование вкладчиков ЖССБК за счет средств местного бюджета в рамках данной Программы, а также региональных программ.

Предварительные и промежуточные жилищные займы по сниженным процентным ставкам предоставляются вкладчикам ЖССБК за счет остатка и возвратных средств от ранее предоставленных ЖССБК средств (при их наличии) в рамках предыдущих государственных и правительственных (отраслевых) программ, а именно:

средств бюджетного кредита в размере 12,2 млрд. тенге;

средств уставного капитала в размере 25 млрд. тенге;

средств облигационного займа АО "НУХ "Байтерек" в размере 22 млрд. тенге.

Условия реализации и распределения жилья участникам Программы определяются соглашением между ЖССБК и МИО.

Не менее 50% построенного кредитного жилья через МИО в объекте строительства распределяется среди очередников, состоящих на учете в МИО, являющихся вкладчиками ЖССБК. В случае недостаточности количества заявителей среди очередников, состоящих на учете в МИО,

подавших заявление на участие либо подтвердивших оценку платежеспособности, жилье распределяется среди других заявителей из числа вкладчиков ЖССБК.

Порядок и условия отбора, а также распределения жилья участникам Программы определяются внутренними документами ЖССБК на основе балльной системы. При отборе участников приоритетное право на приобретение жилья имеют вкладчики ЖССБК, набравшие большее количество баллов, исходя из определяемого ЖССБК оценочного показателя и (или) иных качественных характеристик договора о жилстройсбережениях вкладчика, участвующего в отборе.

В рамках данного направления допускается приобретение в собственность жилья не более 1 единицы на участника и членов его семьи.

Контроль за исполнением данного требования осуществляется на основании обязательного согласия заявителя о проверке участия заявителя и членов семьи по реализуемым объектам.

В случае нереализации кредитного жилья очередникам МИО и вкладчикам ЖССБК, МИО вправе распорядиться нераспределенным кредитным жильем при условии погашения обязательств перед покупателем ценных бумаг МИО за счет средств местного бюджета.

Также МИО вправе за счет средств местного бюджета выкупить кредитное жилье, финансируемое через АО "Байтерек девелопмент", в соответствии с законодательством Республики Казахстан и самостоятельно распорядиться данным жильем.

Требования к заявителям на кредитное жилье через МИО:

- 1) гражданство Республики Казахстан или статус оралмана;
- 2) подтверждение платежеспособности в порядке, предусмотренном внутренними документами ЖССБК;

3) отсутствие на территории Республики Казахстан у заявителя на жилье и постоянно совместно проживающих с ним членов его семьи (супруги, несовершеннолетних детей), а также других членов семьи, включенных в состав семьи и указанных в заявлении, арендного жилья с выкупом или жилья на праве собственности (общей совместной собственности, доли в долевой собственности, составляющей общую совместную (долевую) собственность других членов семьи, указанных в настоящем подпункте, как единицу жилья), за исключением:

наличия комнат в общежитиях полезной площадью менее 15 квадратных метров на каждого члена семьи;

жилых домов саманного и каркасно-камышитового типа в аварийном состоянии, грозящем обвалом (обрушением), которое подтверждается соответствующей справкой МИО по месту нахождения данного жилища;

- 4) отсутствие фактов преднамеренного ухудшения жилищных условий заявителем на жилье и постоянно совместно проживающими с ним членами его семьи (супругом (-ой), несовершеннолетними

детьми), а также другими членами семьи, включенными в состав семьи и указанными в заявлении, путем обмена жилого помещения или отчуждения жилища, принадлежащего им на праве собственности, в течение последних 5 лет на территории Республики Казахстан.

В случаях наличия нераспределенного жилья в объекте строительства и отсутствия заявителей по данному объекту, соответствующих вышеуказанным требованиям, нераспределенное жилье реализуется вкладчикам ЖССБК, не отвечающим требованиям вышеуказанных подпунктов 3) и 4), в соответствии с внутренними документами ЖССБК.

Для участников, претендующих на приобретение кредитного жилья в городах Астане и Алматы, требуется наличие постоянной регистрации по месту жительства в указанных городах не менее 2 последних лет.

Для очередников, состоящих на учете в МИО, требуется подтверждение постановки на учет нуждающихся в жилище и статуса, нуждающегося в жилье в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

МИО областей, городов Астана и Алматы направляют в ЖССБК актуальный список очередников, состоящих на учете в МИО, всех населенных пунктов соответствующей области с указанием персональных данных и индивидуальных идентификационных номеров (ИИН). За достоверность и своевременную актуализацию списков очередников, состоящих на учете в МИО, ответственность возлагается на МИО.

Процедура отбора и реализации жилья вкладчикам, претендующим на приобретение жилья в объектах МИО, начаты в рамках Программы развития регионов до 2020 года и Госпрограммы "Нұрлы жол", осуществляется ЖССБК в соответствии с настоящим пунктом.

#### **5.4. Создание фонда арендного жилья для социально-уязвимых слоев населения.**

**Сноска. Подраздел 5.4. в редакции постановления Правительства РК от 23.10.2017 № 674.**

На строительство МИО арендного жилья без выкупа и (или) реконструкцию МИО текущего жилищного фонда под арендное жилье без выкупа предусматриваются из республиканского бюджета целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы.

Данное арендное жилье без выкупа предоставляется социально-уязвимым слоям населения из числа очередников, состоящих на учете в МИО, в порядке очередности, определенной в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан.

Ценовые параметры строительства арендного жилья МИО за 1 квадратный метр в чистовой отделке:

до 180 тыс. тенге в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау (без стоимости инженерных сетей);

до 140 тыс. тенге в остальных регионах (без стоимости инженерных сетей).

Окончательная стоимость строительства определяется на основе положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на ПСД жилых домов.

Затраты, превышающие стоимость строительства жилья, будут произведены за счет средств местного бюджета.

Допускаются строительство и (или) реконструкция объектов под арендное жилье без выкупа жилья за счет средств местного бюджета МИО.

Реконструкция осуществляется в пределах средств, определяемых проектно-сметной документацией на основании положительного заключения вневедомственной комплексной экспертизы за счет средств местного бюджета. В случае реконструкции жилья, стоимость 1 квадратного метра должна быть не выше 60% стоимости строительства нового жилого дома в рамках Программы.

Общая площадь жилья не должна превышать 65 кв. метров с допустимым отклонением не более 5%. В 2017 году допускается строительство жилья с площадями, превышающими отклонение при возмещении затрат на их строительство за счет средств местного бюджета.

#### **5.5. Развитие индивидуального жилищного строительства.**

Значительную долю в общем объеме ежегодного ввода жилья занимает ИЖС.

В 2015 году из 8,9 млн. кв. метров введенного жилья доля ИЖС составила 4,4 млн. кв. метров. За 11 месяцев 2016 года из 9,0 млн. кв. метров введенного жилья, объем ИЖС составил 5,0 млн. кв. метров.

Высокая доля ИЖС свидетельствует о том, что оно является доступным способом обеспечения жильем для основной массы населения.

В целом направление ИЖС регламентируется действующим законодательством Республики Казахстан, которое будет в дальнейшем способствовать его развитию.

Для дальнейшего стимулирования строительства индивидуальных жилищ государством будет продолжено финансирование строительства ИЖС к районам застройки ИЖС. На строительство ИЖС для развития ИЖС из республиканского бюджета ежегодно будут выделяться средства, которые позволят обеспечить порядка 40 тыс. земельных участков сетями водо- и электроснабжения. Подведение иных инженерных коммуникаций, включающих в себя сети тепло-, газоснабжения, телефонизации, водоотведения (канализации), инженерные сооружения, внутриквартальные дороги и проезды, осуществляется за счет средств местного бюджета.

Для стимулирования развития ИЖС предусматриваются:

1) распространение МИО типовых проектов строительства малоэтажных жилых домов. Данные проекты должны предоставляться гражданам бесплатно;

2) отведение площадок под ИЖС массивами в соответствии с утвержденными генеральными планами и проектами детальной планировки;

3) обеспечение площадок ИКИ до начала строительства жилых домов;

4) предоставление гражданам земельных участков в установленном законодательством порядке.

Вместе с тем, индивидуальное жилье характеризуется неоднородным внешним обликом типов строения и стихийностью застройки.

В этой связи, в рамках данного направления приоритетом будет строительство индивидуальных жилых домов в едином архитектурном стиле, по примеру большинства ведущих мировых городов.

1. Реализация пилотных проектов строительства индивидуального жилья.

МИО организует в рамках пилотного проекта (далее-пилотный проект) строительство в едином архитектурном стиле индивидуальных жилых домов и/или блокированных малоэтажных жилых домов.

Жилье в данном проекте реализуется гражданам, состоящим в очереди на получение земельного участка под ИЖС (далее- очередник).

С целью поддержки казахстанского производителя допускается применение технологий домостроительных комбинатов, типовых проектов с использованием иных и/или местных материалов.

Применение технологии ДСК и местных строительных материалов к проектам типовой застройки позволит обеспечить стоимость строительства не дороже 120 тыс. тенге за 1 квадратный метр (без учета стоимости ИКИ), увеличить долю казахстанского содержания в строительной отрасли до 90% и обеспечить рост производства строительных материалов в обрабатывающей промышленности.

Пилотный проект реализуется в областных центрах. МИО вправе определить применение данного проекта в пригородных к областным центрам территориях, в городах областного значения, в малых и моногородах с высоким потенциалом развития.

Финансирование пилотного проекта осуществляется за счет:

1) привлечения МИО займа путем выпуска ценных бумаг согласно подразделу 5.3. "Строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений";

2) собственных средств единого застройщика, в том числе заемные средства БВУ, а также субсидируемый кредит, предоставляемый согласно подразделу 5.2. "Стимулирование строительства жилья частными застройщиками".

В случае финансирования пилотного проекта путем выпуска ценных бумаг МИО организует строительство через проведение государственных закупок в соответствии с условиями и требованиями

, установленными законодательством Республики Казахстан. Допускается организация реализации строительства через социально-предпринимательские корпорации, индивидуальных предпринимателей.

Стоимость строительства и реализации 1 квадратного метра жилого дома не должна превышать 120 тыс. тенге (без учета стоимости ИКИ). В общую стоимость реализуемого дома включаются затраты по подключению ИКИ от точки подключения на сети водо- и электроснабжения до жилого дома

Окончательная стоимость строительства определяется на основе положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на ПСД жилых домов. Затраты, превышающие стоимость строительства жилья, будут произведены за счет средств местного бюджета.

Очередники, участвующие в пилотном проекте, выкупают готовый жилой дом за счет собственных средств или через займы ЖССБК.

Для кредитования предусмотрены предварительные и промежуточные жилищные займы по сниженным ставкам вознаграждения за счет механизма субсидирования, предусмотренного в рамках подраздела 5.1. "Повышение доступности ипотечного кредитования", на срок не более 5 (пяти) лет. По истечении 5 (пяти) лет, а также при переходе на жилищный заем, субсидирование ставки вознаграждения прекращается.

Для целей кредитования ЖССБК вправе привлекать заемные средства, а также замещать собственные средства заемными средствами в процессе кредитования. Условия привлечения заемных средств и кредитования заемщиков по данному направлению Программы определяются внутренними документами ЖССБК.

**Сноска. Пункт 1 в редакции постановления Правительства РК от 23.10.2017 № 674.**

2. Механизм взаимодействия при реализации пилотного проекта.

1) МИО отводит площадки под реализацию пилотного проекта в соответствии с утвержденным генеральным планом, проектом детальной планировки и обеспечивает площадки ИКИ (в случае их отсутствия);

2) МИО объявляет о реализации пилотного проекта очередникам, формирует предварительные списки в соответствии с заявляемыми параметрами дома и выдает очереднику направление для прохождения оценки платежеспособности в ЖССБК или получает от очередника документальное подтверждение о наличии собственных средств для выкупа дома;

3) ЖССБК проводит процедуру оценки платежеспособности очередников и представляет соответствующую информацию об очередниках в МИО. (МИО формирует окончательный список очередников, подтверждающих выкуп дома);

4) МИО отводит земельные участки во временное землепользование для организации строительства домов структурным подразделениям, единому застройщику либо очереднику;



5) МИО, единый застройщик, ЖССБК и очередник заключают соглашения о взаимодействии по строительству, об условиях реализации домов, ИКИ (в случае их обустройства) и передачи земельных участков;

6) после ввода дома в эксплуатацию МИО (единый застройщик) предоставляют очереднику право долгосрочного временного возмездного землепользования на земельный участок.

Для оформления ЖССБК займа очереднику для выкупа дома, соответствующего требованиям ЖССБК, МИО (единый застройщик) обеспечивают передачу в ЖССБК зарегистрированных за очередником в уполномоченном органе правоустанавливающих и идентификационных документов на земельный участок, договор купли-продажи или акт ввода в эксплуатацию дома.

7) передача земельного участка в собственность очередника допускается при полной оплате им стоимости строительства.

**Сноска. Пункт 2 в редакции постановления Правительства РК от 23.10.2017 № 674.**

## **5.6. Реализация направлений жилищного строительства в рамках ранее принятых государственных и правительственных программ.**

**Сноска. Подраздел 5.6. с изменением, внесенным постановлением Правительства РК от 23.10.2017 № 674.**

В рамках настоящей Программы завершается реализация следующих направлений жилищного строительства, ранее предусмотренных Госпрограммой "Нұрлы жол" и Программой развития регионов до 2020 года:

- 1) арендное жилье для очередников, состоящих на учете в МИО, и молодых семей;
- 2) арендное жилье с выкупом АО "ИО "КИК";
- 3) арендное и кредитное жилье АО "Байтерек девелопмент";
- 4) коммерческое и арендное жилье с выкупом Фонда недвижимости.

Также продолжается дальнейшая реализация ранее предусмотренных механизмов жилищного строительства по защите долевых вкладов, финансирования проектов жилищного строительства ЖССБК с частными застройщиками и пилотного проекта сноса аварийного жилья в городе Астане.

Требования к участникам, претендующим на получение арендного жилья МИО для молодых семей, арендного жилья с выкупом АО "ИО "КИК", АО "Байтерек девелопмент" и Фонд недвижимости:

1) не допускаются приобретение в собственность жилья или аренда с выкупом более 1 единицы. Контроль за исполнением данного требования осуществляется на основании обязательного согласия заявителя о проверке участия заявителя и членов семьи.

2) не допускается отчуждение жилья в течение двух лет со дня его приобретения участником Программы в собственность по договорам купли-продажи, за исключением случаев реализации заложенного жилья в принудительном внесудебном порядке или по решению суда в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

3) договора аренды подлежат обязательной государственной регистрации в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество.

Претендентам на получение арендного жилья МИО для молодых семей, арендного жилья с выкупом АО "ИО "КИК", АО "Байтерек девелопмент" и Фонд недвижимости, необходимо представление следующих документов:

- 1) заявления на определенный тип квартиры (далее – заявление);
- 2) документа, удостоверяющий личность заявителя и членов его семьи;
- 3) адресной справки о регистрации заявителя и постоянно проживающих с ним членов семьи по месту жительства;
- 4) свидетельства о заключении/расторжении брака, смерти супруга (-ги), рождении детей, нотариально удостоверенного заявления о том, что заявитель в браке не состоит;
- 5) справки о наличии или отсутствии у заявителя и постоянно проживающих с ним членов семьи жилища, принадлежащего им на праве собственности, или арендного жилья с выкупом по территории Республики Казахстан;
- 6) справки о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и его технических характеристиках (при наличии доли, жилых домов саманного и каркасно-камышитового типа, комнаты в общежитиях), а также документов, подтверждающие возникновение права собственности в данных случаях;
- 7) решения суда о признании других лиц заявителя членами семьи;
- 8) справки о заработной плате;
- 9) сведений о постановке на учет нуждающихся в жилище с указанием номера очередности или уникального номера (на момент подачи заявления на участие в Программе);
- 10) заявления о готовности выкупить жилье за счет собственных и (или) заемных средств;
- 11) документов, подтверждающие отношение заявителя к категории, определенной статьей 67 Закона.

Дополнительно для претендующих на арендное жилье для молодых семей, требуются:

1) справка с места работы заявителя и/или супруга (-ги) заявителя при осуществлении работы в государственных учреждениях, бюджетных организациях или государственных предприятиях в сфере образования, здравоохранения, культуры, спорта и социальной защиты населения;

2) справка, подтверждающая наличие инвалидности или тяжелых форм некоторых хронических заболеваний члена семьи;

3) документ, подтверждающий факт проживания в городах Астане или Алматы не менее двух последних и более лет на дату подачи заявления;

4) документы для подтверждения заявителем или его супругом (-гой) статуса "дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие двадцати девяти лет, потерявшие родителей до совершеннолетия";

5) сведения об участии по месту подаваемого заявления по категории "молодая семья" в рамках Государственной программы развития жилищного строительства на 2005 – 2007 годы и Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 – 2010 годы и не включенных в соответствующий список получателей жилья на построенный дом при соответствии установленным требованиям;

б) заключение по техническому обследованию жилища и решение соответствующего МИО.

Документы подаются при публикации МИО объявлений о реализации жилья по определенному направлению Программы с указанием количества, типов квартир и способов реализации (продажа, аренда с выкупом, аренда без выкупа). В районных центрах, городах, городах республиканского, областного значения, столице заявления и документы от претендентов принимаются на бумажном носителе либо веб-портале "электронного правительства". В сельских населенных пунктах, поселках – на бумажном носителе акимами сельских округов (сел, поселков).

Операторы обеспечивают прозрачность процедур отбора участников с момента принятия их заявлений до принятия решения о распределении квартир, публикуя на собственном интернет-ресурсе в течение 7 (семи) рабочих дней:

1) список всех поступивших заявлений с указанием даты и времени регистрации с даты завершения приема заявлений от претендентов на определенные типы квартир;

2) окончательные списки участников Программы на определенные типы квартир с указанием даты, времени регистрации заявления, категории участника, даты постановки на учет нуждающихся с даты завершения процедур отбора.

5.6.1. Арендное жилье для очередников, состоящих на учете в МИО, и молодых семей.

В 2017-2019 годах МИО завершают строительство объектов арендного жилья для молодых семей и очередников, состоящих на учете в МИО, предусмотренных в рамках Программы развития регионов до 2020 года за счет расходов из РБ.

Претендентами на получение жилья для молодых семей являются молодая семья, состоящая в браке не менее двух лет, и возраст обоих супругов не достиг 29 лет (на момент подачи заявления на участие в Программе), а также неполная семья, в которой детей (ребенка) воспитывает один из родителей, не достигший возраста 29 лет, в том числе разведенный, вдовый.

Основные требования к претендентам на получение жилья для молодых семей:

1) наличие гражданства Республики Казахстан или статуса оразмана;

2) наличие постоянной регистрации по месту жительства в населенном пункте, в котором участник претендует получить жилье независимо от срока проживания, за исключением городов Астаны и Алматы, в которых учитываются сроки регистрации двух последних и более лет на дату подачи заявления;

3) отсутствие по территории Республики Казахстан у участника Программы и постоянно совместно проживающих с ним членов его семьи (супруги, несовершеннолетних детей), а также других членов семьи, включенных в состав семьи и указанных в заявлении, арендного жилья с выкупом или жилья на праве собственности (общей совместной собственности, доли в долевой собственности, составляющей общую совместную (долевую) собственность других членов семьи, указанных в настоящем подпункте, как единицу жилья), за исключением:

наличия комнат в общежитиях, полезной площадью менее 15 квадратных метров на каждого члена семьи;

жилых домов саманного и каркасно-камышитового типа в аварийном состоянии, грозящих обвалом (обрушением), которое подтверждается соответствующей справкой МИО по месту нахождения данного жилища;

4) отсутствие фактов преднамеренного ухудшения жилищных условий участником Программы и постоянно совместно проживающих с ним членов его семьи (супруг (-а), несовершеннолетних детей), а также других членов семьи, включенных в состав семьи и указанных в заявлении, путем обмена жилого помещения или отчуждения жилища, принадлежащего ему на праве собственности, в течение последних 5 (пяти) лет по территории Республики Казахстан;

5) подтверждение возможности исполнения обязательств соответствующими доходами.

Реализация жилья для молодых семей осуществляется путем формирования пулов в следующем порядке:

1) прием от претендентов заявлений на определенные типы квартир и документов с соответствующим формированием списков претендентов по наибольшему количеству баллов, исчисляемых по следующим критериям:

за первого ребенка – 20 баллов, за каждого второго и последующего ребенка – 30 баллов;

за каждого из членов семьи, являющегося инвалидом или страдающего тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, согласно перечню, утвержденному Правительством Республики Казахстан, – 10 баллов;

претендентам, ранее участвующим по месту подаваемого заявления в рамках Государственной программы развития жилищного строительства на 2005 – 2007 годы и Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 – 2010 годы по категории "молодая семья" и не включенным в соответствующий список получателей жилья на построенный дом при соответствии установленным требованиям, – 5 баллов;

за каждого из супругов, относящихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не достигших двадцати девяти лет, потерявших родителей до совершеннолетия, – 10 баллов;

2) дальнейшее раздельное формирование, соразмерное количеству типов квартир из числа претендентов с проведением проверки их соответствия требованиям Программы, в том числе и прохождение ими процедуры оценки платежеспособности и по фактам участия заявителя и членов его семьи по иным направлениям Программы.

Рассматриваемый согласно сформированному списку в качестве участника заявитель, соответствующий требованиям Программы, уведомляется о необходимости прохождения процедуры оценки платежеспособности и представления необходимых документов:

в финансовые институты в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения направления МИО;

в МИО в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления финансового института о результатах проведенной оценки.

В случаях неподтверждения заявителем соответствующего дохода либо непредставления уведомления в установленный срок, МИО вправе производить отбор из последующих заявителей предварительных списков.

Заявителю, не соответствующему требованиям Программы, направляется уведомление:

о необходимости выбора в течение 7 (семи) рабочих дней одного из направлений Программы, в случае выявления фактов приобретения в собственность жилья или аренду с выкупом более 1 единицы по направлениям, предусмотренных в данном подразделе;

о несоответствии требованиям Программы по иным нормам.

Очередность включения в пулы участников Программы определяется количеством набранных баллов. При равенстве баллов у заявителей приоритетом обладают семьи, в которых один из супругов относится к государственным служащим либо работникам бюджетных организаций и государственных предприятий в сфере образования, здравоохранения, культуры, спорта и социальной защиты населения;

3) утверждение решением жилищной комиссии окончательного пула участников Программы, их уведомление и направление утвержденных списков в ЖССБК в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения.

#### 5.6.2. Арендное жилье с выкупом АО "ИО "КИК".

В 2017-2018 годах АО "ИО "КИК" за счет ранее выделенных средств из Национального фонда Республики Казахстан и РБ завершает строительство ранее начатых и предусмотренных проектов в рамках Программы развития регионов до 2020 года, и приобретает готовое жилье.

АО "ИО "КИК" за счет средств, выделенных из Национального фонда Республики Казахстан в 2015 году на строительство и приобретение арендного жилья, вправе осуществить финансирование строительства жилой части объектов Атлетической деревни в г. Алматы общей площадью не менее 86033 кв. м., а также оплачивать расходы за услуги, оказанные в ходе строительства, в том числе технического и авторского надзора, и иные расходы, связанные со строительством жилья, с последующей реализацией жилья в аренду с выкупом после завершения Универсиады 2017 года для очередников, состоящих на учете в МИО. При этом, АО "ИО "КИК" вправе реализовать жилую часть объектов Атлетической деревни государственным юридическим лицам при согласовании уполномоченным органом по делам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Арендное жилье с выкупом реализуется очередникам, состоящим на учете в МИО, в порядке очередности, определяемой в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан, для следующих категорий:

многодетные семьи;

неполные семьи;

семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;

дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;

оралманы;

инвалиды 1 и 2 группы;

государственные служащие, военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций.

При этом, 50 % жилья реализуется лицам из вышеуказанных категорий, состоящим в браке не менее 3-х лет, имеющим детей (ребенка), и возраст обоих супругов не достиг 35 лет (на момент подачи заявления на участие в Программе), а также неполным семьям, в которой детей (ребенка) воспитывает один из родителей, не достигший возраста 35 лет, в том числе разведенный, вдовый.

Порядок распределения арендного жилья:

утверждение решением жилищной комиссии МИО окончательного пула участников, соответствующих требованиям Программы (количество участников пула должно быть соразмерным количеству квартир);

уведомление МИО участников Программы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения окончательного пула о принятом решении и направление утвержденных списков в АО "ИО "КИК";

проведение платежеспособности участников Программы в соответствии с внутренними документами АО "ИО "КИК";

распределение МИО жилья в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от АО "ИО "КИК" детальной информации по номерам и расположению квартир на этажах с учетом результатов оценки платежеспособности участников Программы.

Условия реализации, отбора и распределения жилья участникам Программы определяются соглашением о сотрудничестве между АО "ИО "КИК" и МИО.

В случае нераспределения МИО жилья среди очередников МИО, АО "ИО "КИК" вправе распределить данное жилье иным лицам по истечении 6 (шести) месяцев с даты принятия его на баланс в соответствии с внутренними документами АО "ИО "КИК".

Аренда с выкупом предусматривает:

срок аренды до 20 лет;

условие о возможном досрочном выкупе арендного жилья;

оплату арендатором арендных платежей и расходов за содержание имущества, в том числе налога на имущество, земельного налога, коммунальных и прочих эксплуатационных расходов;

условие о передаче жилья в собственность при условии полного и надлежащего выполнения арендатором обязательств по договору аренды;

порядок выселения арендатора и членов его семьи из арендного жилья в случаях невнесения арендных платежей, а также неисполнения обязательств по договору аренды;

условие о ремонте арендатором арендного жилья.

Общая площадь арендного жилья не должна превышать 80 кв.метров с допустимым отклонением не более 5%, за исключением проектов начатых и реализуемых в рамках ранее принятых программ с площадями, превышающими допустимое отклонение не более 25% от установленных пределов.

АО "ИО "КИК" вправе продолжить реализацию арендного жилья с выкупом для работников негосударственных юридических лиц, с которыми АО "ИО "КИК" заключены соответствующие соглашения /меморандумы, в том числе за счет реинвестирования поступающих арендных платежей. Порядок отбора проектов, условия реализации жилья определяются внутренними документами АО "ИО "КИК".

Стоимость строительства или приобретения 1 квадратного метра жилья в городах Астане, Алматы и их пригородных зонах, Актау и Атырау составляет до 200 тыс. тенге, в остальных регионах – до 180 тыс. тенге.

Порядок отбора застройщиков, сдачи и реализации арендного жилья, требования к застройщикам и проектам строительства жилья устанавливаются внутренними документами АО "ИО "КИК".

**Сноска. Пункт 5.6.2. с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 23.10.2017 № 674.**

5.6.3. Арендное и кредитное жилье АО "Байтерек девелопмент"

В 2017-2018 годах АО "Байтерек девелопмент" завершает строительство объектов арендного и кредитного жилья, начатых в рамках Госпрограммы "Нұрлы жол", и их реализацию по заключенным соглашениям в соответствии с условиями и требованиями указанной Госпрограммы "Нұрлы жол" до их полной реализации.

Условия, порядок реализации жилья участникам Программы и согласования объектов определяются соглашением о сотрудничестве между АО "Байтерек девелопмент" и ЖССБК и внутренними документами ЖССБК и АО "Байтерек девелопмент".

ЖССБК проводит процедуры отбора и распределения кредитного жилья вкладчикам в течение 6 (шести) месяцев с даты получения от АО "Байтерек девелопмент" информации по оформленным правоустанавливающим и идентификационным документам на реализуемое жилье.

Жилье, не согласованное ЖССБК, и жилье, не распределенное ЖССБК среди вкладчиков, реализуется иным лицам по стоимости реализации кредитного жилья в соответствии с внутренними документами АО "Байтерек девелопмент".

В случае не распределения жилья АО "Байтерек девелопмент" реализует жилье очередникам МИО в аренду с выкупом.



Условия реализации, отбора и распределения жилья участникам Программы определяются соглашением о сотрудничестве между АО "Байтерек девелопмент" и МИО, а также внутренними документами АО "Байтерек девелопмент".

МИО осуществляет отбор заявителей и распределение арендного жилья среди очередников МИО в течение 6 (шести) месяцев с даты направления АО "Байтерек девелопмент" детальной информации в МИО о реализуемом арендном жилье.

Порядок распределения арендного жилья:

утверждение решением жилищной комиссии МИО окончательного пула участников Программы, соответствующих требованиям Программы;

уведомление МИО участников Программы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения окончательного пула о принятом решении и направление утвержденных списков в АО "Байтерек девелопмент";

обеспечение прохождения процедуры оценки платежеспособности участниками Программы в соответствии с внутренними документами АО "Байтерек девелопмент";

распределение МИО жилья в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от АО "Байтерек девелопмент" детальной информации по номерам и расположению квартир на этажах с учетом результатов оценки платежеспособности участников Программы.

Аренда с выкупом предусматривает:

срок аренды до 20 лет;

условие о возможном досрочном выкупе арендного жилья;

оплату арендатором арендных платежей и расходов за содержание имущества, в том числе возмещение налога на имущество, земельного налога, оплату коммунальных и прочих эксплуатационных расходов;

условие о передаче жилья в собственность при условии полного и надлежащего выполнения арендатором обязательств по договору аренды;

порядок выселения арендатора и членов его семьи из арендного жилья в случаях невнесения арендных платежей, а также неисполнения обязательств по договору аренды;

условие о ремонте арендатором арендного жилья.

Арендное жилье с выкупом реализуется очередникам, состоящим на учете в МИО, в порядке очередности, определяемой в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан, для следующих категорий:

многодетные семьи;

неполные семьи;

семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;

дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;

оралманы;

инвалиды 1 и 2 группы;

государственные служащие, военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций.

**Сноска. Пункт 5.6.3. с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 23.10.2017 № 674; от 26.12.2017 № 877.**

5.6.4. Коммерческое и арендное жилье с выкупом Фонда недвижимости.

В 2017-2018 годах Фонд недвижимости завершает строительство жилья в аренду с выкупом и коммерческого жилья, предусмотренных в рамках Программы развития регионов до 2020 года и Госпрограммы "Нұрлы жол", в соответствии с условиями настоящего пункта.

1) Коммерческое жилье.

Отбор и рассмотрение проектов строительства жилых объектов проводятся в соответствии с внутренними процедурами Фонда недвижимости.

Доля участия застройщика (инвестора) в проекте должна составлять не менее 20% от стоимости проекта и может включать в себя: затраты на приобретение земельного участка (по кадастровой стоимости), разработку проектно-сметной документации, прохождение государственной или комплексной вневедомственной экспертизы и (или) денежные средства, обеспеченные соответствующими банковскими гарантиями либо наличием подтвержденных источников финансирования на срок до завершения строительства объекта, и (или) незавершенное строительство, подтвержденное заключением технического аудита по выполненному объему строительно-монтажных работ в объекте до момента начала реализации проекта с участием Фонда недвижимости.

Застройщик коммерческого жилья в срок не более 24 месяцев с начала финансирования проекта вправе реализовывать жилье из всего пула недвижимости в объекте строительства по цене не более

чем с 20% надбавкой к стоимости строительства, установленной на момент начала финансирования, с использованием эскроу-счета.

По истечении срока, предоставленного застройщику (инвестору) для реализации, весь пул нереализованной части нереализованного жилья недвижимости в проекте передается Фонду недвижимости с дисконтом в размере 20% от стоимости строительства.

При передаче права на реализацию жилья устанавливается нижний порог цен исходя из принципов возвратности средств и финансовой устойчивости Фонда недвижимости.

Общая площадь жилья (квартиры) с началом строительства с 2016 года не должна превышать 105 квадратных метров с допустимым отклонением не более 5%.

Стоимость строительства жилья в рамках поддержки частных застройщиков в городах Астане, Алматы и их пригородных зонах, Актау и Атырау составляет до 240 тыс. тенге, в остальных регионах - до 200 тыс. тенге.

Реализация коммерческого жилья будет осуществляться физическим лицам. Допускается реализация жилья юридическим лицам, но не более 20% от общего количества жилья (квартир) в проекте.

Порядок реализации жилья и требования к застройщикам и проектам строительства жилья устанавливаются внутренними документами Фонда недвижимости.

Фонд недвижимости, руководствуясь сохранностью и возвратностью вложенных инвестиций, осуществляет постоянный мониторинг за ходом строительства объектов.

Фонд недвижимости обеспечивает возвратность инвестиций, вложенных на строительство объектов в 2018 году в АО "ФНБ "Самрук-Казына".

АО "ФНБ "Самрук-Казына" предусматривает с 2018 года дальнейшее финансирование строительства кредитного жилья системы жилстройсбережений МИО через выкуп ценных бумаг, а также для финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Астане.

## 2) Арендное жилье с выкупом.

Для осуществления строительства жилья по данному направлению будут использоваться собственные средства АО "ФНБ "Самрук-Казына", средства Национального фонда Республики Казахстан

Механизмы строительства жилых объектов:

Организация строительства по инвестиционным заявкам частных застройщиков (инвесторов).

В соответствии с внутренними процедурами Фонд недвижимости проводит отбор и рассмотрение проектов по строительству жилых объектов (далее - проекты), представленных частными застройщиками (инвесторами).

Проекты должны соответствовать следующим требованиям:

наличие земельного участка, свободного от обременений, обеспеченного или запланированного МИО к обеспечению соответствующей ИКИ в соответствии с планами развития инфраструктуры;

наличие ПСД с заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

класс комфортности жилья - не выше 3 класса по СНиП Республики Казахстан 3.02-43-2007 " Жилые здания". Общая площадь одной квартиры Фонда недвижимости не должна превышать 120 кв. метров и/или многоквартирного малоэтажного дома (коттеджа) - не более 200 кв. метров, наличие коммерческих помещений и машиномест в соответствии с требованиями СНиП Республики Казахстан. Базовая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в городах Астане, Алматы, Актау, Атырау и их пригородных зонах составляет до 185 тыс. тенге, в остальных регионах составляет до 150 тыс. тенге, по проектам, строительство которых начато в 2016 году, с ежегодной корректировкой цен в соответствии с коэффициентом инфляции или изменением индекса цен в строительстве;

доля участия застройщика (инвестора) в проекте должна быть не менее 20 % от стоимости проекта, включая затраты на приобретение земельного участка (по кадастровой стоимости), разработку ПСД и проведение комплексной вневедомственной экспертизы, и/или денежные средства, обеспеченные соответствующими гарантиями либо наличием подтвержденных источников финансирования на срок до завершения строительства объекта, и/или незавершенное строительство, подтвержденное заключением технического аудита по выполненному объему строительно-монтажных работ в объекте до момента начала реализации проекта с участием Фонда недвижимости.

При отборе приоритет отдается тем проектам, в которых доля участия застройщика (инвестора) в финансировании больше.

Реализация проектов Фондом недвижимости на земельных участках МИО.

В случае предоставления МИО Фонду недвижимости земельных участков, обеспеченных или запланированных к обеспечению соответствующей ИКИ, Фонд недвижимости организует строительство жилья, соответствующего требованиям, указанным в настоящем подпункте, с привлечением строительных компаний (инвесторов) для участия в реализации проектов. При этом строительные компании могут привлекаться Фондом недвижимости в качестве инвесторов и/или генеральных подрядчиков по проектам.

Реализация проектов через целевой депозит.

Для финансирования строительства жилья Фонд недвижимости размещает целевые депозиты в БВУ путем заключения договора о целевом срочном банковском вкладе, в соответствии с которыми банки

второго уровня за счет средств целевого вклада осуществляют кредитование застройщиков для строительства жилых объектов.

Жилье, передаваемое в собственность Фонд недвижимости в счет возмещения суммы целевого депозита, должно соответствовать требованиям, указанным в настоящем подпункте.

Условия и порядок размещения Фондом недвижимости целевых депозитов в БВУ регламентируются внутренней документацией Фонда недвижимости.

Фонд недвижимости имеет право осуществлять выкуп жилых и нежилых помещений, соответствующих требованиям, указанным в настоящем подпункте, в строящихся и готовых (введенных в эксплуатацию) объектах недвижимости.

После завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию помещения распределяются согласно долям участия в проекте.

Фонд недвижимости, руководствуясь принципами сохранности и возвратности вложенных инвестиций, осуществляет постоянный мониторинг за ходом строительства объекта.

Участники Программы - очередники, состоящие на учете в МИО, относящиеся к категории лиц, указанных в подпунктах 1-1), 2), 3) пункта 1 статьи 67 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон), за исключением подпунктов 2), 4), 10) статьи 68 Закона.

Основные требования, предъявляемые к участникам Программы:

- 1) подтверждение постановки на учет нуждающихся в жилище и статуса нуждающегося в жилище в соответствии с Законом;
- 2) подтверждение возможности исполнения обязательств соответствующими доходами по условиям реализации жилья.

Условия реализации жилья участникам Программы.

При соответствующем уровне дохода участнику Программы жилье реализуется в собственность или аренду с выкупом.

Заявители в целях выполнения требований подтверждают соответствующие доходы (оценка платежеспособности) согласно внутренним требованиям Фонда недвижимости.

Для претендентов, заявивших о готовности выкупить жилье за счет собственных и (или) заемных средств, процедура оценки платежеспособности исключена.

Очередник, состоящий на учете в МИО, исключается из учета нуждающихся в жилище в случае получения жилья в собственность или аренду с выкупом по данному направлению.

Процедуры реализации жилья:

1) МИО обеспечивают в течение 3-х рабочих дней публикацию посредством интернет-ресурсов объявлений об условиях реализации жилья, категорий граждан, характеристиках жилья, местах приема документов (при необходимости), дате начала и завершения приема документов с даты получения информации от Фонда недвижимости. Срок приема документов определяется МИО самостоятельно, но не более 5 (пяти) рабочих дней;

2) обеспечение формирования пулов в сроки, определяемые в соглашениях с Фондом недвижимости, но не позднее 2 (двух) месяцев с даты получения информации.

Отбор участников Программы осуществляется путем формирования пулов в следующем порядке:

1) прием от претендентов заявлений на определенные типы квартир и документов с соответственным формированием отдельных списков претендентов в порядке очередности, установленной статьей 74 Закона, в соответствующих отдельных списках учета нуждающихся в жилище;

2) дальнейшее отдельное формирование, соразмерное количеству типов квартир из числа претендентов пула участников, с проведением проверки соответствия претендентов требованиям Программы, в том числе и прохождение ими процедуры оценки платежеспособности и по фактам участия заявителя и членов его семьи по иным направлениям государственных жилищных программ.

Рассматриваемый согласно сформированному списку в качестве участника заявитель, соответствующий требованиям Программы, уведомляется о необходимости прохождения процедуры оценки платежеспособности и представления необходимых документов:

в финансовые институты в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения направления МИО;

в МИО в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления финансового института о результатах проведенной оценки.

В случаях неподтверждения заявителем соответствующего дохода либо непредставления уведомления в установленный срок, МИО вправе производить отбор из последующих заявителей предварительных списков.

Заявителю, не соответствующему требованиям Программы, направляется уведомление о несоответствии требованиям Программы.

Количество определенного типа квартир на каждый пул исходит из определения пропорции числа принятых заявлений на определенный тип квартир каждого отдельного списка к совокупному числу принятых заявлений и применения данной пропорции на количество реализуемых квартир.

3) утверждение решением жилищной комиссии окончательного пула участников Программы Фонду недвижимости.

Реализация жилья Фонд недвижимости через МИО:

1) подписание с МИО типового соглашения о сотрудничестве по распределению жилья;

2) направление в МИО списков жилых помещений, определенных к реализации через МИО, в соответствии с внутренними документами Фонда недвижимости, информацией о характеристиках по реализации (количество и площади, размеры ежемесячных арендных платежей, цены продажи, а также способы реализации по каждому типу квартир) не менее чем за 2 (два) месяца до даты завершения строительства;

3) направление соответствующим финансовым институтам методики расчета максимальной суммы арендных платежей, определяемой внутренними правилами Фонда недвижимости;

4) получение от МИО утвержденных списков отобранных претендентов Программы;

5) предоставление претендентам возможности выбора квартир согласно очередности, определяемой порядковым номером в предоставленных списках МИО, закрепление за ними жилья и заключение договоров аренды с выкупом или купли-продажи, условия которых определяются внутренними правилами Фонда недвижимости.

Фонд недвижимости имеет право отказать физическому лицу из пула МИО в распределении жилого помещения в случаях:

1) недостаточности платежеспособности для оплаты ежемесячных арендных платежей;

2) неоплаты необходимой суммы гарантийного взноса при заключении договора аренды с выкупом или суммы средств, необходимой для заключения договора купли-продажи;

3) непредставления требуемых документов в срок 40 (сорок) календарных дней со дня утверждения списка МИО.

Фонд недвижимости направляет в МИО соответствующую информацию о лицах, которым отказано в заключении договоров купли-продажи или аренды.

Жилье Фонда недвижимости, не определенное к реализации через МИО, а также жилье, не распределенное, и коммерческие (нежилые) помещения подлежат реализации в соответствии с внутренними правилами Фонда недвижимости.

Распределение жилья в аренду с выкупом производится с соблюдением принципа предоставления приоритетности лицам, не имеющим жилья или нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Размер арендной платы определяется, исходя из принципов возвратности выделенных средств на финансирование строительства и финансовой устойчивости Фонда недвижимости.

Между Фондом недвижимости и арендатором заключается договор аренды с выкупом. При этом договором аренды с выкупом может быть предусмотрено право на досрочное приобретение жилых помещений в собственность арендатором.

Физические лица могут реализовать свое право на приобретение жилых помещений, в том числе на условиях аренды с выкупом не более одного раза.

Реализация жилых помещений Фондом недвижимости в аренду с выкупом осуществляется до 15 лет, при этом максимальный срок аренды с выкупом может быть сокращен в зависимости от условий финансирования Фонда недвижимости. После полного исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды жилья с выкупом жилое помещение будет передано Фондом недвижимости в собственность арендатора.

Договор аренды с выкупом предусматривает оплату арендатором арендных платежей, налога на имущество, земельного налога и расходов за содержание имущества, в том числе коммунальных и прочих эксплуатационных расходов.

При этом сумма налога на имущество и земельного налога не включается в размер арендной платы и возмещается арендаторами на основании представленных Фондом недвижимости уведомлений по факту оплаты данных налогов по действующим ставкам, определенным налоговым законодательством.

Базовая цена прямой продажи 1 кв. метра общей площади жилища (квартиры) по проектам, строительство которых начато в 2012 году, составит не более 180 тыс. тенге в городах Астане, Алматы, Атырау, Актау и их пригородных зонах, не более 144 тыс. тенге – в других регионах Республики Казахстан. В последующие годы цена прямой продажи будет уточнена с учетом изменения стоимости строительства 1 кв. метра жилища (квартиры).

**Сноска. Пункт 5.6.4. с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 23.10.2017 № 674; от 26.12.2017 № 877.**

5.6.5. Реализация механизма защиты долевых вкладов с участием Фонда гарантирования.

С 2016 года в рамках законодательства о долевом участии в жилищном строительстве приняты меры по расширению возможностей граждан в приобретении коммерческого жилья.

С целью защиты интересов участников долевого жилищного строительства на базе ранее действовавшего АО "Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов" создан Фонд гарантирования, который будет предъявлять квалификационные требования к участникам долевого строительства по финансовой устойчивости, наличию опыта и внедрять механизмы контроля за целевым использованием денег дольщиков через инжиниринговые компании.

Для реализации механизма гарантирования долевых вкладов государством предусматривается капитализация Фонда гарантирования в 2017 году в размере 10 млрд. тенге.



По проектам жилищного строительства, обеспеченным гарантией Фонда гарантирования, ЖССБК вправе кредитовать вкладчиков для приобретения жилья под залог прав требований по договорам долевого участия в порядке и на условиях, определенных внутренними документами ЖССБК.

#### 5.6.6. Реализация проектов жилищного строительства ЖССБК с участием частных застройщиков:

##### 1) посредством размещения средств на обусловленных депозитах в БВУ.

В целях стимулирования привлечения частных инвестиций в жилищное строительство будет осуществлено фондирование БВУ для последующего кредитования застройщиков путем размещения обусловленных депозитов сроком до 5 лет по ставке вознаграждения 3 % годовых в размере до 100 % от стоимости строительства, подтвержденного заключением комплексной вневедомственной экспертизы, с условием, что эффективная ставка вознаграждения для конечного заемщика не будет превышать 7 % годовых.

Для реализации данного механизма планируется направить средства ЖССБК в размере до 20 млрд. тенге при условии наличия свободных средств, в том числе возможно использование средств уставного капитала, предназначенных для финансирования мероприятий, определенных постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 мая 2012 года № 672. Для этого необходимо перераспределение средств уставного капитала ЖССБК в установленном бюджетным законодательством порядке.

Механизм, условия, порядок реализации проектов жилищного строительства и требования к покупателям жилья, построенного за счет размещения обусловленных депозитов, регламентируются внутренними документами ЖССБК.

##### 2) посредством выкупа ЖССБК ценных бумаг МИО.

В целях увеличения объемов строительства доступного жилья для вкладчиков ЖССБК МИО вправе выпускать ценные бумаги для финансирования строительства жилья.

Стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилища определяется на основе положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на проектно-сметную документацию жилых домов.

Стоимость реализации одного квадратного метра общей площади жилища определяется с учетом расходов на привлечение и обслуживание облигационных займов МИО.

В целях снижения стоимости реализации жилья вкладчикам ЖССБК МИО вправе возмещать часть затрат на строительство за счет средств местного бюджета.

Механизм, условия, порядок реализации проектов жилищного строительства и требования к покупателям жилья, построенного МИО за счет размещения ценных бумаг, регламентируются внутренними документами ЖССБК.

#### 5.6.7. Реализация пилотного проекта сноса аварийного жилья в городе Астане.

В целях придания современного архитектурного облика городу Астана, соответствующего статусу столицы, акиматом города Астана с 2012 года в рамках программы "Доступное жилье – 2020" начата реализация пилотного проекта сноса аварийного жилья, предусматривающего комплексную реконструкцию "старых" кварталов столицы.

В сложившейся части города Астаны предусмотрены реконструкция и снос 2978 домов, площадью 588 тыс. кв. метров или 11264 квартиры, которые разделены на 42 района реконструкции, на территории – 315,6 га. Из них 66 единиц 5-ти этажных домов, 13 единиц 4-х этажных домов, 19 единиц 3-х этажных домов, 174 единицы 2-х этажных домов, 127 единиц 1-этажные (бараки) и 2579 домов усадебного типа. Площадь проектируемого жилья, взамен сносимого составит 3,1 млн. кв. метров.

С начала реализации проекта снесено 109 аварийных домов и передано уполномоченной организацией в коммунальную собственность города Астана 2 817 квартир.

Акиматом города Астаны для реализации проекта была создана уполномоченная организация, в функции которой входят:

организация проектирования и строительство жилых домов, в том числе за счет реинвестирования полученных доходов от продажи жилых и нежилых помещений и предоставления сопутствующих услуг в ходе реализации проекта;

обеспечение передачи доли построенного жилья и нежилых помещений в коммунальную собственность города Астаны для переселения собственников аварийных домостроений;

реализация на рынке части жилых и нежилых помещений.

Акимат города Астана в рамках данного проекта:

- 1) координирует деятельность созданной уполномоченной организации;
- 2) проводит комиссионные обследования домостроений, по результатам которых составляет акты технических обследований с указанием их физического износа и установлением оснований для признания жилья аварийным;
- 3) в установленном законодательством порядке в рамках чрезвычайной ситуации местного масштаба производит изъятие и освобождение земельных участков, осуществляет снос аварийных домостроений;
- 4) определяет районы реконструкции, производит отвод земельных участков для осуществления строительства;

5) обеспечивает строительство инженерных сетей и благоустройство;

6) в соответствии с законодательством Республики Казахстан обеспечивает жильем собственников аварийных домостроений из существующего и формируемого в дальнейшем за счет передаваемой уполномоченной организацией доли жилья в коммунальную собственность города Астаны;

7) предоставляет собственникам аварийного жилья новые квартиры в равнозначных по площади размерам взамен сносимого жилья, но не менее однокомнатной квартиры;

8) организует возмещение стоимости за реквизируемое имущество собственникам нежилых помещений в аварийных домах. В случае согласия собственника нежилого помещения, находящегося в аварийном доме, возмещение за реквизируемое имущество может быть обеспечено путем предоставления равнозначных по площади нежилых помещений в строящихся объектах.

В рамках пилотного проекта предусмотрено строительство малогабаритного жилья и жилья I-IV классов комфортности с офисными помещениями и паркингами для реализации на рынке в целях реинвестирования проекта.

Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилища определяется на основе положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на ПСД жилых домов.

Стоимость реализации 1 кв. метра общей площади жилища будет предусмотрена не ниже 192 400 тенге, при этом цена продажи будет зависеть от уровня комфортности строящегося жилья и сложившейся конъюнктуры рынка недвижимости на момент реализации.

В целях финансирования проекта уполномоченной организацией акимата города Астаны в рамках Программы "Доступное жилье – 2020" были получены от АО "ФНБ "Самрук-Қазына" кредитные средства в размере 40 млрд. тенге, в том числе в 2012 году – 20 млрд. тенге, в 2014 году – 20 млрд. тенге.

Правительство Республики Казахстан предусматривает из республиканского бюджета целевые текущие трансферты на погашение ранее принятых обязательств уполномоченной организацией акиматом города Астаны перед АО "ФНБ "Самрук-Қазына" в размере 40 млрд. тенге, в том числе в 2013 году – 20 млрд. тенге, в 2018 году – 20 млрд. тенге.

В дальнейшем финансирование проекта осуществляется за счет иных источников: привлечение частных инвестиций, займы БВУ, целевые трансферты из республиканского и местного бюджета на пополнение уставного капитала уполномоченной организации, доходы от продажи жилых и нежилых помещений и предоставления сопутствующих услуг в ходе реализации проекта.

Реализация проекта обеспечивает:

выполнение к концу 2017 года мероприятий по сносу 228 аварийных домов площадью 150 тыс. кв. метров и переселение владельцев 3 519 жилых и нежилых помещений;

снижение нагрузки на местный бюджет по строительству жилья для переселения собственников аварийных домостроений за счет реинвестируемых средств от продажи жилых и нежилых помещений по рыночным ценам и предоставления сопутствующих услуг в ходе реализации проекта;

передачу в коммунальную собственность города Астаны, начиная с 2018 года, 10 % от объема построенного жилья - для переселения собственников аварийных домостроений и реализации на свободном рынке в целях реинвестирования проекта - 90 % оставшегося объема;

возвратность вложенных государственных инвестиций.

**Сноска. Пункт 5.6.7. с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 23.10.2017 № 674.**

5.6.8. Реализация механизма финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Астане.

Для завершения проблемных объектов жилищного строительства (далее - объекты) в городе Астане, АО "Байтерек девелопмент" вправе кредитовать уполномоченную организацию акимата города Астаны (далее - уполномоченная организация) на условиях платности, срочности и возвратности.

Источники средств и условия кредитования АО "НУХ "Байтерек" уполномоченной организации определяются в соответствии с протоколом Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан.

Межведомственная комиссия акимата города Астаны по вопросам долевого участия в жилищном строительстве (далее - МК) рассматривает перечень объектов и рекомендует их уполномоченной организации для финансирования за счет кредитных средств.

Ценовые и технические параметры объектов определяются на основании утвержденной проектно-сметной документации, положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы и результатов технического аудита об объемах выполненных работ.

На основании указанных подтверждающих документов, а также данных о наличии свободных площадей, уполномоченная организация определяет объем финансовых средств, необходимый для завершения строительства и экономическую эффективность реализации объектов.

В случае отсутствия экономической эффективности объектов, их завершение за счет привлекаемых кредитных средств от АО "Байтерек девелопмент" не допускается.

Возвратность средств, обеспечивается лицами, осуществляющими завершение строительства объектов, за счет передачи уполномоченной организации свободных площадей и/или средств от их реализации.

**Сноска. Подраздел 5.6. дополнен пунктом 5.6.8. в соответствии с постановлением Правительства РК от 26.12.2017 № 877.**

**5.7. Реализация проектов жилищного строительства субъектами квазигосударственного сектора.**

Сноска. Программа дополнена подразделом 5.7. в соответствии с постановлением Правительства РК от 23.10.2017 № 674.

5.7.1. Реализация проектов жилищного строительства ЖССБК для военнослужащих и сотрудников специальных государственных органов.

С участием частных застройщиков возможно обеспечение жильем военнослужащих и сотрудников специальных государственных органов.

Для выдачи ЖССБК военнослужащим и сотрудникам специальных государственных органов предварительных и промежуточных жилищных займов необходимо провести реструктуризацию ранее выданных бюджетных кредитов, в том числе путем их пролонгации.

Порядок и условия отбора проектов и реализации жилья военнослужащим и сотрудникам специальных государственных органов определяются внутренними документами ЖССБК и (или) соглашением/меморандумом между ЖССБК и Министерством обороны Республики Казахстан и/или иными уполномоченными государственными органами.

ЖССБК могут быть проработаны и внедрены иные механизмы финансирования строительства и реализации жилья.

5.7.2. Реализация проектов жилищного строительства за счет привлечения средств международных финансовых институтов под гарантии субъектов квазигосударственного сектора.

В целях расширения внебюджетного финансирования АО "Байтерек девелопмент" будет привлекать средства международных финансовых институтов под гарантии субъектов квазигосударственного сектора для финансирования строительства энергоэффективного жилья с применением новых технологий.

Ценовые параметры строительства и реализации жилья за 1 квадратный метр в чистовой отделке определяются исходя из рентабельности и возвратности средств.

Также АО "Байтерек девелопмент" вправе осуществлять за счет привлеченных частных инвестиций и/или средств международных финансовых институтов финансирование строительства жилья, в том числе на принципах государственно-частного партнерства для государственных организаций и негосударственных юридических лиц, с которыми заключены соответствующие соглашения/меморандумы, а также для вкладчиков ЖССБК.

При этом, за счет собственных средств АО "Байтерек девелопмент" вправе осуществлять обусловленное финансирование строительства жилья.

Порядок отбора и рассмотрения проектов жилищного строительства и реализации жилья через ЖССБК, МИО и иным лицам определяется внутренними документами АО "Байтерек девелопмент".

Порядок реализации жилья для вкладчиков ЖССБК определяется внутренними документами ЖССБК и соглашениями о сотрудничестве.

## 6. Необходимые ресурсы

Сноска. Раздел 6 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 23.10.2017 № 674; от 26.12.2017 № 877.

Финансовые затраты на реализацию Программы предусматриваются за счет республиканского бюджета, частных инвестиций, в том числе субъектов квазигосударственного сектора, а также других средств, привлекаемых на рынке капитала, в том числе средств Единого накопительного пенсионного фонда.

Объемы финансирования Программы составляют:

млрд. тенге

	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	Всего
РБ*, в том числе:	168,8	182,0	174,0	139,0	139,0	802,8
субсидии по ипотечным жилищным займам	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	50,0
субсидии по кредитам застройщиков	11,0	11,0	11,0			33,0
целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование и (или) строительство арендных домов (без выкупа) для очередников, состоящих на учете в МИО	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	125,0
целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на развитие и (или) обустройство ИКИ в районах жилищной застройки	86,1	80,0	80,0	80,0	80,0	406,1
бюджетное кредитование ЖССБК	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	120,0
целевые трансферты на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование и (или) строительство арендных домов для молодых семей и очередников, состоящих на учете в МИО	2,6	12,0	20,0	0	0	36,2
на увеличение уставного капитала АО "НУХ " Байтерек" с последующим увеличением уставного капитала Фонда гарантирования	10,0	0	0	0	0	10,0
целевой текущий трансферт на погашение ранее принятых обязательств уполномоченной организацией акимата города Астаны перед АО " ФНБ "Самрук-Қазына"		20,0				20,0
на разработку типовых проектов для ИЖС	0,1					0,1

кредитование областных бюджетов, бюджетов городов Астаны и Алматы на проектирование и (или) строительство жилья			4,0			4,0
Внебюджетные средства**, в том числе средства субъектов квазигосударственного сектора, направляемые:	46,1	139,4	123,3	139,4	104,4	552,6
на выкуп облигаций МИО и через обусловленные депозиты в БВУ	46,1	119,4	103,3	139,4	104,4	512,6
на финансирование завершения проблемных объектов жилищного строительства в городе Астана		20,0	20,0			40,0
Всего	214,9	321,4	297,3	278,4	243,4	1355,4

\*уточняются при утверждении республиканского бюджета на соответствующие финансовые годы в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

\*\* данные средства направляются по мере поступления средств от реализации жилья.

Объемы расходов по мероприятиям, финансируемым за счет средств республиканского бюджетов, будут уточняться в соответствии с Законом Республики Казахстан "О республиканском бюджете" на соответствующий период.

Примечание: расшифровка аббревиатур:

МИР	- Министерство по инвестициям и развитию Республики Казахстан
МИО	- местные исполнительные органы
АО "НУХ "Байтерек"	- акционерное общество "Национальный управляющий холдинг " Байтерек"
АО "ИО "КИК"	- акционерное общество "Ипотечная организация "Казахстанская ипотечная компания"
АО "ФНБ " Самрук-Казына"	- акционерное общество "Фонд национального благосостояния " Самрук-Казына"
Фонд недвижимости	- акционерное общество "Фонд недвижимости "Самрук-Казына"
ЖССБК	- акционерное общество "Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана"
Фонд гарантирования	- акционерное общество "Фонд гарантирования жилищного строительства"
АО "ФРП "Даму"	- АО "Фонд развития предпринимательства "Даму"
БВУ	- банки второго уровня
РБ	- республиканский бюджет
ИКИ	- инженерно-коммуникационная инфраструктура
ИЖС	- индивидуальное жилищное строительство
РКС	- Региональный координационный совет
ДСК	- Домостроительные комбинаты
ПСД	- Проектно-сметная документация







6	оказываемых в рамках субсидирования	млрд. тенге	договор	ежегодно, 2017-2021 годы	МИР, АО "ФРП "Даму" (по согласованию)	0,3*	0,3*	0,3*	*	*
Задача 3. Строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений										
	Показатель**: Объем ввода кредитного жилья	тыс. кв. метров			МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы, АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию), АО "ФНБ "Самрук Казына" (по согласованию)	986,3*	992,2*	746,3*	626,9*	873*
Мероприятия										
7	Обеспечение ввода жилья МИО за счет привлекаемых средств по облигационным займам и повторного использования средств**	млрд. тенге тыс. кв. метров	акт ввода в эксплуатацию	ежегодно, 2017-2021 годы	МИО областей, городов Астаны и Алматы, АО "Байтерек девелопмент" (по согласованию)	43,1 597*	119,4 921,7*	100,3 746,3*	139,4 626,9*	16 87*
8	Обеспечение завершения строительства арендного и кредитного жилья АО "Байтерек девелопмент"	тыс. кв. метров	акт ввода в эксплуатацию	2017-2018 годы	АО "Байтерек девелопмент" (по согласованию)	389,3	70,5			
9	Обеспечение АО "НУХ "Байтерек" выкупа ценных бумаг МИО, привлекаемых средств АО "ФНБ "Самрук-Казына" и реинвестируемых от продажи жилья	млрд. тенге	отчет о сделке	ежегодно, 2017-2021 годы	АО "НУХ "Байтерек", АО "Байтерек (по согласованию) девелопмент" (по согласованию), АО "ФНБ "Самрук-Казына" (по согласованию), МИО областей, городов Астаны и Алматы, МНЭ, МИР, МФ	43,1	119,4	100,3	139,4	16
	Обеспечение АО "ФНБ "Самрук-Казына" выкупа облигаций АО				АО "ФНБ "Самрук-Казына", АО "НУХ "Байтерек", АО					

10	"НУХ "Байтерек" приобретения ценных бумаг МИО	млрд. тенге	Отчет о сделке	ежегодно, 2017 –2021 годы	"Байтерек" девелопмент" (по согласованию)	21,1	62,0	13,9		
11	Утверждение основных условий кредитования областных бюджетов, городов Астаны и Алматы на проектирование и (или) строительство жилья	млрд. тенге	постановление Правительства Республики Казахстан, договор	2019 год	МИР, МФ, МИО областей, городов Астаны и Алматы			4,0*		
12	Утверждение основных условий бюджетного кредитования ЖССБК для выдачи предварительных и промежуточных жилищных займов вкладчикам	млрд. тенге	постановление Правительства Республики Казахстан, договор	ежегодно, 2017 –2021 годы	МИР, МФ, АО " НУХ "Байтерек " (по согласованию), ЖССБК (по согласованию)	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0
13	Внесение на МВК вопроса пролонгации сроков бюджетных кредитов на сумму 57 млрд.тенге, ранее предоставленных ЖССБК в рамках государственных программ жилищного строительства		решение МВК	2017 год	МИР, МФ, АО " НУХ "Байтерек " (по согласованию)					
Задача 4. Создание фонда арендного жилья для социально-уязвимых слоев населения										
	Показатель** Объем ввода арендного жилья без выкупа	тыс.кв. метров			МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	150	150	150	150	150
Мероприятия										
14	Обеспечение распределения целевых трансфертов на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование и (или) строительство, реконструкцию жилья коммунального жилищного фонда	млрд. тенге	постановление Правительства Республики Казахстан, соглашения	ежегодно, 2017 – 2021 годы	МИР, МФ, МИО областей, городов Астаны и Алматы	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
					МИО областей, городов					

15	Обеспечение ввода МИО арендного жилья без выкупа**	тыс.кв. метров	акт ввода в эксплуатацию	ежегодно, 2017 – 2021 годы	Астаны и Алматы	150	150	150	150	150
Задача 5. Развитие индивидуального жилищного строительства										
	Показатель**: Объем ввода индивидуального жилья	тыс. кв. метров			МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы	5000	5400	5480	5490	5490
Мероприятия										
16	Обеспечение распределения целевых трансфертов на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование, развитие и (или) обустройство ИКИ в районах жилищной застройки, в том числе ИЖС	млрд. тенге	постановление Правительства Республики Казахстан, заключение соглашений	ежегодно, 2017 – 2021 годы	МИР, МЭ, МФ МИО областей, городов Астаны и Алматы	86,1*	80,0*	80,0*	80,0*	86*
17	Представление информации о планируемых к выделению земельных участках под районы ИЖС	-	информация в МИР	на полугодовой основе	МИО областей, городов Астаны и Алматы	-	-	-	-	-
18	Представление сведений об обеспечении населенных пунктов генеральными планами и проектами детальной планировки и необходимости внесения соответствующих изменений с учётом будущей социальной и транспортной инфраструктуры	-	информация в МИР	Ежегодно к 1 февраля года, следующего за отчетным, после утверждения на сессии маслихата	МИО областей, городов Астаны и Алматы					

19	Внесение предложения по соответствующему изменению генеральных планов с учетом будущей социальной и транспортной инфраструктуры		Информация в КПМ	Июль 2017 года	МИР, МСХ, МИО областей городов Астаны и Алматы	-	-	-	-	-
20	Разработка типовых проектов для ИЖС	млрд. тенге	приказ	2017 – 2018 годы	МИР	0,1				
Задача 6. Обеспечение населения арендным и коммерческим жильем										
	Показатель 1** Объем ввода арендного и коммерческого жилья	тыс. кв. метров			МИР, МИО областей, городов Астаны и Алматы, АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию), Фонд недвижимости (по согласованию)	292,8	613,8	125,5		
Мероприятия										
21	Обеспечение распределения целевых трансфертов на развитие областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы на проектирование и (или) строительство, реконструкцию жилья коммунального жилищного фонда	млрд. тенге	постановление Правительства Республики Казахстан, соглашения	ежегодно, 2017 – 2019 годы	МИР, МФ, МИО областей, городов Астаны и Алматы	2,6*	12*	20*		
22	Обеспечение строительства МИО арендного жилья**	тыс. кв. метров	акт ввода в эксплуатацию	ежегодно, 2017 – 2019 годы	МИО областей, городов Астаны и Алматы	23,1**	75**	125*		
23	Обеспечение строительства/приобретения АО "ИО "КИК" арендного жилья с последующим выкупом	тыс. кв. метров	акт ввода в эксплуатацию	ежегодно, 2017 – 2018 годы	АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию), АО "ИО "КИК"	165,0	135,0			
24	Обеспечение завершения строительства Фондом недвижимости жилья, в том числе:		акт ввода в эксплуатацию		Фонд недвижимости (	103,0	403,8			

	арендного жилья с выкупом	тыс. кв. метров		ежегодно, 2017 – 2018 годы	по согласованию)	27,4	154,8			
	коммерческого жилья					75,6	249,0			
Задача 7. Поддержка долевого жилищного строительства										
	Показатель 1: Объем выдачи гарантирования долевого строительства Фондом гарантирования	млрд. тенге			АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию), Фонд гарантирования	9,4	40,1	90,3	105,9	1: *
	Показатель 2: Охват рынка долевого строительства гарантией Фонда гарантирования	%			(по согласованию)	5	15	20	25	2:
Мероприятия										
25	Увеличение уставного капитала Фонда гарантирования жилищного строительства	млрд. тенге	размещение акций	2017 год	МИР, МФ, АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию), Фонд гарантирования	10,0				*
26	Предоставление АО "Байтерек девелопмент" кредитных средств уполномоченной организации города Астаны	млрд. тенге	кредитный договор	Ежегодно, 2018-2019 годы	АО "Байтерек" девелопмент (по согласованию), Акимат города Астаны		20,0	20,0		

Примечание:

\* объем средств будет определен при утверждении республиканского бюджета на соответствующие финансовые годы в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

\*\* выполнение показателей определяется от объемов финансирования на соответствующие финансовые годы.

Расшифровка аббревиатур:

МНЭ	– Министерство национальной экономики Республики Казахстан
МФ	– Министерство финансов Республики Казахстан
МЭ	– Министерство энергетики Республики Казахстан
МСХ	– Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан
МИР	– Министерство по инвестициям и развитию Республики Казахстан
МИО	– местные исполнительные органы
АО "НУХ "Байтерек"	– акционерное общество "Национальный управляющий холдинг "Байтерек"

АО "ИО "КИК"	- акционерное общество "Ипотечная организация "Казахстанская ипотечная компания"
АО "ФНБ " Самрук-Казына"	- акционерное общество "Фонд национального благосостояния " Самрук-Казына"
Фонд недвижимости	- акционерное общество "Фонд недвижимости "Самрук-Казына"
ЖССБК	- акционерное общество "Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана"
РБ	- республиканский бюджет
НФ	- Национальный фонд Республики Казахстан
НБ	- Национальный Банк Республики Казахстан
ИЖС	- индивидуальное жилищное строительство