|  |
| --- |
| № исх: 17-9/5645 дз от: 12.11.2020  № вх.3602//17-9/5645дз от: 12.11.2020 |

**Қазақстан Республикасы**

**Парламенті Сенатының**

**депутаттары**

**А.О. Шәкіровке**

**Л.Ж. Сүлейменге**

*2020 жылғы 16 қазандағы*

*№ 16-13-230Д/С сауалға*

**Құрметті депутаттар!**

Азаматтардың сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйге қолжетімділігін кеңейтуге, риэлторлық қызметтер нарығын реттеуге және азаматтардың құқықтарын жалғыз тұрғын үйден мәжбүрлеп шығарудан қорғауға қатысты депутаттық сауалды қарап, келесіні хабарлаймын.

***Сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үйге қолжетімділікті кеңейту мәселесі бойынша***

Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі – Мемлекеттік бағдарлама) шеңберінде 2020 жылы кезекте тұрған азаматтар үшін 511,1 мың ш.м жалға берілетін тұрғын үйді пайдалануға беру жоспарланған, бұл ретте 9 айдың қорытындысы бойынша 170 мың шаршы метр *(өткен жылдың деңгейіне 10 8%)* пайдалануға берілді.

Мемлекеттік бағдарламада жеңілдетілген тұрғын үй беру кезінде қолжетімділіктің градациялық жүйесі (тұрғын үйге қолжетімділік сатысы) көзделген.

Табысы жоқ немесе отбасының әрбір мүшесіне шаққанда бір ең төменгі күнкөріс деңгейінен төмен табысы бар кезекте тұрған адамдар (оның ішінде жетім балалар, 1 және 2-топтағы мүгедектер, мүгедек балалары бар отбасылар, зейнеткерлер және т.б.) үшін сатып алу мүмкіндігінсіз жалға берілетін тұрғын үй беру көзделген, оның шеңберінде табыстарын растаудың қажеті жоқ.

Көп балалы, толық емес отбасылар және табысы 2 ең төмен күнкөріс деңгейіне дейінгі мүгедек балалары бар отбасылар үшін жылдық 2 %-дан кредит мөлшерлемесімен «Бақытты отбасы» ипотекалық бағдарламасы көзделген.

Отбасы мүшесіне шаққанда табысы 3,1 еселенген ең төменгі күнкөріс деңгейіне дейінгі кезекте тұрған адамдар «Шаңырақ» бағдарламасының шарттары бойынша жеңілдікпен кредит алуға үміткер бола алады (5-10-20).

Отбасы мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген мөлшерінен асатын табысы бар азаматтар «7-20-25», «Баспана хит», «ҚИК-Орда», «Өз үйім» бағдарламаларына қатысуға және басқа да жеңілдікті өнімдерді пайдалануға құқылы.

Осылайша, бұл тәсіл халыққа мемлекеттік қолдаудың атаулылығын қамтамасыз етуге және тұрғын үй алуға мұқтаж адамдардың барлық санаттарын қамтуға мүмкіндік береді.

«7-20-25» бағдарламасын тек бастапқы тұрғын үй нарығына тарату мәселесіне келетін болсақ, бұл, ең алдымен, тұрғын үй құрылысы секторын дамытуды қолдау қажеттілігімен байланысты екенін атап көрсетеміз (жаңа жұмыс орындарын құру, кәсіпкерлік қызметті ынталандыру, құрылыс материалдары өндірісінің көлемін ұлғайту), сол арқылы мемлекет экономикасына қомақты үлес қосуда.

Өз кезегінде қайталама нарықта тұрғын үй сатып алу үшін жоғарыда көрсетілген жеңілдікті өнімдерді («Баспана хит», «ҚИК-Орда», «Өз үйім», «Жас отбасы», «Әскери өнім» және мұғалімдер мен дәрігерлер үшін жалға берілетін тұрғын үй) пайдалануға болады.

Сондай-ақ жалға берілетін тұрғын үйге қолжетімділікті кеңейту мақсатында Мемлекет басшысының тапсырмасы бойынша құрылып жатқан «Отбасы банкі» институты арқылы жалға беру төлемін субсидиялау тетігі пысықталып жатқанын хабарлаймыз, ол тұрғын үйге қолжетімділік сатыларына сәйкес «бір терезе» қағидаты бойынша тұрғын үй кезегіне қоюды, оны есепке алуды, бөлуді орталықтандырып жүзеге асыратын болады.

Ол үшін Мемлекеттік бағдарлама шеңберінде жалға берілетін тұрғын үй құрылысына 90 млрд теңге көзделген, оны тұрғын үйдің жалдау ақысын субсидиялауға жұмсау жоспарланған. Мысалы, коммуналдық тұрғын үй қорының жалға берілетін тұрғын үйін салу кезінде осы қаражат үшін кезекте тұрған 10 мыңға жуық адамды жаңа пәтерлермен қамтамасыз ету көзделсе, қаражат қайта жұмсалатынын ескере отырып, шамамен 100 мың адам тұрғын үймен қамтамасыз етілетін болады.

***Риэлторлық қызметтер нарығын реттеу мәселесі бойынша***

Бүгінде риэлторлық қызметке Кәсіпкерлік, Азаматтық және Салық кодекстері, «Жеке кәсіпкерлік туралы», «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы», «Тұрғын үй қатынастары туралы» және «Жарнама туралы» заңдар қолданылады.

Алайда риэлторлық қызмет саласын реттейтін қолданыстағы құқықтық база біліксіз және заңсыз жұмыс істейтін риэлторларды анықтауға толық мүмкіндік бермейді.

Осыған байланысты 2018 жылы Қазақстанның Біріккен риэлторлар қауымдастығы Ыстамбұлда Еуразиялық экономикалық ынтымақтастық ұйымының (ЕЭО) риэлторлық қызметтегі бірыңғай ұлттық стандарттар туралы конвенциясына қол қойды.

2019 жылы Техникалық реттеу және метрология комитетінің «Қазақстан стандарттау және сертификаттау институты» РМК тізілімінде салалық техникалық комитет тіркелді, оның міндеттеріне риэлторлык қызмет нарығында кәсіби стандарттарды ілгерілету кіреді.

Ағымдағы жылдың соңына дейін риэлторлық қызметке қажетті талаптар көзделетін ұлттық стандартты қолданысқа енгізу жоспарланған. Осы салада жұмыс істейтін мамандар аталған ұлттық стандарт бойынша оқудан өтеді және тиісті сертификат алады.

Осылайша ұлттық стандарттарды енгізу азаматтарды білікті емес қызметтерден қорғауға мүмкіндік береді.

Дамыған елдерде (Ұлыбритания, Испания, Бельгия, Нидерланды және басқалары сияқты) риэлторлық қызмет нарығын реттеу функциялары жосықсыз қатысушылар үшін кедергілер белгілейтін өзін-өзі реттейтін ұйымдарға берілгенін атап көрсетеміз.

Осы фактіні ескеріп, қазіргі уақытта мүдделі мемлекеттік органдар халықаралық тәжірибені ескере отырып, риэлторлық қызметті өзін-өзі реттеуді енгізу мәселесін қарап жатыр.

***Азаматтарды жалғыз тұрғын үйден мәжбүрлеп көшіру мәселесі бойынша***

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 8-бабының 2-тармағына сәйкес азаматтарды өздері тұратын тұрғын үй-жайлардан шығаруға Заңда белгіленген негіздер бойынша ғана сот тәртібімен жол беріледі.

Сондай-ақ Заңның 29-бабының 3-1-тармағында және 103-бабының   
3-тармағында жылыту маусымы кезеңінде азаматтарды мәжбүрлеп шығаруға және мемлекеттік тұрғын үй қорынан басқа жарамды тұрғын үй берместен, ата-анасының қамқорлығынсыз қалған кәмелетке толмаған балаларды шығаруға тыйым салу көзделген.

Бұдан басқа, қазіргі уақытта Конституциялық Кеңестің 2020 жылғы   
21 қаңтардағы № 1 нормативтік қаулысының шешімі шеңберінде отбасының жақын мүшелерінің бірі тұрғын үй сатып алған жағдайда, азаматтарды коммуналдық меншіктегі тұрғын үйден шығару негіздерін өзгерту бөлігінде тұрғын үй заңнамасының нормаларын жетілдіру бойынша түзетулер енгізіліп жатыр.

Осы түзетулерді қазір Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі әзірлеп жатқан «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» заң жобасы шеңберінде іске асыру жоспарланған.

Осы заң жобасы шеңберінде қолданыстағы тізімді оңтайландыру көзделген, ол бойынша азаматтарды, олардың отбасы мүшелерін немесе олармен бірге тұратын басқа да адамдарды басқа тұрғын үй берілместен шығаруға жол беріледі.

Азаматтардың құқықтарын жалғыз тұрғын үйден мәжбүрлеп шығарудан қорғауды қамтамасыз ету мақсатында мемлекет 2015 жылғы 24 сәуірде Ұлттық Банк бекіткен Ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру бағдарламасы шеңберінде ипотекалық қарыздары бар азаматтарға ауқымды қаржылық қолдау көрсететінін қосымша хабарлаймыз.

Бұдан басқа, пандемия кезеңінде табысы төмендеген азаматтарды қаржылық қолдау үшін 2020 жылғы 16 наурыз бен 15 маусым аралығында кредиттер бойынша төлемдерді 90 күнге дейін кейінге қалдыру ұсынылды және барлық қарыздар бойынша төлемдерді кешіктіріп төлеу бойынша айыппұлдар мен өсімпұлдарды есептеуге тыйым салынды. Кейінге қалдыруды 1,9 млн азамат пайдаланды, кейінге қалдырылған төлемдер сомасы 268,2 млрд теңгені құрады.

Жалпы, азаматтарды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету және олардың құқықтарын тұрғын үй заңнамасы аясында қорғау мәселелері Үкіметтің тұрақты бақылауында.

**А. Мамин**

*Орынд.: Е. Хасенов*

*тел.: 74-53-43*