***«Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» ҚР Заңы бойынша Министрліктің сайтына орналастыру үшін сұрақ-жауаптар***

***1) Қазір қанша қазақстандыққа баспана керек?***

Бүгінгі күні тұрғын үй алуға ЖАО кезекте тұрған азаматтардың саны 649 949 адамды құрайды *(06.11.24 ж.).*

Кезекте тұрғандардың өсімі жыл сайын орта есеппен - 14% -. құрайды.

1.01.2021 жылға - 394 302 адам.

1.01.2022 жылға-475 011 адам.

1.01.2023 жылға-538 268 адам.

1.01.2023 жылға-615 745 адам.

***2) Заң қандай мемлекеттік қолдау шараларын ұсынады?***

Тұрғын үй жағдайларын жақсартуға бағытталған мемлекеттік қолдау шараларына мыналар жатады:

1) коммуналдық тұрғын үй қорынан арендалық тұрғын үй беру;

2) жеке тұрғын үй қорынан жалға алынған тұрғын үй үшін жалдау ақысының бір бөлігін субсидиялау;

3) жеңілдетілген ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беру;

4) тұрғын үй сертификаттарын беру.

***3) Заңның мақсаты қандай?***

Заң жобасын қабылдаудың мақсаты тұрғын үй саясатын орталықтандырылған жүргізу, халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің тиімділігін арттыру, тұрғын үй алу рәсімдерін оңтайландыру, сондай-ақ азаматтардың барлық санаттары арасында тұрғын үйді әділ бөлудің бірыңғай тетігін енгізу болып табылады.

***4) Отбасы банкін*** ***қалай өзгерту жоспарлануда?***

Заң аясында Отбасы банкке ұлттық даму институты мәртебесі беру көзделген.

Бұл ретте Отбасы банкі акционерлік қоғамның ұйымдық-құқықтық нысанында, сондай-ақ екінші деңгейдегі банктер жүйесінде қалады.

Заң жобасында әкімдіктерден Отбасы банкіне азаматтарды есепке қою және оны жүргізу, сондай-ақ тұрғын үйді бөлу жөніндегі функцияларды беру қарастырылған.

Бұл ретте, Отбасы банк берген функциялар ашықтық қағидатын сақтай отырып іске асырылатын болады (Отбасы банкінің интернет-ресурсында тұрғын үйге мұқтаж ретінде есепте тұрған азаматтардың, сондай-ақ мемлекеттік қолдау шарасын алған азаматтардың тізімдері жарияланатын болады), тұрақты негізде мұқтаж азаматтардың тұрғын үй алу рәсімдерін автоматтандыру және оңайлату бойынша жұмыс жүргізілетін болады.

Мемлекеттік қолдау шараларын есепке қою және бөлу мемлекеттік дерекқорлармен интеграцияланған түрде автоматтандырылған режимде жүзеге асырылатын болады.

***5) Тұрғын үйге мұқтаждардың кезектілігін жүргізу тетігі қалай өзгертіледі?***

Қолданыстағы заңнама бойынша жергілікті атқарушы органдар кезекте тұрғандар бойынша алты бөлек тізім жүргізеді.

*1) Ұлы Отан соғысының ардагерлері;*

*2) жетім балалар;*

*3) көп балалы аналар, көп балалы отбасылар;*

*4) халықтың әлеуметтік осал топтары (1 және 2 мүгедектігі бар адамдар, мүгедектігі бар балалары бар немесе тәрбиелеп отырған отбасылар, толық емес отбасылар, қандастар және басқалар).*

*5) мемлекеттік қызметшілер, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері, әскери қызметшілер;*

*6) жалғыз тұрғын үйі апатты деп танылған азаматтар.*

Бұл тізімдер Отбасы банкіне өзгеріссіз беріледі.

Отбасы банкі әкімдіктерден алынған кезекте тұрғандардың тізімдерін бірыңғай базаға біріктіретін болады.

Заң жобасының қабылдануымен Отбасы банкіне жүгінген азаматтар санаттарға тиесілігі бойынша тізімдерге бөлінбестен жаңа базаға тұратын болады.

***6) Жекешелендіру тәртібі қандай болады?***

Қолданыстағы заңнама бойынша сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй, сондай-ақ авариялық тұрғын үйдің орнына азаматтарға берілген тұрғын үй жекешелендіруге жатпайды.

Бүгінгі күні сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйлерде 55 мыңға жуық адам тұрып жатыр.

Бұл тұрғын үйлерде негізінен көпбалалы отбасылар, жетім балалар және т. б. сияқты халықтың әлеуметтік осал топтары тұрады.

Заңда мұндай тұрғын үйлерді қалдық құны бойынша сатып алу құқығын беру және одан әрі сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру қарастырылған.

Жекешелендіру тәртібі тұтастай өзгеріссіз қалады, яғни қалдық құны бойынша (баланстық құнның 2% мөлшерінде физикалық тозуды шегергенде) 30% мөлшерінде бірінші кезектегі жарнаны енгізу кезінде бойынша 10 жылға дейін бөліп-бөліп ресімдеу мүмкіндігімен.

***7) Жалға берілетін тұрғын үйді жекешелендіру мүмкіндігі мемлекеттен кезекте тұрғандардың шаршы метрді алуын одан да ұзақ мерзімге кешіктіре ме?***

Заң жобасы шеңберінде бұрын сатып алу құқығынсыз берілген арендалық тұрғын үйлерді жекешелендіру құқығын беру көзделген.

Бұл ретте аталған тұрғын үйлер «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 107-бабында көзделген жағдайлар пайда болғанға дейін мерзімсіз берілетінін атап өтеміз.

Тіпті негізгі жалдаушы қайтыс болған жағдайда да, оның отбасы мүшелері осы үйде тұруды жалғастырады және жалдау шарты қайта жасалады.

*Анықтама: жалдаушыны, оның отбасы мүшелерiн немесе онымен бiрге тұратын басқа адамдарды басқа тұрғын үй бермей шығаруға, егер:*

*1) олар тұрғын үйдi үнемi қиратса немесе бүлдiрсе;*

*2) олар тұрған үйдi осы Заңның 4-бабының талаптарын бұза отырып пайдаланса;*

*3) олар жатақхана ережелерiн үнемi бұзу арқылы басқалардың өздерiмен бiр бөлмеде немесе бiр тұрғын үйдi тұруына мүмкiндiк бермейтiн болса;*

*4) олар дәлелдi себептерсiз тұрғын үйдi пайдаланғаны үшiн ақы төлеуден қатарынан алты ай бойы жалтарса;*

*5) адамдар ата-аналық құқығынан айырылған болса және олардың ата-аналық құқықтарынан айырылуына байланысты балаларымен бiрге тұруы мүмкiн емес деп танылса;*

*6) адам тұрғын үйге өз бетiмен басып кiрiп алса;*

*7) тұрғын үйдi жалдау (қосымша жалдау) шарты осы Заңның 108-бабындағы 1-тармақта көзделген негiздер бойынша жарамсыз деп танылса;*

*8) олар меншiк құқығымен орналасқан жерiне қарамастан өзге тұрғын үйдi сатып алған болса;*

*8-1) олар тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу арқылы сол елді мекенде орналасқан көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерді меншікке сатып алған болса.*

Сонымен қатар, жекешелендіруден түскен ақша мемлекеттік бюджетті толықтырады, бұл кезекте тұрғандарды тезірек тұрғын үймен қамтамасыз етуге оң әсер тигізеді деп ойлаймыз.

Осыған байланысты бұл мүмкіндік меншік құқығында тұрғын үй сатып алудың қолжетімді тетігін қамтамасыз етуге және азаматтардың, оның ішінде халықтың әлеуметтік осал топтарының тілектерін қанағаттандыруға мүмкіндік береді.

Осылайша, жекешелендіру құқығын беру есепте тұрған басқа азаматтардың тұрғын үй алуын кешіктірмейді деп санаймыз.

***8) Тұрғын үйді бөлу механизмінде не өзгереді?***

Қолданыстағы заңнама бойынша тұрғын үйді бөлу азаматтардың белгілі бір санаттарының бірінші кезектегі құқықтарын ескере отырып бөлек тізімдер санына пропорционалды жүзеге асырылады

Заң жобасына сәйкес, мұқтаж жандар арасында тұрғын үйді бөлу есепке қою күніне және табыс деңгейіне байланысты жүзеге асырылатын болады.

Осылайша, ұзақ уақыт кезекте тұрған азаматтар бірінші кезекте қамтамасыз етіледі.

Сондай-ақ, тұрғын үйлерді бөлу кезінде кезекте тұрғандардың табыс деңгейі маңызды фактор болып табылады.

Табыс деңгейіне байланысты кезекте тұрғандарға жалдау ақысын, жалға берілетін тұрғын үйді немесе жеңілдетілген ипотекалық қарыздарды («Бақытты отбасы», «Шаңырақ», «Отау», «Наурыз») субсидиялау түрінде мемлекеттік қолдау шаралары ұсынылатын болады.

Бұдан бөлек, азаматтардың кейбір санаттарының әлеуметтік жағдайын ескере отырып, сегіз санатқа кемінде 70% жалға берілетін және кредиттік тұрғын үй бере отырып, бірінші кезектегі құқық беру көзделеді.

*- ҰОС ардагерлері;*

*-жетім балалар;*

*- көпбалалы аналар мен көпбалалы отбасылар;*

*- 1 және 2 топтағы мүгедектігі бар адамдар;*

*- мүгедек балалары бар отбасылар;*

*- жеңілдіктері бойынша ҰОС ардагерлеріне теңестірілген ардагерлер;*

*- басқа мемлекеттер аумағындағыевых қимылдарының ардагерлері;*

*- жесірлер.*

Сондай-ақ, мемлекеттік қолдау шараларын бір рет ұсыну көзделеді. Яғни, бұрын мемлекет есебінен салынған жалға берілетін және кредиттік тұрғын үйді алған азаматтар қайтадан есепке тұра алмайды.

***9) Қабылданып жатқан мемлекеттік қолдау шараларының жариялылығы мен ашықтығын қамтамасыз ету үшін не ұсынылады?***

Заң жобасында әкімдіктерден Отбасы банкіне азаматтарды есепке қою және оны жүргізу, сондай-ақ тұрғын үйді бөлу жөніндегі функцияларды беру көзделген..

Бұл ретте, Отбасы банк берген функциялар ашықтық қағидатын сақтай отырып іске асырылатын болады.

Отбасы банкінің интернет-ресурсында ай сайын есепте тұрған азаматтардың, сондай-ақ соңғы екі жылда мемлекеттік қолдау шарасын алған азаматтардың тізімдері жарияланатын болады.

Отбасы банкінің сайтында мемлекеттік қолдау шарасын алған азаматтардың тізімдерін орналастыру кезінде міндетті түрде мыналар көрсетіледі: есепке қою күні, мемлекеттік қолдау шарасын алу күні, оның түрін және алу негіздерін қоса алғанда.

*Анықтама:*

*Тұрғын үй жағдайларын жақсартуға бағытталған мемлекеттік қолдау шараларына мыналар жатады:*

*1) коммуналдық тұрғын үй қорынан жалға берілетін тұрғын үй беру;*

*2) жеке тұрғын үй қорынан жалға алынған тұрғын үй үшін жалдау ақысының бір бөлігін субсидиялау;*

*3) жеңілдетілген ипотекалық тұрғын үй қарыздарын беру;*

*4) тұрғын үй сертификаттарын беру.*

Сондай-ақ, мемлекеттік қолдау шарасын алған азаматтардың тізімдері есепте тұрған азаматтардың талабы бойынша танысу үшін ұсынылуы мүмкін.

Сонымен қатар, азаматтардың барлық өтініштері онлайн форматта қабылданады, бұл азаматтарды тіркеу және есепке алу процестерінің ашықтығын қамтамасыз етеді.

Мемлекеттік қолдау шараларын бөлу мемлекеттік дерекқорлармен интеграциялау арқылы автоматтандырылған режимде жүзеге асырылатын болады.

Осылайша, барлық ақпарат, оның ішінде азаматтардың мәртебесіндегі кез келген өзгерістер Мемлекеттік деректер базасынан сұралатын болады, бұл Отбасы Банкінің араласуын болдырмайды.

***10) Енді кім тұрғын үй кезегіне тұра алады?***

Қолданыстағы заңнамаға сәйкес көп балалы отбасылар, жетім балалар, 1 және 2 топтағы мүгедектігі бар адамдар, мемлекеттік қызметшілер, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері және т. б. сияқты азаматтардың белгілі бір санаттары есепке алынуы мүмкін.

Бұл ретте заңда соңғы 5 жыл ішінде тұрғын үйі жоқ, тұрғын үйге мұқтаж барлық азаматтарды есепке алу үшін санаттық тиесіліліктен алыстату және есепке қою құқығын беру көзделеді.

Осылайша, барлық азаматтарды есепке алу құқығын беру азаматтардың барлық санаттары арасында мемлекет тарапынан қолдау шараларын әділ бөлудің бірыңғай тетігін енгізуге мүмкіндік береді.

***11) Азаматтардың тұрғын үй жағдайларын жақсартуға бағытталған тағы қандай шаралар көзделген?***

1) Тұрғын үйге мұқтаж азаматтарды, оның ішінде жетім балаларды есепке алу тұрғылықты жері бойынша жүзеге асырылады.

Бүгінгі таңда жетім балалар өздері тұратын интернат мекемелерінің мекен-жайы бойынша және қамқоршының тіркелген мекен-жайы бойынша кезекке қойылады.

Осыған байланысты қолданыстағы тұрғын үй заңнамасының ережесі тұрғылықты жері өзгерген жағдайда жетім балалардың кезектілігін сақтауды көздемейді.

Бұл ретте заң жобасы шеңберінде бір облыс шеңберінде тұрғылықты жері өзгерген жағдайда жетім балалар кезегінің бастапқы күнін сақтау көзделеді.

2) Қолданыстағы заң бойынша Астана, Алматы және Шымкент қалаларында есепке қою үшін соңғы үш жылда тіркелу талап етіледі.

Заң шеңберінде бұл талап жетім балалар үшін алынып тасталады.

3) Бұдан басқа, заң жобасында бала асырап алу, қорғаншылық немесе қамқоршылық күші жойылғаннан кейін жетім балалар білім беру ұйымдарына қайтарылған жағдайда олардың кезектілігін сақтау көзделеді.

4) Қолданыстағы заңнамаға сәйкес әкімдіктер жыл сайын түгендеу жүргізуі тиіс.

Тұрғын үй саясатын тиімді жүргізу, сондай-ақ Отбасы тұрғын үйіне мұқтаж азаматтардың санын жедел өзектендіру мақсатында банк тоқсан сайын Кезекте тұрғандардың тізімдеріне түгендеу жүргізетін болады.