

Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және
құрылыс министрлігіПриказ Министра
промышленности и строительства
Республики Казахстан от 22
декабря 2023 года № 151Министерство промышленности и строительства
Республики Казахстан

**Об утверждении Правил финансирования строительства и (или)
приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска
государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации жилья
гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище**

В соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной
инфраструктуры на 2023-2029 годы, утвержденной постановлением
Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736,
ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Правила финансирования строительства и (или)
приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска
государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации жилья гражданам
Республики Казахстан, нуждающихся в жилище.

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

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

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



QR-код содержит данные ЭЦП должностного лица РГП на ПХВ «ИЗПИ»

QR-код содержит ссылку на
данный документ в ЭКБ НПА РК

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

4. Настоящий приказ вводится в действие со дня подписания.

Министр

К. Шарлапаев

Приложение к приказу

Правила

финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище

Глава 1. Общие положения

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

2. В настоящих Правилах используются следующие определения:

1) арендатор – сторона в договоре найма жилища, получающая в пользование жилище или его часть;

2) очередник – лицо, состоящее на учете граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном МИО в частном жилищном фонде;

3) кредитное жилье – жилье, предназначенное для передачи в собственность очередникам в введенном в эксплуатацию объекте, в том числе индивидуальные жилые дома в рамках пилотных проектов, за счет предварительных жилищных или промежуточных жилищных займов, жилищного сертификата (при наличии),

сертификата экономической мобильности (при наличии), собственных средств, в том числе единовременных пенсионных выплат и жилищных строительных сбережений в рамках Концепции;

4) арендное жилье без права выкупа – жилище, предоставляемое из коммунального жилищного фонда гражданам Республики Казахстан в пользование за плату без права выкупа;

5) Единый оператор жилищного строительства (далее – Единый оператор) – ипотечная организация с прямым или косвенным участием государства в уставном капитале, целью которой является участие в реализации государственной политики в области обеспечения доступности жилья населению Республики Казахстан через механизмы ипотечного кредитования и предоставления арендного жилья, развития долевого жилищного строительства, а также обеспечение доступности финансовых ресурсов для строительной отрасли.

3. Не допускается приобретение очередником и членами его семьи (супруг (а), несовершеннолетние дети) более 1 (одной) единицы жилья (доли), с учетом ранее действовавших государственных программ льготного кредитования для улучшения жилищных условий.

При нарушении вышеуказанных требований МИО снимает очередника с учета граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном МИО в частном жилищном фонде в соответствии с действующим жилищным законодательством.

Мониторинг за исполнением данных требований осуществляется МИО на основании обязательного согласия очередника о проверке его участия в государственной программе льготного кредитования для улучшения жилищных условий и справок об отсутствии (наличии) недвижимого имущества, предоставляемых вновь перед заключением договоров купли-продажи.

Глава 2. Порядок предоставления из республиканского бюджета средств на строительство, приобретение, реконструкцию арендного жилья

4. С целью обеспечения МИО необходимым объемом коммунального жилищного фонда будут предоставляться из республиканского бюджета средства

на строительство, приобретение и (или) реконструкцию арендного жилья согласно нормативу, определенному уполномоченным органом в области архитектуры, градостроительства и строительства, с обязательным софинансированием из местного бюджета.

5. Арендное жилье соответствует III-IV классам комфортности согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства. Общая площадь 1 (одной) единицы не превышает 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5%.

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

При приобретении жилья МИО необходимо планировать распределяемую площадь жилья в соответствии нормам Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

6. Расчет затрат из республиканского бюджета за 1 (один) квадратный метр строительства и (или) приобретения жилья (квартиры) в чистовой отделке (без стоимости инженерных сетей) для областей определяется на основании укрупненного показателя стоимости строительства (далее – УПСС) крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборнике укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом, либо на основании средней стоимости 1 (одного) квадратного метра нового жилья по данным уполномоченного органа в области государственной статистики за последний имеющийся отчетный период, исходя из наименьшей стоимости. Для финансирования из республиканского бюджета выделяется 70% от стоимости 1 (одного) квадратного метра строительства и приобретения жилья (квартиры) в чистовой отделке (без стоимости инженерных сетей), оставшаяся часть финансируется за счет средств местного бюджета. При этом для расчета целевого индикатора 1 (одной) единицы жилья принимается средняя площадь квартиры 60 кв.м.

Расчет наименьшей стоимости 1 (одного) квадратного метра нового жилья по данным уполномоченного органа в области государственной статистики производится с учетом коэффициента для перехода от текущих цен в цены

предстоящих периодов, предусмотренного в нормативных документах по ценообразованию и сметам.

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

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

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

7. Финансирование из республиканского бюджета затрат при реконструкции жилых объектов в коммунальной собственности осуществляется на основании положительного заключения вневедомственной комплексной экспертизы за 1 (один) квадратный метр не выше 60% стоимости строительства нового жилого дома в рамках Концепции. При превышении стоимости строительства финансирование осуществляется за счет средств местного бюджета.

8. С 2024 года допускается приобретение жилья только на первичном рынке, а также введенных в эксплуатацию в рамках реконструкции домов и построенных индивидуальными предпринимателями введенных в эксплуатацию не позднее 2 (двух) лет.

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

10. Условия, порядок предоставления арендного жилья очередникам определяются действующим законодательством и внутренними документами МИО.

Глава 4. Порядок реализации, финансирования, строительства и мониторинга кредитного жилья, а также реновации жилищного фонда

11. МИО по согласованию с уполномоченными органами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, исполнения бюджета прогнозируют объем выпуска ГЦБ на финансирование строительства жилья в соответствии с условиями протоколов Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан и (или) на рыночных условиях, решений Национального Банка Республики Казахстан, а также условий Концепции.

При этом прогнозирование выпуска ГЦБ осуществляется в пределах лимита долга на соответствующий финансовый год, предусмотренным уполномоченным органом по государственному планированию.

Не допускается использование вырученных средств от продажи жилья в период облигационного заимствования на цели, не соответствующие Концепции, решениям Совета по управлению Национальным Фондом Республики Казахстан и Национального Банка Республики Казахстан.

МИО по согласованию с уполномоченным органом:

выпускает ГЦБ в случае частичного досрочного или полного погашения ранее выпущенных ГЦБ;

повторно использует полученные от реализации жилья средства в рамках одного выпуска.

Выпущенные МИО ГЦБ в соответствии с решениями Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан будет приобретать Единый оператор с правом микширования с привлеченными рыночными средствами на следующих условиях:

ставка вознаграждения без учета микширования – 0,35 % (тридцать пять сотых процентов) годовых;

средневзвешенная ставка вознаграждения с учетом микширования – 4,25 % (четыре целых двадцать пять сотых процентов) годовых;

срок займа – до 2 (двух) лет;

выплата основного долга – в конце срока займа с правом досрочного погашения по инициативе заемщика;

выплата вознаграждения по займу – 1 (один) раз в полугодие;

целевое назначение займа – строительство жилья.

Выпущенные МИО ГЦБ Единый оператор за счет средств Национального Банка Республики Казахстан будет приобретать на следующих условиях:

ставка вознаграждения – 4,25 % (четыре целых двадцать пять сотых процентов) годовых;

срок займа – до 22 (двадцати двух) месяцев;

выплата основного долга – в конце срока займа с правом досрочного погашения по инициативе заемщика;

выплата вознаграждения по займу – 1 (один) раз в полугодие;

целевое назначение займа – строительство жилья.

12. Кредитное жилье соответствует III-IV классам комфортности согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства. Общая площадь 1 (одной) единицы кредитного жилья не превышает 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5 %.

Строительство жилья с площадями, превышающими допустимое отклонение при возмещении затрат на их строительство осуществляется за счет средств местного бюджета.

13. Для городов Астаны, Алматы, Шымкента и областей, финансирование за счет ГЦБ одного квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в чистовой отделке (без стоимости инженерных сетей) строительство жилья, определяется в размере 80% от УПСС по крупнопанельному жилому дому соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборниках укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, утвержденных на текущий год. Остальная часть софинансируется из местного бюджета.

Города Астана, Алматы и Шымкент определяют ценовой параметр реализации 1 (одного) квадратного метра кредитного жилья в размере до 100%, для областей в размере 80% от УПСС крупнопанельного жилого дома соответствующей этажности, предусматриваемого для каждого региона в сборнике укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений, ежегодно утверждаемом уполномоченным органом, либо на

основании средней стоимости 1 (одного) квадратного метра нового жилья по данным уполномоченного органа в области государственной статистики за последний имеющийся отчетный период, исходя из наименьшей стоимости.

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

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

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

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

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

14. Строящиеся жилые объекты оснащаются видеонаблюдением. МИО обеспечивают еженедельный ввод данных (сведения об освоении средств, ходе строительства и реализации жилья) для мониторинга хода строительства жилья в информационную систему Единого оператора.

15. МИО обеспечивают достоверность и своевременность заполнения данных в информационной системе Единого оператора. При неисполнении МИО данного требования, Единый оператор по согласованию с уполномоченным органом отказывает в дальнейшем предоставлении облигационных займов для финансирования жилищного строительства.

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

сроком на 25 лет по ставке вознаграждения 0,01 % годовых для предоставления предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 2 % годовых;

сроком на 20 лет по ставке вознаграждения 0,15 % годовых для предоставления предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 5 % годовых.

Отбасы банк в пределах средств, предусматриваемых в местных и (или) республиканском бюджетах, облигационных займов и поступающих кредитных платежей (возвратных средств) обеспечивается предоставление:

1) предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 2 % (двух процентов) годовых для категорий лиц, определенных подпунктами 1-1), 1-2) пункта 1 статьи 67, подпунктами 2), 3) статьи 68 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее - Закон), имеющих совокупный семейный доход от трудовой и (или) предпринимательской деятельности за последние 6 (шесть) месяцев. Допускается отсутствие указанного дохода у данной категории лиц, при условии привлечения созаемщика-гаранта – при оформлении ипотечного займа, либо при условии полного выкупа жилья без оформления ипотечного займа. Лица, привлекаемые созаемщиками-гарантами, определяются внутренними документами Отбасы банка.

Категориям, указанным в подпунктах 2), 3) статьи 68 Закона устанавливается приоритет перед очередниками других категорий при распределении жилья, с учетом их желания на нижних этажах.

Предусмотренное количество займов распределяется пропорционально между категориями лиц указанных в настоящем подпункте;

2) предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 5 % (пяти процентов) годовых категориям лиц, определенных пунктом 1 статьи 67 (за исключением лиц, определенных подпунктом 4) статьи 67), статьей 68 Закона, имеющих совокупный семейный доход от трудовой и (или) предпринимательской деятельности за последние 6 (шесть) месяцев. Допускается отсутствие указанного дохода у данной категории лиц, при условии привлечения созаемщика-гаранта – при оформлении ипотечного

займа, либо при условии полного выкупа жилья без оформления ипотечного займа. Лица, привлекаемые созаемщиками-гарантами, определяются внутренними документами Отбасы банка.

17. Обязательными условиями кредитования очередников являются:

срок кредитования – до 20 (двадцати) лет;

цель займа – приобретение кредитного жилья, в том числе построенного в рамках механизмов государственно-частного партнерства, первичного жилья частных застройщиков в рамках механизма, определенного главой 5 настоящих Правил, а также механизма субсидирования части ставки вознаграждения по кредитам частных застройщиков полученным на строительство жилья;

наличие во вкладе жилищных строительных сбережений суммы первоначального взноса в размере не менее 10 % (десяти процентов) от договорной суммы по предварительному жилищному займу или в размере, определенном Законом Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» для промежуточного жилищного займа. Часть размера первоначального взноса может покрываться жилищным сертификатом, выдаваемым МИО, сертификатом экономической мобильности;

максимальная сумма кредитования определяется на основании информации МИО о реализуемом объекте, содержащей стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра жилища, и фактической площади приобретаемого жилья.

18. Требования для участия в государственной программе льготного кредитования через Отбасы банк:

- 1) наличие гражданства Республики Казахстан или статус кандаса;
- 2) отсутствие за последние 5 (пять) лет на территории Республики Казахстан у очередника и членов его семьи (супруг (а), несовершеннолетних детей), арендного жилья или жилья на праве собственности (общей совместной собственности, доли в долевой собственности, составляющей общую совместную (долевою) собственность указанных членов семьи, как единицу жилья, а также доли в рамках долевого участия в жилищном строительстве);

3) отсутствие у очередника и членов его семьи (супруг (а), несовершеннолетние дети), ипотечных жилищных займов, выданных на приобретение жилища, в том числе доли в рамках долевого участия в жилищном строительстве или строительство жилища;

4) подтверждение совокупного семейного дохода (без учета пенсионных отчислений, индивидуального подоходного налога и иных обязательных отчислений) от трудовой и (или) предпринимательской деятельности за последние 6 (шесть) месяцев.

При не подтверждении доходов допускается участие при наличии суммы собственных средств (в том числе жилищных строительных сбережений) для выкупа кредитного жилья по полной стоимости (без оформления займа).

5) подтверждение постановки на учет нуждающегося в жилище в соответствии с Законом.

Подтверждение постановки на учет нуждающихся в жилье и наличие соответствующего статуса в Отбасы банке, определяются посредством цифровой информационной системы учета очередников.

Перечень иных требований для кредитования и необходимых документов определяется внутренними документами Отбасы банка.

19. Заявления на получение займов для приобретения кредитного жилья построенных МИО, подаются с личных кабинетов на платформе Отбасы банка - otbasybank.kz. При этом приобретение кредитного жилья осуществляется по месту постановки на учет очередника в пределах области, города республиканского значения, столицы.

Процедуры отбора очередников и распределение жилья проводятся Отбасы банком в порядке, определенном его внутренними документами.

Отбор потенциальных очередников среди очередников будет осуществляться по следующему принципу:

1) первоочередность даты постановки на учет, нуждающихся в жилище, с учетом абзаца второго подпункта 1) пункта 16 настоящих Правил;

2) при совпадении даты постановки на учет - дата и время подачи заявления через платформу Отбасы банк - otbasybank.kz.

При этом по выделенным средствам на реализацию направления «2-10-20», а также возвратных средств Отбасы банка, обеспечивается кредитование очередников, в том числе по заявлениям на участие, принятым до введения в действие Концепции исключительно на цели займа, определенные пунктом 17 настоящих Правил.

20. Условия реализации кредитного жилья очередникам определяются Концепцией и внутренними документами Отбасы банка.

Реализация кредитного жилья, строящегося или построенного до введения в действие Концепции, осуществляется на основании заключенных соглашений и ранее действовавших программ.

21. Кредитное жилье МИО реализуется в течение 6 (шести) месяцев очередникам через Отбасы банк.

По истечении 6 (шести) месяцев при отсутствии спроса на объект, а также отсутствия следующих по списку очередников – принимается решение о возврате жилья в МИО. Решение о возврате нераспределенного жилья и дальнейшей его реализации принимается в рамках заключенных соглашений о сотрудничестве между МИО и Отбасы банк.

МИО самостоятельно распределяет нерезализованное жилье очередникам из числа социально уязвимых слоев населения, нуждающихся в жилье и предоставляют информацию о распределении в уполномоченный орган.

По окончании процедур отбора, Отбасы банк предоставляет в МИО окончательные списки очередников с указанием идентификационных сведений и адреса предоставляемого жилья для последующего оформления договоров купли-продажи.

МИО в течение 1 (одного) месяца с даты получения от Отбасы банка информации о результатах отбора очередников, заключает с очередниками МИО, прошедшими отбор очередников, договоры купли-продажи жилья и обеспечивает их государственную регистрацию.

22. Порядок взаимодействия между МИО и Отбасы банком, а также объем реализации кредитного жилья через Отбасы банк определяются соглашением между МИО и Отбасы банком и внутренними документами Отбасы банка.

23. МИО осуществляет мониторинг по реализации кредитного жилья очередникам Программы.

Мониторинг реализации МИО жилищных проектов обеспечивается посредством информационной системы Единого оператора.

24. МИО на еженедельной основе вносит в информационную систему Единого оператора о переданных на реализацию в Отбасы банк объектах и реализованных квартирах с указанием даты ввода объекта в эксплуатацию кадастрового номера каждой квартиры, получателя квартиры, площади, количества и стоимости квартиры.

25. Площадь квартир, реализованная очередникам МИО, должна соответствовать к заявленной площади квартир согласно проектно-сметной документации с положительной комплексной вневедомственной экспертизы при получении финансирования на цели, предусмотренные пунктом 15 настоящих Правил.

В случае несоответствия общей площади квартир переданных очередникам МИО и заявленной общей площади квартир в соответствии с проектно-сметной документацией, с положительной комплексной вневедомственной экспертизой, МИО обеспечивает реализацию недостающей площади квартир очередникам МИО за счет средств местного бюджета с предоставлением отчетной информации уполномоченному органу, а также обеспечивает заполнение данных в информационной системе Единого оператора согласно пункту 24 настоящих Правил.

26. При использовании средств привлеченных МИО путем выпуска ГЦБ для финансирования строительства жилой части объектов реновации жилищного фонда, будет предусмотрена реализация жилья очередникам МИО соразмерно объему финансирования в соответствии с пунктом 13 настоящей Главы. Реализация площадей очередникам МИО осуществляется в соответствии с пунктами 16 и 17 настоящей Главы.