

Механизм осуществления жилищного строительства

1. Меры государственной поддержки

Жилищное строительство обеспечивается следующими мерами государственной поддержки:

- 1) выделением подготовленных земельных участков в соответствии с генеральными планами, проектами детальной планировки и правилами застройки населенных пунктов;
- 2) целенаправленным подведением к запланированным участкам застройки инженерно-коммуникационной инфраструктуры, включающей инженерные сети тепло-, водо-, газо- и электроснабжения, телефонизации, водоотведения (канализации), инженерные сооружения;
- 3) индустриализацией строительства, которая обеспечит рост объемов и уменьшение сроков строительства, снижение себестоимости на основе применения передовых технологий.

О мерах по обеспечению доступности земельных ресурсов

Одним из составляющих доступности жилья является наличие земельных участков под жилищную застройку.

Для этих целей местным исполнительным органам (далее - 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, проектами детальной планировки и правилами застройки населенных пунктов;
- 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 соответствии с действующим законодательством.

Отведенные под застройку массивы до начала строительства жилых домов должны быть обеспечены инженерно-коммуникационной инфраструктурой, включающей инженерные сети тепло-, водо-, газо- и электроснабжения, телефонизации, водоотведения (канализации), инженерные сооружения (далее - ИКИ).

О мерах по строительству инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки

В целях своевременного ввода строящегося жилья в эксплуатацию необходимо обеспечение районов жилищной застройки соответствующей ИКИ.

Проектирование, развитие и обустройство ИКИ, а также приобретение у частных застройщиков ИКИ (за исключением внутренних сетей жилого объекта до точек подключения к наружным, внутриквартальным и магистральным сетям, благоустройства внутривортовых территорий) осуществляется за счет средств республиканского и местных бюджетов.

При этом частные застройщики должны получить соответствующее положительное заключение государственной экспертизы по сметной стоимости строительства ИКИ.

Одним из крупных реализуемых инвестиционных проектов строительства ИКИ является поддержка развития ИКИ в Алматинской области, в том числе четырех городов-спутников «G4 City» и города-спутника «Алтын Сай». Финансирование проектов строительства ИКИ осуществляется посредством капитализации уполномоченной организации Алматинской области - акционерного общества «Алатау».

О мерах по развитию стройиндустрии и индустриального домостроения

Промышленность строительных материалов является крупной составляющей экономики и, являясь основной материальной базой для строительства, существенно влияет на темпы роста в других отраслях экономики и социальное состояние общества в целом.

В Программе по развитию стройиндустрии помимо сборно-каркасного домостроения в целях ускорения сроков и снижения стоимости строительства жилья в качестве приоритета предусматривается развитие крупнопанельного домостроения.

Исходя из объемов ввода жилья по регионам за счет государственных средств, в рамках реализации данной Программы определены оптимальное количество домостроительных комбинатов, наиболее подходящая технология, мощность производства, схема и структура финансирования, в том числе за счет инструментов программы «Производительность 2020» или вхождения в уставной капитал социально-предпринимательской корпорации (далее - СПК).

Направления жилищного строительства

В рамках Программы предусматриваются следующие основные направления строительства жилья:

1. Жилье для очередников МИО.
2. Жилье по линии ЖССБК:
 - 1) для всех категорий населения;
 - 2) для молодых семей.
3. Жилье акционерного общества «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» (далее - АО «ИО «КИК»):
 - 1) арендное жилье с выкупом;
 - 2) арендное жилье без выкупа.
4. Жилье акционерного общества «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее - АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»).
5. Жилье в рамках пилотного проекта по сносу аварийного жилья.
6. Жилье частной собственности.

Показатели результатов реализации жилищного строительства в разрезе направлений

Ввод жилья	тыс. кв. метров				
	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
1. Всего в городах «первого уровня» (агломерации, включая их пригородную зону), в том числе:	3 238,5	3 275,8	3 118,4	3 084,1	3 322,4

1) жилье для всех категорий населения по линии ЖССБК	118	120,6	130,9	137,9	137,5
2) жилье для молодых семей по линии ЖССБК	62,5	65,7	72,4	16,6	76,4
3) жилье для очередников МИО	77,8	86	84	82,7	81,5
4) жилье АО «ИО «КИК»	264	231	125	83	98
5) жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына»	84,0	84,0	84,0	84,0	84,0
6) жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья в городе Астане	25,0	30,0	40,0	40,0	40,0
7) жилье частной собственности	2 607	2 658,5	2 582,0	2 639,9	2 805,0
2. Всего в городах «второго уровня» (областных центрах, городах Семей и Туркестан), в том числе:	2 404,6	2 532,0	2 873,8	3 060,4	3 489,1
1) жилье для всех категорий населения по линии ЖССБК	183,1	192,1	214,4	234,4	250,8
2) жилье для молодых семей по линии ЖССБК	91,9	86,9	101,4	157,8	112,5
3) жилье для очередников МИО	99,8	101,6	100,3	101,7	103,7
1) жилье АО «ИО «КИК»	210,0	177,0	95,0	63,0	76,0
5) жилье АО «Фонд недвижимости»	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0
2) жилье частной собственности	1 753,8	1 908,5	2 296,7	2 437,5	2 880,1
3. Всего в городах «третьего уровня» (в малых и моногородах), в том числе:	1 158	1 190	1 203	1 244	1 344
1) жилье для очередников МИО	59,8	66,9	66,0	66,5	67,6
2) жилье для молодых семей по линии ЖССБК	37,3	37,6	43,3	68,1	48,2
4) жилье АО «ИО «КИК»	10,0	17,0	9,0	6,0	7,0
3) жилье частной собственности	1 051	1 068	1 085	1 103	1 222
4. Всего в сельских территориях, включая опорные СНП и приграничные территории, в том числе:	298,5	302,6	304,9	312,0	344,1
1) жилье для очередников МИО	21,6	20,4	20,2	23,6	23,9
2) жилье АО «ИО «КИК»	3,0	4,0	2,0	1,0	2,0
3) жилье частной собственности	273,9	278,2	282,7	287,4	318,2

В настоящем приложении используются следующие основные понятия:

1) заявитель (претендент) - лицо, подающее заявление на участие в Программе на получение жилья (в собственность, аренду, аренду с выкупом);

2) участник Программы - лицо, подтвердившее платежеспособность в установленном финансовыми институтами порядке, и прошедшее процедуру распределения жилья;

3) государственные и отраслевые программы жилищного строительства:

Государственная программа развития жилищного строительства на 2005 - 2007 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 11 июня 2004 года № 1388;

Государственная программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383 (далее - Госпрограмма 2008 - 2010 годов);

Программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329;

Программа «Доступное жилье - 2020», утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821;

4) оценка платежеспособности - комплекс мероприятий, проводимый для оценки возможности заявителя своевременно и полностью обслуживать и погашать предполагаемый заем на приобретение жилья, вносить накопления на жилищно-сберегательные счета при аренде жилья с выкупом, оплачивать арендные платежи;

5) учет нуждающихся в жилище - учет граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде в соответствии со статьей 71 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях»;

6) очередники МИО - лица, состоящие на учете нуждающихся в жилище в местных исполнительных органах;

7) операторы реализации жилья - МИО, ЖССБК, Фонд недвижимости;

8) операторы строительства (приобретения) жилья - МИО, АО «ИО «КИК», АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее - Фонд недвижимости).

2. Механизмы реализации жилья

1. Участники Программы

По направлению «Жилье для очередников МИО» участвуют очередники МИО, указанные в пункте 1 статьи 67 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее - Закон), состоящие на учете нуждающихся в жилище.

Очередники МИО вправе участвовать как участники группы I по направлениям Программы: «Жилье для всех категорий населения» по линии ЖССБК, «Жилье АО «ИО «КИК», «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» либо как участники группы II или III в случае подачи заявлений и соответствия установленным требованиям Программы.

Требования и критерии к участникам групп и порядок формирования предусматриваются положениями настоящего раздела.

Очередник МИО исключается из учета нуждающихся в жилище в случае получения жилья в собственность или аренду с выкупом в рамках указанных направлений Программы.

По направлениям Программы «Жилье по линии ЖССБК», «Жилье АО «ИО «КИК», «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» предусматриваются следующие участники:

1) I группа, из них:

по направлениям «Жилье для всех категорий населения» по линии ЖССБК, «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» - очередники МИО, относящиеся к категории лиц, указанных в подпунктах 1-1), 2), 3) пункта 1 статьи 67 Закона, за исключением подпунктов 2), 4), 10) статьи 68 Закона;

по направлению «Жилье АО «ИО «КИК» - очередники МИО, относящиеся к категории лиц, указанных в подпунктах 1-1), 2), 3) пункта 1 статьи 67 Закона, а именно:

многодетные семьи;

неполные семьи;

семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;
дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;
оралманы;
государственные служащие, военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций.

Формирование участников данного направления будет производиться по подгруппам и следующим критериям:

подгруппа 1 - очередники МИО указанных категорий, состоящие в браке не менее 3-х лет, имеющие детей (ребенка), и возраст обоих супругов не достиг 35 лет (на момент подачи заявления на участие в Программе), а также неполная семья, в которой детей (ребенка) воспитывает один из родителей, не достигший возраста 35 лет, в том числе разведенный, вдовый;

подгруппа 2 - очередники МИО указанных категорий, не входящие в подгруппу 1.

К категории «работники бюджетных организаций» приравниваются лица, состоящие на учете нуждающихся в жилище по данной категории, в случае реорганизации государственных учреждений и казенных предприятий в государственные предприятия на праве хозяйственного ведения;

2) II группа: все категории населения, участвующие в направлении «Жилье для всех категорий населения» по линии ЖССБК;

3) III группа: категория лиц, соответствующая следующим требованиям: 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.

Период зарегистрированного брака не менее двух лет не распространяется на молодые семьи, претендующие получить жилье в городах «третьего уровня» (малые и моногорода) или СНП. Перечень малых и моногородов Республики Казахстан указан в приложении 1 к настоящей Программе.

Категория лиц, относящихся к группе III, участвует в направлении «Жилье для молодых семей» по линии ЖССБК;

4) IV группа:

работники государственных юридических лиц, с которыми АО «ИО «КИК» заключены соглашения/меморандумы;

работники негосударственных юридических лиц, организующих строительство и/или приобретение жилья для своих работников, в том числе в целях минимизации оттока кадров и стимулирования переезда в моногорода и сельские населенные пункты, с которыми АО «ИО «КИК» заключены соглашения/меморандумы. При этом указанные юридические лица вправе организовывать строительство и/или приобретать жилье, в том числе на принципах государственно-частного партнерства.

Заявители могут участвовать как участники одной из групп при соответствии требованиям Программы и соблюдения условия Программы, предусмотренного пунктом 2 подраздела 3.

2. Основные требования, предъявляемые к участникам Программы

1. Основные требования, предъявляемые к группе I:

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, указанным в пункте 1 подраздела 3.

Не допускаются к участию в Программе как группа I лица, состоящие на учете нуждающихся в жилище с целью улучшения жилищных условий при наличии жилья в размере не менее пятнадцати квадратных метров и не более восемнадцати квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры или комнаты в общежитии.

2. Основные требования, предъявляемые к группам II и III:

1) наличие гражданства Республики Казахстан или статуса оралмана;

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.

В случае участия в направлении «Жилье для всех категорий населения» по линии ЖССБК, не требуется наличие регистрации по месту жительства в населенном пункте, в котором заявитель претендует получить жилье, за исключением вышеуказанного порядка по городам Астане и Алматы;

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 (долевою) собственность других членов семьи, указанных в настоящем пункте, 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, грозящего 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 по условиям реализации жилья, указанным в пункте 2 подраздела 3.

Условия, порядок и требования к участникам Программы группы IV определяются соглашениями/меморандумами и внутренними документами АО «ИО «КИК» по согласованию с акционерным обществом «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» (далее - АО «НУХ «Байтерек»).

3. Условия реализации жилья участникам Программы

1. При соответствующем уровне дохода участнику Программы жилье реализуется:

1) в собственность или аренду с выкупом по направлениям «Жилье для всех категорий населения» по линии ЖССБК и «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына»;

2) в аренду с выкупом по направлению «Жилье для молодых семей» по линии ЖССБК;

3) в аренду с выкупом и без выкупа по направлению «Жилье АО «ИО «КИК».

Заявители в целях выполнения требований, предусмотренных подпунктом 2) пункта 1, подпунктом 5) пункта 2 подраздела 2, подтверждают соответствующие доходы (оценка

платежеспособности) согласно внутренним требованиям ЖССБК, АО «ИО «КИК» и АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

По направлению «Жилье для всех категорий населения» по линии ЖССБК заявитель подтверждает платежеспособность вначале как покупатель жилья.

В случае неподтверждения им порога платежеспособности, рассматривается как арендатор жилья при не превышении максимального уровня ежемесячного совокупного (семейного) дохода не более 20-кратного размера прожиточного минимума.

По направлениям «Жилье «АО «ИО «КИК» и «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» претенденты вправе посредством автоматизированной программы по расчету максимальной суммы арендных платежей данных операторов провести предварительный анализ соответствующего дохода (оценка платежеспособности) при наличии сведений по совокупному (семейному) доходу (за минусом пенсионных отчислений, индивидуального подоходного налога и других вычетов, в том числе устанавливаемых нормативов прожиточных минимумов на содержание каждого члена семьи).

2. В рамках Программы допускается приобретение в собственность жилья или аренда с выкупом не более 1 единицы по всем направлениям Программы и по всем регионам Казахстана.

Контроль за исполнением данного требования возлагается на операторов реализации жилья.

Договора аренды подлежат обязательной государственной регистрации участником Программы в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество.

Не допускается в рамках Программы отчуждение жилья:

1) 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;

2) в течение трех лет в случае выкупа участником Программы в собственность арендного жилья в 10-летний период с даты получения жилья в аренду;

3) в течение двух лет по истечении срока аренды с выкупом в случае выкупа участником Программы в собственность арендного жилья.

Запрещается сдача участником Программы арендного жилья в субаренду, дарение или обмен жилья путем переуступки договора аренды арендаторами.

3. Претенденты из групп I и III, соответствующие требованиям подразделов 1, 2, при публикации МИО объявлений по определенному направлению Программы и характеристиках реализуемого жилья (количество и типы квартир, способы реализации - продажа, аренда с выкупом, аренда без выкупа) подают заявления на определенный тип квартиры (далее - заявление) и следующие документы:

1) документ, удостоверяющий личность заявителя и членов его семьи;

2) свидетельство о заключении брака (расторжении брака), о смерти супруга/супруги, рождении детей, заявление о том, что заявитель в браке не состоит;

3) справка 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;

4) адресная справка о регистрации заявителя и постоянно проживающих с ним членов семьи по месту жительства, подтверждающая проживание в соответствующем населенном пункте;

5) справка с места работы заявителя (для группы I категории лиц, указанных в подпунктах 3) пункта 1 статьи 67 Закона) и супруги (-га) (для заявителя группы III);

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

7) заключение о техническом состоянии жилища (для заявителя группы III);

8) сведения о постановке на учет нуждающихся в жилище с указанием номера очередности на момент подачи заявления на участие в Программе (для группы I);

9) заявление о готовности выкупить жилье за счет собственных и (или) заемных средств по направлению «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына» (для группы I);

10) справка, подтверждающая получение заявителем доходов.

В районных центрах, городах, городах республиканского, областного значения, столице заявления и документы от претендентов принимаются через веб-портал «электронного правительства», в сельских населенных пунктах, поселках - на бумажном носителе акимами сельских округов (сел, поселков).

4. Нормы распределяемого жилья и операторы направлений Программы

1. Жилье распределяется в следующей пропорции и порядке:

1) по направлению «Жилье для очередников МИО» государственное (коммунальное) арендное жилье распределяется МИО в полном объеме очередникам в соответствии со статьей 74 Закона;

2) по направлению «Жилье для всех категорий населения» по линии ЖССБК»:

50 % среди участников пула группы I, формируемого МИО в соответствии с подразделом 5;

50 % среди участников пула группы II, формируемого ЖССБК в соответствии подразделом 6.

Жилье между группами распределяется в равной пропорции и равнозначного типа квартир.

Порядок распределения квартир между МИО и ЖССБК определяется в соответствующем договоре о сотрудничестве по каждому объекту строительства. В случае нечетного количества квартир в объекте строительства, данный остаток закрепляется за ЖССБК.

При формировании пула участников Программы из группы I МИО вправе проводить отборы последующих заявителей из предварительного списка в случае неподтверждения заявителями соответствующего уровня дохода при необходимости не более двух раз. При отсутствии заявителей МИО передает нераспределенные квартиры ЖССБК.

ЖССБК также передает МИО такие квартиры в случае отсутствия претендентов на получение жилья из группы II.

В случае отсутствия заявителей из группы I и II, ЖССБК распределяет жилье среди вкладчиков ЖССБК для городов Астаны и Алматы, не соответствующих требованиям подпункта 2), и для иных регионов подпунктов 3), 4) пункта 2 подраздела 2 в соответствии с порядком, предусмотренным в подразделе 6;

3) по направлению «Жилье для молодых семей» по линии ЖССБК арендное жилье распределяется в полном объеме среди участников пула из группы III, формируемого МИО в соответствии с подразделом 5;

4) по направлению «Жилье АО «ИО «КИК» арендное жилье распределяется в полном объеме среди участников пула группы I, формируемого МИО в соответствии с подразделом 5 в следующей пропорциональности:

50 % для участников подгруппы 1;

50 % для участников подгруппы 2.

При этом жилье между очередниками МИО различных категорий распределяется в равной пропорциональности согласно отдельных списков учета.

В случае недобора претендентов Программы на получение жилья в одной из подгрупп, жилье распределяется среди претендентов другой подгруппы в порядке, установленном настоящим приложением, либо допускается повторный прием заявлений.

Объемы арендного жилья для работников государственных и негосударственных юридических лиц (группы IV) определяются в соответствии с заключаемыми АО «ИО «КИК» соглашениями/меморандумами по согласованию с АО «НУХ «Байтерек»;

5) по направлению «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» 100 % от определенного Фондом недвижимости к реализации жилья через МИО для пула группы I, формируемого МИО в соответствии с подразделом 5.

В случае отсутствия претендентов на получение жилья из группы I, Фонд недвижимости проводит мероприятия, связанные с отбором претендентов и распределением жилья в соответствии с подразделом 8.

2. Операторы реализации жилья обеспечивают прозрачность процедур распределения жилья, рассмотрения заявлений участников с момента их подачи до принятия решения о распределении квартир, публикуя на собственном интернет-ресурсе:

1) предварительные списки претендентов и заявителей, по которым имеются причины по отказу;

2) окончательные списки участников Программы (с указанием баллов, категории участника Программы и иных требований, предусмотренных Программой).

5. Процедуры реализации жилья для участников Программы группы I и III

1. Функции МИО:

1) определение порядка функционирования жилищной комиссии с участием представителей местных исполнительных и представительных органов, общественных организаций, средств массовой информации;

2) определение порядка взаимодействия с ЖССБК, АО «ИО «КИК», АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;

3) обеспечение широкого освещения основных направлений Программы в средствах массовой информации и на собственных интернет-ресурсах, а также проведение разъяснительной работы среди населения;

4) обеспечение публикаций в средствах массовой информации и посредством интернет-ресурсов объявлений об условиях реализации жилья с указанием направлений Программы, категорий граждан, характеристиках жилья, местах приема документов, дате начала и завершения приема документов на основании информации, полученной от АО «ИО «КИК», Фонда недвижимости и заключаемых соглашений с ЖССБК;

5) обеспечение формирования пулов по участникам групп I и III в сроки, определяемые в соглашениях с ЖССБК, АО «ИО «КИК» и АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», но не позднее 6 (шесть) месяцев с даты получения информации об условиях реализации жилья с указанием направления и публикации списков участников Программы в соответствии с пунктом 2 подраздела 4;

6) проведение мониторинга участия претендентов из группы I и III по всем направлениям Программы и регионов в целях соблюдения выполнения условий, предусмотренных пунктом 2 подраздела 3;

7) исключение из учета нуждающихся в жилище участников Программы, получивших жилье в рамках направлений Программы путем выкупа или в аренду с выкупом.

2. Процедуры реализации жилья для группы I.

Реализация жилья среди участников группы I по направлениям «Жилье для всех категорий населения» по линии ЖССБК, «Жилье АО «ИО «КИК», «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» осуществляется путем формирования пулов.

Отбор участников Программы производится соответственно количеству реализуемых квартир и типов квартир в следующем порядке:

1) прием заявлений и документов от претендентов, проверка заявителей на соответствие требованиям Программы и формирование согласно спискам учета

нуждающихся в жилище и даты постановки на данный учет предварительного списка претендентов и списка заявителей, по которым имеются причины по отказу;

2) размещение списков и объявления с указанием явки заявителей, включенных в последующий предварительный список претендентов для получения направления на оценку платежеспособности.

В случае неподтверждения заявителями соответствующих доходов, производится отбор из последующих заявителей предварительных списков соответствующего направления Программы;

3) утверждение решением жилищной комиссии окончательных списков участников Программы с указанием индивидуального идентификационного номера заявителя и супруги (-га), а также заявивших о своей готовности приобрести жилье через прямую продажу по направлению «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына»;

4) уведомление отобранных участников Программы и направление утвержденных списков:

в ЖССБК для последующего заключения с участниками Программы дополнительных соглашений к договорам о жилстройсбережениях и дальнейших мероприятий согласно подразделу 6;

в АО «ИО «КИК» для распределения жилья среди участников Программы согласно подразделу 7;

в Фонд недвижимости для распределения жилья среди участников Программы согласно подразделу 8.

3. Процедуры реализации жилья для группы III.

Отбор участников Программы производится соответственно количеству реализуемых квартир и типов квартир в следующем порядке:

1) прием заявлений и документов от претендентов, проверка заявителей на соответствие требованиям Программы формирование предварительных списков претендентов с учетом балльной системы (по наибольшему количеству баллов):

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, не включенным в список на построенный дом при предыдущих отборах в рамках государственных и отраслевых программ жилищного строительства, - дополнительно 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.

Очередность включения в пулы 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. Решение о включении в список принимается жилищной комиссией МИО большинством голосов;

2) размещение списков и объявления с указанием явки заявителей, включенных в предварительный список претендентов для получения направления на оценку платежеспособности.

В случае неподтверждения заявителями соответствующих доходов, производится отбор из последующих заявителей предварительных списков данного направления Программы;

3) утверждение решением жилищной комиссии окончательных списков участников Программы с указанием индивидуального идентификационного номера заявителя и супруги (-га);

4) уведомление отобранных участников Программы, направление утвержденных списков в ЖССБК и заключение с участниками Программы договоров аренды согласно пункту 3 подраздела 6.

6. Процедуры реализации жилья по направлению «Жилье по линии ЖССБК» (для всех категорий населения и молодых семей)

1. Порядок реализации жилья по линии ЖССБК.

Реализация жилья осуществляется в следующем порядке:

1) для участников направления «Жилье для молодых семей» в соответствии с пунктом 3 подраздела 5;

2) для участников направления «Жилье для всех категорий населения»:

по группе I в соответствии с пунктом 2 подраздела 5;

по группе II в соответствии с требованиями настоящей Программы и внутренних документов ЖССБК.

ЖССБК в срок не ранее 6 (шесть) месяцев до даты завершения строительства, указанной в соглашении с МИО, публикует в средствах массовой информации и посредством интернет-ресурсов объявление об условиях и характеристиках реализуемого жилья для группы II, местах приема документов, дате начала и завершения приема документов.

В установленный срок ЖССБК осуществляет мероприятия по формированию пулов покупателей и арендаторов жилья по группе II по следующим требованиям:

1) пулы формируются из вкладчиков ЖССБК на основании их заявлений на участие в Программе;

2) при формировании пулов приоритетное право включения в пулы имеют вкладчики ЖССБК, набравшие большее количество баллов, исходя из определяемого ЖССБК оценочного показателя и/или иных качественных характеристик договора о жилстройсбережениях вкладчика, участвующего в пуле;

3) осуществляется проверка соответствия заявителей требованиям и условиям Программы, установленным подразделами 1, 2, пунктами 1, 2 подраздела 3 настоящего приложения;

4) при включении в пул приоритет среди участников определяется в следующей последовательности:

покупатели, приобретающие жилье за счет займов ЖССБК, накопленных жилстройсбережений и/или собственных средств;

арендаторы жилья с выкупом.

Среди участников пулов внутри групп, определенных данным подпунктом, приоритет выбора при распределении жилья определяется количеством баллов, набранных при формировании пулов.

2. Порядок выкупа жилья.

Выкуп жилья осуществляется участником Программы по направлению «Жилье для всех категорий населения» по окончании строительства объекта:

1) в собственность за счет жилищных, предварительных и промежуточных жилищных займов, накопленных жилстройсбережений и/или собственных средств;

2) в аренду с последующим получением жилищных займов за счет накопленных жилстройсбережений и/или собственных средств.

Соотношение сумм займов ЖССБК, собственных средств и накопленных сбережений участников Программы определяется внутренними документами ЖССБК.

Предоставление займов участникам пулов осуществляется в соответствии с внутренними требованиями ЖССБК и предоставлением приобретаемых квартир в залог ЖССБК.

После ввода в эксплуатацию объекта жилья МИО заключают договоры купли-продажи (либо аренды жилья) с участниками пулов, обеспечивают оформление и регистрацию права собственности на жилье или договоров аренды в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество за счет средств участника Программы.

Основные критерии для получения жилищных займов участником Программы:

1) выполнение норм Закона Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан», условий договора о жилищных строительных сбережениях для получения займа и внутренних документов ЖССБК;

2) подтверждение платежеспособности для обслуживания займа согласно требованиям ЖССБК;

3) предоставление приобретаемого жилья или выкупаемого арендного жилья в залог в соответствии с внутренними требованиями ЖССБК.

Ставки вознаграждений по жилищным займам для всех категорий граждан и молодых семей устанавливаются в зависимости от тарифной программы вкладчиков ЖССБК.

3. Порядок заключения договоров аренды и условия аренды.

Максимальный срок аренды с выкупом должен составлять не более 8 лет с даты ввода жилья в эксплуатацию. Договора аренды с выкупом подлежат обязательной регистрации в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество.

Особенности аренды жилья с выкупом, построенного МИО и реализуемого через систему жилстройсбережений:

1) МИО формирует список арендаторов жилья направления «Жилье по линии ЖССБК»;

2) МИО заключают с участниками Программы договора аренды, которые в том числе предусматривают:

оплату арендного платежа на период не более 8 лет:

для молодых семей - по нулевой ставке;

для всех категорий населения - в соответствии с методикой расчета арендной платы, взимаемой в государственных арендных домах, утвержденной приказом Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 26 августа 2011 года № 306, но не более 100 тенге за 1 кв.м.;

оплату коммунальных услуг (электричество, вода, тепло) и прочих эксплуатационных расходов за счет арендатора;

обязательство арендатора по накоплениям взносов в жилстройсбережения на срок до 8 лет с даты заключения договора аренды для выкупа арендного жилья и в соответствии с договором о жилстройсбережениях;

порядок выселения МИО арендатора и членов его семьи из арендного жилья при поступлении информации из ЖССБК об отсутствии платежей по накоплению взносов в жилстройсбережения в течение 3-х месяцев.

В таком случае МИО выселяет арендатора из квартиры.

При невыполнении арендатором договорных обязательств либо его добровольного выезда ЖССБК перечисляет в МИО компенсацию за его фактическое проживание в арендном жилье из накопленных арендатором жилстройсбережений и/или гарантийного взноса. Сумма компенсации исчисляется в размере однократного размера ежемесячного взноса во вклад, рассчитанного на стандартных условиях накопления сбережений в течение 8 лет, за каждый месяц проживания с даты заключения договора аренды.

Информация о выселении или выезде арендатора из жилья представляется МИО в ЖССБК, в том числе о количестве месяцев проживания для перечисления компенсации в МИО.

Порядок и условия проживания в арендном жилье и прочие необходимые условия.

Процедуры выселения участника Программы из арендного жилья в случае невыполнения условий договора аренды и/или договора о жилстройсбережениях осуществляются МИО.

Копии заключенных договоров аренды жилья представляются МИО в ЖССБК;

3) заключение ЖССБК с участниками Программы дополнительных соглашений к договорам о жилстройсбережениях, содержащим условия аренды жилья с последующим выкупом, прием от арендатора оплаты гарантийного взноса в размере 6-ти кратного ежемесячного взноса по накоплению жилстройсбережений, на случай невнесения платежей по накоплению взносов.

Оплата гарантийного взноса не требуется при наличии у участника Программы суммы накопленных жилстройсбережений в размере равном либо превышающем размер гарантийного взноса;

4) въезд арендатора в квартиру, осуществление накоплений жилстройсбережений согласно заключенному договору о жилстройсбережениях;

5) отбор последующего арендатора в связи с невыполнением предыдущим арендатором договорных обязательств либо его добровольного выезда производится в порядке, установленном подразделом 5.

Для последующего арендатора стоимость жилья будет уменьшена МИО на размер полученной компенсации за фактическое проживание предыдущего арендатора;

6) направление ЖССБК списков в МИО для заключения договоров купли-продажи арендных квартир по истечении срока и выполнения условий накопления жилстройсбережений для получения жилищного займа для выкупа арендного жилья;

7) оформление и подписание МИО с участниками Программы договоров купли-продажи, передача их в ЖССБК для оформления договоров банковского займа и залога.

7. Процедуры реализации жилья по направлению «Жилье АО «ИО «КИК»»

1. Порядок реализации жилья.

Реализация жилья АО «ИО «КИК» осуществляется в аренду с выкупом или аренду без выкупа в следующем порядке:

1) реализация жилья через МИО:

заключение с МИО типового соглашения о сотрудничестве по распределению жилья;

направление в МИО списков жилых помещений, определенных к реализации через МИО, в соответствии с внутренними документами АО «ИО «КИК», с информацией о характеристиках по реализации (количество и площади, размеры ежемесячных арендных платежей и способа реализации по каждому типу квартир), в случае строительства жилья не менее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты его завершения;

получение от МИО утвержденных списков отобранных претендентов Программы согласно подразделу 5 в сроки, предусматриваемые соглашениями;

предоставление, в том числе дочерней компанией, претендентам возможности выбора квартир согласно очередности, определяемой порядковым номером в предоставленных списках МИО, закрепление за ними жилья и заключение договоров аренды с выкупом или аренды без выкупа, условия которых определяются внутренними правилами АО «ИО «КИК»;

2) реализация жилья в рамках соглашений/ меморандумов, заключаемых с государственными и негосударственными юридическими лицами.

Размер арендной платы определяется внутренними документами АО «ИО «КИК», исходя из принципов возвратности выделенных средств на финансирование строительства.

2. Порядок заключения договоров аренды и условия аренды.

С потенциальными арендаторами, прошедшими отбор согласно подразделу 5, заключаются договоры аренды, включающие следующие основные условия по видам арендного жилья:

1) Аренда с выкупом предусматривает:

срок аренды до 20 лет, в отдельных случаях при недостаточности доходов для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не достигших двадцати девяти лет и (или) потерявших родителей до совершеннолетия, срок аренды может быть увеличен до 30 лет;

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

условие о возможном выкупе арендного жилья по истечении 5 лет аренды по стоимости, на условиях определенных внутренними документами АО «ИО «КИК»;

условие о возможной частичной досрочной выплате в размере не менее 6 месячных арендных платежей по истечении 5 лет аренды;

условие о возможном привлечении арендатором гарантов по внесению арендных платежей при недостаточности доходов;

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 случае невнесения арендных платежей, а также неисполнения обязательств по договору аренды;

условие о ремонте арендатором арендного жилья.

2) Аренда без выкупа предусматривает:

срок аренды до 10 лет с возможностью последующей пролонгации на 5 лет в случае потери трудоспособности участником Программы, а также многодетным семьям, и иных случаях, рассматриваемых индивидуально жилищной комиссией;

индексацию арендных платежей в соответствии с коэффициентом инфляции на момент индексации 1 (один) раз в три года;

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

условие о возможном привлечении арендатором гарантов по внесению арендных платежей при недостаточности доходов;

условие о ремонте арендатором арендного жилья;

порядок выселения арендатора и членов его семьи из арендного жилья в случае поступления информации о выезде арендатора с места жительства, приобретения жилья, получения коммунального жилья или арендного жилья с выкупом, в случае исключения из учета нуждающихся в жилище, невнесения арендных платежей и неисполнения обязательств по договору.

Порядок и условия пролонгации договоров аренды определяются АО «ИО «КИК» за 2 (два) месяца до истечения срока аренды на основании предоставленных арендатором документов, подтверждающих нуждаемость в жилище, и/или информации МИО о получении арендатором жилища из коммунального жилищного фонда, предоставляемого в течение месяца со дня принятия решения.

Порядок заключения договоров аренды и условия аренды для работников государственных и негосударственных юридических лиц (участники группы IV) определяются в соответствии с заключаемыми АО ИО «КИК» соглашениями/меморандумами.

3. АО «ИО «КИК»:

- 1) заключает договоры аренды с участниками (арендаторами) Программы;
- 2) передает жилье в аренду;
- 3) осуществляет прием и мониторинг ежемесячных арендных платежей;
- 4) при условии надлежащего выполнения арендатором обязательств по договору аренды с выкупом передает ему в собственность арендное жилье;
- 5) осуществляет иные мероприятия в соответствии с законодательством Республики Казахстан, внутренними документами АО «ИО «КИК» и договорами аренды.

4. Участники Программы:

- 1) при включении в список потенциальных арендаторов заключают с АО «ИО «КИК» соответствующие договоры аренды;
- 2) обеспечивают обязательную государственную регистрацию договора аренды в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество;
- 3) принимает жилье в аренду;
- 4) осуществляют своевременную оплату ежемесячных арендных платежей, расходов за содержание имущества, в том числе налога на имущество, земельного налога, коммунальных и прочих эксплуатационных расходов;
- 5) исполняют иные обязательства в соответствии с внутренними документами АО «ИО «КИК» и договорами аренды.

8. Процедуры реализации жилья по направлению «Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

Реализация жилья и коммерческих (нежилых) помещений Фондом недвижимости осуществляется путем аренды, аренды с выкупом и прямой продажи в следующем порядке:

1. 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, с 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 6 (шесть) месяцев 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 в сроки и порядке, предусмотренном подразделом 5;
- 5) предоставление, в том числе аффилированной компанией, 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 Фонд недвижимости.

2. Фонд недвижимости (аффилированная компания) 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 заключение договоров купли-продажи или аренды.

3. Жилье Фонда недвижимости, не определенное к реализации через МИО, а также жилье, не распределенное в соответствии с подпунктом 1 настоящего подраздела, 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.

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

Между Фондом недвижимости (аффилированной компанией Фонда 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 будет осуществляться до 15 лет. После полного исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды жилья с выкупом жилое помещение будет передано Фондом недвижимости в собственность арендатора.

3. Механизмы жилищного строительства

1. Механизмы строительства МИО жилья по направлениям «Жилье для очередников МИО» и «Жилье по линии ЖССБК»

1. Условия финансирования строительства жилья.

1) Правительство Республики Казахстан выделяет из республиканского бюджета МИО:

кредиты для реализации направления «Жилье для всех категорий населения» по линии ЖССБК по ставке 0,01 % годовых;

целевые трансферты для реализации направлений «Жилье для очередников МИО» и «Жилье для молодых семей» по линии ЖССБК;

целевые трансферты для проектирования, развития, обустройства и приобретения инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

2) Погашение МИО бюджетного кредита по направлению «Жилье для всех категорий населения» согласно условиям кредитования.

3) При строительстве жилья и ИКИ МИО могут привлекать социально-предпринимательские корпорации (далее - СПК). В случае реализации проектов через СПК, МИО выделяет соответственно в зависимости от направлений бюджетный кредит или целевой трансферт СПК для осуществления строительства жилья.

2. Механизм строительства МИО жилья:

проектирование, строительство, реконструкция и (или) приобретение готового жилья у частных застройщиков по направлению «Жилье для очередников МИО»;

проектирование, строительство и (или) приобретение готового жилья у частных застройщиков по направлению «Жилье по линии ЖССБК» в рамках заключенных

соглашений о намерениях по сотрудничеству. Порядок взаимодействия МИО и ЖССБК указан в пункте 1 подраздела 2 настоящего раздела;

проектирование, развитие и обустройство ИКИ, а также приобретение у частных застройщиков ИКИ (за исключением внутренних сетей жилого объекта до точек подключения к наружным, внутриквартальным и магистральным сетям, благоустройства внутридворовых территорий);

определение земельных участков под строительство и подведение к ним ИКИ в соответствии с утвержденными генеральными планами, проектами детальной планировки и правилами застройки населенных пунктов.

3. Требования к проектам и ценовые ориентиры.

1) Жилье по уровню комфортности должно быть:

по направлению «Жилье для очередников МИО» - 4-го класса;

по направлению «Жилье по линии ЖССБК» - 3-го и 4-го классов.

Площадь жилищ должна составлять от 35 до 75 кв. метров.

2) Ценовые параметры строительства.

Стоимость строительства и (или) приобретения у частных застройщиков 1 квадратного метра жилища 4 класса комфортности по направлению «Жилье для очередников МИО» не будет превышать 90 тыс. тенге в регионах (без стоимости инженерных сетей и учета сейсмичности региона) и в городах Астане и Алматы - до 120 тыс. тенге (без стоимости инженерных сетей).

Цена реализации жилища за 1 квадратный метр в чистовой отделке по направлению «Жилье по линии ЖССБК» будет составлять:

4 класса комфортности - до 120 тыс. тенге в городах Астане и Алматы (без стоимости инженерных сетей), до 110 тыс. тенге - в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау (без стоимости инженерных сетей), до 90 тыс. тенге - в остальных регионах (без стоимости инженерных сетей и учета сейсмичности региона);

3 класса комфортности - до 142,5 тыс. тенге в городах Астане и Алматы (без стоимости инженерных сетей), до 115 тыс. тенге - в городах Атырау, Усть-Каменогорск и Актау (без стоимости инженерных сетей), до 100 тыс. тенге - в остальных регионах (без стоимости инженерных сетей и учета сейсмичности региона);

в зоне особого градостроительного регулирования, прилегающих к границе города Алматы территориях Алматинской области, цена реализации за 1 квадратный метр в чистовой отделке предусматривается аналогичной ценам жилья 3-го и 4-го классов комфортности по городу Алматы. Зона особого градостроительного регулирования определена постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 октября 2010 года № 1097 «О Генеральном плане пригородной зоны города Алматы (Комплексная схема градостроительного планирования территорий)».

Для районов с повышенной сейсмичностью допускаются поправочные коэффициенты к стоимости строительства одного квадратного метра жилища:

10 баллов - 1,27;

9 баллов - 1,22;

8 баллов - 1,16;

7 баллов - 1,1.

Сейсмичность района жилищного строительства определяется в соответствии со СНиП Республики Казахстан 2.03-30-2006 «Строительство в сейсмических районах».

Окончательная стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилища по регионам определяется на основе положительного заключения государственной экспертизы на проектно-сметную документацию (далее - ПСД) жилых домов.

Окончательная стоимость реализации одного квадратного метра общей площади жилища по регионам не может превышать ценовых параметров, указанных в данном подразделе, с учетом поправочных коэффициентов на сейсмичность.

Затраты, превышающие стоимость строительства жилья, могут быть произведены за счет средств местного бюджета. Предусматривается, начиная с 2015 года, выделять средства на строительство жилья с учетом применения коэффициента инфляции к стоимости строительства.

3) Реконструкция жилья осуществляется в пределах средств, определяемых ПСД на основании положительного заключения государственной экспертизы. В случае реконструкции жилья, стоимость 1 квадратного метра должна быть не выше 60 % стоимости строительства нового жилого дома в рамках Программы.

4) В целях сохранения ценового параметра строительства 1 квадратного метра жилья по Программе и увеличения объемов строительства жилья допускается использование принципов государственно-частного партнерства с подрядными строительными организациями.

В связи с чем, МИО могут предусмотреть при проектировании объектов встроенные торговые и офисные площади и/или дополнительные этажи, финансирование строительства которых подрядные строительные организации осуществляют самостоятельно и вправе в дальнейшем реализовывать.

При реализации принципа государственно-частного партнерства МИО оформляют заключения государственной 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.

2. Жилье по линии ЖССБК

1. Порядок взаимодействия между МИО и ЖССБК.

1) МИО и ЖССБК подписывают договор о сотрудничестве по каждому объекту строительства и направления Программы, в том числе касательно формирования пулов по направлению «Жилье для всех категорий населения», а именно по:

срокам предоставления списков заявителей группы I - не позднее 3 (три) месяцев до завершения строительства;

процедурам предоставления последующих заявителей из предварительных списков и срокам проведения оценки платежеспособности претендентов;

порядку передачи нераспределенных квартир в объекте строительства;

получения и обмена информацией по участникам, включенным в списки иных направлений Программы;

согласования типовых форм договоров купли-продажи и аренды жилья с выкупом;

мониторинга ЖССБК за ходом строительства объектов;

обеспечения МИО ввода жилья в эксплуатацию;

уведомления ЖССБК о готовности объекта строительства жилья к вводу в эксплуатацию и принятия участия ЖССБК в приеме построенного объекта жилья в эксплуатацию.

2) ЖССБК формирует пулы покупателей и арендаторов на получение жилья среди участников группы II, МИО формирует пулы покупателей и арендаторов на получение жилья среди участников группы I и III;

3) МИО обеспечивают строительство и ввод жилья в эксплуатацию;

4) ЖССБК осуществляет перечисление в МИО сумм займов, накоплений и/или собственных средств участников Программы из групп I, II и III в счет оплаты приобретаемых квартир.

2. Использование ЖССБК средств для предоставления займов участникам Программы.

В 2011 году уставный капитал ЖССБК был увеличен на сумму 57 млрд. тенге, перераспределенные постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 мая 2012 года № 672 на следующие направления:

1) 6 млрд. тенге - на размещение обусловленных депозитов в банках второго уровня (далее - БВУ);

2) 26 млрд. тенге - на предоставление предварительных и промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения 4 % годовых для выкупа жилья участниками Госпрограммы 2008 - 2010 годов;

3) 25 млрд. тенге - на снижение ставок вознаграждения по предварительным и промежуточным жилищным займам.

Также в 2012 году ЖССБК выделен бюджетный кредит в сумме 12,2 млрд. тенге для предоставления предварительных и промежуточных жилищных займов участникам Программы направления «Жилье для всех категорий населения».

3. Реализация проектов жилищного строительства через обусловленный депозит.

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 государственной 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 возможное использование средств уставного капитала, предназначенные для финансирования мероприятий, определенных постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 мая 2012 года № 672. Для реализации данного механизма необходимо перераспределение средств уставного капитала ЖССБК в установленном порядке.

Механизм, условия и порядок реализации проектов жилищного строительства путем размещения обусловленных депозитов регламентируется внутренними документами ЖССБК.

3. Жилье АО «ИО «КИК»

АО «ИО «КИК» осуществляет организацию строительства арендного жилья и/или приобретает (выкупает) у третьих лиц объекты жилищного строительства (строящиеся, незавершенные, построенные и не введенные в эксплуатацию, построенные и введенные в эксплуатацию (готовое жилье) объекты жилья).

АО «ИО «КИК» осуществляет реализацию арендного жилья по двум направлениям:

1) арендное жилье с выкупом;

2) арендное жилье без выкупа.

1. Механизм финансирования строительства.

Финансирование строительства (приобретения) арендного жилья осуществляется за счет средств Национального фонда Республики Казахстан, собственных средств АО «ИО «КИК» и других источников в следующем порядке:

1) Правительство Республики Казахстан выделяет:

целевые трансферты из Национального фонда Республики Казахстан на развитие областными бюджетами, бюджетами городов Астаны и Алматы на проектирование, развитие

и (или) обустройство ИКИ в районах застройки (приобретения) арендного жилья АО «ИО «КИК» в размере 35 млрд. тенге, в том числе 17,5 млрд. тенге в 2015 году и 17,5 млрд. тенге в 2016 году;

облигационный заем из средств Национального фонда Республики Казахстан АО «НУХ «Байтерек» на сумму 145 млрд. тенге для финансирования строительства (приобретения) арендного жилья.

2) АО «НУХ «Байтерек» предоставляет заемные средства АО «ИО «КИК» в размере 145 млрд. тенге, в том числе 92,5 млрд. тенге в 2015 году и 52,5 млрд. тенге в 2016 году.

В целом для финансирования строительства (приобретения) арендного жилья планируется направить до 250 млрд. тенге, в том числе:

1) средства Национального Фонда Республики Казахстан в размере 145 млрд. тенге;

2) средства АО «ИО «КИК», привлеченные от размещения облигаций в 2017 - 2019 годах, - до 50 млрд. тенге;

3) другие источники, в том числе повторное использование в 2017 - 2019 годах выделенных средств, в размере 25,8 млрд. тенге, а также средств, полученных от погашения арендной платы и иных источников финансирования;

4) средства, выделенные из республиканского бюджета в рамках Программы «Доступное жилье - 2020», в размере 29,2 млрд. тенге.

Строительство и реализация жилья, построенного (строящегося) в рамках Программы «Доступное жилье 2020», будет осуществляться АО «ИО «КИК» в порядке и на условиях, предусмотренных настоящей Программой. В этих целях будут внесены соответствующие корректировки в финансово-экономическое обоснование увеличения уставного капитала АО «ИО «КИК».

На строительство (приобретение) арендного жилья направляются средства в следующем порядке:

1) на арендное жилье с выкупом до 210 млрд. тенге, из них:

до 45 млрд. тенге в рамках соглашений/меморандумов с государственными и негосударственными юридическими лицами, из которых:

до 8 млрд. тенге инвестируются в моногорода,

до 2 млрд. тенге в сельские населенные пункты;

2) на арендное жилье без выкупа до 40 млрд. тенге в случае наличия согласия МИО, закрепленного отдельными соглашениями/меморандумами.

В процессе реализации Программы допускается перераспределение выделенных средств, направляемых на строительство (приобретение) арендного жилья, в зависимости от наличия земельных участков, ПСД, ИКИ и с учетом предложений о реализации объектов готового жилья.

2. Условия и требования к строительству жилья на земельных участках МИО:

1) МИО предоставляют АО «ИО «КИК» земельные участки для строительства арендного жилья с ИКИ, а также ПСД (при наличии) для повторного применения;

2) АО «ИО «КИК» заключает с МИО отдельные соглашения о сотрудничестве по каждому объекту строительства, с указанием сроков подведения и обустройства ИКИ, условий отбора и учета участников Программы, механизма предоставления арендного жилья (с выкупом или без выкупа).

3. АО «ИО «КИК» организует строительство жилых объектов, соответствующих требованиям пункта 5 настоящего подраздела и требованиям, установленным внутренними документами АО «ИО «КИК», в том числе:

1) проводит тендер на разработку ПСД и обеспечивает проведение государственной экспертизы;

2) проводит тендер на проведение строительного-монтажных работ, определение подрядной строительного-монтажной организации (далее - подрядчики);

3) по итогам проведенных тендеров заключает с подрядчиками соответствующие договоры;

- 4) финансирует строительство жилья, подлежащего передаче в аренду;
- 5) контролирует процесс и этапы строительства жилья, подлежащего передаче в аренду;
- 6) обеспечивает технический надзор на всех этапах строительства;
- 7) обеспечивает приемку введенных в эксплуатацию подрядчиками объектов по завершении строительства жилья, подлежащего передаче в аренду и оформление правоустанавливающих документов в установленном порядке;
- 8) осуществляет иные мероприятия, возникающие в ходе реализации Программы.

В целях успешной реализации Программы АО «ИО «КИК» вправе передавать дочерним организациям АО «НУХ «Байтерек» функции по организации строительства и/или приобретения объектов жилищного строительства (строящихся, незавершенных, построенных и не введенных в эксплуатацию, построенных и введенных в эксплуатацию (готовое жилье) объекты жилья), в том числе организации разработки и корректировки ПСД, организации проведения строительно-монтажных работ, технического надзора на всех этапах строительства, приемки и ввода в эксплуатацию арендного жилья, передаче жилья в собственность АО «ИО «КИК».

АО «ИО «КИК» вправе совместно с частными инвесторами принимать участие в строительстве жилья (софинансировании), соответствующего требованиям Программы, в том числе на принципах государственно-частного партнерства в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними документами АО «ИО «КИК», а также путем финансирования через размещение обусловленного депозита в банках второго уровня.

4. АО «ИО «КИК» вправе приобретать (выкупать) у третьих лиц, в том числе в рамках инвестиционных стратегических проектов (стратегических проектов), объекты жилищного строительства (строящиеся, незавершенные, построенные и не введенные в эксплуатацию, построенные и введенные в эксплуатацию (готовое жилье) объекты жилья, в том числе со встроенными коммерческими площадями и дополнительными этажами), соответствующие требованиям к проектам, установленным пунктом 5 настоящего подраздела, и требованиям, установленным внутренними документами АО «ИО «КИК».

5. Проекты должны соответствовать следующим требованиям:

1) общая площадь жилища (квартиры и (или) индивидуального одноэтажного жилого дома) в аренду с выкупом не должна превышать 80 квадратных метров с допустимым отклонением не более 5 %.

Общая площадь жилища в аренду без выкупа с допустимым отклонением не более 10 % не должна превышать по:

- 1 комнатной квартире 20 квадратных метров;
- 2-х комнатной квартире 30 квадратных метров;
- 3-х комнатной квартире 45 квадратных метров.

В 2015 году на приобретение АО «ИО «КИК» строящихся, незавершенных, построенных и не введенных в эксплуатацию, построенных и введенных в эксплуатацию (готовое жилье) объектов жилья для аренды с выкупом с допустимым отклонением от общей площади не более 20 % от установленных пределов направляется не более чем 30 % средств из выделяемых с Национального фонда;

2) ценовые параметры строительства и (или) приобретения жилья в чистовой отделке.

Базовая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры и (или) индивидуального одноэтажного жилого дома) в чистовой отделке в городах Астане и Алматы составляет до 185 тыс. тенге (без стоимости ИКИ), в остальных регионах составляет до 150 тыс. тенге (без стоимости ИКИ), с ежегодной корректировкой цен, начиная с 2015 года, в соответствии с коэффициентом инфляции и (или) изменением индекса цен в строительстве.

Стоимость строительства жилища (квартиры и (или) индивидуального одноэтажного жилого дома) в чистовой отделке будет определяться на основе положительного

заключения государственной экспертизы на ПСД жилых домов и (или) заключений экспертов, имеющих соответствующий аттестат.

Базовая цена приобретаемого (выкупаемого) 1 квадратного метра общей площади жилища (квартиры и (или) индивидуального одноэтажного жилого дома) в чистовой отделке в городах Астане и Алматы составляет до 200 тыс. тенге (без стоимости ИКИ), в остальных регионах составляет до 165 тыс. тенге (без стоимости ИКИ), с ежегодной корректировкой цен, начиная с 2015 года, в соответствии с коэффициентом инфляции и (или) изменением индекса цен в строительстве.

Базовая цена строительства и/или приобретаемого (выкупаемого) 1 квадратного метра жилища (квартиры и (или) индивидуального одноэтажного жилого дома) в чистовой отделке в селе Коши, как города-спутника города Астаны, устанавливается аналогично ценам жилья по городу Астане.

В зоне особого градостроительного регулирования, прилегающих к границе города Алматы территориях Алматинской области, стоимость строительства или цена приобретения жилища (квартиры и (или) индивидуального одноэтажного жилого дома) в чистовой отделке за 1 квадратный метр определяется аналогично ценам на жилье по городу Алматы. Зона особого градостроительного регулирования определена постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 октября 2010 года № 1097 «О Генеральном плане пригородной зоны города Алматы (Комплексная схема градостроительного планирования территорий)».

6. АО «ИО «КИК» для реализации задач, поставленных в рамках Программы, вправе создавать дочерние организации. При этом взаимоотношения между АО «ИО «КИК» и его дочерними организациями регламентируются отдельными соглашениями/договорами.

4. Жилье АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

Для осуществления строительства жилья по данному направлению будут использоваться собственные средства АО «ФНБ «Самрук-Қазына», средства Национального фонда Республики Казахстан.

Механизмы строительства жилых объектов:

1. 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:

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

2) наличие ПСД с заключением государственной экспертизы;

3) 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 одноквартирного малоэтажного дома (коттеджа) - не более 200 кв. метров, наличие коммерческих помещений и машиномест в соответствии с требованиями СНиП Республики Казахстан. Базовая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилища (квартиры) должна составлять в ценах 2012 года не более 150 тыс. тенге в городах Астане, Алматы, Атырау, Актау и их пригородных зонах, не более 120 тыс. тенге - в других регионах Республики Казахстан. В последующие годы стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилища (квартиры) будет скорректирована с учетом изменения индекса цен в строительстве;

4) 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 государственной 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.

2. Реализация проектов Фондом недвижимости на земельных участках МИО.

В случае предоставления МИО Фонду недвижимости земельных участков, обеспеченных или запланированных к обеспечению соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой, Фонд недвижимости организует строительство жилья, соответствующего требованиям, указанным в подпункте 3) пункта 1 данного раздела, 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.

3. Реализация проектов через целевой депозит.

Для финансирования строительства жилья Фонд недвижимости размещает целевые депозиты в банках второго уровня 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 подпункте 3) пункта 1 данного раздела.

Условия и порядок размещения Фондом недвижимости целевых депозитов в банках второго уровня регламентируется внутренней документацией Фонда недвижимости.

4. Фонд недвижимости имеет право осуществлять выкуп жилых и нежилых помещений, соответствующих требованиям, указанным в подпунктах 1-3) пункта 1 данного раздела, в строящихся объектах недвижимости.

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

Вместе с тем, застройщику (инвестору) может быть предоставлено право реализации профинансированных Фондом недвижимости помещений по свободной цене, но не более 50 % от общей площади с выплатой Фонду недвижимости стоимости помещения и вознаграждения в размере не менее действующей ставки рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан на момент заключения соответствующего договора.

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

6. Базовая цена прямой продажи 1 кв. метра общей площади жилища (квартиры) в первый год реализации Фондом недвижимости 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).

5. Жилье в рамках пилотного проекта по сносу аварийного жилья в городе Астане

1. Общее описание пилотного проекта по городу Астане.

При разработке данного направления был применен опыт города Анкары по реализации Программы регенерации городской среды с участием государственного предприятия «ТОКІ», заключающейся в строительстве социального жилья со сносом аварийного и ветхого жилья.

В сложившейся части города Астаны подлежат реконструкции и сносу 2 978 домов, площадью 588 тыс. кв. метров или 11 264 квартиры, которые разделены на 42 района реконструкции, на территории - 315,6 га. Из них:

- 1) 5-ти этажные - 66 домов;
- 2) 4-х этажные - 13 домов;
- 3) 3-х этажные - 19 домов;
- 4) 2-х этажные - 174 дома;
- 5) 1-этажные (бараки) - 127 домов;
- 6) дома усадебного типа - 2 579 домов.

Площадь проектируемого жилья взамен сносимого составит 3,1 млн. кв. метров.

2. Реализация пилотного проекта обеспечит:

1) выполнение к концу 2017 года мероприятий по сносу 228 аварийных домов площадью 150,0 тыс. кв. метров и переселение 3 519 семей;

2) 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;

3) пополнение коммунального жилого фонда, начиная с 2018 года в пропорции 10 % от реализуемого проекта в коммунальный жилой фонд и 90 % - на реализацию в частную собственность;

4) комплексную реконструкцию «старых» кварталов столицы с созданием современного архитектурного облика, соответствующего статусу столицы.

3. Реализация механизма сноса аварийного жилья и переселения граждан.

Акимат города Астаны:

1) создает уполномоченную организацию для реализации проекта реконструкции городской среды, сноса аварийного жилья и строительства жилого фонда города Астаны;

2) проводит комиссионные обследования домостроений, по результатам которых будут составлены акты технических обследований с указанием их физического износа и установления оснований для признания жилья аварийным;

3) в установленном законодательством порядке в рамках чрезвычайной ситуации местного масштаба производит изъятие и освобождение земельных участков;

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 передаваемых уполномоченной организацией долей коммунального жилого фонда;

7) предоставляет собственникам аварийного жилья новые квартиры в равнозначных по площади размерах 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 по данному направлению Программы.

Уполномоченная организация (со 100 % участием акимата города Астаны):

- 1) проектирует и осуществляет строительство жилых домов;

- 2) обеспечивает передачу доли построенного жилья в коммунальный жилой фонд для переселения собственников аварийных домовостроений;
- 3) реализует на рынке часть жилых и нежилых помещений;
- 4) за счет реинвестирования полученных доходов от продажи жилых и нежилых помещений и предоставления сопутствующих услуг в ходе реализации проекта организует дальнейшее строительство.

В рамках пилотного проекта предусмотрено строительство жилья 3 - 4 классов комфортности и коммерческого жилья с офисными помещениями и паркингами элитного и бизнес-класса для реализации на рынке в целях реинвестирования проекта.

Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилища определяется на основе положительного заключения государственной 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.

4. Реализация механизма финансирования:

1) АО «ФНБ «Самрук-Қазына» в рамках Программы «Доступное жилье - 2020» предоставляет уполномоченной организации акимата города Астаны кредитные средства в размере 40 млрд. тенге, в том числе в 2012 году - 20 млрд. тенге, в 2014 году - 20 млрд. тенге;

2) Правительство Республики Казахстан выделяет из республиканского бюджета целевые текущие трансферты на погашение ранее принятых обязательств уполномоченной организацией акимата города Астаны перед АО «ФНБ «Самрук-Қазына» в размере 40 млрд. тенге, в том числе в 2013 году - 20 млрд. тенге, в 2015 году - 20 млрд. тенге;

3) 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.

6. Жилье частной собственности

Основную долю (до 50 % - 60 %) в общем объеме жилищного строительства в Казахстане занимает индивидуальное жилищное строительство (далее - ИЖС).

Для стимулирования ИЖС необходимо предусмотреть:

1) организацию работы МИО по распространению типовых проектов строительства малоэтажных жилых домов. Данные проекты должны предоставляться гражданам бесплатно;

2) площадки под ИЖС МИО должны отводиться массивами в соответствии с утвержденными генеральными планами, проектами детальной планировки и правилами застройки населенных пунктов;

3) отведенные под ИЖС массивы до начала строительства жилых домов должны быть обеспечены инженерно-коммуникационной инфраструктурой;

4) предоставление МИО гражданам земельных участков в установленном законодательством порядке.

Наряду с вышеуказанным комплексом мер по повышению уровня доступности жилья и созданию дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства, МИО оказывают содействие инициативам граждан по самостоятельному решению жилищных проблем.

В этом направлении положительно зарекомендовали себя жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК), степень риска в которых намного меньше, чем при долевом строительстве. Обязательным условием создания ЖСК должно быть выделение под застройку земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование. При этом к участку застройки МИО должны подвести необходимые инженерные сети и коммуникации. Оформление в собственность ЖСК земельного участка должно осуществляться после введения в эксплуатацию жилого дома.