**«Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» ҚР Заңы жобасы бойынша**

**АНЫҚТАМА**

**(бұдан әрі – Заң жобасы)**

**Әзірлеу негіздері:**

– ҚР Президентінің 2020 жылғы 11 мамырдағы төтенше жағдай жөніндегі мемлекеттік комиссияның отырысында «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ негізінде тұрғын үйге мұқтаждардың барлығын орталықтан жүргізетін, есепке қоятын және алатын толыққанды даму және қолдау институтын – «Отбасы банкін» құруға қатысты тапсырмасы;

- ҚР Президентінің 2020 жылғы 1 қыркүйектегі Парламент сессиясының ашылуында берген «Отбасы банк» базасында тұрғын үйді жалдау ақысын субсидиялау тетігін іске асыруға қатысты тапсырмасы;

-ҚР Президентінің Ұлттық қоғамдық сенім кеңесінің 2021 жылғы 25 ақпандағы бесінші отырысында оффтейк-келісімшарттар тетігін енгізуге және ауылда жалға берілетін үйлер салу кезінде жұмыс берушілердің шығындарын субсидиялау тетігін пысықтауға қатысты берген тапсырмасы.

**Заң жобасының негізгі бағыттары:**

**1) «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ негізінде орталықтандырылған тұрғын үйді есепке алуды, қоюды және бөлуді жүзеге асыратын «ОТБАСЫ БАНК» толыққанды даму және қолдау институтын құру.**

Заң жобасы аясында «Отбасы банк» негізінде тұрғын үйге мұқтаждардың барлығын орталықтандырылған түрде жүргізуді, қоюды және есепке алуды жүзеге асыратын «Тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығын» құру жоспарлануда.

Бұл ретте ЖАО-да кезекте тұрғандардың ағымдағы базасы «Отбасы банкіне» берілетін болады.

Тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығына республика аумағында соңғы он жыл ішінде тұрғын үйі болмаған барлық азаматтар санаттарға қарамастан енгізілетін болады.

Ұсынылып отырған тұрғын үй жағдайларын жақсартуға бағытталған мемлекеттік қолдау шараларының жаңа моделінде тұрғын үйді бөлу есепке қою күніне және кіріс деңгейіне байланысты жүзеге асырылатын болады.

Іріктеу және бөлу азаматтардың санаттары бойынша емес, нақты кірістер бойынша жүргізіледі.

Бұдан басқа, жаңа тәсілдер мен тұрғын үйді бөлудің әділ қағидатын енгізуге байланысты азаматтардың жекелеген санаттары үшін мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға жеңілдіктер мен басымдықтарды (өтеусіз жекешелендіру, бірінші кезектегі құқық) алып тастау ұсынылады.

**1-1) Отбасы банкін екінші деңгейдегі банктер жүйесінен шығару.**

Отбасы банкке ұлттық даму институты мәртебесінің берілуіне байланысты оны екінші деңгейлі банктер жүйесінен шығару көзделген.

Отбасы банкі Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігінің қадағалауындағы субъектілер қатарынан шығарылатын болады.

Бұл ретте, Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігі және Ұлттық Банк кейбір мәселелер бойынша, оның ішінде қаржылық қызметтерді тұтынушылардың құқықтарын қорғау мәселелері бойынша бақылау мен қадағалауды сақтайды.

Сонымен бірге, Отбасы банк Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған шеңберде банктік және басқа да операцияларды Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігінің лицензиясынсыз жүзеге асыратын болады.

Бұл ретте уәкілетті органның екінші деңгейдегі банкті банк операцияларын жүргізуге арналған лицензиядан айыру туралы шешімі кепілдік берілген өтемді төлеу үшін негіз болып табылатынын ескере отырып, Отбасы банкінің депозиттерге міндетті кепілдік беру жүйесіне қатысуы мүмкін емес.

Осыған байланысты, Отбасы банкте орналастырылған тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдардың сақталуына ҚР Үкіметі айқындайтын мөлшерде және тәртіппен мемлекеттік кепілдік беру ұсынылады («Қазақстанның депозиттерге кепілдік беру қоры» АҚ-ға ұқсас).

**2) жеке тұрғын үй қорынан жалға алынған тұрғын үйді жалдау ақысының бір бөлігін субсидиялау тетігін енгізу**

Халықтың әлеуметтік жағынан әлсіз топтарының жекелеген санаттарын тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесін жедел шешу мақсатында Министрлік жеке тұрғын үй қорынан тұрғын үйді жалдау ақысын субсидиялау тетігін пысықтауда.

Осы тетік арқылы отбасы мүшесіне шаққанда 1 ең төменгі күнкөріс деңгейінен (36 018 теңге) төмен табысы бар көпбалалы отбасылар, 1 және 2 топтағы мүгедектер, жетім балалар, мүгедек балалары бар отбасылар тұрғын үймен қамтамасыз етіледі.

Бұл қысқа мерзімде 70 мыңға жуық кезекте тұрғандардың тұрғын үй жағдайын жақсартуға мүмкіндік береді.

Бүгінгі күні қайталама нарықта жалға алынған тұрғын үй үшін төлемдерді тағайындау қағидалары бекітілді. Бұл механизм ағымдағы жылдың 1 мамырынан бастап іске қосылады.

Жалға алушылардың жалдау төлемдері мен субсидияларын есепке алу үшін шоттары үшінші тұлғалардың өндіріп алуларынан, тыйым салуларынан және өзге де шектеулерінен қорғалатынын атап өткен жөн.

**3) тұрғын үй құрылысын ынталандыру бойынша жаңа нарықтық тетіктерді енгізу.**

Сондай-ақ, Заң жобасы аясында тұрғын үй құрылысын ынталандыру бойынша қосымша шаралар қарастырылған.

Мәселен, мұқтаж азаматтарды әлеуметтік тұрғын үймен жедел қамтамасыз ету мақсатында тұрғын үй құрылысын ғана емес, дайын тұрғын үй сатып алуды да қаржыландыру үшін ЖАО-дың қарыз алуын көздейтін Қазақстан Республикасының Бюджет кодексіне түзету ұсынылады.

Сондай-ақ, қолжетімді және сапалы тұрғын үй құрылысын жандандыру үшін оффтейк-келісімшарттар тетігін енгізу ұсынылады.

Оффтейк-келісімшарттар жасасу бір конкурс шеңберінде «толық аяқталған» объектілерді («бір шарт – бір жеткізуші») қағидаты бойынша салуға мемлекеттік сатып алуды жүргізу арқылы ұзақ мерзімді кезеңге жүзеге асырылатын болады.

Ауылдық жерлердегі тұрғын үй мәселесін шешу үшін ауылда жалға берілетін үйлер салу кезінде жұмыс берушілердің шығындарын субсидиялау тетігі ұсынылады.

Субсидиялау тетігін енгізу жұмыс берушілерді өз қызметкерлері үшін тұрғын үй салуын ынталандыруға мүмкіндік береді, бұл олардың ауылдық жерлерде тұруға мүдделілігін арттырады және халықтың қалаларға кетуіне кедергі келтіретін және ауылдық жерлерге білікті мамандарды тартатын болады.

Субсидиялауға үй пайдалануға берілгеннен кейін оның құнының
50%-ы мөлшерінде және жалпы ауданы 100 шаршы метрден, құны 10 млн.теңгеден аспайтын жұмыс берушілердің шығындары жатады.

Тұрғын үй жұмыс беруші мен жұмыскер арасында 5 жылдық мерзімге жасалған еңбек шарты болған кезде ұсынылады.

Бұдан басқа, Заң жобасы шеңберінде кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстау, атап айтқанда, мүліктің меншік иелері бірлестігі реформасын енгізу және күрделі жөндеуге кепілдік беру қорын алып тастау мәселелерін одан әрі жетілдіру көзделеді.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_