

УДК 332.821(575.2)

**ПРОБЛЕМЫ И УСЛОВИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНЫМ И БЕЗОПАСНЫМ ЖИЛЬЁМ  
НАСЕЛЕНИЯ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

*А.Б. Асылбаев*

Обоснована необходимость разработки общих установок по доступному и безопасному жилью и своевременность совершенствования учёта жилищных проблем при определении экономических приоритетов государства. Приведены и проанализированы проблемы и условия обеспечения населения доступным жильём.

*Ключевые слова:* доступное и безопасное жильё; численность населения; проблемы жилищной политики; качество населённых пунктов и человеческий потенциал.

---

**PROBLEMS AND MAINTENANCE CONDITIONS ACCESSIBLE AND SAFE HABITATION  
THE POPULATION OF THE KYRGHYZ REPUBLIC**

*A.B. Asylbaev*

It is proved the necessity of working out of the general installations on accessible and safe habitation and timeliness of perfection of the account of housing problems at definition of economic priorities of the state. Problems and conditions of providing the population with accessible habitation are provided and analysed.

*Key words:* accessible and safe habitation; population; problems of a housing policy; quality of settlements and human potential.

Государство неоднократно принимало меры для решения проблемы обеспечения нуждающихся жильем, однако проводившаяся ранее жилищная политика так и не дала ощутимого положительного эффекта. В последней государственной программе СССР «Жильё–2000», которая была принята в 1986 г., ставилась задача к концу 2000 г. обеспечить жильём каждую семью. В последней программе уже независимого Кыргызстана «Доступное жильё в Кыргызской Республике на 2012–2014 гг.» ставились следующие цели: обеспечение граждан доступным жильём, увеличение объёмов жилищного строительства в республике, улучшение городской инфраструктуры. Однако население по-прежнему нуждается в доступном жильё.

Для эффективного решения жилищной проблемы следует проанализировать формирующие ее условия и динамику развития, затем на базе полученной информации сформулировать основные принципы жилищной политики. Следующий шаг – анализ ситуации на рынке недвижимости и разработка модели улучшения жилищных условий граждан.

На основании изучения жилищных программ, принимавшихся на протяжении нескольких десятилетий (1986 г. – «Жильё–2000»; 2001 г. – «Государственная программа жилищного строительства до 2010 г.»; 2005 г. – «Год социальной стабильности и развития жилищного строительства»; 2007 г. – «Национальная программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008–2010 гг.»; 2012 г. – «Государственная программа «Доступное жильё в Кыргызской Республике на 2012–2014 гг.») проанализированы все сопутствующие проблемы и сформирована их своеобразная номенклатура. В процессе изучения исследований российских учёных (А.Н. Асаул, П.Г. Грабовый, А.В. Карасев, П.Ю. Ерофеев и др.) и учёных Кыргызстана (И.В. Лукашова, А.Б. Асылбаев, У.О. Аматава, Ж.Н. Омурова) определен круг научных проблем в сфере жилищной политики. Анализ динамики рынка жилья побудил к необходимости классификации жилищных проблем населения по определённым характеристикам. Рассмотрим подробнее возможные группировки.

Недостаточные объёмы строительства жилья. По международным стандартам объёмы строитель-

ства в год должны составлять не менее 1 кв. м на человека. Это необходимое и достаточное количество жилья, чтобы удовлетворить потребности населения, обновлять жилищный фонд и обеспечивать предложение на рынке недвижимости. По этим показателям в 2012 г. государству с численностью населения 5663,1 тыс. чел. необходимо строить более 5 млн кв. м жилья [1]. В 2012 г. население составило 5663,1 тыс. чел., было построено 850,5 тыс. кв. м [2]. Совершенно очевидно, что государство строит в 7 раз меньше требуемых объёмов жилья. В 1990 г. построили 1560,0 тыс. кв. м, а в 2009 г. – 875,8 тыс. кв. м [3]. Такая динамика продолжается с 1991 г. по настоящее время. Динамика ввода жилых домов в 1990–2012 гг. представлена на рисунке 1 и свидетельствует о том, что объёмы строительства и сегодня не достигли уровня советского периода.

Для определения необходимого жилья из расчета 1 кв. м площади на одного гражданина, рассмотрим динамику численности постоянного населения (таблица 1 и рисунок 2).

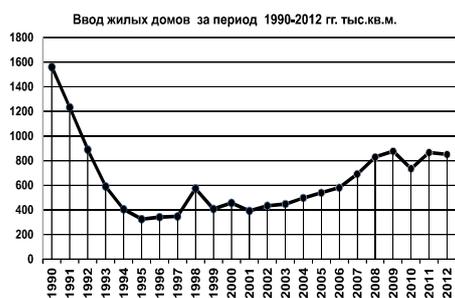


Рисунок 1 – Динамика ввода жилых домов в 1990–2012 гг., тыс. кв. м

Таблица 1 – Численность постоянного населения в 1991–2012 гг.

Год	1991	1995	2000	2005	2010	2012
Численность постоянного населения	4502,4	4595,9	4922	5189,2	5477,6	5663,1

Динамика численности постоянного населения положительная и более наглядно представлена на рисунке 2.

Совмещая два рисунка, мы получаем объемы востребованного жилья. Линия тренда населения значительно стремится вверх, а линия ввода жилой недвижимости плавно движется по нисходящей, что свидетельствует о недостаточном объёме строительства, повышении спроса на жильё и увеличении риска незаконного строительства. Расстояние между двумя графиками и есть недостроенный объём недвижимости (рисунок 3).



Рисунок 2 – Численность постоянного населения в 1991–2012 гг.

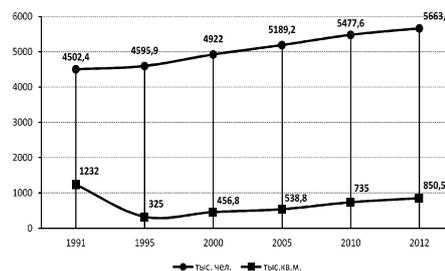


Рисунок 3 – Численность постоянного населения и ввод жилых домов в 1991–2012 гг.

При идеальном положении жилищного строительства линия его тренда должна совмещаться с линией численности постоянного населения. Актуально, чтобы тренд жилищного строительства двигался по восходящей линии, а для этого следует увеличить объёмы строительства жилья. В целом на рисунке 3 показана разница между требуемым количеством и фактическим объёмом строительства.

Основной проблемой, как отмечают ученые и государственные органы, является доступность жилья, которая определяется соотношением дохода населения и стоимости жилья. На практике основным показателем с точки зрения возможности приобретения квартир гражданами является коэффициент доступности жилья. Именно он показывает, сколько лет потребуется семье для приобретения жилья в собственность. Коэффициент измеряется как отношение средней стоимости жилья к среднему годовому доходу семьи.

В российской целевой федеральной программе «Жилище» он измеряется как отношение средней стоимости двухкомнатной квартиры (общей площадью 54 кв. м) к среднему годовому доходу средней семьи из трёх человек. Например, в 2009 г. коэффициент доступности жилья в среднем в России составлял 4,9, то есть, если семья все заработанные деньги будет тратить только на приобретение квартиры, то ей понадобится четыре года и 9 месяцев (рисунок 4).

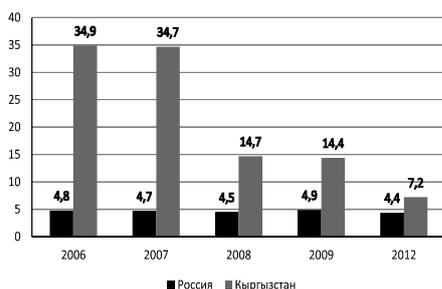


Рисунок 4 – Коэффициент доступности жилья в РФ и КР в 2006–2012 гг.

Если рассчитать аналогичный коэффициент для Кыргызстана, то у нас наблюдается резкое его сокращение с 2007 г. В настоящее время ситуация в Кыргызстане улучшилась. Если в 2009 г. срок накопления составлял 14,4 г., то в последующем он сократился и в 2012 г. равнялся 7,2 г. Этот срок актуален при условии, что средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м составляет 15649,8 сом. [2]. При этом доступным считается жильё, на которое можно накопить средства менее чем за три года.

В западных странах применяют другой подход. Основной показатель – это сравнение стоимости 1 кв. м жилья с размером средней заработной платы, там они приблизительно равны.

*Недостаточная безопасность жилых зданий.* Значительная часть жилого фонда обветшала, так как 85 % его построено в советский период. Если средний срок эксплуатации жилья составляет 50 лет, панельных зданий – 35 лет, то срок эксплуатации многих домов уже истек. После приватизации жилого фонда, государство не отвечает за его содержание, а собственники квартир зачастую не имеют средств для проведения текущего и капитального ремонтов, чтобы продлить эксплуатационный ресурс строений. Снижается и сейсмичность многоквартирных домов из-за срока и низкого качества эксплуатации. Если речь идёт об индивидуальном жилом строении, то 70 % этих домов не выдержат землетрясения в 6 баллов по шкале Рихтера. Население, проживающее в несейсмоустойчивых домах, находится в зоне риска. Это в основном саманные и кирпичные дома, не имеющие антисейсмических конструктивных решений.

*Антисанитарные условия проживания.* Многие жилые дома находятся в неудовлетворительном санитарном состоянии. Незаконно сооружаемое жильё вообще не имеет доступа к каким-либо инженерным сетям и создает санитарную угрозу для близлежащих населённых пунктов. Огромное влияние на состояние здоровья населения оказыва-

ет чистая питьевая вода, доступа к которой не имеют 10,6 % населения, живущего в сельской местности, пользуясь питьевой водой из рек, родников и арыков, представляющих серьёзную опасность для их здоровья [4].

Обеспеченность канализацией в сельской местности (4,8 %) почти в 10 раз ниже, чем в городских поселениях (45,8 %), а всего жителей, имеющих доступ к данному виду благоустройства, – 23,7 % [5].

Сопутствующим продуктом жизнедеятельности человека является мусор. Способы избавления от мусора напрямую зависят от доступа к услугам, предоставляемым коммунальным хозяйством. В 2012 г. домохозяйства избавлялись от мусора путем использования контейнеров, мусоропроводов, сбрасывания в мусорные кучи, сжигания и закапывания.

В городской местности наибольшая доля домохозяйств (64,1 %) избавлялась от мусора путем использования контейнеров и сбрасывания его в мусорные кучи (16,5 %). В сельской местности 40,7 % домохозяйств сжигали мусор и 31,2 % закапывали его.

Наибольшая доля домохозяйств, избавлявшихся от мусора в сельской местности путем закапывания, приходится на Баткенскую область (73,3 %), а наименьшая – на Нарынскую (8,0 %), Таласскую (11,5 %) и Иссык-Кульскую (14,3 %) области [4].

*Низкая энергоэффективность.* Уровень энергопотребления по-прежнему остается высоким, не обеспечивается рациональное использование ресурсов при строительстве и эксплуатации. В связи с этим предлагаем сформировать новый подход, целью которого является стремление к тому, чтобы проживание в собственном доме приносило прибыль. Считаем необходимым отказаться от установки, что проживание в собственном доме несет не только затраты, но и прибыль семье; жить в собственном доме становится прибыльно; дом сам себя оправдывает и приносит прибыль [6].

*Несоответствие экологическим требованиям.* Многие дома располагаются в неблагоприятных зонах, вблизи свалок, кладбищ, хвостохранилищ и т. д. В таких районах располагаются дома малоимущего класса. Представители богатого или платежеспособного населения строят дома вблизи парковых и водоёмных зон, не соблюдая при этом экологических норм: вырубаются парки, засыпается побережье рек и водоёмов. Такая тенденция негативно влияет на экологическую обстановку в республике.

*Недостаточное внимание к жилищной политике государственных органов.* В государстве отсутствует системность и регулярность в решении жилищно-строительных задач. Многие из них решаются каждым ведомством отдельно, без уче-

та межведомственных связей. В частном секторе жильё рассматривается как товар, приносящий прибыль, государственная доля практически отсутствует. Периодически государство старается обеспечить доступ к жилью социально уязвимых слоёв населения, но системного и массового строительства не ведётся.

*Отсутствие комплексной жилищной политики.* Комплексная жилищная политика должна формироваться посредством региональных программ развития жилищного строительства. В программе следует уделять внимание разграничению финансовых потоков, то есть учитывать, какая часть жилищного фонда будет оплачена за счёт республиканского бюджета, а какая – за счёт местного. В жилищной политике должны учитываться миграционные и демографические особенности региона. Обеспечение регионов жильём решается в соответствии с экономической целесообразностью и техническими возможностями строительства.

Сохранение и повышение качества жизни в населённых пунктах. Качество жизни населённых пунктов непосредственно связано с человеческим потенциалом в регионах. Принципиальным в концепции развития человеческого потенциала является придание приоритетности тем секторам, которые содействуют повышению качества жизни, но не оказывают непосредственного влияния на производство дохода (жилищное строительство, санитария) [7].

Для обеспечения доступным и безопасным жильём должны быть созданы соответствующие условия в государстве, к которым можно отнести следующие:

- наличие институциональных механизмов;
- открытость и доступность информации о жилищном хозяйстве;
- возможность анализировать результаты количественных и качественных параметров жилищной политики;
- расширение полномочий местных органов управления в сфере регулирования жилищной политики;
- использование различных финансовых институтов, облегчающих доступ к жилью;
- доступность территориально-пространственного планирования;
- доступность и обеспеченность землёй различных групп населения;
- широкий круг стимулов, через налоги, гранты, субсидии и другие нефинансовые меры, такие как предоставление готовой инфраструктуры и либерализация норм регулирования. Стимулы должны быть дополнены системой санкций во избежание уклонения компетентных

органов от возложенных на них обязанностей и для обеспечения заинтересованности других сторон в поддержке жилищных инициатив;

- подготовка кадров и повышение квалификации. Применение инновационных стратегических моделей в решении вопросов жилищного хозяйства требует развития необходимых навыков и создания потенциала в масштабах всего жилищного сектора (включая управление жилищным хозяйством, планирование и жилищное строительство). Правительство должно обеспечивать проведение исследований рынка квалифицированных кадров, что позволит получить детальную картину имеющихся и прогнозируемых узких мест в обеспечении трудовыми ресурсами и специалистами необходимой квалификации.

Наличие перечисленных условий обеспечит достижение следующих целей: 1) возможность всем и каждому выбрать подходящий тип жилья; 2) возможность выбрать форму владения жильём; 3) доступ к инженерным сетям, отвечающим санитарным нормам; 4) возможность жить в энергоэффективном и экологичном доме.

Анализ и проведенная систематизация основных проблем жилищной политики в Кыргызстане позволяют решить следующие задачи:

- выработать последовательную национальную жилищную политику;
- стимулировать осуществление в стране рациональной политики обеспечения доступным, безопасным жильём, способствующей достижению согласованных на международном уровне целей в области развития;
- инициировать на национальном уровне меры по решению неотложных жилищных проблем;
- повысить политическое значение ключевых проблем жилищного хозяйства и привлечь к ним дополнительное внимание правительства и международных организаций, занимающихся вопросами развития жилищной политики.

#### *Литература*

1. Демографический ежегодник КР, 2008–2012 гг. / НСК КР. Бишкек, 2013. С. 319.
2. Инвестиции в КР, 2008–2012 гг. / НСК КР. Бишкек, 2013. С. 113.
3. Асылбаев А.Б. Формы взаимоотношения государства и бизнеса в жилищно-коммунальном хозяйстве / А.Б. Асылбаев // Вестн. КРСУ. 2014. Т. 14. № 1.
4. Уровень жизни населения КР, 2008–2012 гг. / НСК КР. Бишкек, 2013. С. 131.
5. Социальные тенденции КР, 2008–2012 гг. / НСК КР. Бишкек, 2013. С. 146.

6. *Асылбаев А.Б.* Экономическое предложение перехода от энергоэффективного к энергоприбыльному жилью / А.Б. Асылбаев // *Вестн. КРСУ.* 2014. Т. 14. № 8.
7. *Асылбаев А.Б.* Развитие человеческого потенциала в условиях трансформации экономических отношений (на материалах КР): дис. ... канд. экон наук / А.Б. Асылбаев. Бишкек, 2008.
8. *Асаул А.Н.* Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд., испр. / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009.