

Строительство и реализация жилья через систему жилищных строительных сбережений

Из послания Главы государства народу Казахстана от 29 января 2010 года «Новое десятилетие - Новый экономический подъем - Новые возможности Казахстана»:

«Уроки кризиса требуют совершенствования политики развития жилищного строительства. Считаю, что огромный потенциал для этого имеет система жилищных строительных сбережений. Необходимо использовать принцип равноправного партнерства граждан, Жилстройсбербанка, государства и строительных компаний.

Что это означает? Граждане накапливают часть стоимости жилья в Жилстройсбербанке и имеют возможность получить недорогой ипотечный кредит. Жилстройсбербанк формирует пул предпочтений граждан по жилью, осуществляет поиск строительных инвесторов и банков второго уровня, готовых финансировать строительство жилья, в конечном итоге выступая заказчиком.

Государство в лице местных исполнительных органов обеспечивает выделение земельных участков и подведение инженерных коммуникаций.

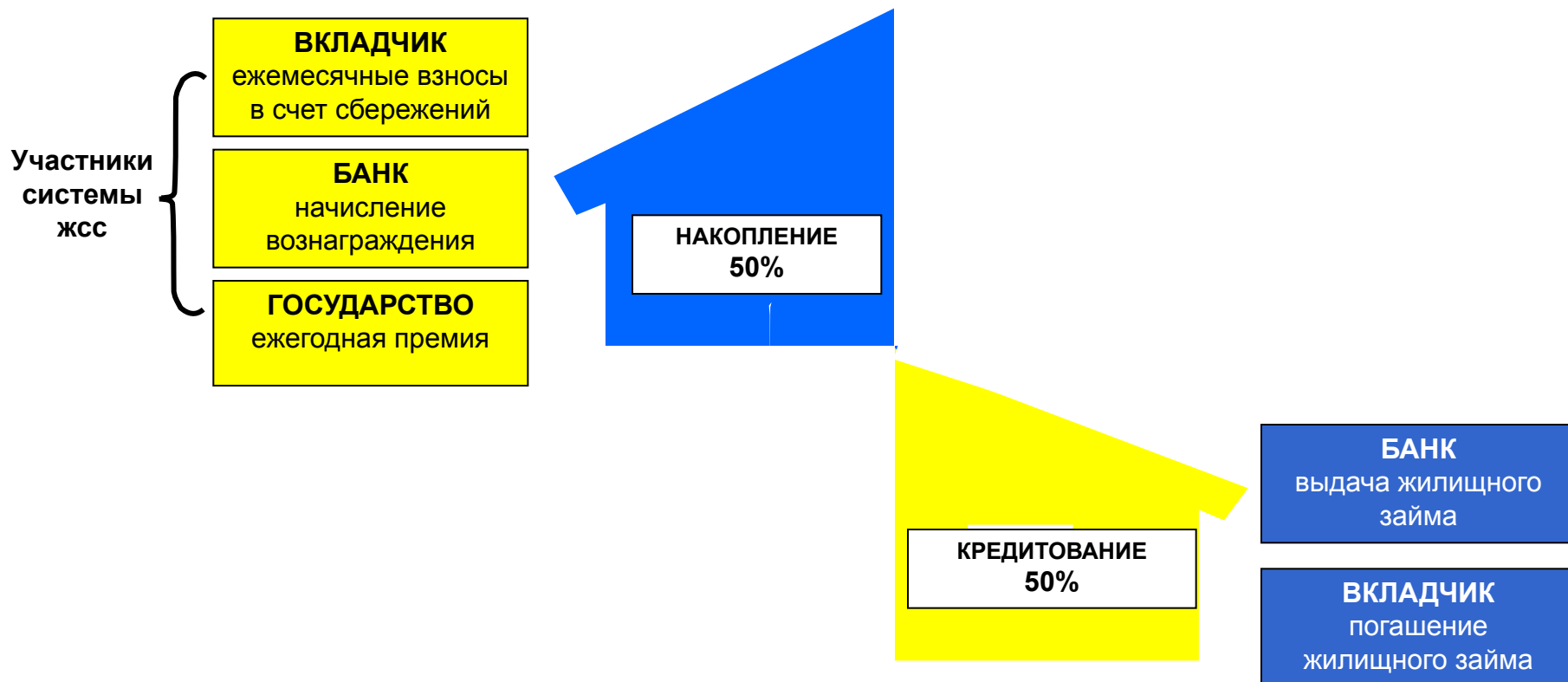
Таким образом, граждане смогут полноправно участвовать при строительстве своего жилья. Будет обеспечен и платежеспособный спрос, и контролируемое строительство.»

В целях реализации вышеуказанного послания разработана схема строительства и реализации жилья через систему жилищных строительных сбережений, которая предусмотрена в Программе по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов в Республике Казахстан на 2010-2014 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 сентября 2010 года №1004.

- Система жилищных строительных сбережений является качественно новой системой кредитования мероприятий по улучшению жилищных условий населения в Казахстане. Начало внедрению системы жилищных строительных сбережений в Казахстане положил Закон Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» от 7 декабря 2000 года, а в 2003 году было создано Акционерное общество «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана». Учредителем и Акционером Банка является Правительство Республики Казахстан в лице Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан.
- АО «Жилстройсбербанк Казахстана» использует германскую модель системы жилищных строительных сбережений и опыт, накопленный многими странами мира. Чехия, Словакия, Венгрия, Франция, Люксембург успешно развивают данную систему и доказывают факт больших потенциальных возможностей этого продукта финансирования мероприятий по улучшению жилищных условий. Казахстан – первая страна на территории СНГ, где начата реализация принципов и условий данной системы, предназначенной, в первую очередь, для населения со средними и ниже среднего доходами.
- Система жилищных строительных сбережений представляет собой доступный механизм финансирования жилья, основанный на накоплении индивидуальных сбережений в целях получения займа для улучшения жилищных условий, включая приобретение и обмен жилья, а также строительство, ремонт и модернизацию жилища.
- Для Республики Казахстан формирование системы жилищных строительных сбережений является одним из приоритетных направлений жилищной политики. Оно создает условия для строительства и приобретения жилья в собственность на рынке и улучшения жилищных условий и ориентировано на наиболее экономически активную часть населения.
- АО «Жилстройсбербанк Казахстана» создано для того, чтобы дать возможность гражданам Казахстана целевым образом накопить на собственное жилье. Правительство Республики Казахстан обеспечивает формирование соответствующих резервов банка до размеров, необходимых для устойчивого функционирования банка.
- Основная привлекательность займов АО «Жилстройсбербанк Казахстана» – это гарантирование низкой ставки вознаграждения в течение всего срока, на который предоставляется заем. Банк функционирует вне рынка ссудного капитала и, соответственно, в относительной независимости процентной политики банка от конъюнктуры ставок вознаграждения финансового рынка. Это позволяет банку предоставлять кредиты по низким процентным ставкам, выплачивая по сберегательным вкладам также невысокие проценты. Наличие целенаправленной системы финансирования мероприятий по улучшению жилищных условий влечет за собой последовательное развитие жилищного сектора Республики Казахстан.
- На сегодняшний день, динамично развивающийся банк официально представлен во всех крупных и отдельных малых промышленных городах Казахстана.
- В мае 2006 года было подписано Агентское Соглашение между АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «Казпочта». В рамках Соглашения АО «Казпочта» оказывает агентские услуги по заключению договоров от лица АО «Жилстройсбербанк Казахстана» в областных филиалах и районных узлах почтовой связи. Основная задача сотрудничества заключается в предоставлении населению максимально удобных условий по заключению Договоров по системе жилстройсбережений.
- В декабре 2006 года состоялась выдача первых жилищных займов клиентам банка, заключивших Договора о жилстройсбережениях и накопивших 50% от суммы, необходимой на улучшение жилищных условий.

Система жилстройсбережений

Система жилищных строительных сбережений - замкнутая система финансирования, основанная на привлечении денег вкладчиков в жилищные строительные сбережения и предоставлении им жилищных займов для улучшения жилищных условий.



Цели использования займов системы жилстройсбережений в РК

- Покупка жилья;
- Строительство жилья;
- Ремонт жилья;
- Модернизация жилья;
- Погашение обязательств, которые появились в связи с мероприятиями по улучшению жилищных условий;
- Внесение первоначального взноса для получения банковского займа в другом банке на улучшение жилищных условий.

Тарифные программы Банка

№ п/п	Характеристики тарифных программ	«Бастау»	«Өркен»	«Кемел»	«Болашақ»
1.	Ориентировочный срок накопления жилищных строительных сбережений	3 - 3,5 года	5,5 лет	8,5 лет	15 лет
2.	Ставка вознаграждения по вкладам в жилищные строительные сбережения	2% годовых	2% годовых	2% годовых	2% годовых
3.	Дополнительное вознаграждение при отказе вкладчика от получения жилищного займа	0,7% - 1,0% годовых			
4.	Минимальное значение оценочного показателя*	16	28	42	74
5.	Ставка вознаграждения по жилищному займу	5% годовых	4,5% годовых	4% годовых	3,5% годовых
6.	Срок предоставления жилищного займа.	до 6 лет	до 10 лет	до 15 лет	до 25 лет
7.	Рекомендуемый ежемесячный взнос по накоплению жилищных строительных сбережений	1,25%	0,75%	0,50%	0,25%
		от договорной суммы			
8.	Ориентировочный ежемесячный взнос по погашению жилищного займа	0,80%	0,50%	0,35%	0,25%
		от договорной суммы			
9.	Минимально необходимый размер накопленных денег для получения жилищного займа	50% от договорной суммы			
* 10.	Минимальный размер договорной суммы	500 МРП			

* жилстроисбербанками в РК от 08.09.2003г. №333 по каждому договору, для формирования очередности выплаты договорных сумм.

Жилищные займы

Жилищные займы выдаются при накоплении 50% от суммы, необходимой на улучшение жилищных условий, достижении минимального значения оценочного показателя.

Размер жилищного займа	В размере разницы между договорной суммой и накопленными жилищными строительными сбережениями. Максимальная сумма жилищного займа на одного заемщика – 100 млн. тенге.
Срок жилищного займа	от 6 до 25 лет, в зависимости от выбранной тарифной программы
Ставка вознаграждения по жилищному займу	3,5% - 5% годовых, в зависимости от выбранной тарифной программы. Фиксированные, в течение всего срока действия договора.
Обеспечение по займу	Приобретаемая за счет выдаваемого жилищного займа недвижимость; недвижимость, находящаяся в собственности заемщика или вещного поручителя; накопленные жилстройсбережения собственные по другому договору и 3-го лица; гарантия физического лица, при рефинансировании полученного ранее промежуточного жилищного займа под гарантию физического лица
Валюта займа	Тенге
Погашение займа	Ежемесячно (аннуитет или уплата основного долга равными долями и вознаграждения от уменьшающегося остатка)

Промежуточные жилищные займы

Промежуточные жилищные займы предоставляются при условии досрочного накопления 50% сбережений.

По истечении срока накопления выплачиваются накопленные сбережения и жилищный заем, который направляется на погашение промежуточного жилищного займа.

Размер промежуточного жилищного займа	В пределах договорной суммы. Минимальная сумма промежуточного жилищного займа – 500 МРП. Максимальная сумма промежуточного жилищного займа на 1-го заемщика – 40,0 млн. тенге
Срок промежуточного жилищного займа	от 6 до 25 лет, в зависимости от выбранной тарифной программы
Ставка вознаграждения по промежуточному жилищному займу	10% годовых, 11% годовых по программе «Жеңіл» (с отсрочкой платежа по основному долгу до 36 мес.) в рамках тарифных программ «Бастау» и «Өркен», 12% годовых в рамках тарифной программы «Сберегательный», 4% годовых, на покупку жилья, построенного в рамках Государственной программы жилищного строительства в РК на 2008-2010 годы. Фиксированные, в течение всего срока действия договора.
Обеспечение по займу	Приобретаемая за счет выдаваемого промежуточного жилищного займа недвижимость; недвижимость, находящаяся в собственности заемщика/ созаемщика либо 3-го лица; накопленные жилстройсбережения собственные и 3-го лица;
Валюта займа	Тенге
Погашение займа	Ежемесячно (аннуитет или уплата основного долга равными долями и вознаграждения от уменьшающегося остатка)

Предварительные жилищные займы

Предварительные жилищные займы предоставляются без предварительного накопления жилстройсбережений, накопление жилстройсбережений осуществляется одновременно с погашением вознаграждения по предварительному жилищному займу.

По истечении срока накопления выплачиваются накопленные сбережения и жилищный заем, который направляется на погашение предварительного жилищного займа.

Размер предварительного жилищного займа	В пределах договорной суммы (min. сумма займа - 1 млн. тенге, max. – 20 млн. тенге)
Срок займа	от 3 до 8,5 лет, в зависимости от выбранной тарифной программы
Ставка вознаграждения по предварительному жилищному займу	12%, 14% годовых, в зависимости от суммы накопления, Фиксированные, в течение всего срока действия договора.
Обеспечение по займу	Приобретаемая за счет выдаваемого предварительного жилищного займа недвижимость; недвижимость, находящаяся в собственности заемщика/созаемщика либо 3-го лица; накопленные жилстройсбережения собственные и 3-го лица; накопления, поступающие в будущем
Валюта займа	Тенге
Погашение займа	Ежемесячно - Погашение предварительного жилищного займа осуществляется с отсрочкой платежа по основному долгу до срока получения основного жилищного займа. В период пользования займом, погашается вознаграждение по предварительному займу с одновременным накоплением сбережений



- **Новая программа строительства жилья!**
- Вам предоставлен первый пилотный проект строительства и реализации жилья через систему жилищных строительных сбережений по адресу:
- г. Караганда пр. Шахтеров 36
- 13 октября 2010г. подписано соглашение о намерениях между Акиматом Карагандинской области и АО «Жилстройсбербанк Казахстана» по сотрудничеству в рамках проекта по строительству и реализации жилья через систему жилищных строительных сбережений. По результатам соглашения ТОО «УКС Проект» был разработан эскизный проект жилого дома, со стоимостью 90000тенге за кв. метр.
- Объект расположен в престижном районе Юго-Востока, по проспекту Шахтеров д36 напротив супермаркета «Корзина».
- Проектируемый жилой дом имеет П-образную компоновку и состоит из семи 16-этажных рядовых секций и двух угловых 18-этажных.
- На первом этаже будут расположены предприятия торговли, в угловых вставках минимаркеты.
- Во дворе детская площадка, а под ней подземный паркинг на 200 автомашин. Доступ к подземному паркингу будет осуществляться через лифты, опускающиеся до отметки подвала. Кроме – того, в дальнейшем в этом районе планируется строительство многоуровневого паркинга и детского сада.
- Количество квартир в доме – 454
- В том числе:
- двухкомнатных – 227 кв., площадью 60,25 кв. м.
- трехкомнатных – 227 кв., площадью 86,5 кв. м
- Основные параметры объекта строительства жилья:
- высота жилых помещений от пола до потолка 2,7 м;
- отдельный санузел;
- кухня площадью не менее 9 м;
- наружные стены кирпичные с утеплителем и облицовкой кирпичом;
- внутренние стены и стены в санузлах - кирпичные, перегородки – из пенобетона;
- каждый подъезд будет оборудован 2 лифтами;
- оконные блоки металлопластиковые, с двухкамерным стеклопакетом;
- в 2-х комнатных квартирах имеется один балкон, в 3-х комнатных два балкона. На всех балконах установлены металлопластиковые окна с одинарным стеклопакетом;
- внутренние двери деревянные, входная дверь в квартиру металлическая;
- крыша чердачная;
- потолки - улучшенная водоэмульсионная окраска;
- стены в ванных комнатах и санузлах будут облицованы керамической плиткой, в кухне облицовка керамической плиткой по уровень рабочей зоны, в остальных помещениях водоэмульсионная окраска по штукатурке;
- полы в ванной комнате и санузлах керамические, в остальных помещениях - линолеум.
- **Примечание**
- В настоящее время проект проходит государственную экспертизу. Срок сдачи объекта в эксплуатацию ориентировочно первый квартал 2012г. По всем интересующим Вас вопросам обращаться в Карагандинский областной филиал АО «Жилстройсбербанк Казахстана» расположенный по адресу: ул. Ермакова 54-56, тел. 43-62-52, 43-62-02
- **Это важно!**
- Покупка и кредитование квартир будет осуществляться только через КОФ «Жилстройсбербанка»
- Не зависимо от района расположения жилого дома цена одного квадратного метра вплоть до 2014года не будет превышает 90000тенге.