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

**Депутатам**

**Сената Парламента**

**Республики Казахстан**

**Шакирову А. О.**

**Сулеймен Л. Ж.**

*на № 16-13-230Д/С*

*от 16 октября 2020г.*

**Уважаемые депутаты!**

Рассмотрев депутатский запрос касательно расширения доступа граждан к арендному жилью без права выкупа, регулирования рынка риэлтерских услуг и защиты прав граждан от принудительного выселения из единственного жилья, сообщаю следующее.

***По вопросу расширения доступа к арендному жилью без права выкупа***

В рамках Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы (далее – Госпрограмма) на 2020 год запланирован ввод 511,1 тыс.кв.м. арендного жилья для очередников, при этом по итогам 9 месяцев введено 170 тыс.кв.м. *(108% к уровню прошлого года).*

При предоставлении льготного жилья Госпрограммой предусмотрена градационная система доступности (лестница доступности жилья).

Для наиболее нуждающихся в жилье очередников (в том числе дети-сироты, инвалиды 1 и 2 групп, семьи, имеющие детей-инвалидов, пенсионеры и др.), не имеющих доходов либо имеющих доход на каждого члена семьи ниже одного прожиточного минимума, предусмотрено предоставление арендного жилья без выкупа, в рамках которого нет необходимости в подтверждении доходов.

Для многодетных, неполных семей и семей с детьми-инвалидами, имеющих доходы на члена семьи до 2-х прожиточных минимумов, предусмотрена ипотечная программа «Бақытты отбасы» с кредитной ставкой по 2% годовых.

Очередники, имеющие доходы на члена семьи до 3,1-кратного прожиточного минимума, могут претендовать на льготное кредитование по условиям программы «Шаңырақ» (5-10-20).

Граждане, имеющие доходы на члена семьи свыше 3,1-кратного прожиточного минимума вправе участвовать в программах «7-20-25», «Баспана хит», «КИК-Орда», «Свой дом» и по другим льготным продуктам.

Тем самым, данный подход позволяет обеспечить адресность государственной поддержки для населения и охватить все категории нуждающихся в получении жилья.

Что касается вопроса распространения программы «7-20-25» только на первичный рынок жилья, отмечаем, что это связано, прежде всего,   
с необходимостью поддержки развития сектора жилищного строительства (создание новых рабочих мест, стимулирование предпринимательской деятельности, увеличение объемов производства строительных материалов), тем самым внося весомый вклад в экономику государства.

В свою очередь для приобретения жилья на вторичном рынке также можно воспользоваться вышеуказанными льготными продуктами («Баспана хит», «КИК-Орда», «Свой дом», «Жас отбасы», «Военный продукт» и арендное жилье для учителей и медиков).

Также информируем, что в целях расширения доступа к арендному жилью по поручению Главы государства прорабатывается механизм субсидирования арендной платы через создаваемый институт «Отбасы банк», который будет централизованно осуществлять постановку, учет и распределение жилья по принципу «одного окна» в соответствии с лестницей доступности жилья.

Для этого планируется, предусмотренные в рамках Госпрограммы на строительство арендного жилья 90 млрд. тенге, перенаправить на субсидирование арендной платы за жилье. Так, если при строительстве арендного жилья коммунального жилищного фонда за эти средства предполагалось обеспечить новыми квартирами около 10 тысяч очередников, то с учетом их перенаправления будут обеспечены порядка 100 тысяч.

***По вопросу регулирования рынка риэлтерских услуг***

На сегодня риэлтерская деятельность подпадает под действие Предпринимательского, Гражданского и Налогового кодексов, законов   
«О частном предпринимательстве», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», «О жилищных отношениях» и «О рекламе».

Однако, существующая правовая база, регламентирующая сферу риэлтерских услуг, не в полной мере позволяет выявлять неквалифицированных и незаконно работающих риэлтеров.

В этой связи в 2018 году Объединенная ассоциация риэлтеров Казахстана подписала в Стамбуле конвенцию Евразийской организации экономического сотрудничества (ЕОЭС) о единых национальных стандартах в риэлтерской деятельности.

В 2019 году зарегистрирован отраслевой Технический комитет в реестре РГП «Казахстанский институт стандартизации и сертификации» Комитета технического регулирования и метрологии, в задачи которого входят продвижение профессиональных стандартов на рынке риэлтерских услуг.

До конца текущего года планируется ввести в действие Национальный стандарт, в котором будут предусмотрены необходимые требования к риэлтерской деятельности. Специалисты, работающие в данной отрасли, будут проходить обучение по данному Национальному стандарту и получат соответствующий сертификат.

Таким образом, введение национальных стандартов позволит обезопасить граждан от неквалифицированных услуг.

Следует отметить, что в развитых странах (таких как Великобритания, Испания, Бельгия, Нидерланды и другие) функции регулирования рынка риэлтерских услуг переданы саморегулируемым организациям, которые устанавливают барьеры для недобросовестных участников.

Учитывая данный факт, в настоящее время заинтересованными государственными органами рассматривается вопрос по внедрению саморегулирования риэлтерской деятельности с учетом международного опыта.

***По вопросу принудительного выселения граждан из единственного жилья***

Согласно пункту 2 статьи 8 Закона «О жилищных отношениях» (далее – Закон) выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным Законом, в судебном порядке.

Также пунктом 3-1 статьи 29 и пунктом 3 статьи 103 Закона предусмотрен запрет на принудительное выселение граждан в период отопительного сезона и выселение несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей, без предоставления другого пригодного жилища из государственного жилищного фонда.

Кроме того, в настоящее время в рамках решения нормативного постановления Конституционного Совета № 1 от 21 января 2020 года вносятся поправки по совершенствованию норм жилищного законодательства в части изменения оснований выселения граждан из жилья, находящегося в коммунальной собственности, в случае приобретения жилья в собственность одним из близких членов семьи.

Данные поправки планируется реализовать в рамках законопроекта   
«О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты по вопросам реформирования жилищной политики», который сейчас разрабатывается Министерством индустрии и инфраструктурного развития.

В рамках данного законопроекта предполагается оптимизация действующего списка, по которому допускается выселение граждан, членов их семей или других совместно проживающих с ними лиц без предоставления другого жилища.

Дополнительно сообщаем, что в целях обеспечения защиты прав граждан от принудительного выселения из единственного жилья, государством оказывается масштабная финансовая поддержка гражданам, имеющим ипотечные займы, в рамках Программы рефинансирования ипотечных займов, утвержденной Национальным Банком 24 апреля 2015 года.

Кроме того, для финансовой поддержки граждан, чьи доходы снизились на период пандемии, в период с 16 марта по 15 июня 2020 года предоставлялась отсрочка платежей по кредитам на срок до 90 дней и был установлен запрет на начисление штрафов и пени по просрочке платежей по всем займам. Отсрочкой воспользовались 1,9 млн. граждан, сумма отсроченных платежей составила   
268,2 млрд. тенге.

В целом отмечаем, что вопросы обеспечения граждан доступным жильем и защиты их прав в рамках жилищного законодательства находятся на постоянном контроле Правительства.

**А. Мамин**

*Исп.: Хасенов Е.*

*тел.: 74-53-43*