



010000, Нұр-Сұлтан қ., Үкімет үйі

010000, город Нур-Султан, Дом Правительльс

№ \_\_\_\_\_

**Қазақстан Республикасы  
Парламенті Мәжілісінің  
депутаттары, «NurOtan»  
партиясы Фракциясының  
мүшелері С.В. Имашеваға  
Ә.М. Әбсеметоваға**

*2021 жылғы 3 ақпандағы  
№ ДС-28*

**Құрметті Снежана Валерьевна!  
Құрметті Әлия Маратқызы!**

Халықтың әлеуметтік жағынан осал санатындағы азаматтарға тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін кеңейтуге және «Шаңырақ» (5-10-20) бағдарламасының шарттарын қайта қарауға қатысты депутаттық сауалды қарап, мынаны хабарлаймын.

***Азаматтардың осал санаттарына кірісті растамай, олардың төлем қабілеттілігін қосымша параметрлер бойынша бағалай отырып, тұрғын үй қарыздарын беруге қатысты***

Бүгінгі күні «Шаңырақ» жеңілдетілген ипотекалық бағдарламасы пилоттық режимде (2020 – 2022 жылдары) іске асырылып жатыр, оған тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрған азаматтар ғана, яғни жергілікті атқарушы органдарда кезекте тұрған адамдар қатыса алады.

2020 жылдан бастап осы бағдарлама бойынша 18 мың өтінім келіп түсті, оның ішінде бүгінгі күні 6,7 мыңға жуық мақұлданды.

«Шаңырақ» бағдарламасы шеңберінде ипотека бойынша сыйақы мөлшерлемесі жылдық 5% құрайды және бұл ең төмен мөлшерлемелердің бірі болып табылады. Бағдарламаға қатысушыларға қойылатын талаптардың бірі еңбек қызметінен түсетін табыстың болуы (*отбасының әрбір мүшесіне ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,7 еселенген мөлшерінен аспайтын*) болып табылады. Бұл талап аса мұқтаж кезекте тұрған адамдарды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында белгіленген.

Ипотекалық кредит – беру қаржы институттары үшін жоғары тәуекелді құралдар болып табылады. Қарыз алушының еңбек қызметінің кірістері бойынша төлем қабілеттілігін бағалау міндеттемелерді уақтылы орындау үшін кепілгер болып табылады және қаржы институттарының кредиттік портфеліндегі қарыздардың «жұмыс істемейтін» тәуекелдерін болдырмайды.

«Шаңырақ» пилоттық жобасын іске асыру үшін «Отбасы банк» АҚ қаражатын Ұлттық Банк қайтарымды және ақылы негізде ұсынды, бұл өз міндеттемелерін орындауға қабілетті қарыз алушыларды іріктеуді талап етеді.

Жоғарды айтылғандарға сүйене отырып, кірістерді құжаттық растаусыз азаматтардың төлем қабілеттілігін тексеру мүмкін емес.

Осымен бірге қазіргі уақытта кезекте тұрған адамдарды тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселелерін тиімді шешу мақсатында Мемлекет басшысының тапсырмасы бойынша отбасының әрбір мүшесіне 1 ең төменгі күнкөріс деңгейіне дейінгі табысы бар мұқтаж кезекте тұрған адамдар үшін жеке тұрғын үй қорында жалдау ақысын субсидиялау тетігін енгізу мәселесі пысықталып жатыр.

Осылайша, жеке тұрғын үй қорындағы жалдау ақысын мемлекеттік қаражат есебінен 80%-ға дейін субсидиялау жоспарланған. Мысалы, нарықта жалдау ақысы 100 мың теңге болған жағдайда, 1 ең төменгі күнкөріс деңгейіне дейінгі табысы бар кезекте тұрған адамдарға ай сайын жалдау ақысы есебіне 80 мың теңге көлемінде субсидия беріледі.

Сондай-ақ заңнамаға қажетті түзетулер қабылданғаннан кейін «Отбасы банк» АҚ орталықтандырылған түрде тұрғын үйге мұқтаж адамдарды кезекке қоюды және есепке алуды жүзеге асыратын, сондай-ақ «қолжетімділік сатыларына» сәйкес кезекте тұрған адамдар үшін тұрғын үйді басым түрде ұсынатын болады. Ол үшін әрбір өтінімге кірістерді, мүлік пен активтерді ашатын отбасының цифрлық портреті қалыптастырылатын болады.

*Анықтама: қол жетімділік сатысы мыналарды білдіреді:*

- табысы 1 ең төменгі күнкөріс деңгейінен аспайтын кезекте тұрған адамдар үшін отбасының әрбір мүшесіне жалға берілетін тұрғын үй беріледі;

- табысы 3,1 ең төменгі күнкөріс деңгейіне дейін кезекте тұрған адамдар үшін отбасының әрбір мүшесіне «Бақытты отбасы» бағдарламасы бойынша жылдық 2%-бен жеңілдікті қарыздар берілетін болады;

-табысы 3,7 ең төменгі күнкөріс деңгейіне дейін кезекте тұрған адамдар үшін отбасының әрбір мүшесіне «Шаңырақ» бағдарламасы қолжетімді болады.

Осылайша, бұл тәсіл халық үшін мемлекеттік қолдаудың атаулығын қамтамасыз етуге және тұрғын үй алуға мұқтаж адамдардың барлық санаттарын қамтуға мүмкіндік береді.

***Жылжымайтын мүліктің қайталама нарығынан бағдарлама бойынша тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін қамтамасыз етуге қатысты***

Ұлттық Банкпен әлеуметтік тұрғын үй салу және «Шаңырақ» бағдарламасының шарттары бойынша кезекте тұрған адамдарға «Отбасы банк» АҚ арқылы кредит беру үшін 390 млрд теңге бөлінді.

Жаңа құрылыстарда тұрғын үй сатып алу құқығымен жобаны іске асыру құрылыс компанияларының кәсіпкерлік белсенділігін арттыруға, экономиканың өсуін және халықтың жұмыспен қамтылуын қамтамасыз етуге мүмкіндік берді.

2020 жылдың қорытындысы бойынша құрылыс саласы экономика салалары арасында жетекші орынға ие болды. Республика бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі 4,9 трлн теңге, бұл 2019 жылдан 11,2%-ға артық.

Барлығы 15,3 млн шаршы метр жаңа тұрғын үй (*140 мың тұрғын үй*) салынды немесе өткен жылдың деңгейінен 16,8%-ға артық. 2021 жылы бүкіл ел бойынша тұрғын үйді пайдалануға беру жоспары 17 млн шаршы метр тұрғын үйді құрайды.

Тұрғын үй құрылысына инвестициялар 2019 жылмен салыстырғанда 33,6%-ға өсіп, шамамен 2 трлн теңге болды. Мемлекеттік қаражаттың 1 теңгесіне 5 теңге жеке инвестициялар тартылады.

Қабылданған шаралар отандық өндіріс өнімдеріне сұранысты қамтамасыз ете отырып, құрылыс индустриясын дамытуға мультипликативтік әсер етті. Осылайша, отандық кәсіпорындар шамамен 667 млрд теңге сомасына құрылыс материалдарын өндірді.

Осыған байланысты Тұрғын үй-коммуналдық дамдың 2020-2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасының (*оның ішінде «Шаңырақ» кіші бағдарламасының*) маңызды міндеттерінің бірі тұрғын үй құрылысын дамытуды қолдау болып табылады.

Қайталама нарықта «Шаңырақ» бағдарламасы шеңберінде тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін беру осы сектордағы тұрғын үй бағасының өсуіне түрткі болуы мүмкін.

Жоғарыда баяндалғанды ескере отырып, ағымдағы жағдайларда «Шаңырақ» бағдарламасы шеңберінде тұрғын үйді бастапқы нарықта ғана өткізуді жалғастырған орынды деп санаймын.

Жалпы, азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселелері Үкіметтің тұрақты бақылауында.

**А. Мамин**

Депутатам  
Мажилиса Парламента  
Республики Казахстан,  
членам Фракции «Нур Отан»,  
Имашевой С.В.  
Абсеметовой А.М.

на № ДС-28  
от 3 февраля 2021г.

**Уважаемая Снежана Валерьевна!**  
**Уважаемая Алия Маратовна!**

Рассмотрев депутатский запрос касательно расширения возможности для приобретения жилья гражданам из социально уязвимой категории населения и пересмотра условий программы «Шаңырақ» (5-10-20), сообщаю следующее.

***Относительно предоставления уязвимым категориям граждан жилищных займов без подтверждения дохода с оценкой их платежеспособности по дополнительным параметрам***

На сегодня льготная ипотечная программа «Шаңырақ» реализуется в пилотном режиме (2020 – 2022 г.), участниками могут быть только граждане, состоящие на учете, нуждающихся в жилище, то есть очередники МИО.

Начиная с 2020 года, по данной программе поступило свыше 18 тысяч заявок, из которых на сегодня одобрено порядка 6,7 тысяч.

В рамках программы «Шаңырақ» ставка вознаграждения по ипотеке составляет 5% годовых и является одной из самых низких. Одним из требований к участникам программы является наличие дохода от трудовой деятельности (*не более 3,7-кратной величины прожиточного минимума на каждого члена семьи*). Данное требование установлено в целях обеспечения доступным жильем наиболее нуждающихся очередников.

Ипотечное кредитование – это высокорисковые инструменты для финансовых институтов. Оценка платежеспособности заемщика по доходам их трудовой деятельности является гарантом для своевременного исполнения обязательств и исключает риски «неработающих» займов в кредитном портфеле финансовых институтов.

Средства АО «Отбасы банк» для реализации пилотного проекта «Шаңырақ» предоставляются Национальным Банком на возвратной и платной основе, что требует отбора заемщиков, способных исполнять свои обязательства.

Исходя из вышеизложенного, без предоставления документального подтверждения доходов проверку платежеспособности граждан осуществлять не представляется возможным.

Вместе с тем в настоящее время в целях эффективного решения вопросов обеспечения жильем очередников по поручению Главы государства прорабатывается вопрос по внедрению механизма субсидирования арендной платы в частном жилищном фонде для наиболее нуждающихся очередников с доходами до 1-го прожиточного минимума на каждого члена семьи.

Так, планируется субсидировать арендную плату в частном жилищном фонде до 80% за счет государственных средств. К примеру, при рыночной арендной плате в 100 тыс. тенге очередникам, имеющим доходы до 1-го прожиточного минимума, ежемесячно будут предоставляться субсидии в сумме порядка 80 тыс. тенге в счет арендной платы.

Также после принятия необходимых поправок в законодательство АО «Отбасы банк» будет централизованно осуществлять ведение, постановку и учет нуждающихся в жилье, а также приоритетно предоставлять жилье для очередников в соответствии с «лестницей доступности». Для этого на каждую заявку будет формироваться цифровой портрет семьи, раскрывающий доходы, имущество и активы.

*Справочно: лестница доступности подразумевает следующее:*

– для очередников с доходами не более 1-го прожиточного минимума на каждого члена семьи будет предоставляться арендное жилье;

– для очередников с доходами до 3,1-го прожиточного минимума на каждого члена семьи будут предоставляться льготные займы под 2 % годовых по программе «Бакытты отбасы»;

– для очередников с доходами до 3,7-го прожиточного минимума на каждого члена семьи будет доступна программа «Шаңырақ».

Таким образом, данный подход позволит обеспечить адресность государственной поддержки для населения и охватить все категории нуждающихся в получении жилья.

***Относительно обеспечения возможности покупать жилье по программе со вторичного рынка недвижимости***

Национальным Банком выделены 390 млрд тенге на строительство социального жилья и кредитование очередников через АО «Отбасы банк» по условиям программы «Шаңырақ».

Реализация данного проекта с правом приобретения жилья в новостройках позволила повысить предпринимательскую активность строительных компаний, обеспечить рост экономики и трудовую занятость населения.

По итогам 2020 года строительная отрасль среди отраслей экономики заняла одну из лидирующих позиций. Объем строительных работ по республике выполнен на 4,9 трлн тенге, что выше 2019 года на 11,2%. Всего было построено 15,3 млн кв. метров нового жилья (140 тыс. жилищ) или на 16,8% выше уровня прошлого года. В 2021 году план ввода жилья по всей стране составляет 17 млн кв. метров жилья.

Инвестиции в жилищное строительство возросли на 33,6% в сравнении с 2019 годом и составили порядка 2 трлн. тенге. На 1 тенге государственных средств привлечено 5 тенге частных инвестиций.

Принятые меры мультипликативным эффектом оказали поддержку развитию строительной индустрии, обеспечив спрос на продукцию отечественного производства. Так, отечественными предприятиями произведено строительных материалов на сумму порядка 667 млрд тенге.

В этой связи одной из важнейших задач Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы (*в том числе подпрограммы «Шаңырақ»*) является поддержка развития жилищного строительства.

Предоставление возможности приобретения жилья в рамках программы «Шаңырақ» на вторичном рынке может спровоцировать рост цен на жилье в данном секторе.

Учитывая вышеизложенное, полагаю целесообразным в текущих условиях продолжить реализацию жилья в рамках программы «Шаңырақ» только на первичном рынке.

В целом вопросы обеспечения жильем граждан находятся на постоянном контроле Правительства.

**А. Мамин**

*Исп.: Д. Молкенов  
тел.: 74-53-50*