*Доклад*

*на расширенное заседание Правительства РК*

*15 февраля 09.00 часов*

**Уважаемый Алихан Асханович!**

**Уважаемые коллеги!**

Позвольте вкратце доложить о текущей ситуации и основных подходах по демонополизации строительного рынка.

Анализ рынка жилья проведенный Агентством в 2021 году показал, что рынок реализации жилья во многих регионах является высококонцентрированным, в Алматинской, Северо-Казахстанской, Жамбылской, Кызылординской, Мангыстауской областях – умеренно концентрированным, в городе Алматы рынок реализации жилья I и II классов является высококонцентрированным, III и IV классов - умеренно концентрированным, в городе Нур-Султан высококонцентрированным является рынок долевого строительства, где доля только одного застройщика холдинга BI Group превысила более 60%.

При этом, имеет место ежегодное увеличение объемов строительства жилья более чем на **10%**. Однако вместо развития рынка, увеличения числа его игроков, усиливается доминирование ведущих застройщиков.

В результате, за последние пять лет годовой индекс цен на первичное жилье вырос с **1,3** до **16,6** %. Увеличение динамики роста цен на первичное жилье более чем **в 12 раз** это основной результат монополизации строительного рынка.

Привлечение средств дольщиков разрешается при строительстве одним из трех способов: 1) наличие гарантии Единого оператора (Казахстанская жилищная компания); 2) разрешения акимата при способе участия в проекте банка второго уровня; 3) разрешения акимата после возведения каркаса.

При организации строительства первым способом (2% от объема долевого), лимит гарантий Единого оператора на одного застройщика не превышает **50 млрд.** тенге. Тогда как объем строительства одного из крупных застройщиков составляет около 250 млрд. тенге, что в 5 раз больше предусмотренного лимита.

Второй способ по кредитованию банками второго уровня практически работает только после возведения каркаса, что составляет 30 % строительства за счет собственных средств застройщиков.

Так, по данным анализа Агентства из **7,5** млн. кв. метров жилья, построенных в 2021 году частными строительными организациями, **27%** возведено за счет собственных средств и **26%** после получения разрешений, предусмотренных законодательством.

Остальные **47%** жилья построено по договорам бронирования, резервирования и др. Таким образом, почти **каждая вторая квартира**, **профинансированная дольщиками**, **реализуется по** **серым схемам.**

При этом повсеместное привлечение средств дольщиков без разрешений акиматов остаётся **без должного контроля со стороны местных исполнительных органов** в связи с отсутствием проверочных листов.

Президентская программа использования пенсионных выплат на улучшение жилищных условий показала, что монополизированный рынок долевого строительства жилья, с огромным теневым оборотом не был готов к этому. Так, из **2,5 трлн.** тенге пенсионных средств **68%** направлено на покупку жилья в собственность по гражданско-правовым сделкам (полный расчет), тогда как только **менее 4%** на приобретение жилья по договору долевого строительства.

Фактически известные застройщики используют бренд компании для рекламы объектов, не осуществляя самого строительства.

Процесс строительства и реализации жилья осуществляется третьими лицами, не являющимися уполномоченными компаниями застройщика, что приводит к уходу от ответственности за строительство объекта, а также антимонопольного и налогового контроля.

В том числе остаются без правовых гарантий покупатели квартир, реализованных юридически не связанных с застройщиками организациями. Это стало причиной массовых жалоб на качество жилья и сроки сдачи объектов.

Распространилась практика навязывания необоснованных условий договоров. Это требования по заключению договоров с управляющими компаниями, аффилированными с застройщиками, операторами связи, интернет услуг, кабельного телевидения, по покупке паркингов. Таким образом, монопольный рынок строительства уже ограничивает конкуренцию на смежных рынках.

Конкурентным способом предоставления земельных участков являются торги. Исключением является реализация инвестиционных и инновационных проектов на территориях специальных экономических зон (СЭЗ) или с участием социальных предпринимательских корпораций (СПК).

**Основной задачей СЭЗ** является ускоренное развитие современных **производств**. Между тем, сложилась практика осуществления на территории СЭЗ строительства жилых домов.

Так, на территории СЭЗ Астана реализуется **50** инвестиционных проектов с производством продукции и **135** проектов по строительству жилых и административных комплексов. Из них **65** жилых объектов холдинга «BI Group», **9** «Базис-А», **7** «Nur Astana Kurylys», **6** «G-Park».

Кроме получения земельных участков **вне конкурса**, данные компании **освобождены от уплаты** имущественного, земельного налога, таможенных пошлин.

Под видом инвестиционных проектов **социальные предпринимательские корпорации** реализуют земельные участки для строительства жилых домов, торговых центров, фитнес залов, АЗС.

Крайне непрозрачной, неконкурентной становится процедура **государственного частного партнерства** по строительству дорог, больниц, школ и иных объектов, которая по сути является государственным закупом строительных услуг.

Данные проекты предусматривают полный и ускоренный (3-5 лет) возврат потраченных средств и не включает в дальнейшем эксплуатацию частным партнером объекта ГЧП или осуществление им деятельности по профилю объекта – образовательной, медицинской деятельности.

Все вышесказанное будет являться работой Агентства во исполнение поручения Главы государства по демонополизации строительного рынка, по итогам которого будет разработан пакет комплексных мер с внесением соответствующих законодательных изменений, в части:

- внесения изменений в законодательства о долевом строительстве жилья, с акцентом на публичное размещение информации о застройщиках, бенефициарах, собственниках компаний, их аффилированности с другими организациями, объемах реализации жилья, ценах, затратах, поставщиках материалов и услуг;

- разграничения ответственности между участниками долевого строительства, исключение практики создания компаний «однодневок» (под объект) и ухода от ответственности материнскими компаниями (крупные застройщики, холдинги);

- реализация государственного контроля за порядком привлечения средств дольщиков и целевым их использованием;

- исключение строительства жилых и нежилых объектов из перечня деятельности на территории специальных экономических зон;

- отмена внеконкурсного порядка предоставления земельных участков и размещения государственных закупок строительных услуг;

- ограничение объемов строительных работ, финансируемых дольщиками и передаваемых на субподряд.

Доклад окончен.