

**УДК 332.81**

**ПРОБЛЕМЫ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ  
КАЗАХСТАН**

**Амиргалиева Наргиз Абаткызы**

**[nargiz.amirgaliyeva.98@bk.ru](mailto:nargiz.amirgaliyeva.98@bk.ru)**

Магистрант архитектурно-строительного факультета, кафедры Проектирование  
зданий и сооружений ЕНУ им. Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан

В Послании Президента Республики Казахстан Н.Назарбаева народу Казахстана от 5 октября 2018 года «Рост благосостояния казахстанцев: повышение доходов и качества жизни» одними из главных задач являются повышение качества жизни и создание комфортной среды проживания. В своем Послании Президент обратил внимание на улучшение жилищных условий, создание широких возможностей для комфортного и безопасного проживания и качественной инфраструктуры [1].

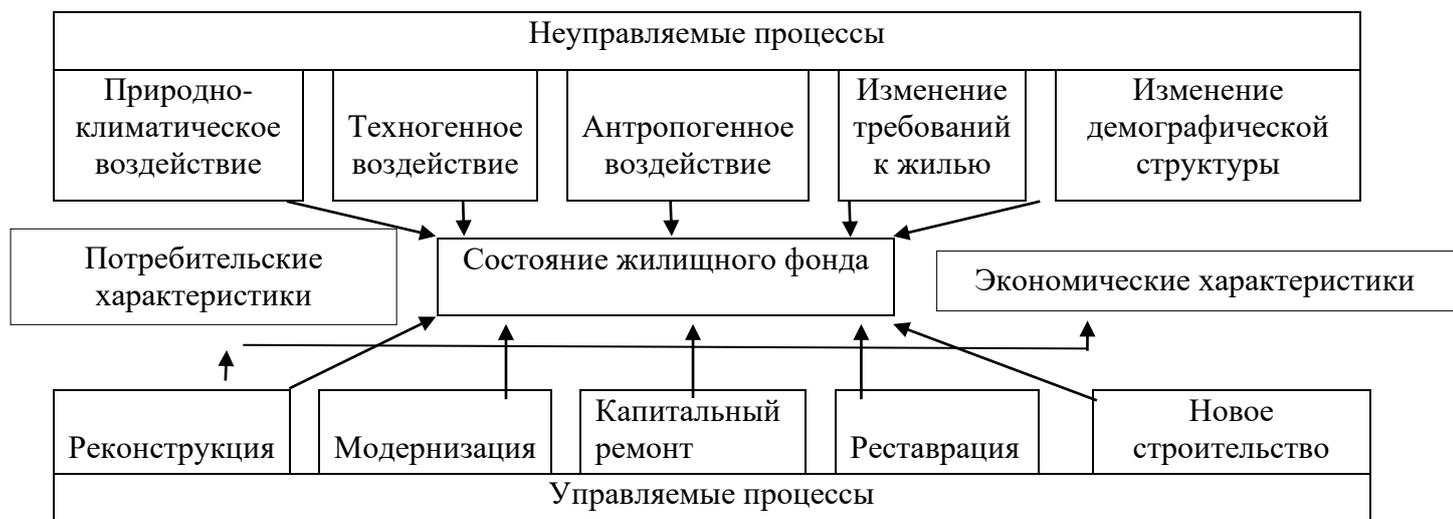
В нашей стране, наряду с целым комплексом социальных проблем, наиболее острой из них остается дефицит жилья. Большое количество граждан проживает в домах, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

Цель исследования - анализ эффективности реализуемых проектов жилищного фонда, разработка методики эффективности проектов реновации и реконструкции жилых зданий с учетом интересов субъектов процесса и решение на этой основе вопросов экономического обоснования и формирования программ реконструкции жилищного фонда.

Проблема износа объектов жилищного фонда, приводящая к ухудшению качества условий жизни граждан, в свою очередь снижает показатели уровня развития города и страны в целом. Влечет за собой скорую порчу и выход из строя объектов жилищного фонда. Сохранение жилищного фонда и его долгосрочное эффективное использование невозможно без своевременного проведения ряда восстановительных мероприятий.

Все влияющие на состояние жилища условия следует разделить на управляемые и неуправляемые факторы (таблица 1).

Таблица 1 - Процессы, оказывающие влияние на состояние жилищного фонда [2].



К неуправляемым факторам относятся непредвиденные обстоятельства технологического, экологического, социального характера, влияющие на состояние жилищного фонда, его естественный и функциональный износ.

Процессами реновации жилищного фонда являются управляемые процессы. Большую роль в улучшении качества жилья и удовлетворении потребностей населения в жилье играет процесс реновации жилищного фонда. Под реновацией жилищного фонда понимается замена жилищного фонда и восстановительные работы, возникшие в результате функционального и физического износа элементов жилищного фонда (жилых домов и их частей) новыми элементами или объектами.

Методы реновации жилищного фонда делятся на экстенсивные и интенсивные (таблица 2). К экстенсивным методам следует отнести строительство новых зданий,

реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт и реставрацию зданий на новых территориях и на местах сносимого жилищного фонда.

Одним из способов восстановления и технической реабилитации зданий является санация жилищного фонда. Принимая во внимание состав методов реновации, приведенных в таблице 2, можно сказать, что санация зданий основана на использовании интенсивных методов реновации жилищного фонда.

В ходе анализа жилищного фонда на примере города Алматы, в течение 2017-2018 годов осуществлено завершение реализации «программы сноса ветхого жилья на территории города Алматы на 2012-2015 годы» [3], завершение строительства 7 жилых домов или 588 квартир (41,1 тыс. кв. метров), а также начато строительство 10 жилых домов или 460 квартир (28,0 тыс. кв. метров). В соответствии с программой сноса ветхого жилья по городу Алматы за период с 2016 по 2018 годы было снесено 55 старых жилых домов на 565 квартир (20 410,4 кв. метров). На основе данных таблицы 3, снос ветхих жилых домов осуществляется на всей территории, в разных районах Алматы. Но, будет ли эффективно сносить ветхое жилье небольшими частями?

Таблица 2 - Экстенсивные и интенсивные методы реновации жилищного фонда.



Таблица 3 - Количество снесенных ветхих жилых домов в г. Алматы за период с 2016-2018 годы.

Район	Количество	Квадрат улиц
Турксибский	8	Сейфуллина, Молдагалиева, Сауранбаева, Чернышевского
Алмалинский	2	Айтеке би от ул. Досмухамбетова до ул. Шарипова
Ауэзовский	14	по ул. Жандосова от ул. Сулейменова до ул. Щепкина
Медеуский	2	севернее ул. Макатаева западнее ул. Тянь-Шаньская
Бостандыкский	9	Бокина, Шмелева, Тажибаевой, 20-линия
Жетысуский	4	севернее ул. Чаплыгина и западнее ул. Гончарова
Алатауский	8	по пр. Райымбека от ул. Усть-Каменогорской до ул. Сокпакбаева
Примечание - составлено на основании данных «Управления жилья и жилищной инспекции города Алматы»		

Параллельно, в городе Алматы реализуются проекты и программы по реконструкции и модернизации жилищного фонда региона, такие как «старое жилье», «Нұрлыжер» и «счастливая семья» (таблица 4).

Таблица 4 - Количество реализованных проектов.

Программа	Количество	Квадрат улиц
«Свой дом»	Более 8000 чел.	Жилой комплекс «На Жандосова». Там реализуется 95 квартир по цене от 260 000 тысяч тенге за 1 кв. м, в то время как средняя стоимость жилья по городу в октябре 2019 года составила 365 000 тенге за 1 кв. м. На покупку жилья по программе «Свой дом» банк выдает займы по ставке 7% годовых с дальнейшим ее снижением до 5%.
«Нұрлыжер»	Более 1300 чел.	
«Бакыттыотбасы»	284	Около 313 многодетных и неполных семей, а также семей, воспитывающих детей с ограниченными возможностями, приобретут жилье в рамках программы.

Программно-целевой принцип управления жилищным комплексом на государственном уровне сейчас реализуется в основном через государственную программу жилищного строительства «Нұрлыжер» [4]. Программа «Нұрлыжер» включает пять основных подпрограмм – «строительство арендного жилья без права выкупа», «строительство кредитного жилья», «развитие индивидуального жилищного строительства», «стимулирование строительства жилья индивидуальными застройщиками», «строительство жилья с привлечением субъектов квазигосударственного сектора».

Темпы ввода жилья в последнее время увеличиваются, но имеется проблема наличия ветхого и аварийного жилья, требующего капитального ремонта или сноса. Кроме того, в последнее время наблюдается стабильный рост цен на жилье, обращается внимание на низкий коэффициент доступности жилья, что затрудняет его как доступный товар. Кроме того, существующий жилищный фонд, а также вводимый жилищный фонд не отличается высоким уровнем благоустройства. Все это приводит к снижению качества жилья и снижению жилищных условий и вызывает множество других социальных проблем.

Проблема внедрения в жизнь проектов по комплексному развитию застроенных территорий в стране объясняется, прежде всего, отсутствием полноценных методик по их обоснованию. Ранее существовавший способ восстановления жилищного фонда в настоящее время потерял актуальность. Основным тезисом прошедшего пути стал ремонт отдельного конкретного здания. Развитие города и повышение экономической и строительной

эффективности требуют рассмотрения как объекта, подлежащего реконструкции, реновации или капитальному ремонту жилого квартала в целом.

Проект повышения теплозащиты конструкции одного здания не оказывают значительного экономического влияния и могут быть даже не эффективными. Однако, если рассмотреть программу энергосбережения всего жилищного фонда, то в случае ее реализации суммарный эффект может составить значительную величину, что в свою очередь повысит энергетическую безопасность региона.

Программа реконструкции жилья также влияет на социально-экономические характеристики всей территории застройки. Например, «эффективное» строительство на территории многоэтажных зданий одновременно снижает качество жилой среды для жителей соседних зданий. Напротив, ликвидация ветхого, аварийного и неблагоустроенного жилья положительно влияет на качество жилой среды данной территории.

Так же необходимо проводить оценку по потребности в общественных зданиях (школы, детские сады, спортивные площадки). Так как на сегодняшний день, все территории стараются использовать под строительство жилых комплексов, торговых центров. Одним из доказательств является прекращение строительства жилого комплекса в городе Алматы. По причине отсутствия в проекте застройщика социальных объектов, в том числе общеобразовательных учреждений и объектов дошкольного образования.

На сегодняшний день, в строительной индустрии набирает обороты строительство с использованием модульных железобетонных блоков. Модульное строительство – это инновационная технология, которая улучшит строительную отрасль Казахстана благодаря повышению качества и сокращению сроков возведения объектов. На месте старых ветхих домов, можно в короткие сроки возвести дома, используя технологию модульного строительства и тем самым повысить инфраструктуру городов Казахстана.

На основе проведенного анализа, для проведения крупномасштабной реновации на территории Республики Казахстан на основе программы «НурлыЖер», необходимо введение дополнительных методик, таких как оценка имеющихся сетей и района в целом, а также учет потребности жителей.

#### **Список использованных источников**

1. Назарбаев Н.А. Рост благосостояния казахстанцев: повышение доходов и качества жизни. Послание Президента страны народу Казахстана от 5 октября 2018 г. // <http://www.akorda.kz>
2. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства: Учебное пособие для студентов высших учебных заведений. – М.: Издательство ВЛАДОС–ПРЕСС, 2018. – 411 с.
3. Программа сноса ветхих жилых домов на территории города Алматы на 2012-2015 гг., утверждена (в пилотном варианте) в феврале 2012 года <https://online.zakon.kz/>
4. Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития "Нурлыжер" на 2020-2025 годы <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1900001054>