

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысы.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2017 жылғы 29 қарашадағы № 790 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жоспарлау жүйесінің 66-тармағына сәйкес Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы (бұдан әрі – Тұжырымдама) бекітілсін.

2. Тұжырымдаманы іске асыруға жауапты орталық, жергілікті атқарушы органдар мен өзге де ұйымдар (келісу бойынша):

1) Тұжырымдаманы іске асыру жөніндегі шараларды қабылдасын;

2) "Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жоспарлау жүйесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2017 жылғы 29 қарашадағы № 790 қаулысында белгіленген тәртіппен және мерзімдерде тұжырымдаманың орындалу барысы туралы ақпарат беріп тұрсын.

3. Осы қаулыға қосымшаға сәйкес Қазақстан Республикасы Үкіметінің кейбір шешімдерінің күші жойылды деп танылсын.

4. Осы қаулының орындалуын бақылау Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігіне жүктелсін.

5. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының
Премьер-Министрі

Ә. Смайылов

Қазақстан Республикасы
Үкіметінің
2022 жылғы 23 қыркүйектегі
№ қаулысымен
бекітілген

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы

1. Паспорт (негізгі параметрлер)

Атауы	Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы
	Қазақстан Республикасы Президентінің 2021 жылғы 26 ақпандағы № 521 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасының 2025 жылға дейінгі Ұлттық даму жоспары;

Тұжырымдаманы әзірлеу үшін негіздемелер	Мемлекет басшысының 2020 жылғы 1 қыркүйектегі "Жаңа жағдайдағы Қазақстан: іс-қимыл кезеңі" атты Қазақстан халқына Жолдауы; Мемлекет басшысының 2021 жылғы 1 қыркүйектегі "Халық бірлігі және жүйелі реформалар – ел өркендеуінің берік негізі" атты Қазақстан халқына Жолдауы; "Amanat" партиясының "Өзгерістер жолы: әркімге лайықты өмір!" атты сайлауалды бағдарламасы; Біріккен Ұлттар Ұйымының Тұрақты даму мақсаттары.
Тұжырымдаманы әзірлеуге жауапты мемлекеттік орган	Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі
Тұжырымдаманы іске асыруға жауапты мемлекеттік органдар	Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі; Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігі; Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі; Қазақстан Республикасының Экология, геология, табиғи ресурстар министрлігі; Қазақстан Республикасының Ақпарат және қоғамдық даму министрлігі; Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрлігі; Қазақстан Республикасының Еңбек және халықты әлеуметтік қорғау министрлігі; Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының әкімдіктері.
Іске асыру мерзімдері	2026 жылға дейін

2. Ағымдағы жағдайды талдау

Осы Тұжырымдамада коммуналдық және тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту бөлігінде халықтың мүдделерін қозғайтын негізгі мәселелер қаралады.

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласы өзара байланысты 2 негізгі элементті :

1) сумен, газбен, жылумен, электрмен жабдықтауды және су бұруды, жалпыға ортақ пайдаланылатын объектілерді және елді мекендердің аумақтарын абаттандыру мен күтіп-ұстауды қамтамасыз ететін жүйелерді қамтитын коммуналдық секторды;

2) коммуналдық қызметтердің негізгі тұтынушысы болып табылатын көппәтерлі тұрғын үйлерді (бұдан әрі – КТҮ) және жеке үй құрылыстарын қамтитын тұрғын үй секторын білдіреді.

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық көрсететін қызметтер – бұл халықтың өмір сүру деңгейін айқындайтын негізгі өмірлік игіліктердің бірі, өйткені оларды қанағаттандыру немесе оларға деген қажеттілікті халық ерекше өткір сезеді. Қоршаған ортаның жай-күйі адам өмірінің сапалық сипаттамаларына тікелей әсер етеді.

Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексі адам өмірі мен денсаулығы үшін қолайлы қоршаған орта құрудың негізін қамтамасыз ететін негізгі заңнаманың бір бөлігі болып табылады.

2021 жылғы наурызда жүргізілген "Халықтың өмір сүру сапасы" зерттеуінің деректері бойынша респонденттердің 44,1 %-ы ауызсу сапасына, 44,8 %-ы – ауаның тазалығына, 50,6 %-ы – тұрғын үйге іргелес аумақтың тазалығына, 42,9 %-ы – тұрғын үйді өз бетінше сатып алу мүмкіндігіне және 33,4 %-ы мемлекет тарапынан қолдау шаралары бойынша қанағаттанған.

2022 жылдың басында республиканың тұрғын үй қорының сумен жабдықтаумен жабдықталған жалпы алаңының үлес салмағы 98,2 %-ға, кәрізбен – 72,5 %-ға, жеке қондырғылардан алынатын жылытумен – 58,1 %-ға, ваннамен немесе себезгімен – 42,9 %-ға, орталық ыстық сумен жабдықтаумен – 37 %-ға, жеке жылытқыштардан алынатын ыстық сумен жабдықтаумен – 13,5 %-ға, газбен – 86,8 %-ға, еденүсті электр тақтайшаларымен – 11,9 %-ға жетті.

Халыққа коммуналдық қызмет көрсету мәселелері тиісті салалардағы ұлттық, мемлекеттік стандарттарда, санитариялық-эпидемиологиялық талаптарда, техникалық регламенттерде және нормативтік құқықтық актілерде көзделген талаптармен регламенттеледі.

2.1. Коммуналдық инфрақұрылымның жай-күйі туралы

1. Сумен жабдықтау және су бұру (кәріз)

Қауіпсіз су қоры, гигиена және санитария, сондай-ақ су ресурстарын тиісінше басқару бүкіл әлемдегі адамдардың денсаулығы үшін негіз қалаушы мәнге ие.

Статистиканың деректері бойынша республикада халықтың 97,3 %-ы жақсартылған ауызсу көздерін пайдаланады: қалалық жерлерде 99,7 % және ауылдық жерлерде 94,6 %, үй шаруашылықтарының 98 %-ы жақсартылған санитарияға қол жеткізе алады.

Жалпы, ел бойынша халықтың 95,4 %-ы жақсартылған ауызсу көздеріне және жақсартылған санитарияға қол жеткізе алады.

4128 ауылдық елді мекен (барлығы 6302 ауыл) орталықтандырылған сумен жабдықтаумен қамтамасыз етілген және саны 200 адамнан аз 631 ауылда кешенді блок-модульдер (бұдан әрі – КБМ) орнатылған.

Республикада суды жинау, өңдеу және бөлу, сарқынды суларды жинау, өңдеу бойынша қызмет көрсететін 570 кәсіпорын бар, оның ішінде 157-сі (27,5 %) мемлекеттік коммуналдық меншікте, 413-і (72,5 %) жеке меншікте.

Бұл кәсіпорындардың басқаруында 604 су бұру жүйесінің құрылыстары (2018 жылы – 573, 2019 жылы – 599) және 270 су бұру жүйесінің жекелеген желілері (2018 жылы – 301, 2019 жылы – 272), оның ішінде 244 тазарту құрылыстары (2018 жылы – 186, 2019 жылы – 238) бар.

Бас коллекторлардың ұзындығы 4,9 мың км (2018 жылы – 4,7 мың км, 2019 жылы – 4,8 мың км) құрады.

Су бұру жүйесін механикалық тазарту құрылыстарының өнімділігі тәулігіне 1377,5 мың текше метрді (2018 жылы – тәулігіне 3041,1 мың текше метр, 2019 жылы – тәулігіне 1414,1 мың текше метр), биологиялық тазарту құрылыстарының (толық цикл) – тәулігіне 2780,3 мың текше метрді (2018 жылы – 2911,6 мың текше метр, 2019 жылы – 2731,4 мың текше метр) құрайды.

Тазарту құрылыстары арқылы 578,7 млн текше метр сарқынды сулар (2018 жылы – 580,7 млн текше метр, 2019 жылы – 579,2 млн текше метр) өткізілді.

Сарқынды суларды жалпы өткізуде тазартылған сарқынды сулардың үлесі 84,7 % -ды (2018 жылы – 86,8 %, 2019 жылы – 84,5 %) құрады.

Статистиканың деректері бойынша сумен жабдықтау кәсіпорындары 2020 жылы тұтыну үшін 2412,4 млн текше метр су берді, бұл 2018 жылдың көлемінен 24 %-ға артық, оның ішінде халық тұтынатын су көлемі 5,2 %-ға ұлғайды және 573,7 мың текше метрді құрады, 1 тұрғынға есептегенде орташа тәуліктік су жіберу 83,8 литрді құрады.

Республика бойынша су құбыры желілерінің жалпы ұзындығы 85,1 мың км және кәріз желілері (су бұру) 16,9 мың км құрайды.

Жалпы, сенімді пайдаланудың 25 жыл нормативтік мерзіміне сүйене отырып, желілердің шамамен 25,4 %-ы (19,1 мың км сумен жабдықтау желілері және 6,8 мың км су бұру желілері) күрделі жөндеуді немесе оларды толық ауыстыруды талап етеді.

2018 – 2021 жылдар кезеңінде статистиканың деректері бойынша сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін дамыту жөніндегі жобаларды іске асыруға байланысты негізгі капиталға инвестициялар 1,4 трлн теңгені, оның ішінде 2018 жылы – 287,8 млрд теңгені (2017 жылға қарай 97 %), 2019 жылы – 303,6 млрд теңгені (2018 жылға қарай 104 %), 2020 жылы – 422 млрд теңгені (2019 жылға қарай 139 %), 2021 жылы – 477 млрд теңгені (2020 жылға қарай 110 %) құрады.

Мемлекеттік инвестициялар шеңберінде осы кезеңде 482,7 млрд теңгеге, оның ішінде 2018 жылы – 95,1 млрд теңгеге, 2019 жылы – 125,1 млрд теңгеге, 2020 жылы – 113 млрд теңгеге, 2021 жылы – 149,5 млрд теңгеге 1389 жоба іске асырылды.

Жобаларды іске асыру есебінен республикада 16728 км, оның ішінде 2018 жылы – 4002 км, 2019 жылы – 4447 км, 2020 жылы – 4189 км, 2021 жылы – 4090 км сумен жабдықтау және су бұру желілері салынды және реконструкцияланды.

Осы қаражатты пайдалану нәтижесінде, жалпы республика бойынша су бұру желілеріне қолжетімділік 2021 жылға қарай 5,7 %-ға өсті, ал су бұру желілеріндегі авариялар саны 30 %-ға (2018 жылы – 2697, 2020 жылы – 1712) төмендеді.

Қабылданып жатқан шараларға қарамастан, қазіргі коммуналдық инфрақұрылымның жай-күйі мәселелері ерекше бақылауды талап етеді. Коммуналдық секторға инвестициялар тозу деңгейі жоғары құбырларды елеулі көлемде ауыстыруға

мүмкіндік бермейді. Нәтижесінде ел бойынша жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерінде, әсіресе жылыту кезеңінде технологиялық бұзушылықтардың тұрақты өсуі байқалады.

Ел бойынша жұмыс істеп тұрған су құбыры желісі 40 – 50 жыл бұрын негізінен коррозия мен әк шөгінділерінің түзілістеріне неғұрлым көп ұшырайтын болат және шойын құбырларды қолдана отырып, пайдалануға берілді, бұл олардың тез тозуына, өткізу қабілетінің төмендеуіне, жоғары шығындарға және ауызсу сапасының нашарлауына әкеп соғады.

Өнеркәсіп кәсіпорындарының сарқынды суларының елеулі көлемі бастапқыда өнеркәсіптік сарқынды суларды тазартуға арналмаған қалалық тазарту құрылыстарына тікелей түседі. Көптеген жұмыс істеп тұрған тазарту құрылыстары қазірдің өзінде өзінің пайдалану ресурстарын сарқыған және ауыстыруды талап етеді.

Қоршаған орта мен су ресурстарының антропогендік ластануына жол бермеу мақсатында қалаларда кәріздік-тазарту құрылыстарының (бұдан әрі – КТҚ) үздіксіз жұмыс істеу мәселелері өткір проблема болып табылады.

Бүгінгі таңда республиканың 89 қаласының ішінен 27 қалада КТҚ жоқ, 42 қалада оларды жаңғырту мен реконструкциялау талап етіледі.

Техногендік аварияларды болдырмау және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында сапалы қызметтерді қамтамасыз ету мақсатында коммуналдық инфрақұрылымды ауқымды реконструкциялау және жаңғырту талап етіледі.

Бұл ретте, желілер мен объектілердің жай-күйі туралы нақты ақпаратты ескере отырып, елді мекендерде инфрақұрылымды дамытудың өңірлік жоспарларын бекітуді қамтамасыз етіп, жобаларды іске асырудың ретсіздігін болдырмау қажет.

Тұрғын үй-коммуналдық кешеннің инвестициялық тартымдылығын арттыру бойынша шаралар қабылдау да маңызды.

Бұдан басқа, ауылдық елді мекендерде пайдаланушы ұйымдардың болмауы өзекті проблемалардың бірі болып табылады, ал жұмыс істеп тұрған кәсіпорындардың материалдық-техникалық базасы жақсартуды қажет етеді. Нәтижесінде салынған су құбыры желілері әкімдіктердің теңгерімінде қалады не технологиялық және техникалық пайдалану үшін білікті мамандары мен мамандандырылған техникасы жоқ бейінді емес кәсіпорындарға немесе ұйымдарға беріледі.

2. Жылумен жабдықтау

Статистика деректеріне сәйкес республикада электр энергиясымен, газбен, бумен, ыстық сумен және ауа баптаумен жабдықтау секторында 1393 кәсіпорын жұмыс істейді, оның ішінде 86-сы (6,1 %) – мемлекеттік меншік, 1307-сі (93,8 %) – жеке меншік нысанында.

Республика бойынша екі құбырлы есептеудегі жылу желілерінің жалпы ұзындығы 11,4 мың км асады. Бұл ретте 28,1 %-ға жуығы немесе 3,2 мың км желі дереу ауыстыруды талап етеді.

Жылу энергиясымен жабдықтау секторын жылу өндіруші ұйымдардан жылу энергиясын сатып алуды және оны кейін тұтынушыларға сатуды жүзеге асыратын энергиямен жабдықтау ұйымдары құрайды.

Көптеген өңірлерде энергия беру ұйымдары энергиямен жабдықтау жөніндегі қызметті жүзеге асырады.

Жылу энергиясымен тек орталықтандырылған және жергілікті жылумен жабдықтау жүйелерінде энергиямен жабдықтау жүзеге асырылады.

Орталықтандырылған және жергілікті жылумен жабдықтау жүйелеріндегі жылу көздері жылу электр орталықтары мен қазандықтарға бөлінеді.

Қазақстанда жылу энергиясын өндіруді 2 500-ден астам жылу көздері жүзеге асырады, оның ішінде 118-сінің қуаты сағатына 100 гигакалориядан (бұдан әрі – Гкал/сағ) асады және 89 миллион Гкал/сағ өндірген жеке тұтынушылардың көздері.

Қазақстанның жылу көздерінің жалпы белгіленген қуаты 2021 жылғы 1 қаңтарға 43 231 Гкал/сағ құрады (қолда бар қуаты – 37 566,7 Гкал/сағ).

2020 жылы жылу энергиясын өндіру 89,3 млн Гкал құрады, оның 53 млн Гкал жылу электр станцияларына және 29,4 млн Гкал қазандықтарға тиесілі.

Республика кәсіпорындары 55,9 млн Гкал жылу энергиясын жіберді, оның ішінде жіберілген жылу энергиясы көлемінің 27,9 млн Гкал халыққа жетті.

1000 тұрғынға есептегенде жылу энергиясының орташа тәуліктік босатылуы 4,1 Гкал/сағ құрады. Жылумен жабдықтау желілеріндегі шығындар көлемі 2017 жылмен салыстырғанда, 2,8 %-ға артты (8807,2-ден 9056,8 мың Гкал/сағ дейін).

2015 – 2021 жылдары кредиттеу және субсидиялау тетіктері арқылы 3545,5 км жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерін, 29 қазандық пен 100 бірлік басқа да объектілерді салу және реконструкциялау жөніндегі 442 жоба іске асырылды.

Бұдан басқа, "Қуатты өңірлер – экономика драйвері" ұлттық жобасы, "Нұрлы жер" тұрғын үй-коммуналдық дамытудың 2020 – 2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі – "Нұрлы жер" бағдарламасы), Жұмыспен қамтудың жол картасы және жергілікті бюджет бағдарламалары шеңберінде 248 млрд теңгеге жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерін жаңғырту жөніндегі 474 жоба іске асырылды, нәтижесінде 5 377 км желі жаңғыртылып, реконструкцияланды.

Жобаларды қаржыландыру нәтижесінде жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерінің тозуы 2017 жылғы 63 %-дан 2022 жылға қарай 53 %-ға дейін және авариялар саны – 14 %-ға төмендеді (2017 жылы – 44 авария, 2021 жылы – 38 авария).

Тұтынылатын ресурстарды тиісінше есепке алу және энергия тиімділігін арттыру мақсатында үйге ортақ және жеке жылу мен суды есепке алу аспаптарын орнату бойынша жұмыс жүргізіліп жатыр.

2022 жылдың басында республиканың тұрғын үй қоры жылу мен суды есепке алу аспаптарымен 73 %-ға қамтамасыз етілді. Бұл ретте, Қызылорда, Жамбыл, Шығыс

Қазақстан, Павлодар және Солтүстік Қазақстан облыстарында үйге ортақ жылу мен суды есепке алу аспаптарымен қамтамасыз етілу деңгейі өте төмен – 34 – 44 %.

Сарапшылардың бағалауы бойынша бүгінгі таңда үйге ортақ жылу мен суды есептеу құралдарына деген жалпы қажеттілік 23,4 мың бірлікті құрайды, 63,5 мың бірлік орнатылды.

3. Электрмен жабдықтау

Елімізде электр энергиясын өндіруді жалпы қуаты 23 621,6 МВт болатын 200-ден астам электр станциясы, оның ішінде 1 634,7 МВт жаңартылатын энергия көздерін (бұдан әрі – ЖЭК) пайдаланатын объектілер жүзеге асырады.

Электр энергиясын беруді 19 өңірлік энергетикалық компания (бұдан әрі – ӨЭК) және кернеуі 0,4 – 220 кВ өңірлік деңгейдегі электр желілерін бақылайтын шамамен 126 шағын таратушы компания жүзеге асырады.

2020 жылы 108 млрд кВт/сағ электр энергиясы өндірілді. 2019 жылмен салыстырғанда электр энергиясын тұтыну 2,09 %-ға артты және 107,3 млрд кВт/сағ құрады, оның ішінде 13,3 млрд кВт/сағ электр энергиясы халыққа берілді.

Электрмен жабдықтау саласында есепке алу аспаптарымен қамтамасыз етілу деңгейі 100 %, бірақ олардың көпшілігі ескі үлгіде және энергия тиімділігі талаптарына сәйкес келмейді.

Ең төмен тоқпен жұмыс істейтін заманауи тұрмыстық аспаптар мен электр қондырғылары механизмі ел аумағының көп бөлігіне тән сыртқы ауа температурасы суық болғанда көп қателік жіберетін индукциялық есепке алу аспаптары есепке алмайды, бұл үйшілік желілерде коммерциялық шығындардың пайда болуына әкеледі, ал есептеу құрылғысы біраз тозған кезде өздігінен айналу қателігін тудырады.

Қазіргі кезде индукциялық есепке алу аспаптары өлшеу құралдарының мемлекеттік тізілімінен шығарылмаған, тексеруге қабылданады және салдары ретінде оларды одан әрі пайдалану жүргізіледі. Сонымен қатар, бұл аспаптарды пайдаланудан кезең-кезеңмен шығарып, кейін көрсеткіштерді қашықтан алатын есепке алу аспаптарын орнату қажет.

4. Газбен жабдықтау

Статистиканың деректері бойынша 2021 жылға қарай тауарлық табиғи газбен газдандырылған елді мекендердің саны 2017 жылғы 986-дан 2020 жылдың қорытындысы бойынша 1 074-ке дейін ұлғайды.

Оның ішінде 52 облыстық маңызы бар қала, республикалық маңызы бар қалалардағы 13 аудан, 6 кент және 1016 ауылдық елді мекен.

Сұйытылған газбен барлығы 14 елді мекен, оның ішінде 8 облыстық маңызы бар қала, республикалық маңызы бар қаладағы 4 аудан және 2 ауылдық елді мекен газдандырылды.

Газ реттеу пункттерінің саны табиғи газ бойынша 1 544 бірлікті және сұйытылған газ бойынша 551 бірлікті, 92508 шкафтық газ реттеу пункттерін және 28 020 бірлік табиғи газды есепке алу аспаптарын құрады.

Көшедегі газ желісінің ұзындығы 32 685,5 км құрайды, оның ішінде 21608,8 км орамшiлік (аулашiлік) желiлер.

2017 – 2020 жылдары кезеңінде 6787 км, оның ішінде орамшiлік 1971 км салынды.

Кәсіпорындардың теңгерімінде тұрған 124,1 км көше газ желісі жөндеуді қажет етеді.

Елді мекендерді газдандыру бойынша қабылданып жатқан шаралардың нәтижесінде газ тұтыну көлемі 2021 жылға қарай жылына 18,6 млрд текше метрге дейін ұлғайды (2017 жылы – 3,4 млрд текше метр).

Газ құбырлары желісін кеңейту мемлекеттік инфрақұрылымды дамыту саясаты мақсаттарының бірі болып табылады.

Табиғи газбен негізінен еліміздің батыс және оңтүстік өңірлерінің, сондай-ақ Қостанай облысының тұрғындары қамтамасыз етілген.

6 өңірде (Ақтөбе, Батыс Қазақстан, Жамбыл, Қызылорда, Оңтүстік Қазақстан облыстарында және Алматы қаласында) тұтынушыларды табиғи газбен жабдықтауды тек қана жеке компаниялар жүзеге асырады. Алматы, Атырау, Маңғыстау облыстарында табиғи газбен жабдықтаумен жеке де, сол сияқты мемлекеттік компаниялар да айналысады. Қостанай облысында табиғи газбен жабдықтауды тек мемлекеттік кәсіпорындар жүзеге асырады.

Газ желісі Нұр-Сұлтан қаласын, Ақмола және Қарағанды облыстарын қосу үшін кеңейтілуде, бұл 2030 жылға қарай осы өңірлердің үй шаруашылықтарына көмірден табиғи газға көшуге мүмкіндік береді.

Газ желілеріне үш облыс: Солтүстік Қазақстан, Шығыс Қазақстан және Павлодар облыстары қол жеткізбей отыр, олар одан әрі жетілдірілген көмір қазандықтарын (ҚТК 75 %) пайдалануы қажет.

Бүгінгі таңда ел бойынша газдандыру деңгейі 54,7 %-ды құрады.

5. Қатты тұрмыстық қалдықтарды кәдеге жарату

2020 жылы ел бойынша статистиканың деректеріне сәйкес 3,7 млн тоннаға жуық қатты тұрмыстық қалдықтар (бұдан әрі – ҚТҚ) пайда болды, олардың негізгі үлесі үй шаруашылықтарының қалдықтарына (71,4 %), 14,6 %-ы өндіріс қалдықтарына (тұрмыстық қалдықтарға теңестірілген), 9,9 %-ы – көше қоқыстарына, 2,2 %-ы – базар қалдықтарына тиесілі.

Қалалық жерлерде коммуналдық қалдықтардың негізгі генераторлары тек үй шаруашылықтары ғана емес, сондай-ақ кәсіпорындар мен ұйымдар болып табылады.

Жалпы, халықтың қоқыс жинау және шығару қызметтеріне қол жеткізуі тек ірі қалаларда ғана қолайлы болып табылады. Шағын қалаларға, сондай-ақ ауылдық

жерлерге осы қызметтердің көрсетілмеуі не жеткілікті дәрежеде көрсетілмеуі және көрсетілетін қызметтер сапасының төмендігі проблемасы тән.

Ел бойынша коммуналдық қалдықтарды қоғамдық жинаумен және шығарумен айналысатын 625 ұйым жұмыс істейді. Олар тұрақты түрде 8,5 млн адамға қызмет көрсетеді.

Қазақстандағы ҚТҚ-ның негізгі бөлігі (97 %-дан астам) бөлінбестен ашық үйінділерге шығарылады және жиналады, бұл топырақтың, жерүсті және жерасты суларының, атмосфералық ауаның ластануына, сондай-ақ жағымсыз иістердің пайда болуына себеп болады. Бұдан басқа, Қазақстан Республикасында ҚТҚ-ның 5 %-дан кемі қайта өңделеді, соның нәтижесінде олар тұрақты түрде жиналып қалады.

2021 жылғы космомониторингтің қорытындысы бойынша 7328 рұқсат етілмеген қалдықтарды орналастыру орны анықталды, оның ішінде 6740 қоқыс орны жойылды, бұл 89 %-ды құрайды (2020 жылы 8884 рұқсат етілмеген қалдықтарды орналастыру орны анықталды, оның ішінде 7147 қоқыс орны жойылды, бұл 80 %-ды құрайды).

Анықталған ең үлкен стихиялық қоқыс үйінділерінің ең көп саны Қарағанды облысында – 1360 (96 %-ы жойылды), Ақмола облысында – 1329 (84 %-ы жойылды), Шығыс Қазақстан облысында – 678 (90 %-ы жойылды) байқалады. Маңғыстау облысында (58 %) қоқыс үйінділерін жою бойынша жұмыс нашар жүргізіліп жатыр.

Халықты тарта отырып, ҚТҚ сұрыптау жүйесінің, сондай-ақ мамандандырылған алаңдардың болмауы және полигондардың шалғайлығы рұқсат етілмеген қоқыс үйінділерінің өсуіне алып келеді. Қоршалған контейнерлік алаңдар санының жеткіліксіздігі, сондай-ақ контейнерлердің тозуы көп қабатты үйлердің айналасында антисанитариялық жағдайдың туындауына әкеледі.

Биологиялық ыдырайтын қалдықтар (бұдан әрі – БҚ) қоршаған ортаға едәуір жүктеме түсіреді, өйткені олар ыдыраған кезде климаттың өзгеруіне әсер ететін қоқыс газы пайда болады, БҚ шіру өнімдері патогендік микрофлораның пайда болуына ықпал етеді. Қазіргі уақытта барлық БҚ алдын ала залалсыздандырусыз қоқыс үйінділеріне әкелінеді. Қалдықтардың осы бөлігін қайта өңдеудің технологиялық шешімдерінің нұсқалары қалдықтардың көлеміне және климаттық жағдайларға байланысты. Түзілетін БҚ көлемі ұлғайған жағдайда, сарқынды суларды тазарту кезінде алынатын қалдықтармен (кәріздік-тазарту құрылыстарының пайдаланылған белсенді тұнбасы) комбинацияда биогаз қондырғыларын салу мүмкін болады, өйткені пайдаланылған белсенді тұнбаны қауіпсіз және тиімді кәдеге жаратудың өзі кәріздік сарқынды суларды тазарту жөніндегі көптеген кәсіпорындардың алдында тұрған проблема болып табылады.

Жалпы, ел бойынша қалдықтарды сұрыптау және өңдеу үлесі өте аз және бұл ретте "жасыл" энергия өндіру үшін қуаттар жоқ.

Екі және үш контейнерлік жүйені қолдана отырып, коммуналдық қалдықтарды бөлек жинау технологиясын енгізу полигондарда улы газдардың пайда болуын азайту

арқылы қоршаған орта мен аймақтың айналасындағы ауаның ластануын едәуір азайтады.

Осы жоба сәтті іске асырылған кезде адам денсаулығына әсер етуі оң болады, өйткені атмосфераға зиянды шығарындылар ғана емес, сол сияқты полигондарда да, аула алаңдарында да түзілетін қоқыстардың саны мен көлемі азаяды.

2021 жылы 134 қала мен ауданда қалдықтарды бөлек жинау енгізілді, бұл 65 %-ды құрады, ал 96 елді мекенде сұрыптау енгізілді.

Қазіргі уақытта республикада қалдықтардың қоршаған ортаға теріс әсерін төмендетуге бағытталған бірқатар шаралар қабылданып жатыр. Бірнеше қалада ҚТҚ қайта өңдеу кәсіпорындары салынды және пайдаланылуда, макулатураны қайта өңдеуге қабылдау пункттері ашылды.

ҚТҚ басқару бірнеше мақсатты көздейді:

қоршаған ортаға әсерді азайту;

алынатын материалдарды қайталап пайдалануға қайтару;

үй маңындағы аумақтарды күтіп-ұстау мәдениетін арттыру.

Жалпы, коммуналдық инфрақұрылымды дамытудағы негізгі сын-қатерлер:

қолданыстағы коммуналдық желілер мен жабдықтардың жоғары тозу дәрежесі;

авариялар мен тұтынушылардың шығыстарын төмендету;

тиімді менеджментті енгізу болып табылады.

2.2. Тұрғын үй секторының жай-күйі туралы

1. Тұрғын үй құрылысының қарқыны туралы

Елдің тұрғын үй қоры 2022 жылдың басында 387,7 млн шаршы метрді құрады, оның 250,2 млн шаршы метрі немесе 64,5 %-ы қалалар мен басқа да қалалық елді мекендерде, ал 137,5 млн шаршы метрі (35,5 %) ауылдық елді мекендерде орналасқан.

Бұл ретте, тұрғын үй қорының барлығы дерлік (97,8 %) ел халқының жеке меншігінде және тек 2,2 %-ы ғана мемлекеттік меншікте.

2018 – 2021 жылдары тұрғын үй құрылысының көрсеткіштері оң серпін көрсетті.

Статистиканың деректері бойынша республикада осы кезеңде 58 млн шаршы метр жаңа тұрғын үй (521 мың тұрғынжай), оның ішінде:

2018 жылы – 12,5 млн шаршы метр (114 мың тұрғынжай);

2019 жылы – 13,1 млн шаршы метр (116 мың тұрғынжай);

2020 жылы – 15,3 млн шаршы метр (140 мың тұрғынжай);

2021 жылы – 17,1 млн шаршы метр (151,2 мың тұрғынжай) салынды.

2021 жылы тұрғын үйді іске қосудың жылдық көлемі 2018 жылмен салыстырғанда 36,8 %-ға ұлғайды.

2021 жылы тұрғын үйді пайдалануға беру көлемінің ұлғаюы барлық өңірлерде байқалады. Өткен жылдың деңгейіне қарағанда тұрғын үй құрылысы қарқынының неғұрлым елеулі өсімі Шымкент қаласында (156 %), Қарағанды (125,2 %), Павлодар (122,8 %), Қостанай (118,7 %), Шығыс Қазақстан (116 %), Солтүстік Қазақстан (114,7 %

), Жамбыл (114,1 %), Ақтөбе облысында (113,6 %), Түркістан (112 %), Батыс Қазақстан (111,7 %) облыстарында байқалады.

Тұрғын үй құрылысы қарқынының мардымсыз өсімі – Алматы (109,6 %), Нұр-Сұлтан (104,3 %) қалаларында, Қызылорда (108,6 %), Атырау (108,2%), Алматы (106,2 %), Ақмола (104,4 %) және Маңғыстау (101,3%) облыстарында.

Жылдың қорытындысы бойынша тұрғын үйді пайдалануға беру көрсеткіші бір тұрғынға шаққанда 0,89 шаршы метрді құрады.

Бір тұрғынға шаққанда тұрғын үйді іске қосудың ең жоғары деңгейі Нұр-Сұлтан (2,59 шаршы метр), Алматы (1,30 шаршы метр) және Маңғыстау (1,63 шаршы метр), Атырау (1,35 шаршы метр), Ақтөбе (1,30 шаршы метр) облыстарында байқалды. Төмен көрсеткіш – Түркістан (0,40 шаршы метр), Шығыс Қазақстан (0,44 шаршы метр), Алматы және Қарағанды облыстарында (0,48 шаршы метр) байқалады.

Инвестициялар 2020 жылмен салыстырғанда, 19,1 %-ға өсіп, 2,4 трлн теңгені құрады. Мемлекеттік қаражаттың 1 теңгесіне 5 теңге жеке инвестициялар тартылды.

Ауқымды тұрғын үй құрылысы құрылыс индустриясының дамуына, отандық құрылыс материалдары өндірісінің өсуіне мультипликативтік әсер берді. 2021 жылдың қорытындысы бойынша құрылыс материалдарын өндіру 109,8 %-ға өсіп, 902,7 млрд теңгені құрады (2019 ж. – 632,4, 2020 ж. – 732,2). Өңдеу өнеркәсібі құрылымындағы саланың үлесі шамамен 5,5 %-ды құрайды.

Республика бойынша тұрғын үй қорының көлемі 2020 жылмен салыстырғанда, 103,8 %-ға ұлғайды. Тұрғын үй қоры көлемінің ең көп өсімі Нұр-Сұлтан (11,1 %), Шымкент (5,6 %), Алматы (5,8 %), Атырау (5,7 %), Маңғыстау (6,6 %) облыстарында байқалады.

Тұрғын үй қорында барлығы 5,5 млн тұрғын үй, оның ішінде қалалық тұрғын үй қорында 3,7 млн тұрғын үй (250,2 млн шаршы метр) және ауылдық тұрғын үй қорында 1 787,4 мың тұрғын үй (137,5 млн шаршы метр) бар.

Орташа есептен 1 тұрғынға шаққанда тұрғын үй-жайлардың жалпы ауданының 23,2 шаршы метрі келеді, бұл көрсеткіш 2018 жылғы деңгейге (21,9 шаршы метр) қарағанда, 5,9 %-ға ұлғайды.

Бұл ретте тұрғын үй-жайлардың жалпы ауданының 25,5 шаршы метрі 1 қала тұрғынына және 1 ауылдық жердің тұрғынына шаққанда 19,8 шаршы метр келеді.

1 тұрғынға шаққанда тұрғын үймен қамтамасыз етудің неғұрлым жоғары көрсеткішіне 7 өңірде қол жеткізілді (Нұр-Сұлтан қаласы – 30,6 шаршы метр, Алматы қаласы – 29 шаршы метр, Маңғыстау облысы – 27,3 шаршы метр, Шымкент қаласы – 25,8 шаршы метр, Атырау облысы – 24,2 шаршы метр, Ақмола облысы – 23,6 шаршы метр, Қарағанды облысы – 23,5 шаршы метр).

Ең төменгі көрсеткіш республиканың 10 өңірінде (Ақтөбе – 23 шаршы метр, Павлодар – 22,6 шаршы метр, Батыс Қазақстан – 22,5 шаршы метр, Қостанай – 22,5 шаршы метр, Солтүстік Қазақстан – 22,2 шаршы метр, Шығыс Қазақстан – 21,2 шаршы метр).

метр, Алматы – 21 шаршы метр, Қызылорда – 20,9 шаршы метр, Түркістан – 19,1 шаршы метр және Жамбыл – 18 шаршы метр).

"Нұрлы жер" бағдарламасы шеңберінде тұрғын үй құрылысын ынталандыру мақсатында мемлекеттік инвестициялар есебінен 2017 – 2021 жылдары жаппай тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік коммуникациялар құрылысы қамтамасыз етілді, оның ішінде азаматтарға жеке тұрғын үй салуға бөлінетін 199,9 мың жер учаскесі коммуникациялармен жайластырылды.

Неғұрлым көп жер учаскелері Ақтөбе (57519), Түркістан (37539), Атырау (17086), Қызылорда (16578) облыстарында коммуникациялармен қамтамасыз етілген.

Жеке құрылыс салушыларға кредиттер бойынша пайыздық мөлшерлемерді жабуға 13,5 млрд теңге көлемінде субсидиялар берілді, бұл 144 жобаны іске асыруға және 975 мың шаршы метрден астам тұрғын үй салуға мүмкіндік берді.

Азаматтардың тұрғын үй құрылысына және тұрғын үй-құрылыс кооперативтеріне үлестік қатысу тетіктері заңнамалық деңгейде реттелді.

Жеке құрылыс салушылар тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдері шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың 593 жобасын іске асырды, оның ішінде:

екінші деңгейдегі банктің жобасына қатысу тәсілімен 353 жоба (59,5 %);

КТҮ қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен 129 жоба (21,8 %);

Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторының кепілдігін алу тәсілімен 111 жоба (18,7 %).

Мемлекеттің қатысуымен Нұр-Сұлтан қаласының 90 проблемалы тұрғын үй объектісінің құрылысы аяқталды және 12,6 мың үлескердің тұрғын үй мәселелері шешілді. Тағы 60 объектінің құрылысын аяқтау жоспарлануда.

Өңірлер жекелеген елді мекендердің тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламаларын қабылдады.

2. Тұрғын үй жағдайларын жақсартудың ықтимал тәсілдері туралы

Жылжымайтын мүліктің бағасы және халықтың тиісті сатып алу қабілеті халық үшін тұрғын үйге қолжетімділіктің айқындаушы факторлары болып табылады.

2021 жылғы қаңтар – желтоқсан кезеңінде жаңа тұрғын үйді сату бағасы 2020 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 12 %-ға, абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату – 23,2 %-ға өсті. Жайластырылған тұрғын үй үшін жалдау ақысы 13,4 %-ға жоғарылады.

Тұрғын үй нарығында бағаның өзгеруі

1-кесте

қаңтар-желтоқсан, өсім +, төмендеу -

	2017	2018	2019	2020	2021

Жаңа тұрғын үйді сату	-1,5%	+2,1%	+4,2	+6%	+12%
Жайластырылған тұрғын үйді қайта сату	-2,2%	-0,3%	+4,2	+8,8%	+23,2%

*Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы

Тұрғын үй нарығындағы бағалар

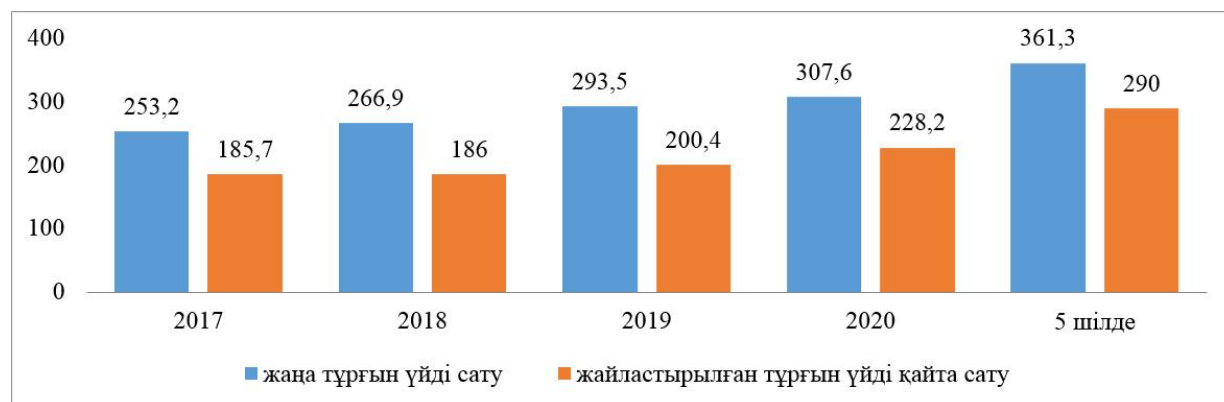
2-кесте
пайызбен, өсім,

Атауы	1 шаршы метрдің құны	2021 жылғы желтоқсан:		2020 жылғы қаңтар-желтоқсанға қарағанда 2021 жылғы қаңтар-желтоқсан
		2021 жылғы қарашаға	2020 жылғы желтоқсанға	
Бастапқы тұрғын үй	361 269	+1,8%	+16,6%	+12%
Қайталама тұрғын үй	282 287	+2,7%	+23,3%	+23,2%
Жалдау акысы	1 912	+0,8%	+17,5%	+13,4%

*пәтерлердің әрленбеген, таза әрленген жалпы алаңының бір шаршы метрі үшін республика бойынша орташа бағасы

*Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы

1-диаграмма
кезеңнің соңына, 1 шаршы метр үшін мың теңге



2021 жылғы 4-тоқсанның қорытындысы бойынша республикада орташа айлық жалақы 275,6 мың теңгені құрады. Орташа айлық жалақының ең жоғары деңгейі

Атырау (420 мың теңге), Маңғыстау (382,4 мың теңге) облыстары мен Нұр-Сұлтан (391,3 мың теңге) және Алматы (329,1 мың теңге) қалаларында.

Халықтың төлемге қабілетті сұранысын қолдау мақсатында түрлі деңгейдегі табысы бар азаматтарға өздерінің тұрғын үй мәселелерін шешуге мүмкіндік беретін бірқатар ипотекалық бағдарламалар ("7-20-25", "Баспана-Хит", "ҚИК – Орда", "Свой дом", "Жас отбасы", "Әскери Баспана", "Ұмай" және басқалары) іске асырылып жатыр.

2021 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша ипотекалық кредиттер портфелінің жиынтық көлемі 3,8 трлн теңгеге жетті, оның ішінде "7-20-25" және "Баспана Хит" ипотекалық бағдарламалары шеңберінде 1,0 трлн теңгеге, тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі бойынша 2,0 трлн теңгеге ипотекалық тұрғын үй қарыздары берілді.

Түрлі қолдау шараларын іске асыру нәтижесінде ипотекалық кредиттер бойынша мөлшерлеме 2016 жылғы желтоқсандағы 9,3 %-дан 2020 жылғы желтоқсанда 7,5 %-ға дейін төмендеді, бұл базалық мөлшерлеменің ағымдағы деңгейінің деңгейінен төмен.

Мемлекеттік қолдау шаралары шеңберінде 118 мың азамат тұрғын үй жағдайын жақсартты, оларға "2-10-20" ("Бақытты отбасы"), "5-10-20" ("Шаңырақ" пилоттық жобасы) шарттары бойынша жеңілдетілген қарыздар, сондай-ақ жергілікті атқарушы органдар мен квазимемлекеттік сектор субъектілерінің жалға берілетін және кредиттік тұрғын үйлері берілді.

2019 – 2021 жылдары әкімдіктер тұрғын үй сатып алу үшін 5,9 млрд теңгеге ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша бастапқы жарнаның бір бөлігін жабу үшін 6107 тұрғын үй сертификатын берді. 2022 жылға жергілікті бюджеттерде тұрғын үй сертификаттарын төлеу үшін 3 млрд теңге көзделген.

Бұдан басқа, Мемлекет басшысының бастамасы бойынша азаматтарға біржолғы зейнетақы жинақтарын пайдаланудың теңдессіз мүмкіндігі берілді. Науқан басталған сәттен бастап 900 мыңнан астам азамат өз жинақтарын тұрғын үй жағдайларын жақсартуға пайдалана алды.

Сонымен бірге, 2021 жылдың басында түрлі ипотекалық бағдарламаларға және зейнетақы жинақтарына қол жеткізуге байланысты қаржы ресурстарының ағынына орай тұрғын үй бағасының күрт өскені атап өтілді. Оның үстіне, пандемияға байланысты әлемдік дағдарыс жағдайында құрылыс материалдарының, жеткізу, логистика және жұмыс күшінің құны өсті.

Сонымен қатар, мемлекеттік қолдау шаралары шеңберінде тұрғын үй құнын арттыру ең жоғары рұқсат етілген қарыз сомасы мен халықтың сатып алу қабілетін ескере отырып, шаршы метр құнын шектеу есебінен нивелирленді.

Урбандалу және еңбек көші-қоны жағдайларында тұрғын үй қажеттілігін шешудің қолжетімді тәсілдерінің бірі тұрғын үйді жалдау нарығы болып табылады.

Сонымен бірге, салық заңнамасының либералдық шарттарына қарамастан, елдегі әлеуметтік сауалнама деректері бойынша көлеңкелі жалға берілетін тұрғын үй нарығы жалпы жалға берілетін тұрғын үй нарығының 60 – 70 %-ын алып отыр.

Қолданыстағы салық заңнамасында дара кәсіпкерлер үшін жылжымайтын мүлікті жалға беру бойынша кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру кезінде патент немесе оңайлатылған нысан түріндегі арнаулы салық режимдері көзделген, сондай-ақ жалға беруші жалға беруден түсетін табысы жылына 1175 айлық есептік көрсеткіштен не салық салынатын табыстың 10 % мөлшерлемесі (кірістер \pm түзетулер – шегерімдер) бойынша салық салудың жалпыға бірдей белгіленген тәртібінен асып кеткен жағдайда бірыңғай жиынтық төлемді төлеуші деп танылады.

3. Тұрғын үй қорын басқару туралы

Тұрғын үйлердің одан әрі қирауын болдырмау және оларды сақтау тұрғын үй секторында бірінші кезектегі шаралар болуға тиіс.

Республика бойынша 54 474 көппәтерлі тұрғын үй (бұдан әрі – КТҮ) бар, олардың үштен бірі 1970 жылдан (50 жыл және одан жоғары) бұрын салынған және тұрғын үй қорының шамамен 65 %-ы 25 жыл бұрын пайдалануға берілген.

ЖАО деректері бойынша жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізу талап етілетін 17 465 КТҮ (тұрғын үй қорынан 32 %) және 1801 КТҮ (10,3 %) – бұл тұруға жарамсыз ретінде бұзуға жататын авариялық тұрғын үй.

2011 – 2021 жылдар кезеңінде мемлекеттік инвестициялар есебінен 3356 КТҮ жөнделді.

Қолданыстағы тұрғын үй қорының жай-күйін сақтау бойынша қабылданып жатқан шаралар күрделі жөндеуді талап ететін көп пәтерлі тұрғын үйлердің үлесін 2022 жылға қарай 21 %-ға дейін төмендетуге мүмкіндік берді (2019 жылы – 21,7 %, 2020 жылы – 21,5 %).

Шатырды жаңартумен, жертөле үй-жайларын жөндеумен, инженерлік жүйелерді ауыстырумен және жаңартумен, есепке алу аспаптарын орнатумен бірге тұрғын үйлерді терможаңғыртуды жүргізу тозған тұрғын үй қорының қызмет ету мерзімін ұзартуға әкеледі.

Бүгінгі таңда тұрғын үй қорындағы 30 406 бірлік лифтіні пайдалану мәселелері де маңызды, олардың 1886 бірлігін ауыстыру қажет және техникалық қызмет көрсету шеңберінде пайдалану мерзімін одан әрі 25 жылға ұзартып, 708 бірлігі күрделі жөндеуді талап етеді.

Ел бойынша лифтілерге қызмет көрсету жөніндегі сервистік қызметтерге 150 мамандандырылған ұйым және жылына жобалық қуаты 200 1000 бірлік болатын лифт жабдықтарын шығаратын 3 кәсіпорын жұмыс істейді. 2017 – 2021 жылдар кезеңінде отандық өндірушілер 2759 лифт шығарды.

Сонымен бірге, пәтерлердің меншік иелерінің белсенді қатысуынсыз тұрғын үй қорына тиісінше қызмет көрсету проблемасын шешу және жай-күйін сақтау мүмкін емес, өйткені тұрғын үйдің 97,8 %-ы жеке меншікте.

Социалистік дәуірден кейінгі елдердің оң тәжірибесі бар, онда мемлекет ТКШ-ны басқаруға іс жүзінде қатыспайды, ал қызмет көрсету нарығы бәсекеге қабілетті және өзін-өзі реттейтін болып табылады.

Бүгінгі таңда кондоминиум объектісін басқару мен шаруашылық жүргізуді, сондай-ақ тұрғын үй қоры саласындағы мемлекеттік бақылаудың негіз қалаушы қағидаттары салалық "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңында айқындалған.

Осы Заңға сәйкес мүліктің меншік иелерінің басқарудың жаңа нысандарына 100 % көшуін қамтамасыз ету қажет, бұл республика бойынша 46522 КТҮ-ні қамтиды, оның ішінде 35800 КТҮ (76 %) бойынша кондоминиум объектісін басқарудың жаңа нысандары құрылды.

Кондоминиум объектілерін тіркеудің негізгі проблемасы құқық иеленушілердің ортақ меншіктегі үлестерінің мөлшерін жазбаша куәландыру үшін барлық меншік иелерін тіркеу кезінде қатысу қажеттігі болып табылады.

Бұдан басқа, бүгінгі таңда пәтерлердің меншік иелері түрлі себептермен тұрғын үйді күрделі жөндеуге ақша қаражатын жинақтауды жүзеге асырмайды, олардың үйді басқару туралы шешімдер қабылдауда белсенділігінің төмен болуы байқалады, бұл дауыс беру рәсімдерінің күрделілігіне және электрондық сервистердегі шектеулілікке байланысты.

Тұрғын үй инфрақұрылымын дамытудың негізгі сын-қатерлері:

реконструкциялауды және реновациялауды қажет ететін ескі тұрғын үй қоры;

урбандалуға, демографиялық және еңбек процестеріне байланысты тұрғын үйге сұраныстың өсуі;

"тиімді" меншік иесі қағидатының болмауы;

ЖАО-да тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрған азаматтардың тұрғын үй мәселелерін шешу;

тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнаманы айналып өтіп, азаматтардың қаражатын тартуға жол бермеу;

аумақтарда ретсіз құрылыс салу және қала құрылысы құжаттарына көптеген түзетулердің енгізілуі болып табылады.

SWOT-талдау

Күшті жақтары	Осал жақтары
Тұрғын үй құрылысы	Инвестициялық құрал ретінде тұрғын үйге сұраныстың артуы Кредит беру мөлшерлемесін арзандату бойынша түрлі ипотекалық бағдарламаларды іске асыруға байланысты тұрғын үй бағасының өсуі Құрылыс материалдарын, жер учаскелерін сатып алуға, жабдыктарды жалға алуға арналған

Тұрғын үй құрылысына инвестицияның өсуі	шығындармен байланысты құрылыстың жоғары құны Отандық құрылыс материалдарын өндірудің тиімді нарығының болмауы Табыстардың төмендеуіне байланысты әлеуметтік тұрғын үй алуға кезекте тұрғандар санының өсуі (саны 2021 жылғы 1 қаңтардағы деректермен салыстырғанда 106,9 %-ға артты (550 мың адам). Жалға берілетін тұрғын үйді пайдалануға берудің төмен қарқыны, әсіресе көші-қон сальдосы оң қалаларда
Коммуналдық шаруашылық	
<p>ТКШ жүйесін дамытуды және жаңартуды тұрақты мемлекеттік қолдау</p> <p>Қалалық тұрғын үй қорының орталықтандырылған сумен жабдықтаумен қамтамасыз етілудің жоғары дәрежесі</p> <p>Халықтың ауызсумен жабдықтауға қол жеткізуін қамтамасыз ету мақсатында жерасты суларының әлеуетін пайдалану жөніндегі жұмыстар жалғастырылды</p>	<p>Коммуналдық инфрақұрылымның тозуының жоғары дәрежесі – 55 %</p> <p>Өңірлер бөлінісінде коммуналдық инфрақұрылым желілерінің ұзындығы мен жай-күйі бойынша нақты ақпараттың болмауы</p> <p>ТКШ жүйесіне жаңа технологияларды енгізу дәрежесінің төмендігі</p> <p>Шағын жылу шығару көздерінің атмосфераны ластауының жоғары деңгейі</p> <p>Жаңа технологиялардың, ресурстарды тұтыну жүйелерінің артықшылықтары туралы тұрғындардың хабардар болу дәрежесінің төмендігі</p>
Тұрғын үй қоры	
Елдің тұрғын үй қорын жаңартудағы және жаңғыртудағы шараларды дамыту	Тұрғын үй қоры тозуының жоғары дәрежесі Тұрғын үй қорын басқару жүйесіндегі білікті мамандар тапшылығының жоғары дәрежесі Тұрғын үй қорын аспаптармен жабдықтаудың жеткілікті емес жоғары деңгейі
Мүмкіндіктер	
Халықтың тұрғын үй жағдайларын жақсарту бойынша мемлекеттік қолдау шараларының атаулылығын арттыру	Бюджеттік шектеулерге байланысты тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдауды қысқарту Халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарын мемлекеттік тұрғын үймен қамтамасыз етуге байланысты мәселелер бойынша әлеуметтік шиеленістің өсуі
Тұрғын үй құрылысын жоспарлаудың өңірлерді аумақтық және әлеуметтік-экономикалық дамыту жоспарларымен және перспективаларымен үйлестірілуін арттыру	Тұрғын үй саясатының өңірлік саясатпен және аумақтарды әлеуметтік-экономикалық дамыту жоспарларымен келіспеушілігі
Инфрақұрылым қызметінің мерзімін арттыру, шығын көлемін қысқарту үшін ТКШ жүйесіне жаңа технологияларды енгізу	Қаржыландыру көлемін қысқарту

3. Халықаралық тәжірибеге полу

Коммуналдық инфрақұрылымды дамыту туралы

2050 жылға қарай 3,9 миллиард адам (жер халқының 40 %-ы) судың қатты тапшылығы жағдайларындағы өзендердің бассейндерінде өмір сүруі ықтимал.

Жаһандық ауқымда суды тұтыну 55 %-ға ұлғаяды деп болжанып отыр. Экономикалық ынтымақтастық және даму ұйымының құрамына кіретін елдерде қала халқын орталықтандырылған сумен жабдықтаумен қамту жоғары күйінде қала береді, алайда құбырлардың жарылуы және ескерілмеген шығыстар сияқты сумен жабдықтау жағдайлары жиі бұзылады. Техникалық қызмет көрсету мен күрделі шығындарды ескермегеннің өзінде де, кірістер көбіне пайдалану шығыстарын жаппайды.

Сумен жабдықтау және санитария саласындағы жобалардың 65 %-ға жуығы Еуропалық Одақтың:

қажетті жобалық құжаттаманы, мысалы, техникалық-экономикалық негіздемелерді, шығындар мен пайданы талдауды дайындауға;

жобаларды іске асыру жөніндегі бөлімшені құру мен оның жұмыс істеуін қолдауға; жергілікті билік органдарының әлеуетін арттыруға және олардың ұйымдастырушылық тиімділігін арттыруға;

қолданыстағы жүйелердің пайдаланылуын және техникалық қызмет көрсетілуін жетілдіруге арналған гранттарын пайдаланды.

Дүниежүзілік Банктің болжамы бойынша сумен жабдықтау мен су бұрудың көптеген инфрақұрылымдық жобалары мемлекеттік-жекешелік әріптестік (бұдан әрі – МЖӘ) арқылы дамитын болады.

Бұл жалпы термин кеңінен пайдаланылса да, ол екі сектордың жобаларды қаржыландыру, басқару және/немесе меншігі саласында қандай да бір түрде ынтымақтасатын құрылымынан басқа, жобаның ешбір нақты құрылымын айындамайды. Барлығына ортақ шешімдер жоқ және әрбір қаржыландыру моделі нақты мән-жағдайларды ескере отырып құрылымдалуға тиіс.

Әсіресе, бұл су шаруашылығы инфрақұрылымына қатысты, онда жекелеген жобалар едәуір дәрежеде нақты объектілерге байланыстырылған және көбіне бірқатар мүдделі тараптарды қамтиды.

Шет елдердің көпшілігінде тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық (бұдан әрі – ТКШ) саласындағы басқару кәсіпкерлік қызметтің жеке түрі ретінде қаралады, ол үшін басқарушы компания үй-жайлардың меншік иелерінен сыйақы алады, ал олардың алдында ғимаратты күтіп-ұстау үшін жауапкершілікті тұрғын үй меншік иелерінің бірлестігі (қауымдастық, серіктестік) көтереді.

"Голландиялық модель" – құрылатын жеке меншік кәсіпорын арқылы ТКШ жүйесін мемлекеттік иелену және басқару.

"Француз моделі" – ТКШ жүйелерінің мемлекеттік активтерін МЖӘ тетіктері арқылы жеке сектордың басқаруына беру.

"Британдық модель" – ТКШ саласындағы барлық мемлекеттік активтерді жекешелендіру арқылы ТКШ жүйесін жеке иелену және басқару. Мемлекеттің рөлі секторды реттеумен және оған қолдау көрсетумен шектеледі.

Финляндияда барлық коммуналдық жүйелер қаланың қарамағында, бұл ретте электр станцияларының көпшілігі жеке меншікте, ал жылумен жабдықтау орталықтандырылған. Финляндияда қала тұрғынының (көрсетілетін қызметті кімнен тиімдірек сатып алуды) таңдау құқығы мен техникалық мүмкіндіктері бар.

Су арнасы – толығымен қалаға қарасты құрылым. Бұл өз бюджеті бар коммерциялық кәсіпорын. Оның иелігінде сумен жабдықтау инфрақұрылымы, кәріз желілері және су жинау мұнаралары бар.

Электрмен, газбен және сумен жабдықтаумен, кәрізбен, қоқыс пен барлық өнеркәсіптік қалдықтарды жинаумен және өңдеумен айналысатын фирмалар муниципалитеттермен жасалған келісімшарт бойынша жұмыс істейді.

Келісімшарттардың әрқилы түрлері бар, біреуі тек аталған жүйелерді пайдалануды ғана көздейді, екіншісі – жөндеуге, үшіншісі – жаңа объектілерді салуға, оның ішінде қаланың жаңа аудандары үшін ТКШ инфрақұрылымын салуға жауапты. Пайдалануға және құрылысқа тапсырыстар муниципалитеттер жасалған реттеушілік бақылауды қамтамасыз ете отырып өткізетін тендерлер арқылы бөлінеді.

Швецияның жылумен жабдықтау саласындағы тәжірибесін атап өтуге болады. Мысалы, 1949 жылы Швед орталықтандырылған жылумен жабдықтау қауымдастығы (SDHA) құрылды, ол елді орталықтандырылған жылумен жабдықтаудың 98 %-ын өндіретін 130-ге жуық компанияны қамтиды. Swedenergy ұлттық электрмен жабдықтау және тарату қауымдастығымен біріктірілген қауымдастық 2016 жылға дейін тәуелсіз орган ретінде жұмыс істеді.

Қауымдастықтың 1970-ші жылдары енгізілген тарату желілері үшін сапаны бақылау жүйесін енгізу мәселелеріндегі тәжірибесі қызығушылық туғызады, ол материалдардың сапасыз өндірілуі мен орнатылуын анықтауда өзінің тиімділігін көрсетті. Қауымдастық техникалық стандарттарды әзірлеуде де маңызды рөл атқарды, олар Швецияның орталықтандырылған жылумен жабдықтау секторын дамытуға қомақты үлес қосты.

Шет елдердің қарастырылып отырған тәжірибесі гранттар (республикалық бюджеттен нысаналы ағымдағы трансферттер мен субсидиялар аналогы), тиімді менеджментті енгізу (сенімгерлік басқару, сервистік келісімшарттар, процестерді автоматтандыру, аспаптандыру) арқылы мемлекеттік-жекешелік әріптестік арқылы коммуналдық инфрақұрылымды дамыту және жаңғырту жөніндегі жобаларды іске асыру үшін ел жағдайында инвестицияларды тартудың неғұрлым қолайлы тетіктерін көрсетті.

Тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту туралы

Көптеген елдер біздің республикамызда да өткізілетін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру бойынша түрлі шаралар қабылдауда. Біріккен Ұлттар Ұйымының әлеуметтік стандарттарына сәйкес тұрғын үймен қамтамасыз етілу көрсеткіші бір тұрғынға шаққанда 30 шаршы метрге сәйкес келуге тиіс. Бұл деңгейге Қытай Халық

Республикасы (32 шаршы метр), Германия (39 шаршы метр), АҚШ (69,7 шаршы метр) және Ұлыбритания (70 шаршы метр) қол жеткізді.

Ұлыбританияда 2021 – 2026 жылдарға арналған қолжетімді тұрғын үй бағдарламасы іске асырылып жытыр (Affordable Homes Programme 2021 to 2026). Тұрғын үй беру баллдық жүйеге негізделген және неғұрлым мұқтаждарға арналған. Соңғы бағалау бойынша Ұлыбританиядағы әлеуметтік тұрғын үй қоры шамамен 4 млн пәтер мен үйді құрайды, ал кезекте тұрған тұрғын үйді күтетін адамдардың саны 1,2 млн асады. Әлеуметтік тұрғын үйді жалдау құны нарықтық бағадан едәуір төмен (нарықтық бағаның 80 %-ына дейін). Белгілі бір уақыттан кейін муниципалды үйлер тұрғындарының тұрғын үйді сатып алуға құқығы бар, ал сатып алу құны тұру уақытына байланысты болады. Сондай-ақ Ұлыбритания үкіметі белгілі бір адамдар тобына тұрғын үй сатып алуға көмектеседі. Осылайша, тұрғын үй сатып алу бағдарламасы ("Homebuy" scheme) бойынша жылжымайтын мүліктің сатып алу бағасының 25 %-ы мөлшерінде қарыз капиталы беріледі, ол тұрғын үйді қайта сату кезінде мүлік құнының 25 %-ын құрайтын сомада қайтарылады. Көрсетілген кредиттер бойынша пайыздар есептелмейді.

Қазіргі уақытта Канадада "2019/20 – 2029/30" жылдарға арналған Канадалық ұлттық тұрғын үй стратегиясы" бағдарламасы қолданылады, ол қымбат емес заманауи тұрғын үйге мұқтаж ел азаматтарына көмек көрсетуге, сондай-ақ тұрғын үй нарығын тұрақтандыру үшін ипотекалық кредиттер беруге бағытталған.

530 мың отбасын тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін 100 мың тұрғын үй салу көзделген, сондай-ақ жалдау ақысын субсидиялау және тұрғын үй жәрдемақысы көзделген. Егер тұрғын үйді жалдау салық төленгенге дейін отбасы табысының 30 %-ынан асса, жалдау ақысы субсидияланады.

Чилиде де қоғамның белгілі бір топтарына жеке тұрғын үй сатып алуға көмектесуге бағытталған бірқатар субсидиялар қарастырылған. Бұл мақсаттарға ел ЖІӨ-нің шамамен 0,5 %-ын жұмсайды, бұл – салыстырмалы түрде жоғары көрсеткіш. Бірінші бағдарлама халықты тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған, субсидиялар көлемі 30 мың АҚШ долларынан асуы мүмкін (2014 жыл), ал аппликанттарға кемінде 420 доллар меншікті капитал (орташа жылдық жалақының 4 %-ы) салу қажет. Сондай-ақ елімізде жалға берілетін тұрғын үйді субсидиялау бағдарламасы жұмыс істейді. Бағдарлама орта мерзімді перспективада тұрғын үй алаңына деген қажеттіліктері өзгеруі мүмкін жас отбасылар үшін жасалған. Тіркелген субсидияның ай сайынғы мөлшері шамамен 135 долларды құрайды. Сонымен қатар, жартылай дайын үйлердің құрылысын да атап өткен жөн. Идеясы тұрғын үй алаңын өз бетінше кеңейтуге мүмкіндік беруге негізделеді.

Экономикалық ынтымақтастық және даму ұйымының барлық елдерінде дерлік тұрғын үйге қолдау көрсетуі тұрғын үй жәрдемақысы есебінен беріледі, оған ЖІӨ-нің

0,6 %-ынан бастап 1,8 %-ға дейінгісі тиесілі. ЭЫДҰ елдері негізінен жалға берілетін әлеуметтік тұрғын үй беруді қолдайды.

Бұдан басқа, ЭЫДҰ елдерінде жылжымайтын мүліктің инвестициялық қорлары (REIT – Real Estate Investment Trust) – жеке компаниялар (қорлар) кең тараған, олар ұжымдық инвестициялар (пайлар, үлестер) есебінен жылжымайтын мүлік объектілерін немесе ипотекалық бағалы қағаздарды (кепілхаттар, ипотекалық облигациялар) сатып алады, содан кейін пайда алу мақсатында оларды жалға береді.

70-ші жылдардың ортасына қарай Швеция "Миллион пәтер бағдарламасы" мемлекеттік бағдарламасын іске асырудың арқасында тұрғын үй сапасының әлемдегі ең жоғары стандарттарына қол жеткізді. Бұл бағдарлама екі құрамдас бөліктен тұрды: жалдау ақысын субсидиялау және құрылысты Швецияның Орталық банкінің қатысуымен тікелей мемлекеттік бюджеттен қаржыландыру.

Қазіргі уақытта Сингапурда мемлекеттік тұрғын үй үлесі елдің бүкіл тұрғын үй қорының 80 %-ын құрайды, бұл ретте сингапурлықтардың 86 %-ға жуығы қарыз шарттарында салынған мемлекеттік қоғамдық үйлерде тұрады. Сингапурдың жұмыс істейтін барлық азаматтары мен олардың жұмыс берушілері CPF (Central Provident Fund) Орталық жинақ қорына міндетті бекітілген ай сайынғы жарналарды төлейді, олар жұмыскердің үш жеке шотына бөлінеді: әдеттегі (ordinary account) – тұрғын үй сатып алу, ипотека төлеу, отбасын сақтандыру, білім беру қарызы, инвестициялар; арнайы (special account) – болашақ зейнетақыға жинақтар, инвестициялар; медициналық (medisave account) – медициналық қызмет көрсетуге, медициналық сақтандыру полисін алуға арналған шығыстар.

1986 жылдан бері АҚШ-та мемлекеттік қолдау көрсетудің арқасында жалға берілетін 2,4 млн бірлік қолжетімді тұрғын үй қаржыландырылды және 75 млрд доллардан астам тікелей инвестиция тартылды. Мемлекет жеке инвесторларға ынталандыруды ұсынды, олар табысы төмен халық үшін жалға берілетін тұрғын үй салуға әзір. Жалға берілетін тұрғын үй қорының 40 %-ы медиандық табыстың 60 %-ға дейінгі табысы бар не табысы 50 %-ды және одан да аз отбасыларға 20 %-ы қолжетімді болуға тиіс.

Нидерландтағы тұрғын үй моделі әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үйдің 80 %-ын қамтамасыз ететін тұрғын үй қауымдастықтарына негізделген. Нидерландтағы әлеуметтік тұрғын үй коммерциялық емес жеке меншік ұйымдар болып табылатын, тіркелген әлеуметтік тұрғын үй ұйымдары арқылы беріледі, оларға табысы төмен отбасыны тұрғын үймен қамтамасыз ету басымдығын беру бойынша заңды міндет жүктелген.

Соңғы онжылдықта Түркияның қолжетімді тұрғын үй құрылысы саласындағы саясаты "ТОКі" бірыңғай тұрғын үй операторын құру контексінде жаңа кезеңге шықты. Негізгі бағыты "деңгейлес урбандалуға" (50 мың бірлік тұрғын үй) баса назар аудара отырып, аз қабатты тұрғын үй салу болып табылады. Әлеуметтік тұрғын үй табысы

төмен отбасыларға бағдарланған, ал ай сайынғы төлемдер мемлекеттік сектордағы жалақының өсу қарқыны мен инфляцияға тәуелді. "ТОКі" ипотекасы бойынша шарттар отбасының қаржылық мүмкіндіктеріне қарай белгіленеді (орта есеппен 10 жылдан 20 жылға дейін).

Тұрғын үй секторына кешенді қолдау көрсету және Ресей азаматтарын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында 2018 жылы "Дом. РФ" тұрғын үй саласын дамытудың бірыңғай институты құрылды. Ипотекалық кредит беру және ипотекалық бағалы қағаздар нарығын, жалға берілетін тұрғын үйді, оның ішінде ұжымдық инвестициялар тетіктерін пайдалана отырып дамыту, құрылыс салушыларды жер ресурстарымен қамтамасыз ету, сондай-ақ қолайлы қала ортасын қалыптастыру институттың міндеттері болып табылады.

Бұдан басқа, Мәскеу Үкіметі 2017 жылы тұрғын үйді реновациялау бағдарламасын іске қосты. Реновациялау бағдарламасының негізгі міндеті – Мәскеу қаласында авариялық тұрғын үй қорының жаппай түзілуіне жол бермеу және сонымен бір уақытта соңғы онжылдықта қаланың дамуында орын алған үйлесімсіздікті түзетіп, сапасы мүлдем жаңа қала ортасын қалыптастыру болып табылады.

Реновациялау бағдарламасына индустриялық үй тұрғызудың бірінші кезеңінің КТҮ (сипаттамалары жағынан баламалы конструктивтік элементтер) енгізілген, олардың тұрғындары (70 %-дан астамы) өз үйлерін реновациялау бағдарламасына қосуды қолдады.

Бүгінгі таңда реновациялау бағдарламасына 5,2 мың тұрғын үй енгізілген.

Реновациялау бағдарламасына енгізілген тұрғын үйлердің меншік иелері мен жалға алушылардың бәріне тең дәрежелі тұрғын үй-жайлар тегін беріледі. Тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне осындай тұрғын емес үй-жайлардың алып қойылуына байланысты алдын ала және тең бағада өтеу кепілдігі беріледі.

Реновациялау бағдарламасын қаржыландыру Мәскеу қаласы бюджетінің қаражатын тарту жолымен жүзеге асырылады.

Реновациялау бағдарламасының жарқын үлгісін Америка 1949 – 1974 жылдар аралығында көрсетті. Орасан зор жоба 458 қаланы қамтыды, 2 миллион отбасы көшірілді және федералдық бюджет есебінен 2100 жоба жүзеге асырылды. Бағдарламаның күші кедей аудандарды қайта құруға, ескі тұрғын үй қорын жоюға және жаңа тартымды жақсартылған тұрғын үй құруға бағытталған.

Бағдарлама үлкен резонанс тудырды. Кейбір қалалар мен аудандар шынында да жақсарды, жаңартылған үйлер, офистік ғимараттар мен саябақтар пайда болды. Алайда, кедей, реновациялау бағдарламасына жататын аудандардың орнына жаңа тұрғын үй ала алмаған тұрғындары да болды. Мәселен, 1954 жылы мыңдаған отбасылар Вашингтонның оңтүстік-батыс аймағына қоныс аударды, оларға оның орнына ешқандай тұрғын үй берілмеді, өйткені ол кезде бұл заңда көзделмеген болатын. Осындай отбасылардың көпшілігі африкоамерикандықтар болды.

Қазіргі уақытта зерттеулерге сәйкес АҚШ-тағы реновациялау тәжірибесі қалай дегенмен де оң болды деген қорытынды жасалды.

Жапонияда реновациялау қажеттігі алғаш рет ХХ ғасырдың басында жер сілкінісінен кейін сезілді. Көптеген адамдар үйлерінен айырылып, барлық ағаш тұрғын үй қоры бетоннан жасалған құрылыстармен алмастырылды. Қираған жерде шамамен 2,5 мың үй пайда болды. 50-ші жылдары олар да жойылды, өйткені олар жайлылық пен қауіпсіздік қажеттіліктеріне сай келуді тоқтатты, 1986 жылы Жапонияда кезекті реновациялау бағдарламасы жүргізілді. АҚШ-тан айырмашылығы, бағдарлама тек бюджеттік қана емес, сондай-ақ жеке қаражатпен де қаржыландырылды. Жөндеуге 22 қала қатысты, бірақ экономикалық дағдарысқа байланысты бағдарлама тоқтатылып, белгіленген мерзімнен 10 жылға кейінірек жүзеге асырылды.

Жобаның барлық үйлері ауыстырылуға жатпады. Кейбір құрылыстар шамалы өзгерістерге ұшырады, бұл елеулі қаттығыстардың алдын алуға мүмкіндік берді.

Реновациялау процесі тұрғындар үшін тыныш өтуі үшін олар жоба жоспарларын талқылауға тартылды. Жапонияда наразылық болмас үшін инвесторлармен және құрылысшылармен келіссөздер ұйымдастырылды. Кейде келісім жасауға көп уақыт кетті, бірақ бұған жеткілікті көңіл бөлінді, тек меншік иелерінің 90 %-ы жобаны мақұлдаған кезде ғана оны іске асыруға кірісе бастады.

Қайта құрудың ең жағымды тәжірибелерінің бірі болып Шығыс Германияда алынған тәжірибе саналады. Соғыстан кейінгі панельдік үйлер ескірген және тозған, кейбіреулері авариялық мәртебеге ие болды. Жобаны әзірлеу 1990 жылдардың басында басталды. Неміс сәулетшісі Стефан Форстер қайта құруға тікелей қатысты. Жобаның мәні үйді бұзуға емес, оларды жаңғыртуға негізделеді.

Шет елдердің тәжірибесіне көз жүгірте отырып, мақсаттарға, міндеттерге және ресурстарға байланысты реновациялау бағдарламалары әртүрлі жолдармен жүзеге асырылуы мүмкін деген қорытынды жасауға болады. Кейбір, көбінесе еуропалық елдер ескі тұрғын үй қорын бұзудың орнына реконструкциялау мен жаңғыртуды қалайды. Басқалары, АҚШ, Жапония, Түркия сияқты елдер ескі аудандарды жаңаларымен алмастырды.

Германияда коммерциялық емес қызметті жүзеге асыратын тұрғын үй меншік иелерінің тұрғын үй кооперативтерінің ұйымдастырушылық қағидаттары заңнамада айқындалған. Ғимаратқа, сондай-ақ қоғамдық пайдаланылатын орындарға ұсақ не күрделі жөндеу жүргізуді жүзеге асыру үшін қаражат жинау мақсатында коммуналдық касса жұмыс істейді. Жыл сайын үй басқармасы мен меншік иелерінің жиналыстарында үйде өткізу жоспарланатын іс-шаралар (қасбетті бояу, лифт орнату, балалар алаңын жөндеу, салу және т.б.) және иеленушілер коммуналдық кассаға салатын қаражат көлемі туралы шешімдер қабылданады.

Шет елдердің қарастырылып отырған тәжірибесі республикада халықтың тұрғын үй мәселелерін шешу үшін қолданылатын бірқатар ұқсас құралдарды көрсетті. Мысалы,

Ұлыбритания мен Канаданың тәжірибесі бойынша әлеуметтік тұрғын үй салу, жеңілдікті қарыздар мен тұрғын үй сертификаттары арқылы халықтың белгілі бір топтарына тұрғын үй сатып алуға көмек көрсетіледі. Бұдан басқа, Канада мен ЭЫДҰ елдерінің тәжірибесі бойынша жеке тұрғын үй қорында жалдау ақысын субсидиялауға арналған тұрғын үй төлемдері енгізілуде. Ресейдің тәжірибесі бойынша әртүрлі механизмдер арқылы тұрғын үй құрылысына инвестициялар тартуға маманданған Қазақстандық тұрғын үй компаниясы ("Дом. РФ" аналогы) құрылды. Ресейдің, Жапония мен Германияның тәжірибесі бойынша "ескі орамдарды" жаңарту бағдарламалары енгізілуде. Герман тәжірибесінің негізінде 2020 жылы заңнамалық негізде кондоминиум объектілерін басқарудың жаңа нысандарына көшу енгізілді.

4. Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту пайымы

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы (бұдан әрі – Тұжырымдама) Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жоспарлау жүйесіне сәйкес әзірленді және тұрғын үй-коммуналдық дамудың пайымын, сондай-ақ тиісті саясатты іске асырудың негізгі қағидаттары мен тәсілдерін айқындайды.

Тұжырымдама "Қазақстан – 2050" Стратегиясында, Қазақстан Республикасының 2025 жылға дейінгі Ұлттық даму жоспарында белгіленген елді дамытудың ұзақ мерзімді мақсаттары мен бағыттарын ескереді.

Сондай-ақ Тұжырымдамада Мемлекет басшысының Қазақстан халқына Жолдауын, "Аманат" партиясының "Өзгерістер жолы: әркімге лайықты өмір!" атты сайлауалды бағдарламасын іске асыру жөніндегі шаралар және Тұрақты даму мақсаттарының көрсеткіштері ескеріледі.

Халықтың өмір сүру сапасын арттырудың айқындаушы факторы жайлы өмір сүру ортасын құру болып табылады.

Толыққанды өмір сүру ортасы және халыққа әлеуметтік стандарттарға сәйкес көрсетілетін қызметтер кешенін ұсыну үшін тұрғын үй қорын ұлғайту және қажетті тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту талап етіледі.

Елді мекендерде тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту әрбір өңірдің ерекшеліктерін және көрсетілетін қызметтер мен игіліктердің нақты тізбесін (ауылдар үшін 12-ден 32-ге дейін, қалалар үшін – 51) қамтитын өңірлік стандарттар жүйесінің қағидаттарын ескере отырып жүзеге асырылады.

Қоныстандырудың оңтайлы жүйесін құру, аумақты ұтымды ұйымдастыру және инфрақұрылымға ұзақ мерзімді қажеттілікті айқындау есебінен халықтың өмір сүруінің қолайлы жағдайларын қамтамасыз етудің негізі сапалы қала құрылысы жобаларын (бас жоспарлар, егжей-тегжейлі құрылыс салу жобалар) қалыптастыру болып табылады.

Урбанистиканың озық халықаралық тәжірибесін ескере отырып, заманауи әлеуметтік және экономикалық жағдайларға, тұрғындар мен бизнес мүддесіне жауап беретін қала ортасын ықшам қалыптастырудың жаңа тәсілдері әзірленетін болады.

Қоғамдық кеңістіктерге (саябақтар, гүлзарлар, жағажай аймақтары, әлеуметтік-мәдени объектілер және тұрғындар үшін басқа да демалыс орындары), көліктік және жол инфрақұрылымына "қадамдық қол жеткізу" қағидаты бойынша дамуды қамтамасыз ете отырып, қала аумақтарын кешенді дамытудың, қалалардың сәулеттік келбетін қалыптастырудың, құрылыс салынбаған аумақтарды игерудің қағидаттары мен стандарты әзірленетін болады.

Еліміздің барлық қалаларында азаматтық қоғамның қала құрылысын жоспарлауға және қала шаруашылығын басқаруға тікелей қатысуын қамтамасыз ететін құрылымдар жұмыс істейді.

Экология саласындағы уәкілетті орган қолданыстағы нормативтік талаптарды енгізу, қауіпті қалдықтарды қайта өңдеумен және кәдеге жаратумен айналысатын кәсіпорындарды лицензиялау жолымен стихиялық қоқыс үйінділерінің пайда болуына жол бермеу және қолданыстағыларын жою, экологиялық мәдениет пен тәрбиені қалыптастыру, экологиялық ақпаратты цифрландыруды енгізу үшін жүйелі шаралар қабылдауда.

Елді мекендерді газдандыру жөніндегі шаралар жалғасады.

"Халық қатысатын" бюджеттер шеңберінде мүдделі мемлекеттік органдар, қоғамдық ұйымдар өкілдерінің, қала тұрғындарының, қалалық мәслихаттар депутаттарының қатысуымен жергілікті бюджеттердің қаражаты есебінен аулаларды абаттандыру, көгалдандыру, жарықтандыру, қалдықтарды шығару және көму бағдарламаларын іске асыру мәселелері қарастырылып жатыр.

Халықты "халық қатысатын бюджеттерге" белсенді тарту үшін жергілікті атқарушы органдардың интернет-ресурстарының бірыңғай платформасында "халық қатысатын бюджет" модулі енгізілді.

Жергілікті өзін-өзі басқаруды дамытудың 2025 жылға дейінгі тұжырымдамасына сәйкес басым міндеттерді, оларды іске асыру мерзімдерін айқындау, жергілікті қоғамдастықты дамыту жоспарын келісу мәселелері бойынша жергілікті қоғамдастық жиынының өкілеттіктері кеңейтілуде.

2024 жылдан бастап ауылдық округтерде жергілікті қоғамдастық жиналыстары өкілді орган – Кеңес болып қайта құрылады, бұл жергілікті өзін-өзі басқару бюджетін қалыптастыру кезінде жергілікті қоғамдастықтың жиындары мен жиналыстары арқылы "халық қатысатын бюджетті" іске асыруға мүмкіндік береді.

Халық санының төмендеуін ескере отырып, моноқалаларда тұрғын үй қоры мен инженерлік инфрақұрылымды тиімді пайдалану көзделетін болады.

Қалалық және ауылдық елді мекендерде қолайлы өмір сүру ортасын тиімді қалыптастыру үшін коммуналдық сектор жүйелерін жаңғырту және дамыту бойынша одан әрі шаралар қабылданады.

Халық үшін қолайлы жағдай жасау мақсатында қазіргі заманғы технологияларды қолданып және оларды зияткерлік басқару жүйелерімен жаратқандыру арқылы салынып жатқан тұрғын үйдің сапасына қойылатын талаптар арттырылады.

Қарқынды тұрғын үй құрылысын қамтамасыз ету және құрылыс құнына әсер ететін шығындарды азайту үшін жаппай тұрғын үй құрылысы салынатын аудандар инженерлік инфрақұрылыммен жабдықталады, сондай-ақ қолжетімді тұрғын үй салуды жүзеге асыратын жеке құрылыс салушылардың кредиттері субсидияланады.

Негізгі құрылыс материалдарының импортын алмастыру және құрылыс материалдарының бәсекеге қабілетті отандық нарығын қалыптастыру саясатын одан әрі жалғастыру жөніндегі шаралар "Қазақстандықтардың әл-ауқатын арттыруға бағытталған орнықты экономикалық өсу" ұлттық жобасында көзделген.

Қазақстандық өндірістің құрылыс өнімдерін міндетті қолдану бөлігінде нормативтік реттеу тұрақты негізде жетілдіріліп жатыр.

Құрылыстың сметалық құнының артуын болдырмау мақсатында өндірушілер мен өнім берушілердің құрылыс материалдарының бағасы туралы статистикалық ақпаратты жинауды автоматтандыру жүргізілді.

Мемлекеттік инвестициялар қатысатын нақ сол объектілердің құнын арттыруды болдырмау үшін үлгілік жобалардың бірыңғай мемлекеттік банкі қолданылатын болады.

Epsd.kz порталында онлайн-калькуляторды енгізу арқылы құрылысқа жұмсалатын шығындардың шекті лимиттері белгіленеді.

Бірыңғай сметалық бағалар, сметалық бағалар анықтамалары (прайс-парақтардың орнына) әзірленеді, бұл жобалық-сметалық құжаттаманы жобалау және сараптау кезеңдерінде жобалардың сметалық құнын көтеруге жол бермейді.

Жобалардың материалды қажетсінуін төмендету мақсатында энергия үнемдейтін технологияларды, құрылыс материалдары мен конструкцияларды қолдануды көздейтін BIM-технологиялары енгізілді. Бұл жанама әсерімен тұрғындардың тұрғын үйді күтіп-ұстауға жұмсалатын пайдалану шығындарын 30 – 40 %-ға төмендетуді қамтамасыз етеді.

2012 жылғы Энергия үнемдеу және энергия тиімділігін арттыру туралы заңға сәйкес жобаланатын және салынып жатқан ғимараттар энергия үнемдеу және энергия тиімділігі талаптарына сәйкес келуге тиіс.

Ғимараттардың жобалау құжаттамасында энергия үнемдеу және энергия тиімділігі жөніндегі бөлім, оның ішінде ғимараттың энергия тиімділігінің есептік сыныбы

қамтылуға тиіс. 2015 жылы қабылданған Қағидалар энергия тиімділігі көрсеткішінің есептік (нақты) мәні "нормативтік" мәннен қаншалықты ауытқығанын негізге ала отырып, ғимараттардың бес сыныбын айқындайды.

Заңға сәйкес жаңа және жөнделген ғимараттар энергия тиімділігінің С сыныпты ең төменгі деңгейінде болуға тиіс (D немесе E сыныпты ғимараттар талаптарға сәйкес келмейді).

Жаңартылатын энергия көздерін пайдалануды қолдау туралы заң (2009) бойынша мемлекет жеке тұтынушыларға жаңартылатын энергия көздерін пайдалану қондырғылары құнының 50 %-ына дейінгі мөлшерде (жиынтық қуаты 5 киловаттқа [кВт] дейін) атаулы көмек көрсетеді.

Құрылыс жұмыстары процесінің ашықтығын қамтамасыз ету және құрылыс сапасын арттыру мақсатында "E-QURULYS" ақпараттық жүйесі әзірленіп, іске қосылды, ол "ҚазҚСҒЗИ" АҚ-ның сенімгерлік басқаруына берілетін болады.

Нарықтың барлық қатысушылары үшін неғұрлым қолайлы жағдайлар жасай отырып, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнаманы жетілдіру, заңнаманы айналып өткені үшін жауапкершілікті күшейту және үлескерлердің қаражатын цифрлық технологиялар арқылы заңсыз тартуды анықтау жөнінде шаралар көзделеді, сондай-ақ тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі іс-шараларды іске асыру кезінде үлескерлердің қаражатын тарту бөлігінде уәкілетті ұйымдардың функциялары кеңейтіледі.

Үлестік құрылысқа қатысу мүмкіндіктерін кеңейту үшін шағын экономикалық ынтымақтастық нысандарының ұжымдық инвестициялары есебінен халықтың құрылыс арқылы жаңа тұрғын үйді өзіндік құны бойынша сатып алу тетіктері, сондай-ақ үлестік қатысушылардың қаражатын бірыңғай оператордың жеке құрылыс салушыларды жобалық қаржыландыруымен микширлеу арқылы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың қосымша тәсілі қарастырылатын болады.

Қажет болған жағдайда Қазақстан Республикасының заңнамасына тиісті өзгерістер енгізіледі.

Әзірленіп жатқан қала құрылысы жобаларының сапасын арттыру және қала құрылысы құжаттарына қала құрылысы сараптамасын енгізу жолымен егжей-тегжейлі жоспарлау жоспарларына көптеген түзетулерді болдырмау мәселелері пысықталып жатыр.

Мемлекеттік қолдау шараларын іске асыру елді мекендердің кешенді және орнықты дамуын ескере отырып, тұрғын үй құрылысын ынталандыруға бағытталады.

Кешенді инфрақұрылым мен жайлы тұрғын үйді дамытудың аса маңызды функционалдық аспектісі елді мекендердің жақсартылған сәулеттік келбеті болады, қазіргі тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылым мен тұрғын үй қоры жаңартылады, тұрғын үй-коммуналдық қызмет көрсету сапасы артады.

5. Негізгі қағидаттар мен тәсілдер

Тұжырымдаманың негізгі мақсаты халықтың өмір сүру сапасын арттыру және базалық қызметтерге тең қол жеткізу үшін кешенді коммуналдық инфрақұрылымды және жайлы тұрғын үйді дамытуды қамтамасыз ету болып табылады.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымның стратегиялық дамуы мынадай бағыттарды көздейді:

- 1) коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту;
- 2) тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту.

Бағыттарды іске асырудың негізгі қағидаттары:

елді мекендердің типіне (қала, ауыл) және мөлшеріне (халық санына) қарай халыққа объектілер мен көрсетілетін қызметтердің (игіліктердің) қолжетімділігінің ең төмен міндетті деңгейін қамтамасыз ету;

инвестициялық жобаларды іске асырудың қаржылық қамтамасыз етілуі;
елді мекеннің экономикалық әлеуетін қолдау.

Жобаларды мемлекеттік инвестициялар есебінен іске асыру кезінде "бюджет сүзгісін" (басым қаржыландыруды) қамтамасыз ете отырып, "адамдар инфрақұрылымға" қағидаты бойынша дамуға кешенді тәсіл қолданылады.

Жергілікті атқарушы органдар инфрақұрылымдық жобаларды іске асыру жөніндегі операторлар ретінде жөндеуді, реконструкциялауды және құрылыс салуды қажет ететін нақты объектілерді, қаржыландырудың қажетті көлемін дербес айқындайды.

Жобаларды қарау және іріктеу тетігі энергетика, тұрғын үй қатынастары, су ресурстары саласындағы, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы салалық заңнамалық актілерді ескере отырып, бюджет заңнамасының қолданыстағы нормаларына (Қазақстан Республикасының Бюджет кодексі, "Нысаналы даму трансферттерін қарау және іріктеу қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2015 жылғы 25 ақпандағы № 126 бұйрығы және басқа да нормативтік актілерге) сәйкес келуге тиіс.

Бұл ретте субсидиялар, гранттар, қарыздар түрінде бөлінетін бюджет қаражаты бойынша түпкі алушы заңнамада белгіленген тәртіппен мемлекеттік аудит органдарына банк құпиясын ашуға келісім беруді қамтамасыз етуге міндетті.

5.1. Коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту

1. Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін дамыту жөніндегі жобаларды іске асыру

Халықтың тыныс-тіршілігіне қолайлы жағдай жасау мақсатында республикалық және жергілікті бюджеттердің қаражаты, қаржы институттарының қарыздары, табиғи

монополиялар субъектілерінің (бұдан әрі – ТМС) меншікті қаражаты және басқа да көздер есебінен жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салу, реконструкциялау және жаңғырту жөніндегі шаралар кешенін іске асыру жалғасады.

ЖАО тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы уәкілетті органмен (бұдан әрі – уәкілетті орган) келісу бойынша осы Тұжырымдамада көзделетін өлшемшарттарды, қаржыландыру көзін және кезең-кезеңімен іске асыру мерзімдерін ескере отырып, жылумен, сумен жабдықтау, су бұру, аспаптандыру, автоматтандыру және цифрландыру жүйелерін салу, реконструкциялау және жаңғырту жөніндегі инвестициялық жобаларды іске асырудың өңірлік жоспарларын (бұдан әрі – өңірлік жоспар) әзірлеуді және оларды облыстар, астана, республикалық маңызы бар қала әкімі орынбасарының бекітуін қамтамасыз етеді.

Қажет болған жағдайда жобалар Мемлекеттік жоспарлау жүйесінің құжаттарына ("Қуатты өңірлер – ел дамуының драйвері" ұлттық жобасы, облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың даму жоспары, кешенді жоспар және басқалар) енгізіледі.

Республикалық бюджеттен қаржыландыру үшін жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салу, реконструкциялау (жаңғырту) жобаларын (бұдан әрі – жобалар) іріктеу (бюджеттік кредит беру, субсидиялау және нысаналы трансферттер тетіктері бойынша) мынадай негізгі өлшемшарттар бойынша жүзеге асырылады:

- 1) елді мекенде объектілердің (жүйелердің) болмауы;
- 2) объектілердің (жүйелердің) тозуының неғұрлым үлкен дәрежесі (кемінде 50 %);
- 3) сенімділік, жөндеуге жарамдылық талаптарына сай келетін заманауи материалдарды, жабдықтар мен технологияларды қолдану;
- 4) қоршаған ортаға теріс әсер ету дәрежесі, оның ішінде өзендерге, көлдерге сарқынды суларды ағызу;
- 5) елді мекендегі тұтынушылар саны.

Жобаларды іріктеу мынадай құжаттар:

1) бекіту туралы бұйрықты қоса бере отырып, қолданыстағы заңнамаға сәйкес сараптамадан өткен жобалау-сметалық құжаттама (электрондық жеткізгіште);

2) сумен жабдықтау көздерін растайтын құжаттар (Қазақстан Республикасының Пайдалы қазбалар қорлары жөніндегі мемлекеттік комиссиясының хаттамасы, ашық көздер бойынша арнайы су пайдалануға рұқсат, магистральдық және топтық су құбырларына қосудың техникалық шарты (КБМ сумен жабдықтаудың жергілікті жүйелерін салу жобаларын қоспағанда);

3) тиісті мемлекеттік органдардың экономикалық және салалық қорытындысы;

4) объектілердің (жүйелердің) тозуын растайтын техникалық зерттеп-қарау актісі;

5) өңір аумағындағы ағымдағы экологиялық жағдай туралы ақпаратты, жобаны іске асыруға байланысты қол жеткізілетін әлеуметтік-экономикалық әсерлер туралы мәліметтерді қамтитын түсіндірме жазба;

6) жылумен, сумен жабдықтау және су бұру құрылыстары өнімділігінің есеп-қисабы;

7) пайдаланушы кәсіпорынның болуы туралы кепілдік хат;

8) құрылыстың экономикалық орындылығын растау үшін тарифтің алдын ала есеп-қисабы;

9) ауылдық елді мекендерде сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салу бойынша халықтың келісу хаттамасы;

10) су тұтыну көлемдерінің және су бұрудың болжамды көлемдерінің есеп-қисабы;

11) қоршаған ортаға әсерді алдын ала бағалау немесе тазартылмаған сарқынды суларды ағызудан (құрылыс кезінде) туындаған қоршаған ортаға әсерді бағалау (реконструкциялау жағдайында) жөніндегі құжаттар болған кезде жүзеге асырылады.

Іріктеудің нәтижесі бойынша уәкілетті орган республикалық бюджеттен қаржыландыруға жоспарланатын жобалардың тізбесін қалыптастырады.

496 ауылдық елді мекенде республикалық бюджет қаражаты есебінен орталықтандырылған сумен жабдықтауды тарту жөніндегі жобалар, сондай-ақ тозған сумен жабдықтау желілерін реконструкциялау қаржыландырылатын болады.

Ауыл халқын сумен жабдықтау қызметтерімен 100 % қамтамасыз еткеннен кейін су бұру жүйелерін салу және реконструкциялау мәселелері қаралады.

Халық саны 200 адамға дейінгі 1037 ауылдық елді мекенде жергілікті бюджеттердің қаражаты немесе тартылған жеке инвестициялар шеңберінде КБМ орнату қарастырылатын болады. Бұл ретте халық саны 200-ден 500 адамға дейінгі ауылдық елді мекендерде тұрғындармен келісу бойынша КБМ орнатуға жол беріледі.

Су ресурстарын басқару саласындағы уәкілетті орган топтық су құбырларын салу және реконструкциялау жөніндегі іс-шараларды жүргізеді.

Жауын-шашын және арық жүйелерін дамыту жөніндегі шаралар көзделетін болады.

Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салуды, реконструкциялауды және жаңғыртуды субсидиялау қағидалары субсидиялаудың жаңа схемасымен толықтырылады.

Бұл тиімді менеджменттің ТМС жүйесін енгізуді, бизнес-процестерді автоматтандыруды (бірыңғай сатып алу, ERP жүйелер, қоймалық есепке алу), жаңа технологияларды (коррозияға қарсы, энергия тиімді технологиялар, цифрландыру, аспаптандыру), оның ішінде Құрылыстағы жаңа технологиялардың бірыңғай мемлекеттік тізілімінен технологияларды қолдануды талап етеді. Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымның ғылыми-зерттеу жұмыстарын іске асыру нәтижелері қолданылады.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды одан әрі дамыту және көрсетілетін қызметтердің сапасын, сондай-ақ коммуналдық шаруашылық жүйелері қызметінің

тиімділігі мен сенімділігін арттыру бойынша қабылданатын шараларға нормативтік құқықтық базаның сәйкестігі мақсатында ғылыми-техникалық құжаттаманы жетілдіру жөніндегі шаралар кешені жүргізіледі.

Бұл ретте жылумен жабдықтау, сумен жабдықтау және су бұру секторын дамытудағы белсенді рөлді "Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы" АҚ (бұдан әрі – ТКШ ҚазОрталығы) мынадай негізгі функциялармен жүзеге асыруды жалғастырады: жаңғырту және дамыту мақсатында тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтың инвестициялық тартымдылығын арттыру, талдамалық және ғылыми зерттеулер жүргізу, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында инновациялық технологияларды енгізу, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жаңғырту мен дамытудың оңтайлы моделін айқындау.

ЖАО қоршаған ортаны қорғауды қамтамасыз ету үшін сарқынды суларды кейін КТҚ-ға тазарту, жинақтаушы сыйымдылықтарға және сүзу алаңдарына ағызу үшін ағызу пункттерін ұйымдастырады.

Өнеркәсіп кәсіпорындары сарқынды суларды бастапқы тазарту жөніндегі жергілікті оқшау тазарту құрылыстарын орнатуды көздеуі қажет.

Елді мекендердің су объектілеріне жіберілетін бүкіл сарқынды сулары органикалық ластанудан биологиялық тазартумен қамтамасыз етіледі.

Халық саны 500 адамға дейінгі елді мекендердегі объектілердің сарқынды суларын тазарту кезінде халықтың санитариялық-эпидемиологиялық саламаттылығы саласындағы уәкілетті органмен келісу бойынша кейін толық тазалай отырып, физикалық-химиялық тазартуды пайдалануға жол беріледі.

Халық саны 500 адамнан асатын елді мекендерде, егер суаруға тазартылған ағындарды пайдалану көзделмеген жағдайда, азот пен фосфор қосылыстарынан биологиялық тазарту жүзеге асырылады.

Су бұру жүйелерін жобалау кезінде сарқынды сулардың көлемін ғана емес, сол сияқты құрамын да ескеретін сарқынды суларды неғұрлым сапалы, шығыны аз тазартуға бағытталған (зауытта толық дайындалған қондырғыларға артықшылық бере отырып) заманауи ғылыми-техникалық әзірлемелерге және эксперименттік зерттеулерге негізделген технологиялар мен озық техникалық шешімдерді қолдану ұсынылады.

Бұл ретте еңбекті көп қажет ететін жұмыстарды механикаландыруға, технологиялық процестерді, сондай-ақ зауыттар мен дайындау шеберханаларында дайындалатын дайын құрылыстарды автоматтандыруға ерекше көңіл бөлінеді, бұл ретте олардың қауіпсіздігін растайтын, Қазақстан Республикасының халықтың санитариялық-эпидемиологиялық саламаттылығы саласындағы заңнамасында белгіленген тәртіппен берілген санитариялық-эпидемиологиялық қорытындысы бар материалдар мен реагенттерді қолдану керек.

Құрылыстардың құрамын тазалауға түсетін сарқынды сулардың сипаттамасы мен мөлшеріне, оларды тазартудың талап етілетін дәрежесіне, тұнбаны өңдеу әдісіне және жергілікті жағдайларға байланысты таңдаған жөн.

Республикалық бюджет қаражаты есебінен іске асыру жоспарланатын құрылыс салу, реконструкциялау, жаңғырту жобалары ретінде мемлекеттік немесе коммуналдық меншіктегі, басқарудағы, шаруашылық жүргізудегі, 50 %-ы және одан да көбі мемлекет меншігіндегі және пайдалануға берілгеннен кейін коммуналдық меншікке берілетін ұйымдардың теңгеріміндегі КТҚ объектілері бірінші кезекте қаралады.

Жеке меншіктегі КТҚ-ны реконструкциялау, оның ішінде техникалық қайта жарақтандыру, жаңғырту және кеңейту қажет болған кезде оларды бюджеттен тыс инвестициялар есебінен, оның ішінде табиғи монополиялар субъектілерінің инвестициялық бағдарламалары шеңберінде реконструкциялауды (жаңғыртуды) көздеу қажет.

Тұрғындардың орталықтандырылған су бұру желілерін, КТҚ пайдалануға дайындығын және су бұру желілеріне қосылуға жалпы дайындығын айқындау үшін барлық елді мекендер үшін алдын ала қоғамдық тыңдаулар өткізу міндетті.

Қазіргі уақытта су бұру саласындағы өткір проблема 65 қалада КТҚ-ның болмауы немесе қанағаттанарлықсыз жұмыс істеу мәселелері болып отыр.

Капиталды көп қажетсінетіне байланысты жобаларды іске асырудың түрлі тетіктерін, оның ішінде халықаралық қаржы ұйымдарының (бұдан әрі – ХҚҰ) қарыздарын тарту арқылы іске қосу мүмкіндігі көзделген.

ХҚҰ қарыздарын тарту тетігінің әлеуеті жеткілікті және ХҚҰ қарыз қаражатын (Еуропа қайта құру және даму банкі, Азия даму банкі, Дүниежүзілік банк және басқалары) ауқымды тартуға бағдарланған, бұл коммуналдық секторды неғұрлым функционалдық, тұрақты және инвестициялық тартымды етуге мүмкіндік береді.

КТҚ салу немесе реконструкциялау жобалары:

1) мемлекеттік кепілдікпен ХҚҰ қарыздарын тарту есебінен халық саны 45 мың адамнан асатын 27 қалада;

2) инвестициялық тартымдылығының төмен болуына байланысты республикалық бюджеттен берілетін трансферттер есебінен халық саны 45 мың адамға дейінгі 38 шағын қалада іске асырылады.

Жобалар өңірдегі экологиялық жағдайды және мемлекеттік бюджеттің мүмкіндіктерін ескере отырып, кезең-кезеңімен іске асырылады.

КТҚ жобаларын іске асыру жылдары бойынша қалалардың тізбесін уәкілетті орган бекітеді.

ХҚҰ-ның дайындығы мен қызығушылығын ескере отырып, ірі 27 қаланың су арналары Үкіметтің мемлекеттік кепілдігімен ХҚҰ-ның қарыз қаражатын тарту бойынша шаралар қабылдайды.

Сумен жабдықтау және су бұру жөніндегі ұйымдар мемлекеттік кепілдікті алушы болады.

Бұл ретте, мемлекеттік кепілдікті алуға үміткер заңды тұлғаларға қойылатын талаптарды орындау (екінші деңгейдегі банктің кепілдігін, сақтандыру шартын ұсыну, біржолғы комиссияны төлеу) коммуналдық қызметтер тарифінің өсуіне алып келеді.

Осыған байланысты, КТҚ жобаларын мемлекеттік кепілдікпен мемлекеттік емес қарызды өтеу көздерінің бірі мемлекет кепілдік берген қарыз алу және борыш пен бюджетті атқару салаларындағы уәкілетті органдар бекітетін республикалық және жергілікті бюджеттерден төлемақылар (төлемдер) болып табылатын әлеуметтік маңызы бар жобалар тізбесіне енгізу арқылы сумен жабдықтау және су бұру жөніндегі ұйымдарды көрсетілген талаптардан босату қажет.

КТҚ жобаларын іске асыру кезінде коммуналдық қызметтер тарифтеріне ХҚҰ қарыздарының әсерін жұмсарту мақсатында сумен жабдықтау және су бұру жөніндегі ұйымдардың қарыздарды өтеу мен оларға қызмет көрсету жөніндегі шығындарын республикалық бюджеттен субсидиялау талап етіледі. Бұл ретте жобаларды іске асырудың негізгі шарты мемлекеттік бюджеттен субсидиялар көлемін жыл сайын біртіндеп төмендете отырып, су бұру қызметтеріне тарифтерді кезең-кезеңімен арттыру болып табылады. Нәтижесінде республикалық бюджеттен берілетін субсидиялардың жалпы көлемі тартылатын қарыз бойынша негізгі борыш сомасынан аспайды.

Субсидиялардың қажетті көлемін есептеуді қамтамасыз ету үшін сумен жабдықтау және су бұру ұйымдары мен электр энергиясын беру және жабдықтау, жылу энергиясын беру және жабдықтау саласындағы ұйымдардың ХҚҰ қарыздарын өтеуге және оларға қызмет көрсетуге арналған шығындарын субсидиялау тәртібі өзгереді.

Артық қуаттарды салуға және бюджет қаражатын тиімсіз жұмсауға жол бермеу мақсатында КТҚ жобаларының негізгі өлшемшарттары мен параметрлері әзірленеді және жобаланатын құрылыстардың оңтайлы қуаты айқындалады.

КТҚ салу және реконструкциялау жобаларын іріктеуге, дайындауға, іске асыруға және мониторингтеуге қатысатын ТКШ Қазорталығы КТҚ жобаларын дайындау және іске асыру жөніндегі орталық үйлестіруші болады.

ЖАО мемлекеттік кепілдіктер беру үшін инвестициялық жобаның техникалық-экономикалық негіздемесін (бұдан әрі – ТЭН) әзірлеуге немесе түзетуге, сондай-ақ қажетті сараптамалар жүргізуге қойылатын талаптарды ескере отырып, КТҚ салу және реконструкциялау жобалары бойынша ТЭН әзірлейді.

ЖАО техникалық және технологиялық шешімдер, қазақстандық қамту өнімдерін, энергиялық тиімді, ресурс үнемдегіш, жаңа технологияларды қолдану тұрғысынан ведомстводан тыс кешенді сараптамадан өткенге дейін ТЭН, жобалау-сметалық құжаттаманы (бұдан әрі – ЖСҚ), ТЭН, ЖСҚ жобаларын әзірлеуге арналған техникалық тапсырманы ТКШ Қазорталығымен келісуді қамтамасыз етеді.

Бюджет қаражатын тиімді жұмсау және КТҚ жобаларын сапалы іске асыру мақсатында уәкілетті орган жобаларды іріктеу, КТҚ жобаларын қарау, келісу және іске асырылуын мониторингтеу әдістемесін әзірлейді және бекітеді, сондай-ақ КТҚ жобалау кезінде жүйелі тәсілді тұжырымдайды және рұқсат етілген технологиялық шешімдер бөлігінде қолданыстағы "Су бұру. Сыртқы желілер мен құрылыстар" ҚН нормативтік базасын қайта пысықтайды.

ТЭН, ЖСҚ жобаларын қарау үшін мүдделі уәкілетті органдардың, ұйымдардың, жұртшылықтың қатысуымен жұмыс органы ТКШ Қазорталығы болатын жұмыс тобын құрады.

2. Коммуналдық секторды аспаптандыру

Энергетикалық ресурстарды тиімді және ұтымды пайдалану, сондай-ақ коммуналдық кәсіпорындар ресурстарды пайдаланғаны үшін тарифті есептеген кезде ашықтықты қамтамасыз ету мақсатында көппәтерлі тұрғын үйлерде деректерді қашықтан бере отырып, жылу мен суды есепке алудың үйге ортақ аспаптарын және автоматтандырылған (жеке) жылу пункттерін орнату жалғасады.

Тұрғын үй қорын аспаптандыруды қаржыландыру бұрын қайтарымды негізде бөлінген қаражат шеңберінде ТКШ ұйымы арқылы қаржылық лизинг тетіктері (лизинг мерзімі 48 ай, сыйақы мөлшерлемесі жылдық 4 %-дан 11 %-ға дейін) немесе азаматтық заңнама шеңберінде нысаналы қарыз беру арқылы жүзеге асырылатын болады.

Жылу мен суды есепке алу аспаптарын жеткізуші мемлекеттік сатып алу саласындағы заңнамаға сәйкес конкурстық негізде айқындалады.

Бұдан басқа, үйге ортақ аспаптармен жарақтандыру жергілікті бюджет қаражаты, кондоминиум объектілерінің меншікті қаражаты және басқа да көздер есебінен жүзеге асырылады.

3. ТКШ саласында цифрлық технологияларды енгізу

ТКШ саласында цифрландыруды енгізу белсенді жүргізіліп жатыр, бұл басқару процесіне ақпараттық қолдауды және кондоминиум объектілерін басқару органдары, сервистік қызмет субъектілері, ТМС, бақылаушы органдар қызметінің ашықтығын қамтамасыз етеді.

Тұрғын үй қоры және тұрғындар, энергия ресурстарын тұтыну, ТКШ объектілерінің ағымдағы жай-күйі, инженерлік коммуникациялар туралы мәліметтерге қатысты барлық ақпарат цифрландырылады және бұдан әрі ТКШ ҚазОрталығының сенімгерлік басқаруына берілетін "Е-Шаңырақ" платформасына одан әрі беріле отырып, сала субъектілерінің электрондық ресурстары мен ақпараттық жүйелерінде пайдаланушылар үшін қолжетімді болады.

5.2. Тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту

1. ЖАО-ның тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыруы

ЖАО жергілікті және республикалық бюджеттерде тиісті қаржы жылына көзделген қаражат шегінде осы тармақта, осы Тұжырымдаманың 6 және 7-тармақтарында белгіленген тәртіппен әлеуметтік тұрғын үй салу (сатып алу), тұрғын үй қорын реновациялау және тұрғын үй құрылысының проблемалы объектілерін аяқтау жөніндегі жобаларды іске асыруды жүзеге асырады.

ЖАО сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, мемлекет кепілдік берген қарыз алу мен борыш, бюджеттің атқарылуы саласындағы уәкілетті органдармен (бұдан әрі – уәкілетті орган) келісу бойынша тұрғын үй салуға, оның ішінде тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламалары шеңберінде тұрғын үй салуға және тұрғын үй құрылысының проблемалы объектілерін аяқтауға мемлекеттік бағалы қағаздар шығару көлемін Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңес хаттамаларының және (немесе) нарықтық жағдайларда Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі шешімдерінің шарттарына, сондай-ақ осы Тұжырымдаманың шарттарына сәйкес болжайды.

Облигациялық қарыз алу кезеңінде тұрғын үйді сатудан түскен қаражатты осы Тұжырымдамаға, Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің және Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің шешімдеріне сәйкес келмейтін мақсаттарға пайдалануға жол берілмейді.

ЖАО-ның уәкілетті органмен келісу бойынша:

бұдан бұрын шығарылған мемлекеттік бағалы қағаздарды ішінара мерзімінен бұрын немесе толық өтеген жағдайда мемлекеттік бағалы қағаздар шығаруға;

бір шығарылым шеңберінде тұрғын үйді өткізуден алынған қаражатты қайта пайдалануға құқығы бар.

ЖАО шығарған мемлекеттік бағалы қағаздарды Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің шешімдеріне сәйкес тартылған нарықтық қаражатпен микширлеу құқығымен Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) мынадай шарттарда сатып алады:

микширлеуді ескере отырып орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі – жылдық 4,25 % (төрт бүтін жүзден жиырма бес пайыз);

қарыз мерзімі – 2 (екі) жылға дейін;

негізгі борышты төлеу – қарыз мерзімінің соңында, қарыз алушының бастамасы бойынша мерзімінен бұрын өтеу құқығымен;

қарыз бойынша сыйақы төлеу – жартыжылдықта 1 (бір) рет;

қарыздың нысаналы мақсаты – тұрғын үй салу және (немесе) сатып алу.

"Шаңырақ" пилоттық жобасын іске асыру үшін ЖАО облигацияларын сатып алу мынадай шарттармен жүзеге асырылады:

қарыздың мақсаты – әлеуметтік кредиттік тұрғын үй салу;

сыйақы мөлшерлемесі – жылдық 4,25 % (төрт бүтін жүзден жиырма бес пайыз);

қарыз мерзімі – 22 (жиырма екі) айға дейін;

қарыз бойынша сыйақы төлеу – жартыжылдықта 1 (бір) рет;

негізгі борышты төлеу – қарыз мерзімінің соңында, қарыз алушының бастамасы бойынша мерзімінен бұрын өтеу құқығымен.

Мемлекеттік бағалы қағаздарды шығару есебінен тартылған қаражат шеңберінде:

1) құрылысының шекті құны таза әрленген 1 (бір) шаршы метрі (инженерлік желілерге шығынсыз):

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында – 290 мың теңгеден аспайды;

Атырау және Маңғыстау облыстарында – 240 мың теңгеден аспайды;

Шымкент қаласында, Қостанай, Түркістан, Қарағанды және Ұлытау облыстарында – 220 мың теңгеден аспайды;

Шығыс Қазақстан, Батыс Қазақстан, Қызылорда және Абай облыстарында – 200 мың теңгеден аспайды;

Ақтөбе, Ақмола, Алматы, Павлодар, Солтүстік Қазақстан, Жамбыл және Жетісу облыстарында – 180 мың теңгеден аспайды деп есептегенде әлеуметтік кредиттік тұрғын үй және тұрғын үй қорын реновациялау жобаларын,

2) таза әрленген тұрғын үйдің 1 (бір) шаршы метрі құрылысының шекті құны 170 мың теңгеден аспайды деп есептегенде жеке тұрғын үйлер құрылысының пилоттық жобаларын (инженерлік желілерге шығынсыз) қаржыландыру көзделеді.

Осы Тұжырымдамада айқындалған тұрғынжайдың (пәтердің) жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін салудың (өткізудің, сатып алудың) шекті құнын түзету әдістемесіне сәйкес тұрғынжайдың (пәтердің) жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін қаржыландырудың шекті құнын қайта қарауға жол беріледі.

Тұрғынжайдың 1 (бір) шаршы метрін салудың қаржыландырылатын шекті бағалық параметрден асып кететін шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтеледі. Бұл ретте әлеуметтік кредиттік тұрғын үйді құрылысты қаржыландырудың белгіленген бағалық параметрлері шегінде өткізуге жол беріледі.

Салынып жатқан тұрғын үй объектілері бейнебақылаумен жарақтандырылуға тиіс. ЖАО уәкілетті орган айқындайтын тәртіппен Бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесі арқылы тұрғын үй құрылысының барысын мониторингтеу үшін ақпарат беруді қамтамасыз етуге тиіс.

Әлеуметтік тұрғын үй сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жайлылықтың III-IV сыныптарына сай болуға тиіс. Әлеуметтік тұрғын үйдің 1 (бір) бірлігінің жалпы ауданы 5 %-дан аспайтын ауытқумен 80 шаршы метрден аспауға тиіс.

Тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңда көзделетін қаражат шегінде құны:

жұмыс істейтін жастар үшін – Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында 11,6 млн теңгеден аспайды, Шымкент қаласында 8,8 млн теңгеден аспайды;

тұрғын үй заңнамасына сәйкес тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрған және соңғы алты айда отбасының әрбір мүшесіне жиынтық орташа айлық табысы республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген ең төмен күнкөріс деңгейінің 1 еселенген мөлшерінен төмен халықтың әлеуметтік жағынан осал топтары үшін – 9,6 млн теңгеден аспайды деп есептегенде әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үйдің 1 (бірлігін) салуды (сатып алуды) қаржыландыруды көздеуге жол беріледі.

Әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үйдің 1 (бір) бірлігінің құны белгіленген шектен асқан кезде шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтеледі.

Жылжымайтын мүліктің бастапқы немесе қайталама нарықтарында сатып алынатын тұрғын үй белгіленген санитариялық-эпидемиологиялық және техникалық талаптарға сәйкес келуге тиіс.

ЖАО әлеуметтік инфрақұрылымды дамыту мақсатында жергілікті бюджеттердің қаражаты шеңберінде тұрғын үйлердің бірінші қабаттарында сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы белгіленген мемлекеттік нормативтерге сәйкес келетін жобалар бойынша әлеуметтік мақсаттағы объектілердің (балабақшалар, балалардың шағын орталықтары, емханалар және басқалар) құрылысын қаржыландыруды көздейтін болады.

Инвестициялар тарту мақсатында ЖАО бюджеттік жоспарлау саласындағы уәкілетті орган бекіткен мемлекеттік-жекешелік әріптестік жобаларын жоспарлау, жекеше әріптесті айқындау бойынша конкурс және тікелей келіссөздер өткізу, мемлекеттік-жекешелік әріптестік шарттарына мониторинг жүргізу, мемлекеттік-жекешелік әріптестік жобаларының іске асырылуына мониторинг жүргізу және бағалау мәселелерін қамтитын мемлекеттік-жекешелік әріптестік жобаларын жоспарлау және іске асыру тәртібіне сәйкес мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетігі арқылы әлеуметтік кредиттік тұрғын үйдің инфрақұрылымдық жобаларын іске асырады.

Жеке құрылыс салушылардың мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетігі арқылы жобаларды іске асыруға қатысу үлесін растаудың негізгі шарттары:

меншік құқығында ауыртпалықтан немесе ұзақ мерзімді жалдаудан бос жер учаскесінің болуы;

ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құжаттаманың болуы;

жеке құрылыс салушының жер учаскесін және жобалау-сметалық құжаттаманы кепіл түрінде беруге келісімі;

ЖАО-ның қатысуымен жобаны іске асыру бойынша өтінім берген сәтке дейін құрылысы аяқталмаған көппәтерлі тұрғын үй бойынша құрылыс-монтаждау жұмыстарының орындалған көлемі туралы техникалық зерттеп-қарау қорытындысының болуы;

көппәтерлі тұрғын үйлерде қоғамдық мақсаттағы паркингтер, жапсарлас және жапсарлас-жанастыра салынған үй-жайлар құрылысына ақшалай қаражаттың болуын растау болып табылады.

Жеке құрылыс салушы коммерциялық алаңдардың құрылысын қаржыландыруды, жобалауға және пайдалануға беруге жұмсалған шығындарды өтеуді қамтамасыз етеді.

2. Инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту

Салынып жатқан тұрғын үйді уақтылы пайдалануға беру мақсатында тұрғын үй құрылысының жаңа аудандарын тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен (бұдан әрі – ИКИ) қамтамасыз ету қажет.

Қазақстан Республикасының Ұлттық даму жоспарының "Әлеуметтік әл-ауқаттың сыртқы және ішкі байланысын қамтамасыз ету" деген 4-міндетіне сәйкес жыл сайын ауылдық жерлерде жеке тұрғын үй салу үшін бөлінетін 22 мың жер учаскесін инженерлік желілермен қамтамасыз ету жоспарланған.

Тиісті қаржы жылына арналған жергілікті және республикалық бюджеттерде көзделген қаражат шегінде:

1) дербес қазандықтарды (орталықтандырылған жылумен жабдықтау аймағында жылу энергиясын өндіруді жүзеге асыратын, белгіленген қуаты 100 Гкал/сағ төмен қазандықтарды қоспағанда), сумен, газбен жабдықтаудың инженерлік желілерін (елді мекендердің шекаралары (шектері) шегінде), су бұруды (кәрізді), телефондандыруды, инженерлік құрылыстарды, орамшілік жолдар мен өтпе жолдарды қоса алғанда, жаппай тұрғын үй құрылысының жаңа аудандарында электрмен, жылумен жабдықтау жүйелерін қамтитын ИКИ салу;

2) ынтымақтастық туралы шарт (тұрғын үйді өткізу және мониторинг жүргізу тәртібі мен шарттарын айқындайтын) негізінде жеке құрылыс салушының КТҮ-ге ИКИ (абаттандыру жөніндегі жұмыстардан басқа) салу.

Бұл ретте жеке құрылыс салушы мынадай қарсы міндеттемелердің бірін қабылдайды:

уәкілетті орган бекітетін тәртіппен "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрған адамдарға пайдалануға берілген тұрғын үй көлемінің кемінде 50 %-ын кемінде 5 (бес) жыл мерзімге ұзақ мерзімді негізде жалға беру. Жеке тұрғын үй қорындағы тұрғынжайды жалға алғаны үшін жалдау төлемінің мөлшері уәкілетті орган бекітетін тиісті тәртіппен айқындалады;

тұрғын үйдің жалпы ауданының кемінде 50 %-ын 1 шаршы метрі үшін тіркелген баға бойынша;

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында – 310 мың теңгеге дейін қоса алғанда;

Шымкент, Атырау, Ақтау қалаларында – 260 мың теңгеге дейін;

басқа өңірлерде – 220 мың теңгеге дейін өткізу.

Осы Тұжырымдамада айқындалған тұрғынжайдың (пәтердің) жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін салудың (өткізудің, сатып алудың) шекті құнын түзету әдістемесіне сәйкес тұрғынжайдың (пәтердің) жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін өткізудің шекті құнын қайта қарауға жол беріледі.

3) Жер кодексінің талаптарына сәйкес жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін алуға ЖАО-да есепте тұрған адамдарға (бұдан әрі – кезекте тұрғандар) бөлінетін, игерілмеген жаңа жер учаскелеріне сумен, электрмен және газбен жабдықтау желілерін салу жүзеге асырылады. Мұндай учаскелерге өзге де инфрақұрылымды (жылумен жабдықтау жүйелері, телефондандыру, су бұру және кәріз желілері, инженерлік құрылыстар, орамшілік жолдар мен өтпе жолдар) жүргізу жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Тұрғын үй заңнамасына сәйкес тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаждар есебінде тұрған кезекте тұрғандар үшін ЖАО пилоттық жоба бойынша аумақтық бірліктің экономикалық әлеуетін (қала маңы аймақтары, қала үлгісіндегі кенттер, даму әлеуеті жоғары шағын және моноқалалар) ескере отырып, бірыңғай сәулеттік стильде жеке тұрғын үйлер және (немесе) оқшауланған аз қабатты тұрғын үйлер салуды жоспарлауы мүмкін.

Тұрғын үйлер меншікті қаражаты есебінен немесе "Отбасы банк" АҚ қарыздары арқылы сатып алынуы мүмкін.

3. Жеңілдікті кредит беруді іске асыру

Қазақстан Республикасының Ұлттық даму жоспарының "Әлеуметтік әл-ауқатты қамтамасыз ету" деген 2-міндетіне сәйкес "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрған, табысы тұрғын үй мәселелерін өз бетінше шешуге жеткіліксіз азаматтарға жеңілдікті кредит беру бағдарламасы жалғасады.

"Отбасы банк" АҚ жергілікті және (немесе) республикалық бюджеттерде көзделетін қаражат, облигациялық қарыздар және келіп түсетін кредиттік төлемдер (қайтарылатын қаражат) шегінде:

1) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 67-бабы 1-тармағының 1-1), 1-2) тармақшаларында, 68-бабының 2), 3) тармақшаларында айқындалған, соңғы 6 (алты) ай ішінде еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен табыс алатын адамдардың санаттары үшін жылдық 2 %-дан (екі пайыздан) аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша алдын ала немесе аралық тұрғын үй қарыздарын;

2) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 67-бабының 1-тармағында (4) тармақшада айқындалған адамдарды қоспағанда), 68-бабының 4) тармақшасында айқындалған, соңғы 6 (алты) ай ішінде еңбек және (немесе) кәсіпкерлік қызметтен табыс алатын адамдардың санаттары үшін жылдық 5 %-дан (бес пайыздан) аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша алдын ала немесе аралық тұрғын үй қарыздарын беруді қамтамасыз етеді.

Кредит берудің міндетті шарты:

кредит беру мерзімі – 20 (жиырма) жылға дейін;

қарыздың мақсаты – әлеуметтік кредиттік, оның ішінде мемлекеттік-жекешелік әріптестік шеңберінде салынған тұрғын үйді сатып алу;

тұрғын үй құрылысы жинақ шотында алдын ала тұрғын үй қарызының шарттық сомасының кемінде 10 % (он пайызы) мөлшерінде немесе аралық тұрғын үй қарызы үшін "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңында айқындалған мөлшерде бастапқы жарна сомасының болуы болып табылады. Бастапқы жарна мөлшерінің бір бөлігін ЖАО беретін тұрғын үй сертификатымен өтеуге болады.

Осы Тұжырымдама қолданысқа енгізілгенге дейін салынып жатқан немесе салынған әлеуметтік кредиттік тұрғын үйді өткізу жасалған келісімдер және бұрын қолданыста болған бағдарламалар негізінде жүзеге асырылады.

Өтініш берушілер арасында әлеуетті қатысушыларды іріктеу берілген өтінімнің күні мен уақытына, есепке қою, тұрғын үйге мұқтаждығын және төлем қабілеттілігін растау күніне сәйкес "Отбасы банк" АҚ-ның платформасында жүзеге асырылады.

Бұл ретте "Аз қамтылған отбасыларға кредит беру" бағытын іске асыруға бөлінген қаражат, сондай-ақ "Отбасы банк" АҚ-ның қайтарымды қаражаты бойынша кезекте тұрған азаматтарға кредит беру, оның ішінде осы Тұжырымдама енгізілгенге дейін қабылданған қатысуға өтініштер ЖАО әлеуметтік кредиттік тұрғын үйін сатып алу үшін ғана қамтамасыз етіледі.

Кредит берудің ең жоғары сомасы тұрғын жайдың 1 (бір) шаршы метрін өткізу құнын қамтитын өткізілетін объект туралы ақпараттың негізінде айқындалады.

Кредит беруге арналған өзге де талаптар мен қажетті құжаттар тізбесі "Отбасы банк" АҚ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

Бұдан басқа, ЖАО-ның тұрғын үйге мұқтаждарды кезекке қою және есепке алу жөніндегі функцияларын толыққанды даму және қолдау институты "Отбасы банк" АҚ-қа бере отырып, тұрғын үй заңнамасы реформаланады.

"Отбасы банк" АҚ республикалық және жергілікті бюджеттердің қаражаты шегінде:

жылдық 2 %-дан аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша алдын ала немесе аралық тұрғын үй қарыздарын беру үшін 25 жыл мерзімге жылдық 0,01 % сыйақы мөлшерлемесі бойынша;

жылдық 5 %-дан аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша алдын ала немесе аралық тұрғын үй қарыздарын беру үшін 20 жыл мерзімге жылдық 0,15 % сыйақы мөлшерлемесі бойынша қаржыландырылады.

ЖАО "Отбасы банк" АҚ-мен бірлесіп, жастар үшін жеңілдікті кредит берудің өңірлік бағдарламаларын іске асырады.

"Отбасы банк" АҚ құралдары шеңберінде Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үйі болмаған және жұмысқа орналастыру бойынша әлеуметтік келісімшарты

болған жағдайда даму әлеуеті төмен моноқалалардың тұрғындары үшін бастапқы жарнасы 10 %, сыйақы мөлшерлемесі 5 %-дан аспайтын жеңілдікті ипотека көзделетін болады. Жеңілдікті ипотеканы қаржыландыру жергілікті бюджеттердің қаражаты, жұмыс берушілердің қаражаты және өзге де көздер есебінен қамтамасыз етіледі. Кредит беру шарттары мен қатысушыларға қойылатын талаптар "Отбасы банк" АҚ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

Бұдан басқа, "Отбасы банк" АҚ қарыз және меншікті қаражаты есебінен, оның ішінде тиісті қаржы жылында алынған таза пайда шеңберінде тұрғын үй төлемдерін алатын әскери қызметшілерге, арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлеріне, ішкі істер қызметкерлеріне кредит беру үшін "Жаңа баспана" бағдарламасын іске асырады.

4. Субсидиялаудың жаңа құралдары

Тұрғын үй саясатының құралдары Мемлекет басшысының 2021 жылғы 1 қыркүйектегі "Халық бірлігі және жүйелі реформалар – ел өркендеуінің берік негізі" атты Қазақстан халқына Жолдауына, Қазақстан Республикасының Ұлттық даму жоспарының "Әлеуметтік әл-ауқатты қамтамасыз ету" деген 2-міндетіне сәйкес субсидиялау тетіктерін енгізу есебінен кеңейтіледі.

Ауылда еңбек ететін адамдарды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында ауылдық елді мекенде өз жұмыскерлері үшін тұрғын үй салған жұмыс берушілердің шығындарын субсидиялау тәртібі белгіленеді.

Субсидиялар салынған тұрғын үйді пайдалануға беру туралы растайтын құжаттар болған кезде бюджет заңнамасының талаптарына сәйкес республикалық немесе жергілікті бюджеттердің қаражатынан бөлінеді.

Жұмыс берушінің жалпы ауданы 100 шаршы метрден артық емес, 1 шаршы метрдің құны 100 мың теңгеден аспайтын тұрғын үй салуға жұмсаған шығындарының 50 %-ынан аспайтын сома субсидиялауға жатады.

Тұрғынжайлар 5 жылдық мерзімге еңбек шарты жасалған жұмыскерлерге беріледі.

Осы мерзім өткеннен кейін жұмыс беруші тұрғынжайды республикалық немесе жергілікті бюджеттен төленген субсидия сомасын есепке алмай, жұмыскерге өткізуге құқылы.

Жұмыс берушілер өз жұмыскерлері үшін тұрғын үй салуды жоспарлайтын ауылдық елді мекендердің тізбесін жергілікті атқарушы органдардың ұсыныстары негізінде жергілікті өкілді органдар айқындайды.

Тұрғын үй заңнамасының талаптарына сәйкес тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж кезекте тұрған адамдарды қамтамасыз ету мақсатында жеке тұрғын үй қорында жалдау ақысын субсидиялау тетігі енгізіледі.

Осы адамдарға уәкілетті орган айқындайтын тәртіппен тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңда және жергілікті өкілді органдардың

шешімдерінде көзделетін қаражат шегінде "Отбасы банк" АҚ арқылы жеке тұрғын үй қорында сатып алу құқығынсыз тұрғын үйді жалдау бойынша субсидиялар беріледі.

Мүлікке меншік құқығы бар жеке немесе заңды тұлғалардан, оның ішінде уәкілетті орган айқындайтын тәртіппен бірыңғай оператордан тұрғын үйді жалға алуға болады.

5. Бірыңғай операторды тарта отырып, тұрғын үй салуды ынталандыру

Бірыңғай оператор мыналарды қамтамасыз етеді:

1) Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражатын және тартылған нарықтық қаражатты, сондай-ақ "Шаңырақ" пилоттық жобасы бойынша Қазақстан Республикасы Ұлттық банкінің қаражатын микширлеу есебінен ЖАО-ға жылдық 4,25 % бірыңғай мөлшерлемесі бойынша облигациялық қарыздар беру жолымен әлеуметтік кредиттік тұрғын үй салу (сатып алу) және тұрғын үй қорын реновациялау жобаларын қаржыландыру;

2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнама шеңберінде кепілдіктер беру және тұрғын үй құрылысы саласындағы үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесін ("Қазтізілім" ақпараттық жүйесін) сенімгерлік басқару;

3) уәкілетті орган бекіткен тәртіппен жеке құрылыс салушылардың кредиттері және халықтың ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау.

Бұл ретте жеке құрылыс салушы тұрғын үйдің кемінде 50 %-ын 1 шаршы метрге белгіленген мынадай өткізу бағасы бойынша ұсынады:

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында – 310 мың теңгеден аспайды;

Шымкент, Атырау, Ақтау қалаларында – 260 мың теңгеден аспайды;

басқа өңірлерде – 220 мың теңгеден аспайды.

Осы Тұжырымдамада айқындалған тұрғынжайдың (пәтердің) жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін салудың (өткізудің, сатып алудың) шекті құнын түзету әдістемесіне сәйкес тұрғынжайдың (пәтердің) жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін өткізудің шекті құнын қайта қарауға жол беріледі.

Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы көзделген талаптардың орындалуын бақылауды қамтамасыз етуге тиіс.

4) мемлекеттік және мемлекеттік емес заңды тұлғалармен жасалатын меморандумдар (келісімдер) бойынша, сондай-ақ бірыңғай оператордың өз бағдарламалары шеңберінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй жобаларын іске асыру.

Сатып алынатын тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағалық параметрі:

Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында – 310 мың теңгеден;

Шымкент, Атырау, Ақтау қалаларында – 260 мың теңгеден;

басқа өңірлерде – 220 мың теңгеден артық болмауы тиіс.

Осы Тұжырымдамада айқындалған тұрғынжайдың (пәтердің) жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін салудың (өткізудің, сатып алудың) шекті құнын түзету әдістемесіне сәйкес тұрғынжайдың (пәтердің) жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін өткізудің шекті құнын қайта қарауға жол беріледі.

Жобаларды іске асыру үшін түсетін жалдау төлемдері, бюджет қаражатының пайдаланылмаған бөлігі, нарықтық жағдайларда капиталдың ішкі және халықаралық нарықтарында тартылатын қаражат микширлеу құқығымен пайдаланылады.

Жалға берілетін тұрғын үйді салу және (немесе) сатып алу көлемін уәкілетті орган айқындайды және ол кезекте тұрғандардың саны туралы ақпараттың негізінде жалға берілетін тұрғын үйге қажеттілікті ескере отырып, өңірлер бойынша бөле отырып, бірыңғай операторға жіберіледі;

5) нарықтық жағдайларда капиталдың ішкі және халықаралық нарықтарында қаражат тарту кезінде ақылылық, мерзімділік және қайтарымдылық қағидаттарында жеке құрылыс салушылардың инвестициялық жобаларын жобалық қаржыландыру.

Қаржыландыру, жеке құрылыс салушыларға және пайдалануға берілген тұрғын үйге қойылатын талаптар, тұрғын үй құрылысы жобаларын іріктеу және қарау тәртібі бірыңғай оператордың ішкі құжаттарымен айқындалады.

Жеке құрылыс салушылардың жобалары бойынша тұрғын үйдің 1 шаршы метрі үшін салу мен өткізудің бағалық параметрлері рентабельділік пен қаражаттың қайтарымдылығына қарай айқындалады.

Қаржыландырудың міндетті шарттары мыналар болады:

жеке құрылыс салушының меншікті ақшалай қаражатымен қатысуы;

жеке құрылыс салушының меншігінде немесе жалға алу құқығында (құрылыс кезеңінде) жер учаскесінің болуы.

Салынған тұрғын үйді жеке құрылыс салушылар және/немесе бірыңғай оператор жеке бағдарламалар бойынша, оның ішінде ипотекалық тұрғын үй қарыздары арқылы өткізеді.

б) уәкілетті орган айқындайтын тәртіппен жалға берілетін тұрғын үй пулын:

сатып алу құқығында жалға берілетін тұрғын үйдің жобасы немесе нарықтық жағдайларда тартылатын қаражат шеңберінде түсетін жалдау төлемдерін қайтару есебінен заңды тұлғалардан дайын тұрғын үйді сатып алу жолымен;

заңды тұлғалармен ұзақ мерзімді жалдау шарттарын жасасу жолымен қалыптастыру

Аумақтарда кешенді құрылыс салу шеңберінде тұрғын үй құрылысын қаржыландыру мақсатында МЖӘ қағидаты бойынша жеке құрылыс салушылармен әріптестік мәселелері пысықталады. Жобаларды іске асыру тәртібі мен шарттары жобалардың рентабельділігі мен қаражаттың қайтарымдылығын негізге ала отырып, бірыңғай оператордың ішкі нормативтік құжаттарымен айқындалады. Бұл ретте қаржыландыруға жоспарланатын жобалар уәкілетті органмен келісілуге тиіс.

Тұрғын үйдің қолжетімділігін мониторингтеу, халықтың өмір сүруіне қолайлы жағдай жасау және шаралардың тиімділігін айқындау мақсатында тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы нәтижелерін ақпараттық жүйеде көрсете отырып, талдамалық зерттеулер жүргізеді.

Тұрғын үй құрылысының өзіндік құнын төмендету және қазақстандық қамту үлесін арттыру үшін бірыңғай оператор ақпараттық жүйесінің базасында онлайн-платформаны іске қосады, онда өндірушілер құрылыс материалдары туралы ақпаратты орналастырады.

6. Тұрғын үй құрылысының проблемалы объектілерін аяқтау жөніндегі шаралар

Қызметін "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асыратын уәкілетті ұйым (бұдан әрі – уәкілетті ұйым) тұрғын үй құрылысының проблемалы объектілерін аяқтау үшін кешенді шаралар қабылдайды.

ЖАО-ның тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу мәселелері жөніндегі ведомствоаралық комиссиясы объектілердің тізбесін қарайды және оларды бірыңғай оператордан алынатын қаражат есебінен, сондай-ақ ЖАО мемлекеттік бағалы қағаздарын шығару есебінен Қазақстан Республикасының қолданыстағы бюджет заңнамасында көзделген тәртіппен бюджеттік кредит беру шеңберінде қаржыландыру үшін уәкілетті ұйымға ұсынады.

Уәкілетті ұйым ЖАО бекіткен тәртіпке сәйкес тартылған қаражат есебінен проблемалы тұрғын үй құрылысының объектілеріне қаржылық, құқықтық және техникалық аудитті, объектілерді, оның ішінде құрылысы аяқталмаған объектілерді бұзуды және (немесе) бөлшектеуді, жер учаскелерін (жер пайдалану құқықтарын) сатып алуды, қаражаттың қайтарымдылығын қамтамасыз ету шартымен жобалау және құрылыс-монтаждау жұмыстарын, жаңа КТҮ салуды, сондай-ақ құрылысқа аванс беруді қаржыландыруды жүзеге асырады.

Тұрғын объектілердің бағалық және техникалық параметрлері бекітілген жобалау-сметалық құжаттаманың, ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы мен орындалған жұмыстардың көлемі туралы техникалық аудиттің нәтижелері негізінде айқындалады. Осы құжаттардың, сондай-ақ бос алаңдардың болуы туралы деректердің негізінде уәкілетті ұйым қаражаттың белгіленген мерзімде қайтарымдылығын қамтамасыз ету шартымен құрылысты аяқтау үшін қажетті қаржы қаражатының көлемін айқындайды.

Қаражаттың қайтарымдылығы уәкілетті ұйымға проблемалы объектілердегі және (немесе) жаңа көппәтерлі тұрғын үйлердегі бос алаңдарды және (немесе) оларды өткізуден түскен қаражатты, сондай-ақ үлескерлердің пайдасына өндіріп алынған ақша қаражатын және (немесе) мүлікті беру есебінен қамтамасыз етіледі.

Уәкілетті ұйым бірыңғай оператордың алдында қаражаттың қайтарымдылығын ескере отырып, ЖАО келісу бойынша объектілердегі бос алаңдарды және (немесе)

мүлікті өткізуден түскен, үлескерлердің пайдасына өндіріп алынған қаражатты, сондай-ақ жаңа КТҮ (жапсарлас үй-жайлар мен паркингі бар) салуға берілетін кредиттік қаражат шеңберінде қаражатты қайтадан пайдаланады.

ЖАО проблемалы объектілердің құрылысын аяқтау шеңберінде инженерлік желілер мен абаттандыруды қаржыландыруды, салуды жергілікті бюджет қаражаты есебінен қамтамасыз етуге құқылы.

ЖАО өзінің міндеттемелерін және (немесе) уәкілетті ұйымның бірыңғай оператор алдындағы міндеттемелерін белгіленген мерзімде орындауды қамтамасыз етеді.

7. Тұрғын үй қорын күрделі жөндеу және реновациялау

ЖАО жұртшылықпен келісу бойынша "ескі кварталдар" тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын бекітеді және онда іске асыру тетігі мен өлшемшарттарын, оның ішінде реновациялауға жататын объектілерде тұрғын үй иелеріне өтеудің тәртібі мен шарттарын, сондай-ақ қаржыландыру, оның ішінде уәкілетті ұйымды тарта отырып қаржыландыру тетіктерін белгілейтін болады.

Бұл ретте тұрғын үй-жайлардың меншік иелеріне ауданы жағынан шамалас, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем емес жаңа пәтерлер беріледі. Тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне оның құны өтеледі.

Тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі келіскен жағдайда өткізілетін мүлік үшін өтемақы салынып жатқан объектілердегі ауданы жағынан шамалас тұрғын емес үй-жайлар беру арқылы қамтамасыз етілуі мүмкін.

Реновациялауға жататын объектілердің тізбесін ЖАО тұрғын үй қорының құрылыс конструкцияларының тозуын, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігін, сондай-ақ тұрғын үй-жай меншік иелерінің пікірін ескере отырып айқындайды.

Авариялық (тозығы жеткен) жеке тұрғын үйлердің меншік иелері ЖАО-ға сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы заңнаманың талаптарында белгіленген тәртіп сақталған кезде реновациялау бағдарламасына қосу жөнінде өтініш береді.

Тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаларды іске асыру шеңберінде ЖАО жобаны қайта инвестициялау немесе ескірген тұрғын үйді реновациялау мақсатында нарықта өткізу үшін коммерциялық үй-жайлары мен паркингтері бар шағын габаритті тұрғын үй және жайлылығы I-IV сыныпты тұрғын үй салуды көздеуі мүмкін.

Тұрғын үйдің жалпы алаңы құрылысының құны тұрғын үйлердің ЖСҚ-ға кешенді ведомстводан тыс сараптамасының оң қорытындысы негізінде айқындалады.

Тұрғын үйдің жалпы ауданының 1 шаршы метрін өткізу құны салынып жатқан тұрғын үйдің жайлылық деңгейімен және өткізілетін сәттегі жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасқан конъюнктурасымен айқындалады, бірақ құрылыстың өзіндік құнынан төмен болмайды.

Тұрғын үй қорын реновациялау жобаларын қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты және өзге де көздер есебінен жүзеге асырылуы мүмкін: жеке

инвестицияларды тарту, оның ішінде МЖӘ тетіктері арқылы, қаржы институттарының қарыздары, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын, оның ішінде мемлекеттік бағалы қағаздар есебінен тарту, жобаны іске асыру барысында тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен кірістер.

ЖАО авариялық (ескірген) тұрғын үйді бұзу алаңында тұрғын үй салуды жүзеге асыра алады. Бұл ретте авариялық (ескі) тұрғын үйлерді бұзу жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүргізіледі.

"Бәйтерек "ҰБХ" АҚ еншілес ұйымы ішкі және (немесе) халықаралық капитал нарықтарында қаражат тарту кезінде тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаларды іске асыруға ЖАО-мен бірлесіп қатысуды қарастыратын болады.

Бұл ретте облигациялық қарыздар шеңберінде кезекте тұрғандарға тұрғын үйді өткізудің қарсы міндеттемесімен осы кіші бөлімнің 1-тармағының 1) тармақшасында көзделген баға параметрлері бойынша қаржыландыру көлеміне мөлшерлес объектілердің тұрғын бөлігін салуды қаржыландыруды қарастыруға жол беріледі.

Азаматтардың қауіпсіз өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету үшін бұзылуға немесе күрделі жөнделуге тиіс авариялық тұрғын үйді анықтау мақсатында тұрғын үй қорының техникалық жай-күйіне (паспорттауға) бағалау жүргізіледі.

КТҮ-ге түгендеу жүргізу нәтижесінде үйлердің саны және олардың техникалық сипаттамалары, үйге ортақ есепке алу аспаптарымен және жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйелерімен жарактандырылуы бойынша объективті деректер алынады.

Паспорттаудан өткен және күрделі жөнделуге тиіс әрбір КТҮ бойынша деректер тізілімі қалыптастырылады.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымның энергия тиімділігін арттыру шеңберінде қайтарымды негізде терможаңғырту элементтерімен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу және ресурстарды қашықтан беретін жеке есепке алу аспаптарына көшу жалғасады.

Халық арасында энергия үнемдеу және энергия тиімділігін арттыру мәселелері бойынша ақпараттық-түсіндіру жұмысы жүргізіледі, бұл пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ұқыпты қарау және энергия ресурстарын үнемдеу қажеттілігі түсінігін қалыптастыруға мүмкіндік береді.

ЖАО құзыреті шегінде кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге, кондоминиумның басқа объектілерін жөндеуге тұрғындар төлеген қаражат сомасын пайдаланып, тұрғын үйлерді жөндеуге мамандандырылған уәкілетті ұйымды ұстауды қаржыландыруды жергілікті бюджет есебінен қамтамасыз етеді.

Аз қамтылған азаматтарға коммуналдық қызметтерді төлеу үшін тұрғын үй көмегін тағайындау тетігі автоматтандырылады, бұл мемлекеттік көрсетілетін қызметті алуды жеделдетеді.

ЖАО ТКШ саласында реформаны енгізу шеңберінде жұмыс істеп тұрған КТҮ-ні мемлекеттік техникалық тексеріп қарауды және жергілікті бюджет қаражаты есебінен кондоминиум объектілерін тіркеуді қамтамасыз ететін болады, бұл жалпы республика бойынша кондоминиум объектісін 100 % тіркеуді қамтамасыз етуге және кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің жекелеген бөліктерін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің пайдалануы үшін заңды алғышарттар жасауға мүмкіндік береді.

"Бір үй – мүліктің меншік иелерінің бір бірлестігі – бір шот" қағидаты әрбір үйді басқару бойынша жеке тәсілді көздейді және кондоминиум объектісін күтіп-ұстауға арналған қаражаттың жұмсалыуының ашықтығын қамтамасыз етеді.

Сервистік ұйымдардың қызмет көрсету сапасын арттыру және азаматтардың тұру жағдайларын жақсарту мақсатында көппәтерлі тұрғын үйлер кондоминиумы объектісінің ортақ мүлкін басқару және күтіп-ұстау мәселелері бөлігінде тұрғын үй заңнамасын жетілдіру жөнінде шаралар қабылданатын болады.

6. Нысаналы индикаторлар және күтілетін нәтижелер

2026 жылдың қорытындысы бойынша мынадай нысаналы индикаторларға қол жеткізу:

1. Халықтың қалалар мен ауылдарда сумен жабдықтау қызметтеріне 100 % қол жеткізу.

2. Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерінің тозуын төмендету – 45 %-ға дейін.

3. Көппәтерлі тұрғын үйлерді үйге ортақ жылуды және суды есепке алу аспаптармен қамтамасыз ету – 100 %-ға дейін.

4. Республикалық және облыстық маңызы бар қалаларда сарқынды суларды тазартуды 95 % қамтамасыз ету.

5. Тұрғын үйдің қолжетімділігі – 0,47 (халықтың жан басына шаққандағы орташа табыстарының 1 шаршы метрдің орташа құнына қатынасы (жаңа тұрғын үйді (көппәтерлі үйлердегі пәтерді) сату).

6. Күрделі жөндеуді талап ететін кондоминиум объектілерінің үлесін 30 %-ға дейін төмендету.

2026 жылдың қорытындысы бойынша негізгі күтілетін нәтижелер:

1. Тұрғындар үшін гигиенаның, санитария мен қауіпсіздіктің тиісті деңгейін қамтамасыз ететін коммуналдық қызметтердің сапасын жақсарту.

2. Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымның жұмыс істеуінің сенімділігі.

3. Тұрғын үй-коммуналдық салада ресурстарды энергиялық тиімді пайдалануды арттыру.

4. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемінің 46 %-ға өсуі.

5. Құрылыс, жаңғырту, реновациялау және күрделі жөндеу есебінен тұрғын үй қорын ұлғайту және жайлы тұрғын үйді құру.

Тұжырымдаманы басым тәртіппен мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен іске асыру кезінде қаражат тиісті саланың ұлттық жобаларында көрсетілген индикаторларға /көрсеткіштерге қол жеткізуге бөлінеді.

Тұрғын үй-коммуналдық
инфрақұрылымды
дамытудың 2026 жылға дейінгі
тұжырымдамасына
қосымша

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын іске асыру жөніндегі іс-қимыл жоспары

Р/с №	Реформалардың/ негізгі іс-шаралардың атауы	Аяқталу нысаны	Аяқталу мерзімі	Жауапты орындаушылар
1	2	3	4	5
1-бағыт. Коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту				
1-нысаналы индикатор.				
Халықтың сумен жабдықтау қызметтеріне қол жеткізуі: қалаларда (2022 ж. – 98,5 %, 2023 ж. – 99 %, 2024 ж. – 99,5 %, 2025 ж. – 100 %) ауылдарда (2022 ж. – 94,7 %, 2023 ж. – 95,1 %, 2024 ж. – 97,5 %, 2025 ж. – 100 %)				
1.	Сумен жабдықтау жүйелерін дамыту бойынша инфрақұрылымдық жобаларды іске асыру (18,4 мың км сумен жабдықтау желілерін және 29 топтық су тартқышты салу және реконструкциялау)	пайдалануға беру актілері	жыл сайын, есепті жылдан кейінгі жылдың 1-тоқсаны	ИИДМ, ЭГТРМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
2.	Сумен жабдықтау жүйелеріне қажеттілікті ескере отырып, жерасты су қорларын айқындау үшін іздестіру-барлау жұмыстарын жүргізу	ЭГТРМ-ге ақпарат	жыл сайын, 2022 – 2025 жылдарғы қаңтар	Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
	Сумен жабдықтау және су бұру жүйелеріне қажеттілікті ескере отырып, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін	ИИДМ-ге	2022 жылғы	Облыстардың,

3.	салудың, реконструкциялаудың және жаңғыртудың өңірлік жоспарларын өзектілендіру	ақпарат	4-тоқсан	Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
4.	Әрбір аудан орталығында сумен жабдықтау жүйелерінің бірыңғай пайдаланушы ұйымын құру	әкімнің қаулысы	2022 – 2023 жылдар	Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО

2-нысаналы индикатор.

Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерінің тозуын төмендету
(2022 ж. – 51 %, 2023 ж. – 50 %, 2024 ж. – 48 %, 2025 ж. – 47 %, 2026 ж. – 45%)

5.	Қажеттілікті ескере отырып, жылумен жабдықтау жүйелерін салудың, реконструкциялаудың және жаңғыртудың өңірлік жоспарларын қабылдау	ИИДМ-ге, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ-ға ақпарат	2022 жылғы 4-тоқсан	Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
6.	Жылумен, сумен жабдықтау және су бұрудың инфрақұрылымдық жобаларын іске асыру (6 мың км астам жылумен, сумен жабдықтау және су бұру желілерін реконструкциялау)	пайдалануға беру актілері	жыл сайын, есепті жылдан кейінгі жылдың 1-тоқсаны	И И Д М , облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
7.	Жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін салуды, реконструкциялауды және жаңғыртуды субсидиялау тәртібін жетілдіру	ИИДМ бұйрығы	2022 жылғы 4-тоқсан	И И Д М , облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, ҰЭМ, Қаржымині, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)

3-нысаналы индикатор.

Үйге ортақ жылуды және суды есепке алу аспаптарымен қамтамасыз етілу деңгейі
(2022 ж. – 76 %, 2023 ж. – 83 %, 2024 ж. – 91 %, 2025 ж. – 100 %, 2026 ж. – 100 %)

--	--	--	--	--

8.	Қаржыландыру көздерін (жергілікті бюджет, кондоминиум объектілерінің меншікті қаражаты немесе басқа көздер) көрсете отырып, үйге ортақ жылуды және суды есепке аспаптарын орнату жөніндегі өңірлік жоспарларды бекіту	ИИДМ-ге ақпарат	2022 жылғы 4-тоқсан	Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)
9.	Үйге ортақ жылуды және суды есепке алу аспаптарын орнату қажеттігі бойынша ақпараттық-түсіндіру жұмысын жүргізу	ИИДМ-ге ақпарат	жыл сайын, 2022 – 2026 жылдар ішінде	Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)
4-нысаналы индикатор.				
Республикалық және облыстық маңызы бар қалаларда сарқынды суларды тазарту деңгейі (2022 ж. – 79,7 %, 2023 ж. – 80 %, 2024 ж. – 81 %, 2025 ж. – 94,0 %, 2026 ж. – 95 %)				
10.	Кәріздік-тазарту құрылыстарын салу және реконструкциялау жөніндегі инфрақұрылымдық жобаларды іске асыру	пайдалануға беру актілері	жыл сайын, 2023 – 2026 жылдар ішінде	ИИДМ, Қаржымині, ҰЭМ, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
11.	Жауын-шашын кәріздері мен арық жүйесін салу және реконструкциялау жөніндегі инфрақұрылымдық жобаларды іске асыру (арық жүйесінің 375 км желілері және жауын-шашын кәрізінің 500 км желілері)	пайдалануға беру актілері	жыл сайын, есепті жылдан кейінгі жылдың 1-тоқсаны	ИИДМ, Қаржымині, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
12.	Сумен жабдықтаудың, су бұрудың және тазарту құрылыстарының өндірістік процестерін	"ТКШ ҚазОрталығы"	жыл сайын,	Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және

	автоматтандыру жөніндегі жобаларды іске асыру (19 жоба)	АҚ-ға ақпарат	2022 – 2026 жылдар ішінде	Шымкент қалаларының ЖАО
13.	Сумен жабдықтау және су бұру ұйымдарының, электр энергиясын беру және жабдықтау, жылу энергиясын беру және жабдықтау саласындағы ұйымдардың елді мекендердегі қолда бар активтерді кеңейту, жаңғырту, реконструкциялау, жаңарту, ұстап тұру және жаңа активтерді құру жөніндегі жобаларды іске асыру үшін тартылған халықаралық қаржы ұйымдарының қарыздарын өтеуге және оларға қызмет көрсетуге арналған шығындарын субсидиялау тәртібін жетілдіру	ИИДМ бұйрығы	2024 жылғы 3-тоқсан	ИИДМ, ҰЭМ, Қаржымині, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)
14.	Су арналарының кәріздік-тазарту құрылыстарын салу және реконструкциялау жобаларын іске асыру үшін мемлекеттік кепілдікпен халықаралық қаржы ұйымдарының қарыздарын тартуы	Мемлекеттік кепілдік беру туралы келісім (кредиттік келісім)	жыл сайын, 2022 – 2026 жылдар ішінде	Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, ҰЭМ, Қаржымині, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)
15.	Қазақстан Республикасының елді мекендері шегінде кәріздік тазарту құрылыстарын салу, реконструкциялау,	ИИДМ	2024 жылғы 4-тоқсан	И И Д М , облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент

	жаңғырту жобаларын іріктеу, қарау, келісу және іске асырылуын мониторингтеу әдістемесін бекіту	бұйрығы		қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)
16.	4.01-03-2011 "Су бұру. Сыртқы желілер мен құрылыстар" Қазақстан Республикасының құрылыс нормаларын жетілдіру	И И Д М құрылымдық бөлімшесінің бұйрығы	2024 жылғы 4-тоқсан	И И Д М, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)

2-бағыт. Тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту

5-нысаналы индикатор.

Республика бойынша тұрғын үйдің қолжетімділігі

(2022 ж. – 0,37, 2023 ж. – 0,39, 2024 ж. – 0,41, 2025 ж. – 0,44, 2026 ж. – 0,47)

17.	Жаппай тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда 77,5 млн шаршы метр тұрғын үй мен инфрақұрылым салуды қамтамасыз ету	пайдалануға беру актілері	жыл сайын, есепті жылдан кейінгі жылдың 1-тоқсаны	ИИДМ, Қаржымині, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
18.	Жаппай тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымның құрылысын қамтамасыз ету	пайдалануға беру актілері	жыл сайын, есепті жылдан кейінгі жылдың 1-тоқсаны	ИИДМ, Қаржымині, облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
19.	"Отбасы банк" АҚ-ны алдын ала және аралық тұрғын үй қарыздарын (2% – 5%) беру үшін қаржыландырудың негізгі шарттарын бекіту	Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы	жыл сайын, 2022 – 2026 жылдар	ИИДМ, ҰЭМ, Қаржымині, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), "Отбасы банк" АҚ (келісу бойынша)
20.	Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктерінің ашықтығын қамтамасыз ететін "Қазтізілім" цифрлық	ақпараттық жүйе		ИИДМ, ЦДИАӨМ

	технологияларын енгізу		2022 жылғы желтоқсан	
21.	Халыққа екінші деңгейдегі банктер берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін өтеу үшін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялар беру және тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін субсидиялау тәртібін регламенттейтін нормативтік құқықтық актілерге өзгерістер енгізу	ИИДМ бұйрықтары	2022 жылғы 4-тоқсан	ИИДМ, ҰЭМ, Қаржымині, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), "ҚТК" АҚ (келісу бойынша)
22.	Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасында айқындалған тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін салудың (өткізудің, сатып алудың) шекті құнын түзету әдістемесін бекіту туралы	ИИДМ құрылымдық бөлімшесінің бұйрығы	2022 жылғы 4-тоқсан	ИИДМ, "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ (келісу бойынша), "ҚТК" АҚ (келісу бойынша), облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
6-нысаналы индикатор.				
Күрделі жөндеуді талап ететін кондоминиум объектілерінің үлесі (2022 ж. – 31,6 %, 2023 ж. – 31,2 %, 2024 ж. – 30,8 %, 2025 ж. – 30,3 %, 2026 ж. – 30 %)				
	Көппәтерлі тұрғын үйлерді (1163 көппәтерлі тұрғын		жыл сайын,	И И Д М , облыстардың,

23.	үй) күрделі жөндеу жөніндегі жобаларды іске асыру	пайдалануға беру актілері	есепті жылдан кейінгі жылдың 1-тоқсаны	Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
24.	Тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы электрондық ақпараттық ресурстарды орталықтандырылған жинау және сақтау жүйесін көппәтерлі тұрғын үйлердің техникалық жай-күйіне бағалау жүргізу нәтижелерімен толықтыру	ИИДМ-ге ақпарат	жыл сайын, 2022 – 2026 жылдар ішінде	Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО
25.	Меншік иелерінің бірлестігі институтын дамытуды қолдау	ИИДМ-ге ақпарат	2022 жылғы 4-тоқсан	Облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының ЖАО, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)
26.	Сәулет, қала құрылысы, құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы нормативтік-техникалық құжаттарды әзірлеу және қайта пысықтау	ғылыми-техникалық кеңестің хаттамасы	жыл сайын, 2022 – 2026 жылдар ішінде	ИИДМ, "ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша) "ҚазҚСҒЗИ" АҚ (келісу бойынша)
27.	Энергия үнемдеу және энергия тиімділігін арттыру бойынша ақпараттық-түсіндіру жұмысын жүргізу	ИИДМ-ге ақпарат	жыл сайын, 2022 – 2026 жылдар ішінде	"ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)
	Энергия тиімді материалдар мен технологияларды, коммуналдық қызметтердің құнын			

28.	төмендету үшін деректер беру жөніндегі бағдарламалық-аппараттық кешендерді әзірлеу мақсатында ғылыми-зерттеу жұмыстарын іске асыру	ИИДМ-ге ақпарат	жыл сайын, 2022 – 2026 жылдар ішінде	"ТКШ ҚазОрталығы" АҚ (келісу бойынша)
-----	--	-----------------	--------------------------------------	---------------------------------------

Ескерту: Аббревиатуралардың толық жазылуы:

АҚДМ	–	Қазақстан Республикасының Ақпарат және қоғамдық даму министрлігі
АШМ	–	Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрлігі
"Бәйтерек" ҰБХ" АҚ	–	"Бәйтерек" ұлттық басқарушы холдингі" акционерлік қоғамы
ЖАО	–	жергілікті атқарушы органдар
Еңбекмині	–	Қазақстан Республикасының Еңбек және халықты әлеуметтік қорғау министрлігі
ИИДМ	–	Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі
Қаржымині	–	Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі
"ҚТК" АҚ		"Қазақстан тұрғын үй компаниясы" акционерлік қоғамы
"Отбасы банк" АҚ		"Отбасы банк" тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" акционерлік қоғамы
"ТКШ ҚазОрталығы" АҚ	–	"Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы" акционерлік қоғамы
ҰЭМ	–	Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігі
ЭГТРМ	–	Қазақстан Республикасының Экология, геология және табиғи ресурстар министрлігі

Қазақстан Республикасы
Үкіметінің
2022 жылғы 23 қыркүйектегі
№ 736 қаулысына
қосымша

Қазақстан Республикасы Үкіметінің күші жойылған кейбір шешімдерінің тізбесі

1. "Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы № 1054 қаулысы.

2. "Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы № 1054 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2020 жылғы 8 маусымдағы № 357 қаулысы.

3. "Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы № 1054 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2020 жылғы 18 тамыздағы № 520 қаулысы

4. "Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы № 1054 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2020 жылғы 15 желтоқсандағы № 849 қаулысы.