

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
БӘСЕКЕЛЕСТІКТІ ҚОРҒАУ ЖӘНЕ
ДАМУ АГЕНТТІГІ

010000, Нұр-Сұлтан қаласы,
ел, 8
Мәңгілік ел данғылы, 8
7- кіреберіс, «Министрліктер үйі»
тел.: +7 (7172) 74 34 01, 74 96 64



АГЕНТСТВО ПО ЗАЩИТЕ И
РАЗВИТИЮ КОНКУРЕНЦИИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

010000, город Нур-Султан, проспект Мангилик

7-подъезд, «Дом Министерств»
тел.: +7 (7172) 74 34 01, 74 96 64

№

Қазақстан Республикасы
Парламенті Мәжілісінің
депутаттары
А.М. Жамаловқа
Ә.М. Әбсеметоваға

2021 жылғы 3 ақпандағы
№ДЗ-22

Құрметті Аманжан Макәрімұлы!
Құрметті Әлия Маратқызы!

Қазақстан Республикасының Бәсекелестікті қорғау және дамыту агенттігі жоғарыда аталған депутаттық сауалды қарап, мынаны хабарлайды.

2020 жылғы қыркүйекте Мемлекет басшысы өзінің Қазақстан халқына Жолдауында 2021 жылдың өзінде Бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорының 700 мың салымшысы өз жинағының бір бөлігін тұрғын үй алуға жұмсай алатынын мәлімдеді.

2020 жылғы қыркүйектен бастап 2021 жылғы қаңтар аралығындағы кезеңде бастапқы тұрғын үй нарығындағы бағалардың өсуі **5 %**-ды құрады, ал 2019 және 2020 жылдардың ұқсас кезеңінде ол **3 %**-дан асқан жоқ.

Алайда ұқсас кезеңде бағалардың жоғары өсуі қайталама тұрғын үй нарығында байқалады – **12,5 %**. Бұл ретте, қандай да бір бағалық сөз байласуды жоққа шығаратын қайталама тұрғын үй нарығына қатысушылардың айтарлықтай саны (пәтерлерді сату туралы 130 мыңнан астам хабарландыру) тұрғын үй бағаларының өсуінің негізгі себебі сұраныстың күрт артуы болып табылатынын көрсетті.

Айталық, Еңбек және халықты әлеуметтік қорғау министрлігінің деректеріне сәйкес алу үшін қолжетімді зейнетақы жинақтарының жалпы сомасы шамамен **1,4 трлн.** теңгені құрайды. Бұл ретте, ағымдағы жылғы ақпанның басында Зейнетақы қорынан **386,4 млрд.** теңге аударылды.

Сонымен қатар, статистика деректері бойынша 2019 жылы құрылыс жұмыстарының көлемі **4,4 трлн.** теңгені, оның ішінде тұрғын үй құрылысының көлемі **881 млрд.** теңгені құрады.

Сонымен бірге, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысушыларға жоғары талаптарға байланысты, **тұрғын үйдің негізгі көлемі «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңның қолданыстағы талаптарынан тыс сатылады.**

Айталық, «Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры» АҚ-ның деректері бойынша Республика бойынша 20 құрылыс салушы ғана (Нұр-Сұлтан - 6, Алматы - 8, Шымкент - 1, Қарағанды - 1, Ақтау - 1, Атырау - 2, Ақтөбе қалалары - 1) **262** млрд. теңге сомасына немесе жалпы көлемнің **1/3**-інен аз объектілердің шекті санын салуға кепілдігі бар. Құрылыс салушылардың өздерінің деректері бойынша, аталған тұрғын үй көлемі іс жүзінде іске асырылды.

Тұрғын үйдің қалған көлемі белгіленген қағидалардан тыс - броньдау, инвестициялау, резервтеу және өзге де шарттар арқылы сатылады.

Осының салдарынан, бастапқы тұрғын үйдің айтарлықтай бөлігі зейнетақы жинақтарын алушылар үшін қолжетімсіз, себебі оларды мақсатты пайдалану заңнамаға сәйкес жасалған тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарымен ғана расталады.

Осыны ескере отырып, тұрғын үй құрылысы нарығында бәсекелестікті дамыту үшін Ұлттық жоба шеңберінде тауар нарығына кірудің негізгі кедергісі ретінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысушыларға қойылатын талаптарды азайту мәселесі пысықталып жатыр.

Тұрғын үйдің шаршы метріне шекті бағаларды енгізуге қатысты, оларға бағалар белгіленетін тауарлардың, жұмыстар мен көрсетілетін қызметтердің тізбесі **Кәсіпкерлік кодексте айқындалады.** Алайда, бағаларды реттеуді енгізу инвестициялық тартымдылықты және тауар нарығын дамыту перспективаларын айтарлықтай төмендететінін ескеру қажет.

Сонымен қатар, бастапқы тұрғын үй құнының өсуінің мән-жайын зерделеу және бағалық сөз байласудың ықтимал белгілерін анықтау үшін Агенттік нарыққа қатысушыларға сұрау салулар жіберді. Заңнамаға сәйкес белгілер анықталған жағдайда, хабарлама жіберуді, ал бір ай ішінде орындамаған жағдайда, тергеп-тексеру тағайындауды қоса алғанда, ден қою шаралары қабылданатын болады. Алайда, аталған шаралар тұрғын үйдің бағаларын тежеу мақсатында қолданылмайды.

**Құрметпен,
Төраға**

С. Жұманғарин

*Орынд.: Ә. Дуанабаева
Тел.: 74-26-04*

**Депутатам
Мажилиса
Парламента
Республики Казахстан
Жамалову А.М.
Абсеметовой А.М.**

На запрос от 3 февраля 2021 года

№ ДЗ-22

Уважаемый Аманжан Макаримович!

Уважаемая Алия Маратовна!

Агентство по защите и развитию конкуренции Республики Казахстан, рассмотрев вышеназванный депутатский запрос, сообщает следующее.

В сентябре 2020 года в своем Послании народу Казахстана Глава государства объявил о том, что в 2021 году 700 тысяч вкладчиков Единого накопительного пенсионного фонда смогут использовать часть своих накоплений на приобретение жилья.

В период с сентября 2020 года по январь 2021 года рост цен на рынке первичного жилья составил **5 %**, тогда как за аналогичный период 2019 и 2020 годов он не превысил **3 %**.

Однако еще больший рост цен за аналогичный период наблюдается на рынке вторичного жилья – **12,5 %**. При этом, значительное число участников рынка вторичного жилья (более 130 тысяч объявлений о продаже квартир), исключаящее вероятность какого-либо ценового

сговора, говорит о том, что основной причиной роста цен на жилье является резкое увеличение спроса.

Так, согласно данным Министерства труда и социальной защиты населения, общая сумма пенсионных накоплений, доступная для снятия, составит порядка **1,4 трлн. тенге**. При этом, на начало февраля т.г. из Пенсионного фонда уже перечислено **386,4 млрд. тенге**.

Между тем, по данным статистики объем строительных работ за 2019 год составил **4,4 трлн. тенге**, из которых объем строительства жилья составил **881 млрд. тенге**.

Между тем, из-за завышенных требований к участникам долевого строительства жилья, **основной объем жилья реализуется вне действующих требований Закона «О долевом участии в жилищном строительстве»**.

Так, по данным АО «Фонда гарантирования жилищного строительства» по Республике только **20** застройщиков (гг. Нур-Султан - 6, Алматы - 8, Шымкент - 1, Караганда - 1, Актау - 1, Атырау - 2, Актобе – 1) имеют гарантии на строительство ограниченного числа объектов на сумму **262 млрд. тенге** или меньше **1/3** от общего объема. И, по данным самих застройщиков, указанный объем жилья практически реализован.

Остальной объем жилья реализуется вне установленных правил - через договора бронирования, инвестирования, резервирования и пр.

Вследствие чего, значительная часть первичного жилья не доступна для получателей пенсионных накоплений, поскольку их целевое использование подтверждается исключительно договорами долевого строительства жилья, заключенных в соответствии с законодательством.

Учитывая это, для развития конкуренции на рынке строительства жилья в рамках Национального проекта прорабатывается вопрос по снижению требований к участникам долевого строительства жилья, как ключевого барьера входа на товарный рынок.

Что касается введения предельных цен на квадратный метр жилья, то перечень товаров, работ и услуг, на которые устанавливаются цены, **определяется Предпринимательским кодексом**. Однако необходимо учитывать, что введение регулирования цен существенно снижает инвестиционную привлекательность и перспективы развития товарного рынка.

В то же время, для изучения обстоятельств повышения стоимости первичного жилья и выявления возможных признаков ценового сговора Агентством направлены запросы участникам рынка. В соответствии с законодательством при условии выявления признаков будут приняты меры реагирования, включая направление уведомлений, а в случае их неисполнения в месячный срок, назначение расследований. Однако данные меры не могут приниматься в целях сдерживания цен на жилье.

С уважением,

Председатель

С. Жумангарин