

УДК 69.059.4

**ПРОБЛЕМЫ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В КАЗАХСТАНЕ**

**Зорина Зарина Ерлановна**

[rinazorinar@gmail.com](mailto:rinazorinar@gmail.com)

Студент кафедры «Проектирование зданий и сооружений»

Конституция Республики Казахстан гласит, что жилище неприкосновенно и что гражданам, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

В Казахстане принят ряд законов и нормативных актов по жилищным вопросам. Основным инструментом регулирования в сфере жилищных отношений является Закон 1997 года «О жилищных отношениях». Жилищная политика страны направлена на создание условий, способствующих обеспечению населения экономически доступным жильем.

Последней по времени инициативой правительства, направленной на повышение доступности и комфорта жилья и развитие жилищной инфраструктуры, является Государственная программа жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020-2025 годы. Она сочетает в себе актуальные проблемы, касающиеся архитектурно-строительной области.

На сегодняшний день проблема аварийного и ветхого жилья стоит крайне остро и требует новых нестандартных решений, финансовой поддержки, совершенствования законодательной базы и принятия безотлагательных мер. Количество многоквартирных жилых домов (МЖД) Казахстана по данным местных исполнительных органов (МИО) составило 78 402 единиц. Почти треть существующих МЖД старше 1970 года постройки (около 50 лет и старше), и около 65% были введены в эксплуатацию более 25 лет назад. На начало 2010 года 50,1 млн. м<sup>2</sup> многоквартирного жилищного фонда (32%) нуждалось в проведении капитального ремонта. В 2015 году доля многоквартирного жилищного фонда, нуждающегося в ремонте, снизилась до 27%.

На начало 2017 года в аварийном состоянии находилось 3 606 жилых зданий с общей площадью жилых помещений 1 590,7 тыс. м<sup>2</sup>. В аварийных зданиях проживают 77 947 человек. Только за один 2016 год общая численность аварийных зданий сократилась на 976 зданий (585,3 тыс. м<sup>2</sup>). На конец 2019 года в аварийном состоянии насчитывается 1,308 дома, подлежащих восстановлению, кроме того, 18,100 МЖД требуют капитального ремонта.

Реновация жилищного фонда является весьма актуальным вопросом для всей страны, так как он играет важную роль в создании более качественных условий проживания населения. При этом реновация рассматривается как процесс восстановления либо замещения физически и/или морально устаревших объектов на более новые. Очевидно, что реновация в жилищном коммунальном хозяйстве также представляет собой реновацию жилой среды, определяющая условия и качество жизни граждан. Реновация жилищного фонда подразумевает все методы замещения выбывающих объектов жилищного фонда, то есть новое строительство, реконструкция, расширение, капитальный ремонт, модернизацию, восстановление жилых зданий.

Основными проблемами на сегодняшний день являются не только проблемы, касающиеся ликвидации аварийного и ветхого жилья, признание статуса домов, имеющих аварийность и ветхость и, как следствие, предоставление доступного и комфортного жилья гражданину. К одним из важных проблем также можно отнести и несовершенство законодательства в сфере аварийного и ветхого жилья, и неправомерное использование критериев аварийности и ветхости в интересах определенных лиц.

Объект исследования – жилищный фонд.

Предмет исследования – современные проблемы и перспективы реновации жилищного фонда в Казахстане.

Целью работы является анализ текущего состояния в сфере аварийного жилья, выявления проблем и путей их решения.

Реновация предусматривает комплексную реконструкцию "старых" кварталов городов путем сноса аварийного (ветхого) жилья и переселения из него граждан в порядке

реквизиции жилого дома и земельного участка. МИО принимают программу реновации жилищного фонда и устанавливают в ней механизм и критерии реализации, в том числе порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации. При этом, собственникам жилых помещений предоставляются новые квартиры в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры. Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется МИО с учетом износа строительных конструкций МЖД, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников помещений.

*Пилотный проект сноса аварийного жилья в городе Астане.*

Пилотный проект сноса аварийного жилья начат акиматом города Астаны в 2012 году в рамках программы «Доступное жилье – 2020» и продолжается Программой жилищного строительства «Нұрлы жер».

Пилотный проект предусматривает снос аварийного жилья и комплексную реконструкцию «старых» кварталов столицы. Запланирован снос 2 978 жилых зданий с площадью жилья 588 тыс. квадратных метров (11 264 квартиры). Площадь проектируемого жилья, взамен сносимого, составл 3,1 млн. квадратных метров.

В рамках пилотного проекта предусмотрено строительство жилья 3-4 классов комфортности, элитного жилья и зданий бизнес-класса с офисными помещениями и паркингами для реализации на рынке в целях реинвестирования проекта.

Для реализации проекта акиматом города была создана уполномоченная организация, которая обеспечивает проектирование и строительство новых жилых домов, передает в коммунальную собственность города Астаны часть построенных жилых и нежилых помещений для переселения граждан из сносимого аварийного жилья и возмещения стоимости снесенных нежилых помещений. Остальные жилые и нежилые помещения уполномоченная организация реализует на рынке для реинвестирования полученных доходов.

Согласно *Государственной программе жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020-2025 годы* одна из главных задач - капитальный ремонт и реновация жилищного фонда. Рисунок 1 показывает, какими показателями будет измеряться достижение данных задач.

В программе описаны основные проблемы, препятствующие процессу реновации жилищного фонда:

- Высокая степень износа жилого фонда;
- Расхождение данных по количеству жилого фонда между Комитетом статистики МНЭ РК и МИО;
- Высокая степень дефицита квалифицированных специалистов в системе управления жилым фондом;
- Недостаточно высокий уровень приборизации жилого фонда.

Критерии и технические условия отнесения жилых помещений к категории ветхого и аварийного жилья на сегодняшний день являются одной из самых острых проблем в сфере аварийного жилищного фонда. Это объясняется тем, что во многих субъектах отсутствует нормативно-правовые акты, в которых четко определены и законодательно прописаны критерии аварийности.

Необходимо на законодательном уровне определить механизм государственного регулирования по принудительному изъятию земельных участков с выплатой собственникам реальной рыночной стоимости имущества за счёт средств частных застройщиков.

Показатели результатов*	Источник информации	Е д . измерения	Ответственные за достижение	2018 год ( факт )	2019 год ( оценка )	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
1. Количество отремонтированных МЖД	данные МИО	ед. МЖД	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султан а, Алматы и Шымкента	92	40	222	444	40	40	40	40
2. Охват оценкой технического состояния жилищного фонда	данные АО " КазЦентр-ЖКХ "	%	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султан а, Алматы и Шымкента, АО "	-	-	28,8	65,7	100	-	-	-

Рисунок 1. Показатели, описывающие решение проблем реновации жилищного фонда.

Представим проблемы в сфере аварийного и ветхого жилья в виде схемы (рис. 2).



Рисунок 2. Характеристика проблем в сфере аварийного жилья.

Именно для этого в градостроительные нормы предлагается ввести зоны, где бы работал новый принцип изъятия.

Вероятно, для того, чтобы реновация не казалась чем-то антисоциальным, разработчики добавили следующее: Учитывая, что основным принципом принудительного изъятия земельных участков является достижение общественно значимых целей, в качестве такой цели следует рассматривать создание привлекательного облика столицы, улучшение состояния городской среды, повышение степени её комфортности для жителей столицы и приезжих туристов.

Касаясь проблемы нормативно-правового регулирования вопросов аварийного и ветхого жилья, ранее уже отмечались некоторые недостатки существующих законов. Следует подчеркнуть, что понятие «ветхости» исчезло из законодательства. В рамках

проблемы нормативно- правового регулирования стоит также отметить отсутствие на правовом уровне механизмов контроля над субъектами, признающими статус домов аварийными и ветхими. Например, необходимо установить жесткие сроки расселения жителей, при угрозе аварийности или ветхости дома по факту обращения граждан.

Таким образом, в перспективе, одним из решений проблем в области аварийного и ветхого жилья должна стать четкая организация деятельности субъектов, с определенным центром координирования, направленных на оптимизацию процесса внешнего взаимодействия; такая работа будет сопровождать процесс осуществления социально – партнерских связей и является одним из условий его успешности. Особое значение имеют и инвестиционные проекты в области решения проблем аварийного и ветхого жилья.

Проблема финансирования является одной из трудно разрешаемых. Это связано как с проблемой поиска оптимальной модели финансирования процессов реконструкции домов, так и с проблемами невыгодности инвестирования в реконструкцию, о чем подробно будет сказано далее.

Рассматривая данную проблему в рамках сферы аварийного и ветхого жилья, стоит отметить, что государству невыгодна жилищная грамотность жителей таких домов. Но с другой стороны, права и свободы человека, в том числе и права на жилище, являются высшей ценностью, которая гарантирована Конституцией.

На основе анализа текущего положения жилищного фонда, целесообразно выявить следующие пути преодоления проблем в данной области:

1. Поиск и привлечение централизованных и децентрализованных источников финансирования строительства, капитального ремонта и реконструкции жилья (разработка и реализация государственных и муниципальных жилищных программ и проектов, формирование городских фондов строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда, привлечение средств инвесторов, предприятий и организаций, населения путем сооружения элитного и массового коммерческого жилья, строительство жилых домов на паевых основах, концентрации средств в конкретных фондах и проектах);

2. Привлечение экспертов для адекватной оценки состояния МЖД;

3. Повышение качества эксплуатации жилищного фонда (существенное улучшение содержания и ремонта жилищного фонда, экономия энергетических ресурсов, стимулирование снижения издержек и повышения качества жилищно-коммунальных услуг, развитие систем самоорганизации граждан);

4. Повышение уровня технических знаний и профессиональной подготовки в отрасли;

5. Для обеспечения безопасных условий проживания граждан необходимо провести оценку технического состояния (паспортизацию) жилищного фонда с целью выявления аварийного жилья, подлежащего сносу или капитальному ремонту;

6. Проектирование и создание эффективной модели управления данной сферой, которая включала бы субъекты регулирования, начиная от уровня власти и заканчивая гражданами.

### **Список использованной литературы**

1. Государственная программа жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020-2025 годы (Утверждена постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054);

2. Национальный обзор жилищного хозяйства Республики Казахстан (Публикация Организации Объединенных Наций, изданная Европейской экономической комиссией (ЕЭК ООН), 2018 г.);

3. Статья «Курс – на реновацию». [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.kazpravda.kz/fresh/view/kurs--na-renovatsiu/>;

4. ГУ «Управление строительства и жилищной политики города Нур-Султан» [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.kurylys.astana.kz/ru/>