

*Артыкбаева Ф.*

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА И ОСОБЕННОСТИ ЕЕ РЕАЛИЗАЦИИ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

*F. Artykbaeva*

**THE STATE HOUSING POLICY AND ITS IMPLEMENTATION IN THE KYRGYZ REPUBLIC**

УДК: 332.01

*В данной статье рассматривается государственная жилищная политика и особенности ее реализации в Кыргызской Республике.*

*This article discusses the state housing policy and peculiarities of its realization in the Kyrgyz Republic.*

Жилище является одной из базовых, жизненных потребностей человека, а качество жилья – одним из основных критериев, определяющих для граждан меру действенности экономической системы и успеха деятельности Правительства Кыргызской Республики в этой области.

Продуманная жилищная политика государства является ключевым индикатором эффективности работы его властных структур, строительство жилья является одним из жизненно важных направлений социально-экономического развития страны, важным фактором снижения социального напряжения в обществе.

Концепция устойчивого человеческого развития предопределяет усиление социальной направленности развития экономики Кыргызской Республики, поиск эффективных путей повышения уровня удовлетворения жилищных потребностей граждан нашего государства. Конкретным ориентиром при этом должна стать жилищная политика государства, правовой основой которой является положение Конституции Кыргызской Республики о праве граждан страны на жилище: "Государство содействует осуществлению права на жилище с предоставлением и продажей жилья из государственного жилищного фонда, поощрением индивидуального жилищного строительства".

Жилищная проблема в Кыргызской Республике остается одной из самых острых социальных проблем общества. Создание условий для развития жилищного строительства дает возможность удовлетворить свои жилищные потребности всем гражданам нашего государства независимо от социального и имущественного положения.

Обеспечение жильем населения является одной из основных задач, стоящих перед государством. Согласно принятой санитарной нормы, сохранившейся у нас еще со времен Советского Союза, общая площадь жилья на одного человека должна составлять не менее 12,0 кв. м, тогда как на начало 2010 года данный показатель в Кыргызстане составлял 8,2 кв. м.

В свою очередь, ряд стран СНГ уже перешли на

более современные требования – 18,0 кв. м жилья на человека. Эти требования соблюдают: в Казахстане на 2010 год обеспеченность жильем составила 18,1 кв. м. на человека, в России – 21,0 кв.м., а в Украине – 22,0 кв.м., Литве – 23,0 кв.м.

Для достижения показателей обеспеченности жильем (кв.м. на человека) по критериям соседних республик в Кыргызской Республике требуется построить жилье общей площадью 21,131 млн. кв.м. (около 5 200 крупнопанельных многоквартирных домов).

Следует отметить что, до настоящего времени программы строительства «доступного жилья» охватывали районы, с уже имеющейся инфраструктурой. В силу того, что количество таких территорий уменьшается, и необходимо комплексной застройки населенных пунктов, целесообразно возводить новое жилье по типу микрорайонов.

В целях поддержки населения в приобретении жилья и строительства первичного жилья государством с 2000 года предпринимались меры по решению жилищного вопроса. Однако, в связи с отсутствием специализированного координирующего органа, низкими доходами населения, высокими ставками ипотечных кредитов, и ограниченностью бюджетного финансирования реализация этих и последующих программ оставалась на низком уровне.

В 2001 году была принята «Государственная программа жилищного строительства до 2010», где предусматривалось за десять лет (2001-2010 гг.) построить 17,6 млн. кв. м. жилья, в том числе 6,1 млн. кв. м. за 2001-2005 годы. На реализацию программы запросили 197,9 млрд. сомов, в том числе 11,8 млрд. сомов бюджетных средств. Ядром программы жилищного строительства предполагалось «создание рыночной системы долгосрочного ипотечного кредитования».

Фактически за 2001-2005 годы было введено 2,3 млн. кв. м. жилья, т.е. почти в три раза меньше, чем планировалось. Причем за счет государственных средств было построено всего лишь 19,2 тыс. кв. м. жилья. В итоге государственное участие в программе, которое сводилось всего лишь к 6%, на деле составило всего - 0,8%.

2005 год был объявлен «годом социальной стабильности и развития жилищного строительства», и в качестве первоочередных мер предлагалось продолжить работу «по созданию надежной системы ипотечного кредитования».



Рис. 1. Динамика ввода жилья на государственные и частные средства<sup>1</sup>

В 2007 году была принята «Национальная программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы», чтобы построить за три года почти 5,1 млн. кв. м. жилья. Однако, это задание не было выполнено, а в мае 2008 года произошло снижение объемов строительства, почти два раза - всего 2,7 млн. кв. метров. Ранее утвержденный план оказался недостижимым, поскольку разработан «без учета возможностей бюджетного финансирования», и вместо него новым ориентиром был выбран объем стихийного частного строительства, который велся в основном в г. Бишкек. Проведение работ в регионах, где сложилось тяжелое положение с жильем, было приостановлено. В результате, участие государства по выполнению плана-минимума по вводу 4,1 млн. кв. м. ограничилось строительством социального жилья в 2008-2010 годах в объеме около 65 тыс. кв. м. Вместе с тем, частный бизнес за этот период увеличил объемы жилищного строительства в Кыргызстане (см. диаграмму).

Вместе с тем, необходимо отметить, что в целях развития социального жилищного строительства, Правительством были предприняты и успешно реализованы ряд проектов, ориентированных на социально-незащищенные слои населения.

Так, Министерством финансов Кыргызской Республики (Минфин КР), учитывая ограниченность бюджетных ресурсов, был реализован проект строительства доступного жилья в объеме 3-х многоквартирных жилых домов в микрорайоне «Джал» города Бишкек на 198 квартир с привлечением финансовых ресурсов коммерческого банка АОЗТ «Кыргызский инвестиционно-кредитный банк» (КИСВ). В данном проекте был реализован механизм субсидирования процентных ставок коммерческих банков, где Минфин КР просубсидировал процентные ставки ипотечных кредитов в размере 6% из 14%. Таким образом, процентные платежи по ипотечным кредитам, оплачиваемые заемщиками в рамках данного проекта, рассчитывались по процентной ставке 8%.

В соответствии с постановлением Прави-

тельства Кыргызской Республики «О мерах по завершению строительства трех многоквартирных жилых домов в микрорайоне «Джал» города Бишкек» от 17 сентября 2007 года № 413, в проекте участвовали несколько сторон на следующих условиях (см. табл.).

Таблица 1.

Условия участия сторон в строительстве жилых домов в мкрн. «Джал»

Стороны	Взнос, млн. сом	Назначение
Правительство КР	22,0	Субсидии по 6%
Мэрия г. Бишкек	5,1	Субсидии по 6%
Члены ЖСК «Алтын Казык Плюс»	20,0	Взносы за квартиры
Работники бюджет. сферы г. Бишкек	6,2	Взносы за квартиры
Банк «КИСВ»	53,6	Ипотечное кредитование
<b>Расчетная стоимость жилья</b>	<b>106,9</b>	

Субсидирование процентов государством и Мэрией г. Бишкек осуществлялось на безвозмездной основе единовременным платежом в качестве гарантии выполнения условий по Соглашению между коммерческим банком и Министерством финансов КР. К сожалению это были разовые проекты, которые в связи с разрастанием мирового финансового кризиса, возникшего в связи с издержками ипотечного кредитования, были приостановлены.

Госстроем Кыргызской Республики предпринимались действия по привлечению иностранных инвестиций в строительство доступного жилья. В рамках этих мер, в соответствии с постановлением Правительства КР от 19.12.2006 г. № 862, началось проектирование и строительство микрорайона 15 «Джал Артис», где из планируемых 1 392 квартир - 400 квартир определены как социальные для распределения на условиях долгосрочного ипотечного кредитования под 10 % годовых сроком погашения 15 лет сотрудникам бюджетной сферы, которым будет оказана государственная помощь в виде субсидирования первоначального взноса в размере 30 %.

По данному проекту было завершено строительство 4-х жилых домов, состоящих из 428 квартир, в том числе 110 социальных квартир для государственных и муниципальных служащих.

Необходимо отметить, что департамент жилищно-гражданского строительства при Госстрое КР, занимающийся вопросами жилищно-гражданского строительства и ипотечного кредитования, на сегодняшний день имеет также программы строительства социального жилья (бесплатное предоставление жилья для малообеспеченных) и арендного жилья (для передачи в аренду). Однако, в связи с отсутствием необходимого финансирования со стороны государства, строительство данного жилья не представляется возможным.

<sup>1</sup> Официальный сайт Министерства экономики и антимонопольной политики.

Жилищный фонд г.Бишкек состоит из 71 116 домов, из которых - 2 500 многоэтажных и 68 616 частных жилых домов. Общая площадь жилищного фонда столицы составляет 11 493,2 тысяч квадратных метров.

Следует отметить, тот факт, что большая часть жилищного фонда Бишкека требует проведения капитального ремонта. В связи с чем, одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики также является - план реконструкции аварийного и ветхого жилого фонда, на что местными органами власти этой проблеме не отводится должное внимание.

Таблица 2.

**Показатели программы  
«Социальное жилье» мэрии г. Бишкек**

Показатели программы	Программа «Социальное жилье» от Мэрии г.Бишкек	
- Первоначальный взнос	30%+ 30%*	вне зависимости от платежеспособности и сбережений
- Процентная ставка	0%	-
- Сумма займа	до 2,0 млн. сом	Из расчета приобретаемого жилья и уровня доходов
- Период займа	от 3 до 5 лет	в зависимости от суммы займа и уровня доходов
- Досрочное погашение	1-1,5 года	по мере ввода в эксплуатацию жилья
- Стоимость жилья	490\$ за 1 кв. метр	Стоимость рассчитана с рентабельностью для строительной компании в пределах 10-15%

\* 30% вносится при заключении соглашения и 30% по вводу жилья в эксплуатацию.

Стоимость приобретаемого работниками жилья, в соответствии с программой строительства мэрии г. Бишкек, составляет 490 долларов США за 1 кв.м. с завершенностью «под ключ». Рентабельность установленной цены строительной компании составляет около 20-30%, без учета стоимости выделяемых земельных участков, собственником, которых остается мэрия г.Бишкек, до полного погашения стоимости жилья и создания ТСЖ (Товарищества собственников жилья). Также следует учесть, что выделяются под строительство участки, которые находятся в коммуникационной зоне, т.е. подведены все коммуникации.

За последние годы из-за несбалансированности финансовых ресурсов, отсутствия бюджетного финансирования, повышения стоимости строительных материалов происходит сдерживание роста объемов жилищного строительства.

Процесс инфляции обусловил как недоступность кредитных ресурсов (из-завысоких процентных ставок), так и незаинтересованность банковской системы в предоставлении долгосрочных кредитов для жилищного строительства.

Низкая обеспеченность населения жилой площадью, отсутствие возможности улучшения жилищных условий малообеспеченным семьям и гражданам, имеющим право на получение бесплатного жилья, ставит перед государством на данном этапе две основные задачи:

- осуществить значительные прямые и не прямые субсидии на строительство жилья для граждан, имеющих право на его бесплатное получение, и для граждан, имеющих право на помощь со стороны государства при его получении (граждане с низкими доходами, работники бюджетной сферы, военнослужащие);
- сформировать рынок жилья, учитывая, что жилье это:
  - 1) средство первой необходимости;
  - 2) важнейший потребительский товар;
  - 3) средство сбережения.

Государство обязано найти оптимальный способ решения этих задач, для чего должны быть:

- отработаны конкретные рекомендации и создана система новых нормативных правовых, организационных и хозяйственных документов, которые должны регулировать соответствующие предпосылки для развития жилищной сферы в рыночных условиях;
- Созданы необходимые условия и благоприятная среда для привлечения инвестиций и частного предпринимательства в области строительства;
- приняты меры по адаптации компетенции местных органов власти к условиям рынка.

Следует осуществить мероприятия по снижению стоимости строящегося жилья посредством сокращения его материал- и энергоемкости за счет широкого применения передовой технологии использования прогрессивных изделий и конструкций, строительных материалов, а также осуществить перевод отечественной промышленности на выпуск импорто заменяемых изделий, необходимых в строительном комплексе.

Должна быть осуществлена структурная перестройка производственной базы жилищного строительства и развита конкурентная среда в строительной сфере и в секторе промышленного производства, выпускающего продукцию для строительства. Жилищный сектор должен быть привлекателен для инвесторов, которые должны доверять рынку с инвестиционной точки зрения. Следует определить и устранить все препятствия на пути создания такого доверия.

Рецензент: к.э.н., доцент Алиева И.А.