

ҚАЗАҚСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ПРЕМЬЕР-МИНИСТРІ



ПРЕМЬЕР-МИНИСТР  
РЕСПУБЛИКИ  
КАЗАХСТАН

010000, Астана қаласы, Үкімет үйі

010000, город Астана, Дом Правительства

№ \_\_\_\_\_

Қазақстан Республикасы  
Парламенті Мәжілісінің  
депутаттарына

2024 жылғы 5 сәуірдегі № ДЗ-156 хатқа

### Құрметті депутаттар!

Азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз етуді дамытудың кейбір мәселелеріне қатысты депутаттық сауалдарыңызды қарап, келесіні хабарлаймыз.

Зейнетақымен қамсыздандыру жүйесінің тұрақтылығын арттырудың маңызды элементтерінің бірі зейнетақы жинақтарының сақталуына, еселеуіне және нақты құнының сақталуына бағытталған тиімді инвестициялық басқару болып табылады.

Әлеуметтік жылжымайтын тұрғын үй құрылысына салынған инвестицияда біршама тәуекелдер бар, ол теріс рентабельділікке, ашықтықтың болмауына және салынған қаражаттың қайтарымдылығына байланысты.

Сондай-ақ зейнетақы активтерін нарықтық емес қағидаттарда, оның ішінде зейнетақымен қамсыздандыру мақсаттарынан басқа әлеуметтік және өзге де міндеттерді шешу үшін нарықтық мөлшерлемелермен салыстырғанда төмен кірістілікпен инвестициялауға жол берілмейді, өйткені бұл ұзақ мерзімді кезеңдегі жинақтаушы зейнетақы жүйесінің қаржылық тұрақтылығына және салымшылардың зейнеткерлікке шығу кезіндегі жинақтарының жеткіліктілік деңгейіне теріс әсер етеді.

Қазақстанда зейнетақы қорына аударымдардың сингапурлық моделін іске асыру кезінде (азамат табысының 20 % және жұмыс берушіден 20 %) теріс салдарлар болуы мүмкін екенін айта кету керек. Мысалы, Қазақстан азаматтарының жалақысы Сингапурға қарағанда едәуір төмен және аударымдар мөлшерінің артуы олардың қосымша төмендеуіне әкеледі. Нәтижесінде әлеуметтік шиеленіс пайда болады.

Бұдан басқа, міндетті аударымдар бойынша жүктемені азайту мақсатында жұмыс берушілер тарапынан ресми жалақының мөлшерін әдейі төмендету тәуекелдері туындауы мүмкін.

Сонымен қатар қазіргі уақытта азаматтарға тұрғын үй сатып алуға бастапқы жарна енгізу, тұрғын үй салымдарын толықтыру, ипотекалық қарыздар бойынша берешекті өтеу және т.б. үшін Бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан (бұдан

әрі – БЖЗҚ) артық қаражатты алу арқылы тұрғын үй жағдайларын жақсарту мүмкіндігі ұсынылды.

Құрылыс саласы өте жоғары тәуекелді салаларға жататынын ескере отырып, осы кезеңде әлеуметтік жылжымайтын мүлік құрылысын қаржыландыру үшін БЖЗҚ қаражатын тікелей инвестициялау тиімсіз деп санаймыз.

Өз кезегінде азаматтарды қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету үшін мемлекет шаралар кешенін қабылдауда.

Депутаттық сауалда атап өтілгендей, қазіргі уақытта Парламент Мәжілісінің қарауында «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» заң жобасы бар, ол азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша жаңа тәсілдер мен бағыттарды көздейді.

Заң жобасы шеңберінде «Отбасы банк» АҚ базасында бірыңғай «Тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығын» құру көзделеді, бұл тұрғын үйге кезекті ашық қалыптастыруды жүргізу және оны мұқтаждарға іске асыру үшін «бір терезе» әділ қағидатын қолдануға мүмкіндік береді.

Сондай-ақ белгіленген талаптарға сәйкес келмейтін азаматтарды алып тастау және тек шын мәнінде мұқтаж адамдарға тұрғын үй беру үшін кезекте тұрғандардың тізімін тұрақты түгендеу жүзеге асырылатын болады.

*Анықтама: 2023 жылдың 1 тамызынан бастап тәртіп бұзылған 47 мыңға жуық азамат кезектен шығарылды. Заң жобасы шеңберінде түгендеуді жүргізу тоқсанына кемінде 1 рет көзделген.*

Халықтың әлеуметтік осал топтары үшін тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі шеңберінде қосымша балл есептеу сияқты қосымша жеңілдіктер қарастырылған.

Институционалдық басқа, азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз етудің нақты шаралары қабылдануда.

Осылайша, сатып алу құқығымен кредиттік және жалға берілетін тұрғын үй құрылысы белсенді түрде жалғасуда (*ағымдағы жылы 8 мың кредиттік пәтер және 17,5 мың жалға берілетін пәтер салу көзделген*).

Сондай-ақ а.ж. 1 наурызынан бастап «Отау» жеңілдетілген ипотекалық бағдарламасы іске қосылды, оның шеңберінде 8 жылда 56 мың отбасын тұрғын үймен қамтамасыз ету жоспарлануда.

2029 жылға дейін «7-20-25» ипотекалық бағдарламасы ұзартылды, оны іске асыруға ағымдағы жылы шамамен 100 млрд теңге көзделген.

А.ж. 1 мамырынан бастап купондық сыйақыны субсидиялау тетігі есебінен Отбасы банкінің «Наурыз» жаңа ипотекалық бағдарламасы іске қосылды, оның шеңберінде ең мұқтаж 70 мыңға жуық азаматты тұрғын үймен қамтамасыз ету жоспарланып отыр.

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

**О. Бектенов**

ҚАЗАҚСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ПРЕМЬЕР-МИНИСТРІ



ПРЕМЬЕР-МИНИСТР  
РЕСПУБЛИКИ  
КАЗАХСТАН

010000, Астана қаласы, Үкімет үйі

010000, город Астана, Дом Правительства

№ \_\_\_\_\_

Депутатам  
Мажилиса Парламента  
Республики Казахстан

На № ДЗ-156 от 5 апреля 2024 года

### Уважаемые депутаты!

Рассмотрев депутатский запрос касательно некоторых вопросов развития жилищного обеспечения граждан, сообщаем следующее.

Одним из важных элементов повышения устойчивости системы пенсионного обеспечения является эффективное инвестиционное управление пенсионными накоплениями, направленное на их сохранность, преумножение и сохранение реальной стоимости.

Инвестиции в строительство социальной недвижимости несут в себе существенные риски, связанные с отрицательной рентабельностью, отсутствием прозрачности и возвратности вложенных средств.

Также инвестирование пенсионных активов на нерыночных принципах, в том числе с низкой доходностью в сравнении с рыночными ставками для решения социальных и иных задач, отличных от целей пенсионного обеспечения, недопустимо, поскольку негативно влияет на финансовую устойчивость накопительной пенсионной системы в долгосрочном периоде и уровень достаточности накоплений вкладчиков при их выходе на пенсию.

Следует отметить, что при реализации в Казахстане сингапурской модели отчислений в пенсионный фонд (20 % доходов гражданина и 20 % от работодателя) возможны негативные последствия. К примеру, заработные платы граждан Казахстана значительно ниже чем в Сингапуре и повышение размера отчислений приведет к их дополнительному снижению. Как следствие, возникнет социальная напряженность.

Кроме того, могут возникнуть риски преднамеренного занижения размера официальных заработных плат со стороны работодателей с целью снижения нагрузки по обязательным отчислениям.

Вместе с тем в настоящее время гражданам представлена возможность улучшения жилищных условий путем снятия излишних средств из Единого накопительного пенсионного фонда (далее – ЕНПФ) для внесения первоначального взноса на покупку жилья, пополнения жилищных вкладов, погашения задолженности по ипотечным займам и др.

Учитывая то, что строительная отрасль относится к крайне высокорисковым отраслям, прямое инвестирование средств ЕНПФ для финансирования

строительства социальной недвижимости на данном этапе считаем неэффективным.

В свою очередь для обеспечения граждан доступным жильем государством принимается комплекс мер.

Как уже отмечено в депутатском запросе, в настоящий момент на рассмотрении Мажилиса Парламента находится законопроект «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам реформирования жилищной политики», который предусматривает новые подходы и направления по обеспечению жильем граждан.

В рамках законопроекта предусматривается создание единого центра обеспечения жильем на базе АО «Отбасы банк», что позволит применить справедливый принцип «одного окна» для ведения прозрачного формирования очереди на жилье и его реализации нуждающимся.

Также будет осуществляться постоянная инвентаризация списка очередников для исключения из него не соответствующих установленным требованиям граждан и предоставления жилья только действительно нуждающимся.

*Справочно: с 1 августа 2023 года с очереди снято порядка 47 тыс. граждан с нарушениями порядка. В рамках законопроекта проведение инвентаризации предусмотрено не реже 1 раза в квартал.*

Персонально для социально-уязвимых слоев населения предусмотрены дополнительные льготы, такие как начисление добавочных баллов в рамках системы жилстройсбережений.

Помимо институциональных, принимаются точечные меры обеспечения граждан жильем.

Так, активно продолжается строительство кредитного и арендного жилья с правом выкупа (*в текущем году предусмотрено строительство 8 тыс. кредитных квартир и 17,5 тыс. арендных*).

Также с 1 марта т.г. запущена льготная ипотечная программа «Отау», в рамках которой планируется обеспечить жильем 56 тыс. семей за 8 лет.

До 2029 года была продлена ипотечная программа «7-20-25», на реализацию которой в текущем году предусмотрено порядка 100 млрд тенге.

С 1 мая т.г. за счет механизма субсидирования купонного вознаграждения запущена новая ипотечная программа Отбасы банка «Наурыз», в рамках которой планируется обеспечение жильем около 70 тыс. наиболее нуждающихся граждан.

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

**О. Бектенов**

*Исп: С. Жанкалов  
Тел: 74 53 50*