

Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года

Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736

В соответствии с пунктом 66 Системы государственного планирования в Республике Казахстан, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 29 ноября 2017 года № 790, Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемую Концепцию развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года (далее – Концепция).

2. Центральным, местным исполнительным органам и иным организациям (по согласованию), ответственным за реализацию Концепции:

1) принять меры по реализации Концепции;

2) представлять информацию о ходе исполнения Концепции в порядке и сроки, установленные постановлением Правительства Республики Казахстан от 29 ноября 2017 года № 790 "Об утверждении Системы государственного планирования в Республике Казахстан".

3. Признать утратившими силу некоторые решения Правительства Республики Казахстан согласно приложению к настоящему постановлению.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

5. Настоящее постановление вводится в действие со дня его подписания.

Премьер-Министр
Республики Казахстан

А. Смаилов

Утверждена
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 23 сентября 2022 года № 736

Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года

1. Паспорт (основные параметры)

Наименование	Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года
	Национальный план развития Республики Казахстан до 2025 года, утвержденный Указом Президента Республики Казахстан от 26 февраля 2021 года № 521;

Основания для разработки Концепции	Послание Главы государства народу Казахстана от 1 сентября 2020 года "Казахстан в новой реальности: время действий"; Послание Главы государства народу Казахстана от 1 сентября 2021 года "Единство народа и системные реформы - прочная основа процветания страны"; Предвыборная программа партии "Amanat" "Путь перемен: достойную жизнь каждому!"; Цели устойчивого развития Организации Объединенных наций.
Государственный орган, ответственный за разработку Концепции	Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан
Государственные органы и организации, ответственные за реализацию Концепции	Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан; Министерство национальной экономики Республики Казахстан; Министерство финансов Республики Казахстан; Министерство экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан; Министерство информации и общественного развития Республики Казахстан; Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан; Министерство труда и социальной защиты населения Республики Казахстан; акиматы областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента.
Сроки реализации	до 2026 года

2. Анализ текущей ситуации

Настоящей Концепцией рассматриваются основные вопросы, затрагивающие интересы населения в части развития коммунальной и жилищной инфраструктуры.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства представляет собой 2 основных взаимосвязанных элемента:

1) коммунальный сектор, включающий в себя системы, обеспечивающие водо-, газо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение, благоустройство и содержание объектов общего пользования и территории населенных пунктов;

2) жилищный сектор, включающий в себя многоквартирные жилые дома (далее – МЖД) и индивидуальные домостроения, являющиеся основным потребителем коммунальных услуг.

Услуги жилищно-коммунального хозяйства – это одно из основных жизненных благ, определяющих уровень жизни населения, поскольку удовлетворение ими или потребности в них ощущается населением особенно остро. Состояние окружающей среды напрямую влияет на качественные характеристики жизни людей. Экологический

кодекс Республики Казахстан является частью основного законодательства, обеспечивающего основу для создания окружающей среды, благоприятной для жизни и здоровья человека.

По данным обследования "Качество жизни населения", проведенного в марте 2021 года, 44,1 % респондентов удовлетворены качеством питьевой воды, 44,8 % – чистотой воздуха, 50,6 % – чистотой, прилегающей к жилью территории, 42,9 % – частично удовлетворены возможностью приобрести жилье самостоятельно и 33,4 % по мерам поддержки со стороны государства.

На начало 2022 года удельный вес общей площади жилищного фонда республики, оборудованного водоснабжением, достиг 98,2%, канализацией – 72,5 %, отоплением от индивидуальных установок – 58,1 %, ванной или душем – 42,9 %, центральным горячим водоснабжением – 37 %, горячим водоснабжением от индивидуальных нагревателей – 13,5%, газом – 86,8 %, напольными электроплитами – 11,9 %.

Вопросы предоставления населению коммунальных услуг регламентируются требованиями, предусмотренными национальными, государственными стандартами, санитарно-эпидемиологическими требованиями, техническими регламентами и нормативными правовыми актами в соответствующих сферах.

2.1. О состоянии коммунальной инфраструктуры

1. Водоснабжение и водоотведение (канализация)

Запасы безопасной воды, гигиена и санитария, а также надлежащее управление водными ресурсами имеют основополагающее значение для здоровья людей во всем мире.

По данным статистики по республике 97,3 % населения пользуется улучшенными источниками питьевой воды: 99,7 % в городской и 94,6 % в сельской местности, 98 % домохозяйств имеет доступ к улучшенной санитарии.

В целом по стране 95,4 % населения имеет доступ к улучшенным источникам питьевой воды и улучшенной санитарии.

4128 сельских населенных пунктов (всего 6302 села) обеспечено централизованным водоснабжением и в 631 селах с численностью менее 200 человек установлены комплексные блок-модули (далее – КБМ).

В республике насчитывается 570 предприятий, оказывающих услуги по сбору, обработке и распределению воды и сбору, обработке сточных вод, из них 157 (27,5 %) находится в государственной коммунальной собственности, 413 (72,5 %) – в частной собственности.

В управлении этих предприятий находится 604 сооружения системы водоотведения (в 2018 году – 573, в 2019 году – 599) и 270 отдельных сетей системы водоотведения (в 2018 году – 301, в 2019 году – 272), в том числе 244 очистных сооружения (в 2018 году – 186, в 2019 году – 238).

Протяженность главных коллекторов составила 4,9 тыс. км. (в 2018 году – 4,7 тыс. км., в 2019 году – 4,8 тыс. км.).

Производительность сооружений механической очистки системы водоотведения составляет 1377,5 тыс. куб. м. в сутки (в 2018 году – 3041,1 тыс. куб. м. в сутки, в 2019 году – 1414,1 тыс. куб. м. в сутки), сооружений биологической очистки (полного цикла) – 2780,3 тыс. куб. м. в сутки (в 2018 году – 2911,6 тыс. куб. м. в сутки, в 2019 году – 2731,4 тыс. куб. м. в сутки).

Через очистные сооружения пропущено 578,7 млн куб. м. сточных вод (в 2018 году – 580,7 млн куб. м., в 2019 году – 579,2 млн куб. м.).

Доля очищенных стоков в общем пропуске сточных вод составила 84,7 % (в 2018 году – 86,8 %, в 2019 году – 84,5 %).

По данным статистики предприятиями водоснабжения в 2020 году подано для потребления 2412,4 млн куб. м., что больше объемов 2018 года на 24 %, в том числе объем потребляемой воды населением увеличился на 5,2 % и составило 573,7 тыс. куб. м. Среднесуточный отпуск воды в расчете на 1 жителя составил 83,8 литра.

Общая протяженность по республике водопроводных сетей составляет 85,1 тыс. км. и 16,9 тыс. км. канализационных сетей (водоотведения).

В целом, исходя из нормативного срока надежной эксплуатации в 25 лет, около 25,4% сетей требует капитального ремонта или их полной замены (19,1 тыс. км. сетей водоснабжения и 6,8 тыс. км. сетей водоотведения).

За период с 2018 – 2021 годы по данным статистики инвестиции в основной капитал в связи с реализацией проектов по развитию систем водоснабжения и водоотведения составили 1,4 трлн тенге, в том числе в 2018 году – 287,8 млрд тенге (97 % к 2017 году), в 2019 году – 303,6 млрд тенге (104 % к 2018 году), в 2020 году – 422 млрд тенге (139 % к 2019 году), в 2021 году – 477 млрд тенге (110 % к 2020 году).

В рамках государственных инвестиций за этот период реализовано 1389 проектов на 482,7 млрд тенге, из них в 2018 году – 95,1 млрд тенге, в 2019 году – 125,1 млрд тенге, в 2020 году – 113 млрд тенге, в 2021 году – 149,5 млрд тенге.

За счет реализации проектов построено и реконструировано по республике 16728 км. сетей водоснабжения и водоотведения, из них в 2018 году – 4002 км, 2019 году – 4447 км, 2020 году – 4189 км, 2021 году – 4090 км.

В результате использования данных средств в целом по республике доступность к сетям водоотведения к 2021 году возросла на 5,7 %, а количество аварий на сетях водоотведения снизилось на 30 % (2018 год – 2697, 2020 год – 1712).

Несмотря на принимаемые меры вопросы состояния существующей коммунальной инфраструктуры требуют особого контроля. Инвестиции в коммунальный сектор не позволяют в значительных объемах осуществлять замену труб с высокой степенью

износа. В результате по стране наблюдается постоянный рост технологических нарушений в системах тепло-, водоснабжения и водоотведения, особенно в отопительный период.

Существующая водопроводная сеть по стране введена в эксплуатацию более 40-50 лет назад в основном с применением стальных и чугунных труб, которые наиболее подвержены коррозии и образованиям известковых отложений, что приводит к их быстрому износу, снижению пропускной способности, высоким потерям и ухудшению качества питьевой воды.

Значительный объем сточных вод промышленных предприятий поступает напрямую на городские очистные сооружения, изначально не рассчитанные на очистку промышленных сточных вод. Многие действующие очистные сооружения уже выработали свои эксплуатационные ресурсы и требуют замены.

Острой проблематикой в целях недопущения антропогенных загрязнений окружающей среды и водных ресурсов являются вопросы бесперебойного функционирования в городах канализационно-очистных сооружений (далее – КОС).

На сегодняшний день из 89 городов республики в 27 городах КОС отсутствуют, в 42 городах требуются модернизация и реконструкция.

В целях исключения техногенных аварий и обеспечения качественных услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства требуются масштабная реконструкция и модернизация коммунальной инфраструктуры.

При этом необходимо исключить хаотичность реализации проектов, обеспечив утверждение региональных планов развития инфраструктуры в населенных пунктах с учетом точной информации о состоянии сетей и объектов.

Немаловажно принять меры по повышению инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса.

Кроме того, одной из насущных проблем является отсутствие эксплуатирующих организаций в сельских населенных пунктах, а материально-техническая база действующих предприятий оставляет желать лучшего. В результате построенные водопроводные сети остаются на балансе акиматов либо передаются непрофильным предприятиям или организациям, которые не имеют квалифицированных специалистов и специализированной техники для технологической и технической эксплуатации.

2. Теплоснабжение

Согласно данным статистики по республике в секторе снабжения электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом действует 1393 предприятия, из них 86 (6,1 %) – государственной собственности, 1307 (93,8 %) – частной формы собственности.

Общая протяженность тепловых сетей в двухтрубном исчислении по республике составляет более 11,4 тыс. км. При этом около 28,1% или 3,2 тыс. км сетей требует незамедлительной замены.

Сектор снабжения тепловой энергией представлен энергоснабжающими организациями, которые осуществляют покупку тепловой энергии у теплопроизводящих организаций и последующую ее продажу потребителям.

В большинстве регионов энергопередающие организации осуществляют деятельность по энергоснабжению.

Энергоснабжение тепловой энергией осуществляется только в системах централизованного и локального теплоснабжения.

Тепловые источники в централизованных и локальных системах теплоснабжения разделяются на теплоэлектроцентрали и котельные.

Производство тепловой энергии в Казахстане осуществляет свыше 2500 тепло источников, из них 118 мощностью свыше 100 гигакалорий в час (далее – Гкал/ч) и источники индивидуальных потребителей, которыми произведено 89 миллион Гкал/ч.

Общая установленная мощность тепловых источников Казахстана на 1 января 2021 года составляет 43231 Гкал/ч. (располагаемая мощность – 37566,7 Гкал/ч).

В 2020 году выработка теплоэнергии составила 89,3 млн Гкал, из них 53 млн Гкал приходится на тепловые электростанции и 29,4 млн Гкал – на котельные.

Предприятиями республики было отпущено 55,9 млн Гкал теплоэнергии, из них 27,9 млн Гкал объема отпущенной тепловой энергии поступило населению.

Среднесуточный отпуск теплоэнергии в расчете на 1000 жителей составил 4,1 Гкал/ч. Количество потерь в сетях теплоснабжения увеличилось на 2,8 % по сравнению с 2017 годом (с 8807,2 до 9056,8 тыс. Гкал/ч.).

В 2015 – 2021 годы через механизмы кредитования и субсидирования было реализовано 442 проекта по строительству и реконструкции 3545,5 км сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения, 29 котельных и 100 единиц других объектов.

Кроме того, реализовано 474 проекта по модернизации сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения на 248 млрд тенге в рамках национального проекта "Сильные регионы – драйвер экономики", Государственной программы жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020 – 2025 годы (далее – Программа "Нұрлы жер"), Дорожной карты занятости и программ местных бюджетов, по результатам которых модернизировано и реконструировано 5377 км сетей.

В результате финансирования проектов снизился износ сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения с 63 % в 2017 году до 53 % к 2022 году и количество аварий - на 14 % (2017– 44 аварий, 2021 г – 38 аварий).

В целях должного учета потребляемых ресурсов и повышения энергоэффективности ведется работа по установке общедомовых и индивидуальных приборов учета тепла и воды.

На начало 2022 года жилищный фонд республики обеспечен приборами учета тепла и воды на 73 %. При этом крайне низкий уровень обеспеченности общедомовыми

приборами учета тепла и воды в Кызылординской, Жамбылской, Восточно-Казахстанской, Павлодарской и Северо-Казахстанской областях – 34-44 %.

По оценкам экспертов общая потребность на сегодня в общедомовых приборах учета тепла и воды составляет 23,4 тыс. единиц, установлено – 63,5 тыс. единиц.

3. Электроснабжение

Производство электроэнергии в стране осуществляют свыше 200 электрических станций с общей мощностью 23621,6 МВт, из них объектов, использующих возобновляемые источники энергии (далее – ВИЭ) 1634,7 МВт.

Передачу электроэнергии осуществляет 19 региональных энергетических компаний (далее – РЭК) и порядка 126 малых передающих компаний, которые контролируют электрические сети регионального уровня напряжением 0,4-220 кВ.

В 2020 году было выработано 108 млрд кВт/ч электроэнергии. Потребление электроэнергии по сравнению с 2019 годом увеличилось на 2,09 % и составило 107,3 млрд кВт/ч., в том числе 13,3 млрд кВт/ч электроэнергии отпущено населению.

В сфере электроснабжения 100 % уровень обеспеченности приборами учета, но большинство из них старого образца и не соответствует энергоэффективным требованиям.

Современные бытовые приборы и электроустановки, работающие на минимальных токах, не учитываются индукционными приборами учета, механизм которых имеет большую погрешность при отрицательных температурах наружного воздуха, характерных для большей части территории страны, что влечет к образованию коммерческих потерь во внутридомовых сетях, а при некоторой изношенности счетного устройства создает погрешность самохода.

В настоящий момент индукционные приборы учета не исключены из государственного реестра средств измерений, принимаются к поверке и как следствие ведется их дальнейшая эксплуатация. В то же время необходимо данные приборы поэтапно выводить из эксплуатации с последующей установкой приборов учета с дистанционным снятием показаний.

4. Газоснабжение

По данным статистики к 2021 году количество населенных пунктов, газифицированных товарным природным газом, увеличилось с 986 в 2017 году до 1074 по итогам 2020 года.

Из них 52 города областного значения, 13 районов в городах республиканского значения, 6 поселков и 1016 сельских населенных пунктов.

Сжиженным газом газифицировано всего 14 населенных пунктов, в том числе 8 городов областного значения, 4 района в городах республиканского значения и 2 сельских населенных пунктов.

Количество газорегуляторных пунктов составило 1544 единицы по природному газу и 551 единицу по сжиженному газу, 92508 шкафных газорегуляторных пунктов и 28020 единиц приборов учета природного газа.

Протяженность уличной газовой сети составляет 32685,5 км, из них 21608,8 км внутриквартальные (внутридворовые) сети.

В период с 2017 по 2020 годы построено 6787 км, в том числе внутриквартальной 1971 км.

В ремонте нуждается 124,1 км уличной газовой сети, числящейся на балансе предприятий.

В результате принимаемых мер по газификации населенных пунктов объем потребления газа увеличился к 2021 году до 18,6 млрд куб. м. в год (2017 г. – 3,4 млрд куб. м.)

Расширение сети газопроводов является одной из целей государственной политики развития инфраструктуры.

Природным газом в основном обеспечено население западных и южных регионов страны, а также Костанайской области.

В 6 регионах (Актюбинская, Западно-Казахстанская, Жамбылская, Кызылординская, Южно-Казахстанская области и город Алматы) газоснабжение потребителей природным газом осуществляется исключительно частными компаниями. В Алматинской, Атырауской, Мангистауской областях снабжением природным газом занимаются как частные, так и государственные компании. В Костанайской области газоснабжение природным газом осуществляется только государственными предприятиями.

Газовая сеть, которая позволит к 2030 году домохозяйствам этих регионов перейти с угля на природный газ, расширяется, чтобы соединить город Нур-Султан, Акмолинскую и Карагандинскую области.

Без доступа к газовым сетям остаются три области: Павлодарская, Северо-Казахстанская и Восточно-Казахстанская, которым в дальнейшем необходимо использовать усовершенствованные угольные котлы (КПД 75 %).

На сегодняшний день уровень газификации по стране составил 54,7 %.

5. Утилизация твердых бытовых отходов

В 2020 году по данным статистики по стране образовалось около 3,7 млн тонн твердых бытовых отходов (далее – ТБО), из них основная доля приходится на отходы домашних хозяйств (71,4 %), 14,6 % составили отходы производства (приравненные к бытовым), 9,9 % – уличный мусор, 2,2 % – рыночные отходы.

В городской местности основными генераторами коммунальных отходов являются не только домашние хозяйства, но также предприятия и организации.

В целом доступ населения к услугам сбора и вывоза мусора является приемлемым только в крупных городах. Для малых городов, а также сельской местности характерна

проблема отсутствия либо недостаточной степени оказания этих услуг и низкого качества услуг.

По стране функционирует 625 организаций, занимающихся общественным сбором и вывозом коммунальных отходов. Регулярно ими обслуживается 8,5 млн человек.

Основная масса ТБО в Казахстане (более 97 %) без разделения вывозится и складывается на открытых свалках, что является причиной загрязнения почв, поверхностных и грунтовых вод, атмосферного воздуха, а также появления неприятных запахов. Кроме того, менее 5 % ТБО в Республике Казахстан подвергается переработке, в результате чего происходит их постоянное накопление.

По итогам космомониторинга за 2021 год выявлено 7328 несанкционированных мест размещения отходов, из них ликвидировано 6740 свалок, что составляет 89 % (за 2020 год выявлено 8884 несанкционированных мест размещения отходов, из них ликвидировано 7147 свалок, что составляет 80 %).

Самое большое количество выявленных стихийных свалок наблюдается в Карагандинской области – 1360 (96 % ликвидировано), Акмолинской области – 1329 (84 % ликвидировано), Восточно-Казахстанской области – 678 (90 % ликвидировано). Слабая работа по ликвидации проводится на Мангистаускую (58 %) область.

Отсутствие системы сортировки ТБО с привлечением населения, а также специализированных площадок и удаленность полигонов приводят к росту несанкционированных свалок. Недостаточное количество огражденных контейнерных площадок, а также износ контейнеров приводят к созданию антисанитарной обстановки вокруг многоэтажных домов.

Значительную нагрузку на окружающую среду оказывают биологически разлагаемые отходы (далее – БО), поскольку при их разложении образуется свалочный газ, оказывающий воздействие на изменение климата, продукты гниения БО способствуют образованию патогенной микрофлоры. В настоящее время все БО свозятся на свалки без предварительного обезвреживания. Варианты технологических решений по утилизации этой части отходов связаны с объемами отходов и климатическими условиями. В случае увеличения объемов, образуемых БО, представляется возможным строительство биогазовых установок в комбинации с отходами, получаемыми при очистке сточных вод (отработанный активный ил канализационных очистных сооружений), так как безопасная и эффективная утилизация отработанного активного ила сама по себе является проблемой, стоящей перед большинством предприятий по очистке канализационных сточных вод.

В целом по стране доля сортировки и переработки отходов крайне мала, и при этом не имеется мощностей для выработки "зеленой" энергии.

Внедрение технологии раздельного сбора коммунальных отходов с использованием двух и трех контейнерной системы существенно сократит загрязнение окружающей

среды и воздуха в окрестностях региона путем снижения образования токсичных газов на полигонах.

При успешной реализации данного проекта воздействие на здоровье человека будет только положительным, так как будут снижены не только вредные выбросы в атмосферу, но и снижено количество, и объемы образуемого мусора как на полигонах, так и на дворовых площадках.

В 2021 году в 134 городах и районах внедрен отдельный сбор отходов, что составило 65 %, а в 96 населенных пунктах внедрена сортировка.

В настоящее время в республике предпринимаются меры, направленные на снижение негативного воздействия отходов на окружающую среду. В нескольких городах построены и эксплуатируются предприятия по переработке ТБО, открыты пункты по приему макулатуры на переработку.

Управление ТБО преследует несколько целей:

уменьшение воздействия на окружающую среду;

возвращение во вторичное использование извлекаемых материалов;

повышение культуры содержания придомовых территорий.

В целом основными вызовами развития коммунальной инфраструктуры являются:

высокая степень износа существующих коммунальных сетей и оборудования;

снижение аварий и расходов потребителей;

внедрение эффективного менеджмента.

2.2. О состоянии жилищного сектора

1. О темпах жилищного строительства

Жилищный фонд страны на начало 2022 года составил 387,7 млн кв. метров, из которых 250,2 млн кв. метров или 64,5 %, расположено в городах и других городских поселениях, а 137,5 млн кв. метров (35,5 %) – в сельских населенных пунктах.

При этом почти весь (97,8 %) жилищный фонд находится в частной собственности населения страны и лишь 2,2 % в государственной собственности.

В 2018 – 2021 годы показатели жилищного строительства демонстрировали положительную динамику.

По данным статистики по республике было построено в этот период 58 млн кв. м. нового жилья (521 тыс. жилищ), из них:

в 2018 году – 12,5 млн кв. м. (114 тыс. жилищ);

в 2019 году – 13,1 млн кв. м. (116 тыс. жилищ);

в 2020 году – 15,3 млн кв. м. (140 тыс. жилищ);

в 2021 году – 17,1 млн кв. м. (151,2 тыс. жилищ).

Годовой объем ввода жилья в 2021 году увеличился в сравнении с 2018 годом на 36,8 %.

Увеличение ввода жилья в 2021 году наблюдается во всех регионах. Наиболее значительный рост темпов жилищного строительства к уровню прошлого года отмечен

в городе Шымкенте (156 %), Карагандинской (125,2 %), Павлодарской (122,8 %), Костанайской (118,7 %), Восточно-Казахстанской (116 %), Северо-Казахстанской (114,7 %), Жамбылской (114,1 %), Актюбинской (113,6 %), Туркестанской (112 %), Западно-Казахстанской (111,7 %) областях.

Незначительный рост жилищного строительства - в городах Алматы (109,6 %), Нур-Султане (104,3 %), Кызылординской (108,6 %), Атырауской (108,2 %), Алматинской (106,2 %), Акмолинской (104,4 %) и Мангистауской (101,3 %) областях.

По итогам года показатель ввода жилья на одного жителя составил 0,89 кв. метра.

Наиболее высокий уровень ввода жилья на одного жителя отмечен в городах Нур-Султане (2,59 кв. м), Алматы (1,30 кв. м.) и Мангистауской (1,63 кв. м.), Атырауской (1,35 кв. м), Актюбинской (1,30 кв. м) областях. Низкий показатель – в Туркестанской (0,40 кв. м.), Восточно-Казахстанской (0,44 кв. м), Алматинской и Карагандинской областях (0,48 кв. м).

Инвестиции в сравнении с 2020 годом возросли на 19,1 % и составили 2,4 трлн тенге. На 1 тенге государственных средств привлечено 5 тенге частных инвестиций.

Масштабное жилищное строительство дало мультипликативный эффект развитию стройиндустрии, росту производства отечественных строительных материалов. По итогам 2021 года производство строительных материалов выросло на 109,8 % и составило 902,7 млрд тенге (2019 г – 632,4, 2020 г – 732,2). Доля отрасли в структуре обрабатывающей промышленности составляет порядка 5,5 %.

Объем жилищного фонда по республике по сравнению с 2020 годом увеличился на 103,8 %. Наибольший прирост объема жилищного фонда отмечается в городах Нур-Султане (11,1 %), Шымкенте (5,6 %), Алматинской (5,8 %), Атырауской (5,7 %), Мангистауской (6,6 %) областях.

Всего в жилищном фонде насчитывается порядка 5,5 млн жилищ, из них 3,7 млн жилищ в городском жилищном фонде (250,2 млн кв. м.) и 1787,4 тыс. жилищ в сельском жилищном фонде (137,5 млн кв. м.).

В среднем на 1 проживающего приходится 23,2 кв. м. общей площади жилых помещений, этот показатель увеличился на 5,9 % к уровню 2018 года (21,9 кв. м.).

При этом 25,5 кв. м. общей площади жилых помещений приходится на 1 городского жителя и 19,8 кв. м. на 1 жителя сельской местности.

Наиболее высокий показатель обеспеченности жильем на 1 проживающего достигнут в 7 регионах (г. Нур-Султан – 30,6 кв. м., г. Алматы – 29 кв. м., Мангистауской области – 27,3 кв. м, г. Шымкент – 25,8 кв. м., Атырауской – 24,2 кв. м., Акмолинской – 23,6 кв. м., Карагандинской областях – 23,5 кв. м.).

Наиболее низкий показатель в 10 регионах республики (Актюбинской – 23 кв. м., Павлодарской – 22,6 кв. м., Западно-Казахстанской – 22,5 кв. м., Костанайской – 22,5

кв. м., Северо-Казахстанской – 22,2 кв. м., Восточно-Казахстанской – 21,2 кв. м., Алматинской – 21 кв. м., Кызылординской – 20,9 кв. м., Туркестанской – 19,1 кв. м. и Жамбылской – 18 кв. м. областях.

С целью стимулирования строительства жилья в рамках Программы "Нұрлы жер" за счет государственных инвестиций в 2017 – 2021 годы обеспечено строительство инженерных коммуникаций в районах массовой жилищной застройки, в том числе обустроено коммуникациями 199,9 тыс. земельных участков, выделяемых гражданам на строительство индивидуального жилья.

Наибольшее количество земельных участков обеспечено коммуникациями в Актюбинской (57519), Туркестанской (37539), Атырауской (17086), Кызылординской (16578) областях.

Частным застройщикам предоставлены субсидии в размере 13,5 млрд тенге на покрытие процентных ставок по кредитам, что позволило реализовать 144 проекта и построить более 975 тыс. кв. м. жилья.

На законодательном уровне урегулированы механизмы долевого участия граждан в жилищном строительстве и жилищно-строительных кооперативах.

В рамках способов организации долевого участия в жилищном строительстве частными застройщиками реализовано 593 проекта долевого участия жилищного строительства, из них:

353 проекта способом участия в проекте банка второго уровня (59,5 %);

129 проектов способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса МЖД (21,8 %);

111 проектов способом получения гарантии единого оператора жилищного строительства (18,7 %).

С участием государства завершено строительство 90 проблемных жилищных объектов города Нур-Султана и решены жилищные вопросы 12,6 тыс. дольщиков. Планируется завершить еще 60 объектов.

Регионами приняты программы реновации жилищного фонда отдельных населенных пунктов.

2. О возможных способах улучшения жилищных условий

Определяющими факторами доступности жилья для населения являются цены на недвижимость и соответствующая покупательская способность населения.

В период с января по декабрь 2021 года цены продажи нового жилья в сравнении с аналогичным периодом 2020 года повысились на 12 %, перепродажа благоустроенного – на 23,2 %. Арендная плата за благоустроенное жилье стала выше на 13,4 %.

Изменение цен на рынке жилья

Таблица 1

за январь-декабрь, прирост +, снижение -

	2017	2018	2019	2020	2021
Продажа нового жилья	-1,5 %	+2,1 %	+4,2 %	+6 %	+12 %
Перепродажа благоустроенного жилья	-2,2 %	-0,3 %	+4,2 %	+8,8 %	+23,2 %

* Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК

Цены на рынке жилья

Таблица 2

в процентах, прирост

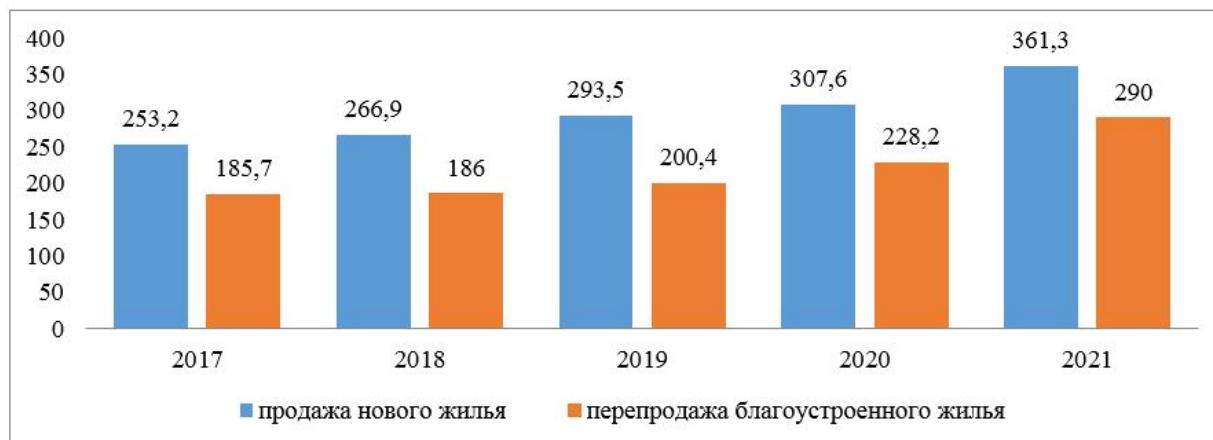
Наименование	Стоимость 1 кв. м.	Декабрь 2021 к:	Январь-декабрь 2021 г. к	
		ноябрю 2021	Январю-декабрю 2020г.	
Первичное жилье	361269	+1,8 %	+16,6 %	+12 %
Вторичное жилье	290042	+2,7 %	+23,3 %	+23,2 %
Арендная плата	1928	+0,8 %	+17,5 %	+13,4 %

* Цена в среднем по республике за один квадратный метр общей площади квартир с черновой, чистовой отделкой.

* Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК

Диаграмма 1

на конец периода, тыс. тенге за 1 кв. метр



По итогам 4 квартала 2021 года среднемесячная заработная плата в среднем по республике составила 275,6 тыс. тенге. Наиболее высокий уровень среднемесячной

заработной платы в Атырауской (420 тыс. тенге), Мангистауской (382,4 тыс. тенге) областях и городах Нур-Султане (391,3 тыс. тенге) и Алматы (329,1 тыс. тенге).

С целью поддержания платежеспособного спроса населения реализуется ряд ипотечных программ (ипотечная программа жилищного кредитования "7-20-25", "Баспана-хит", "Кик – Орда", "Свой дом", "Жас отбасы", "Әскери Баспана", "Умай" и другие), позволяющих гражданам с различными уровнями доходов решить свои жилищные вопросы.

Совокупный объем портфеля ипотечных кредитов по состоянию на 1 января 2022 года достиг 3,8 трлн тенге, из них в рамках ипотечных программ "7-20-25" и "Баспана Хит" предоставлены ипотечные жилищные займы на 1,0 трлн тенге, по системе жилищных строительных сбережений на 2,0 трлн тенге.

В результате реализации различных мер поддержки ставка по ипотечным кредитам снизилась с 9,3 % в декабре 2016 года до 7,5 % в декабре 2020 года, что ниже уровня текущего уровня базовой ставки.

В рамках государственных мер поддержки жилищные условия улучшили 118 тыс. граждан, которым предоставлены льготные займы по условиям "2-10-20" ("Бақытты отбасы"), "5-10-20" (пилотный проект "Шаңырақ"), а также арендное и кредитное жилье местных исполнительных органов и субъектов квазигосударственного сектора.

За 2019 – 2021 гг. акиматами выдано 6107 жилищных сертификатов для покрытия части первоначального взноса по ипотечным жилищным займам на 5,9 млрд тенге для приобретения жилья. На 2022 год в местных бюджетах предусмотрено 3 млрд тенге для выплаты жилищных сертификатов.

Кроме того, по инициативе Главы государства была предоставлена гражданам беспрецедентная возможность использования единовременных пенсионных накоплений. С момента запуска кампании свыше 900 тыс. граждан смогли использовать свои накопления на улучшение жилищных условий.

Вместе с тем начало 2021 года отмечено резким ростом цен на жилье, обусловленным потоком финансовых ресурсов из-за различных ипотечных программ и доступом к пенсионным накоплениям. Более того, в условиях мирового кризиса из-за пандемии возросла стоимость на строительные материалы, доставку, логистику и рабочую силу.

В то же время в рамках государственных мер поддержки повышение стоимости жилья нивелировано за счет ограничения максимальной допустимой суммы займа и стоимости квадратного метра с учетом покупательской способности населения.

Одним из доступных способов решения жилищной потребности в условиях урбанизации и трудовой миграции является арендный рынок жилья.

Вместе с тем несмотря на либеральные условия налогового законодательства, по данным социологического опроса в стране теневой рынок арендного жилья занимает 60 -70 % от общего рынка арендного жилья.

Действующее налоговое законодательство предусматривает специальные налоговые режимы в виде патента или упрощенной формы при осуществлении предпринимательской деятельности по сдаче в аренду недвижимости для индивидуальных предпринимателей, а также арендодатель признается плательщиком единого совокупного платежа, в случае превышения доходов от сдачи в аренду 1175 месячных расчетных показателей в год либо общеустановленного порядка налогообложения по ставке 10 % от налогооблагаемого дохода (доходы + корректировки - вычеты).

3. Об управлении жилищным фондом

Предотвращение дальнейшего разрушения жилых зданий и их сохранение должны стать первоочередными мерами в жилищном секторе.

По республике насчитывается 54474 многоквартирных жилых дома (далее – МЖД), из них почти треть старше 1970 года (50 лет и более) и около 65 % жилищного фонда, введенного в эксплуатацию, более 25 лет назад.

По данным МИО 17465 МЖД (32 % от жилищного фонда), по которым требуется проведение отдельных видов ремонта и 1801 МЖД (10,3 %), – это аварийное жилье, подлежащее сносу, как непригодное для проживания.

За счет государственных инвестиций в период с 2011 по 2021 годы отремонтировано 3356 МЖД.

Принимаемые меры по поддержанию состояния существующего жилищного фонда позволили снизить долю многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта, к 2022 году до 21 % (в 2019 году 21,7 %, в 2020 году – 21,5 %).

Проведение термомодернизации жилых домов в сочетании с обновлением кровли, ремонтом подвальных помещений, заменой и обновлением инженерных систем, установкой приборов учета приведет к продлению срока службы стареющего жилищного фонда.

Немаловажны и вопросы эксплуатации лифтов, которых на сегодня в жилищном фонде насчитывается 30406 единиц, из них подлежат замене 1886 единиц и требуется капитальный ремонт 708 единиц в рамках технического обслуживания с дальнейшим продлением срока эксплуатации на 25 лет.

По стране действует 150 специализирующих организаций на сервисных услугах по обслуживанию лифтов и 3 предприятия по производству лифтового оборудования с проектной мощностью выпуска 200-1000 единиц в год. В период с 2017 по 2021 годы отечественными производителями выпущено 2759 лифтов.

Вместе с тем решение проблемы надлежащего обслуживания и поддержки состояния жилищного фонда невозможно без активного участия собственников квартир, поскольку 97,8 % жилья находится в частной собственности.

Положителен опыт постсоциалистических стран, при котором государство практически не участвует в управлении ЖКХ, а рынок услуг является конкурентоспособным и саморегулируемым.

На сегодня основополагающие принципы управления и хозяйствования объектом кондоминиума, а также государственного контроля в области жилищного фонда определены отраслевым Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

Согласно данному Закону необходимо обеспечить полноценный переход собственников имущества на новые формы управления, что охватывает по республике 46522 МЖД, из них созданы новые формы управления объектом кондоминиума по 35800 МЖД (76 %).

Основной проблемой регистрации объектов кондоминиума является необходимость присутствия при регистрации всех собственников для письменного заверения размеров долей правообладателей в общей собственности.

Кроме того, на сегодня собственники квартир по различным причинам не осуществляют накопление денежных средств на капитальный ремонт жилья, наблюдается их низкая активность в принятии решений по управлению домом, что обусловлено сложностью процедур голосования и ограниченностью в электронных сервисах.

- Основными вызовами развития жилищной инфраструктуры являются:
- устаревший жилищный фонд, нуждающийся в реконструкции и реновации;
 - рост спроса на жилье ввиду урбанизации, демографических и трудовых процессов;
 - отсутствие принципа "эффективный" собственник;
 - решение жилищных вопросов граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилье в МИО;
 - недопущение привлечения средств граждан в обход законодательства о долевом участии в жилищном строительстве;
 - хаотичность застройки территорий и многочисленность корректировок градостроительных документов.

SWOT-анализ

Сильные стороны	Слабые стороны
Жилищное строительство	
Рост инвестиций в жилищное строительство	Повышение спроса на жилье как инвестиционного инструмента Рост цен на жилье ввиду реализации различных ипотечных программ по удешевлению ставки кредитования Высокая стоимость строительства, связанная с затратами на приобретение строительных материалов, земельных участков, аренду оборудования

	Отсутствие эффективного рынка производства отечественных строительных материалов Рост количества очередников на получение социального жилья ввиду снижения доходов (численность увеличилась на 106,9 % по сравнению с данными на 1 января 2021 года (550 тыс. чел.) Низкие темпы ввода в эксплуатацию арендного жилья, особенно в городах с положительным миграционным сальдо
Коммунальное хозяйство	
Постоянная государственная поддержка развития и модернизации системы ЖКХ Высокая степень обеспеченности городского жилого фонда централизованным водоснабжением Продолжены работы по использованию потенциала подземных вод в целях обеспечения населения доступа к питьевому водоснабжению	Высокая степень износа коммунальной инфраструктуры – 55 % Отсутствие точной информации по протяженности и состоянию сетей коммунальной инфраструктуры в разрезе регионов Низкая степень внедрения новых технологий в систему ЖКХ Высокий уровень загрязнения атмосферы небольшими теплопроизводящими источниками Низкая степень информированности жителей о преимуществах новых технологий, систем учета потребления ресурсов
Жилой фонд	
Развитие мер в обновлении и модернизации жилого фонда страны	Высокая степень износа жилого фонда Высокая степень дефицита квалифицированных специалистов в системе управления жилым фондом Недостаточно высокий уровень приборизации жилого фонда
Возможности	Угрозы
Повышение адресности государственных мер поддержки по улучшению жилищных условий населения	Сокращение государственной поддержки жилищного строительства ввиду бюджетных ограничений Рост социальной напряженности по вопросам, связанным с обеспечением государственным жильем социально-уязвимых слоев населения
Повышение скоординированности планирования строительства жилья с планами и перспективами территориального и социально-экономического развития регионов	Несогласованность жилищной политики с региональной политикой и планами по социально-экономическому развитию территорий
Внедрение новых технологий в систему ЖКХ для повышения срока службы инфраструктуры, сокращения объемов потерь	Снижение объемов финансирования

3. Обзор международного опыта

О развитии коммунальной инфраструктуры

К 2050 году 3,9 миллиарда человек (40 % население земли) вероятно будет жить в бассейнах рек в условиях сильного дефицита воды.

Прогнозируется увеличение потребления воды на 55 % в глобальном масштабе. Охват городского населения централизованным водоснабжением в странах, входящих в состав Организации экономического сотрудничества и развития, остается высоким, однако часто нарушаются условия водоснабжения, такие как прорывы трубопроводов и неучтенный расход. Доходы часто не покрывают эксплуатационные расходы, даже без учета технического обслуживания и капитальных затрат.

Почти 65 % проектов в области водоснабжения и санитарии использовали гранты Европейского союза на:

- подготовку необходимой проектной документации, например, технико-экономических обоснований, анализа затрат и выгод;

- поддержку создания и функционирования подразделения по реализации проектов;

- наращивание потенциала местных органов власти и повышение их организационной эффективности;

- совершенствование эксплуатации и технического обслуживания существующих систем.

По прогнозам Всемирного Банка многие инфраструктурные проекты водоснабжения и водоотведения будут развиваться через государственно-частное партнерство (далее – ГЧП).

Хотя этот общий термин широко используется, он не определяет никакой конкретной структуры проекта, кроме той, в которой два сектора тем или иным образом сотрудничают в области финансирования, управления и/или собственности проектов. Единого для всех решения не существует, и каждая модель финансирования структурируется с учетом конкретных обстоятельств.

Особенно это относится к водохозяйственной инфраструктуре, где отдельные проекты в значительной степени привязаны к конкретным объектам и часто включают в себя ряд заинтересованных сторон.

В большинстве зарубежных стран управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед ними за содержание здания несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья.

"Голландская модель" – государственное владение и управление системой ЖКХ через создаваемое частное предприятие.

"Французская модель" – передача государственных активов системы ЖКХ под управление частному сектору через механизмы ГЧП.

"Британская модель" – частное владение и управление системой ЖКХ через приватизацию всех государственных активов в сфере ЖКХ. Роль государства ограничивается регулированием и поддержкой сектора.

В Финляндии всеми коммунальными системами владеет город, при этом множество электростанций находится в частных руках, а теплоснабжение – централизованное. В Финляндии у горожанина есть право и технические возможности выбора (у кого выгоднее покупать услуги).

Водоканал – структура, которой полностью владеет город. Это коммерческое предприятие со своим бюджетом. В его распоряжении находятся инфраструктура водоснабжения, канализационные сети и водонапорные башни.

Фирмы, занимающиеся электро-, газо- и водоснабжением, канализацией, сбором и переработкой мусора и всех промышленных отходов, работают по контракту с муниципалитетами.

Существуют разные типы контрактов, одни предусматривают только эксплуатацию указанных систем, другие – ответственность за ремонт, третьи – за строительство новых объектов, в том числе за строительство инфраструктуры ЖКХ для новых городских районов. Заказы на эксплуатацию и строительство распределяются через тендеры, которые проводятся муниципалитетами с обеспечением регулярного контроля

Примечателен опыт Швеции в сфере теплоснабжения. Так, в 1949 году образована Шведская ассоциация централизованного теплоснабжения (SDHA), которая включает порядка 130 компаний, производящих 98 % централизованного теплоснабжения страны. Ассоциация действовала как независимый орган до 2016 года, когда она была объединена с национальной ассоциацией электроснабжения и распределения в Swedenergy.

Интересен опыт ассоциации в вопросах введения системы контроля качества для распределительных сетей, внедренной в 1970-х годах, которая показала свою эффективность в выявлении некачественного производства и установки материалов. Также ассоциация сыграла важную роль в разработке технических стандартов, которые внесли большой вклад в развитие сектора централизованного теплоснабжения Швеции.

Рассмотренный опыт зарубежных стран показал наиболее приемлемые в условиях страны механизмы привлечения инвестиций для реализации проектов по развитию и модернизации коммунальной инфраструктуры через гранты (аналог целевые текущие трансферты и субсидии из республиканского бюджета), государственно-частное партнерство через внедрение эффективного менеджмента (доверительное управление, сервисные контракты, автоматизация процессов, приборизация).

О развитии жилищной инфраструктуры

Большинство стран принимает различные меры по повышению доступности жилья, реализуемые и в нашей республике. В соответствии с социальными стандартами Организации Объединенных Наций показатель обеспеченности жильем должен соответствовать 30 кв. метрам на одного жителя. Данного уровня достигли Китайская Народная Республика (32 кв. м.), Германия (39 кв. м.), Соединенные штаты Америки (

далее – США) (69,7 кв. м.) и Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии (далее – Великобритания) (70 кв. м).

В Великобритании реализуется программа доступного жилья на 2021 – 2026 годы (AffordableHomesProgramme 2021 to 2026). Предоставление жилья основано на балльной системе и рассчитана для наиболее нуждающихся. По последней оценке фонд социального жилья в Великобритании составляет приблизительно 4 млн квартир и домов, тогда как число людей, ожидающих жилье в очереди, превышает 1,2 млн. Арендная стоимость социального жилья значительно ниже рыночной (до 80 % рыночной цены). После определенного времени жильцы муниципальных домов имеют право на выкуп жилья, а стоимость выкупа зависит от времени проживания. Также правительством Великобритании оказывается помощь в покупке жилья определенным группам людей. Так, по программе покупки жилья ("Homebuy" scheme) выдается заемный капитал в размере 25 % от покупной цены недвижимости, который возвращается при перепродаже жилья, в сумме составляющей 25 % от стоимости имущества на момент продажи. По указанным кредитам не начисляются проценты.

В настоящее время в Канаде действует программа "Канадская национальная жилищная стратегия на 2019/20 – 2029/30 годы", которая направлена на оказание помощи гражданам страны, нуждающимся в недорогом современном жилье, а также предоставление ипотечных кредитов для стабилизации рынка жилья.

Предусмотрены строительство 100 тыс. жилых домов для обеспечения жильем 530 тыс. семей, а также субсидирование арендной платы и жилищное пособие. Арендная плата субсидируется, если аренда жилья превышает 30 % доходов семьи до уплаты налогов.

В Чили также предусмотрен ряд субсидий, нацеленных на помощь определенным группам общества в приобретении собственного жилья. На эти цели страна тратит около 0,5 % ВВП, что является относительно высоким показателем. Первая программа нацелена на обеспечение населения жильем, объем субсидий может превышать 30 тыс. долларов США (2014 год), тогда как аппликантам необходимо внести минимум 420 долларов собственного капитала (4 % средней годовой заработной платы). Также в стране действует программа по субсидированию арендного жилья. Программа создана для молодых семей, чьи потребности в жилплощади в среднесрочной перспективе могут измениться. Ежемесячный размер фиксированной субсидии составляет примерно 135 долларов США. Также следует отметить строительство полуготовых домов. Идея заключается в том, чтобы дать возможность для расширения площади жилья самостоятельно.

Почти во всех странах Организации экономического сотрудничества и развития жилищная поддержка предоставляется за счет жилищных пособий, на которые приходится от 0,6 до 1,8 % ВВП. Страны ОЭСР в основном поддерживают предоставление социального арендного жилья.

Кроме того, в странах ОЭСР получили распространение инвестиционные фонды недвижимости (REIT–RealEstateInvestmentTrust) – частные компании (фонды), которые за счет коллективных инвестиций (паев, долей) приобретают объекты недвижимости или ипотечные ценные бумаги (закладные, ипотечные облигации), затем предоставляют их в аренду с целью получения прибыли.

К середине 70-х годов Швеция достигла самых высоких в мире стандартов качества жилья, благодаря реализации государственной программы "Программа миллиона квартир". Данная программа была из двух составляющих: субсидирование арендной платы и финансирование строительства напрямую из государственного бюджета при участии Центрального Банка Швеции.

В настоящее время доля государственного жилья в Сингапуре составляет 80 % от всего жилищного фонда страны, при этом порядка 86 % сингапурцев проживает в государственных общественных домах, которые были построены на условиях займа. Все работающие граждане Сингапура и их работодатели платят обязательные фиксированные ежемесячные взносы в Центральный сберегательный фонд CPF (Central Provident Fund), которые распределяются на три индивидуальных счета работника: обычный (ordinary account) – покупка жилья, оплата ипотеки, страхование семьи, образовательный заем, инвестиции; специальный (special account) – накопления на будущую пенсию, инвестиции; медицинский (medisave account) – расходы на медицинское обслуживание, приобретение полиса медицинского страхования.

С 1986 года, благодаря государственной поддержке, в США профинансировано 2,4 млн единиц доступного арендного жилья и привлечено более 75 млрд долларов прямых инвестиций. Государством предоставлены стимулы частным инвесторам, которые готовы строить арендное жилье для населения с низкими доходами. 40 % арендного жилищного фонда должно быть доступно семьям с доходом до 60 % медианного дохода либо 20 % тем, чьи доходы составляют 50 % и меньше.

Жилищная модель в Нидерландах основана на жилищных ассоциациях, которые обеспечивают 80 % социального арендного жилья. Социальное жилье в Нидерландах предоставляется через зарегистрированные организации социального жилья, которые являются частными некоммерческими организациями, на них возложена юридическая задача предоставлять приоритет обеспечения жильем семье с более низким доходом.

За последнее десятилетие политика в области строительства доступного жилья Турции вышла на новый этап в контексте создания единого оператора жилья "ТОКİ". Основным направлением является малоэтажная застройка с акцентом на "горизонтальную урбанизацию" (50 тыс. ед. жилья). Социальное жилье ориентировано на семьи с низким доходом, а ежемесячные платежи зависят от темпов роста заработной платы в государственном секторе и инфляции. Условия по ипотеке "ТОКİ" устанавливаются в зависимости от финансовых возможностей семьи (в среднем от 10 до 20 лет).

В целях комплексной поддержки жилищного сектора и обеспечения доступным жильем граждан России в 2018 году был создан единый институт развития жилищной сферы "Дом. РФ". Задачами института являются развитие рынка ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, развитие рынка арендного жилья, в том числе с использованием механизмов коллективных инвестиций, обеспечение застройщиков земельными ресурсами, а также формирование комфортной городской среды.

Кроме того, Правительством Москвы в 2017 году запущена программа реновации жилья. Основная задача программы реновации – не допустить массового появления аварийного жилищного фонда в городе Москве и одновременно скорректировать накопленные за предыдущие десятилетия диспропорции развития города и сформировать городскую среду принципиально нового качества.

В программу реновации включены МЖД первого периода индустриального домостроения (аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов), жители которых поддержали включение их домов в программу реновации (более 70 %).

На сегодня в программу реновации включено 5,2 тыс. жилых домов.

Всем собственникам и нанимателям жилья, включенным в программу реновации, бесплатно предоставляются равнозначные жилые помещения. Собственникам нежилых помещений гарантируется предварительное и равноценное возмещение в связи с изъятием таких нежилых помещений.

Финансирование программы реновации осуществляется путем привлечения средств бюджета города Москвы.

Яркий пример программы реновации продемонстрировала Америка в период с 1949 по 1974 годы. Грандиозный проект охватил 458 городов, было переселено 2 миллиона семей и осуществлено 2100 проектов за счет федерального бюджета. Силы программы были направлены на преобразование бедных районов, устранение старого жилищного фонда и создание нового привлекательного благоустроенного жилья.

Программа вызвала большой резонанс. Некоторые города и районы действительно улучшались, появлялись обновленные дома, офисные здания и парки. Однако были и жители бедных, подлежащих программе реновации районов, которые так и не получили взамен новое жилье. Так, в 1954 году в юго-западном районе Вашингтона были переселены тысячи семей, которым не предоставили взамен никакого жилья, так как на тот момент это не было предусмотрено Законом. Многие из тех семей были афроамериканскими.

В настоящее время согласно исследованиям можно заключить, что опыт реновации с США все же был позитивным.

Впервые потребность в реновации в Японии ощутили в начале XX-го века после землетрясения. Многие люди лишились домов, и весь деревянный жилой фонд

заменили постройками из бетона. На месте разрушенных появилось около 2,5 тысяч домов. В 50-е годы и они были разрушены, так как перестали отвечать потребностям в комфорте и безопасности. В 1986 году в Японии была проведена очередная программа реновации. В отличие от США программа финансировалась не только бюджетными, но и частными средствами. В реновации участвовало 22 города, но из-за экономического кризиса программа была приостановлена и реализована позже намеченного срока на 10 лет.

Не все дома проекта подлежали замене. Некоторые постройки обошлись незначительными преобразованиями, что позволило избежать серьезных конфликтов.

Для того, чтобы процесс реновации проходил спокойнее для жителей, их вовлекали в обсуждение планов проекта. В Японии организовывали переговоры с инвесторами и строителями, чтобы избежать недовольств. На заключение соглашения иногда уходило много времени, но этому уделялось достаточно внимания, и лишь, когда проект был одобрен 90 % собственников, приступали к его реализации.

Одним из самых позитивных опытов перестройки считается опыт, полученный в Восточной Германии. Панельные дома послевоенного времени устарели и обветшали, некоторые приобрели статус аварийных. Разработка проекта началась в начале 1990-х годов. Немецкий архитектор Штефан Форстер принимал непосредственное участие в перестройке. Суть проекта заключалась не в сносе домов, а в их модернизации.

Оглядываясь на опыт зарубежных стран можно заключить, что программы реновации в зависимости от целей, задач и ресурсов могут осуществляться по-разному. Некоторые, чаще всего европейские, страны предпочитают сносу реконструкцию и модернизацию старого жилищного фонда. Другие же, такие как США, Япония, Турция, заменяли старые кварталы новыми.

В Германии законодательством определены организационные принципы жилищных кооперативов собственников жилья, которые осуществляют некоммерческую деятельность. С целью накопления средств для осуществления мелкого либо капитального ремонта здания, а также мест общественного пользования, существует коммунальная касса. Ежегодно на собраниях домоуправления и владельцев принимаются решения о планируемых мероприятиях, проводимых в доме (покраска фасада, установка лифта, ремонт, строительство детской площадки и т.п.), и объеме средств, которые владельцы будут вносить в коммунальную кассу.

Рассмотренный опыт зарубежных стран показал ряд аналогичных инструментов, применяемых в республике для решения жилищных вопросов населения. К примеру, по опыту Великобритании и Канады оказывается помощь в приобретении жилья определенным группам населения через строительство социального жилья, льготных займов и жилищных сертификатов. Кроме того, по опыту Канады и стран ОЭСР внедряются жилищные выплаты на субсидирование арендной платы в частном

жилищном фонде. По опыту России создана Казахстанская жилищная компания (аналог "Дом. РФ"), специализирующая на привлечении инвестиций в строительство жилья через различные механизмы. По опыту России, Японии и Германии внедряются программы реновации "старых кварталов". На основе германского опыта в 2020 году внедрили на законодательной основе переход на новые формы управления объектами кондоминиума.

4. Видение развития жилищно-коммунальной инфраструктуры

Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года (далее – Концепция) разработана в соответствии с Системой государственного планирования в Республике Казахстан и определяет видения жилищно-коммунального развития, а также основные принципы и подходы к реализации соответствующей политики.

Концепция учитывает долгосрочные цели и направления развития страны, заданные Стратегией "Казахстан-2050", Национальным планом развития Республики Казахстан до 2025 года.

Также в Концепции учитываются меры по реализации посланий Главы государства народу Казахстана, Предвыборной программы партии "Amanat" "Путь перемен: достойную жизнь каждому!" и показателей Целей устойчивого развития.

Определяющим фактором повышения качества жизни населения является создание комфортной среды проживания.

Для полноценной среды жизнедеятельности и предоставления населению комплекса услуг в соответствии с социальными стандартами требуются наращивание жилищного фонда и развитие необходимой жилищно-коммунальной инфраструктуры.

Развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры в населенных пунктах будет осуществляться с учетом особенностей каждого региона и принципов системы региональных стандартов, которые включают в себя конкретный перечень услуг и благ (для сел от 12 до 32, для городов – 51).

Основой обеспечения благоприятных условий проживания населения за счет создания оптимальной системы расселения, рациональной организации территории и определения долгосрочной потребности в инфраструктуре является формирование качественных градостроительных проектов (генеральных планов, проектов детальной застройки).

С учетом передового международного опыта урбанистики будут выработаны новые подходы формирования компактной городской среды, отвечающей современным социальным и экономическим условиям, интересам жителей и бизнеса.

Будут разработаны принципы и стандарты комплексного развития городских территорий, формирования архитектурного облика городов и освоения незастроенных территорий с обеспечением развития по принципу "шаговой доступности"

общественных пространств (парков, скверов, набережных зон, социально-культурных объектов и других мест отдыха для населения), транспортной и дорожной инфраструктуры.

Во всех городах страны функционируют структуры, которые обеспечивают прямое участие гражданского общества в градостроительном планировании и управлении городским хозяйством.

Уполномоченным органом в сфере экологии принимаются системные меры для недопущения образования стихийных свалок и ликвидации действующих путем внедрения нормативных требований, лицензирования предприятий, занимающихся переработкой и утилизацией опасных отходов, формирования экологической культуры и воспитания, внедрения цифровизации экологической информации.

Будут продолжены меры по газификации населенных пунктов.

В рамках бюджетов "народного участия" с участием представителей заинтересованных государственных органов, общественных организаций, жителей городов, депутатов городских маслихатов рассматриваются вопросы реализации программ благоустройства дворов, озеленения, освещения, вывоза отходов и захоронения за счет средств местных бюджетов.

Для активного вовлечения населения в "бюджеты народного участия" внедрен модуль "бюджет народного участия" на единой платформе интернет-ресурсов местных исполнительных органов.

Согласно Концепции развития местного самоуправления до 2025 года расширятся полномочия схода местного сообщества по вопросам определения приоритетных задач, сроков их реализации, согласования плана развития местного сообщества.

С 2024 года в сельских округах собрания местного сообщества будут преобразованы в представительный орган – Кенес, что позволит "бюджет народного участия" реализовать через сходы и собрания местного сообщества при формировании бюджета местного самоуправления.

Будет предусматриваться эффективное использование жилищного фонда и инженерной инфраструктуры в моногородах с учетом снижения численности населения.

Для эффективного формирования в городских и сельских населенных пунктах комфортной среды проживания будут приниматься дальнейшие меры по модернизации и развитию систем коммунального сектора.

С целью создания комфортных условий для населения повышаются требования к качеству возводимого жилья с применением современных технологий и оснащением их системами интеллектуального управления.

Для обеспечения интенсивного жилищного строительства и снижения затрат, влияющих на стоимость строительства, районы массовой жилищной застройки будут

обустраиваться инженерной инфраструктурой, а также субсидироваться кредиты частных застройщиков, осуществляющих строительство доступного жилья.

Меры по дальнейшей политике импортозамещения основных строительных материалов и формирования конкурентоспособного отечественного рынка строительных материалов предусматриваются национальным проектом "Устойчивый экономический рост, направленный на повышение благосостояния казахстанцев".

На постоянной основе совершенствуется нормативное регулирование в части обязательного применения строительной продукции казахстанского производства.

В целях исключения завышения сметной стоимости строительства проведена автоматизация сбора статистической информации о ценах на стройматериалы производителей и поставщиков.

Для исключения завышения стоимости одних и тех же объектов с участием государственных инвестиций будет применяться единый государственный банк типовых проектов.

Будут установлены предельные лимиты затрат на строительство с внедрением онлайн-калькулятора на портале epsd.kz.

Разрабатываются единичные сметные цены, справочники сметных цен (взамен прайс-листов), что не допустит завышения сметной стоимости проектов на этапах проектирования и экспертизы проектно-сметной документации.

В целях снижения материалоемкости проектов внедрены BIM-технологии, которые предусматривают применение энергосберегающих технологий, строительных материалов и конструкций. Это косвенным эффектом обеспечит снижение на 30-40 % эксплуатационных расходов жильцов на содержание жилого дома.

В соответствии с Законом об энергосбережении и повышении энергоэффективности от 2012 года проектируемые и строящиеся здания должны соответствовать требованиям энергосбережения и энергоэффективности.

Проектная документация зданий должна содержать раздел по энергосбережению и энергоэффективности, в том числе расчетный класс энергоэффективности здания. Правила, принятые в 2015 году, определяют пять классов зданий исходя из того, насколько расчетное (фактическое) значение показателя энергоэффективности отклоняется от "нормативного" значения.

Согласно Закону новые и отремонтированные здания должны иметь минимальный уровень энергоэффективности класса С (здания классов D или E не соответствуют требованиям).

По Закону о поддержке использования возобновляемых источников энергии (2009) государство оказывает индивидуальным потребителям адресную помощь в размере до 50 % стоимости установок по использованию возобновляемых источников энергии (суммарной мощностью до 5 киловатт [кВт]).

В целях обеспечения прозрачности процесса строительных работ и повышения качества строительства разрабатывается и внедряется информационная система "E-QURLYS", которая будет передана в доверительное управление АО "КазНИИСа".

Будут предусмотрены меры по совершенствованию законодательства о долевом участии в жилищном строительстве с созданием более благоприятных условий для всех участников рынка, усиления ответственности за обход законодательства и выявления незаконного привлечения средств дольщиков посредством цифровых технологий, также будут расширены функции уполномоченных организаций в части привлечения средств дольщиков при реализации мероприятий по реновации жилищного фонда.

Для расширения возможностей участия в долевом строительстве будут рассматриваться механизмы приобретения населением нового жилья по себестоимости через строительство за счет коллективных инвестиций малых экономических форм сотрудничества, а также дополнительный способ долевого участия в жилищном строительстве через микширование средств долевыми участниками с проектным финансированием частных застройщиков единым оператором.

При необходимости будут внесены соответствующие изменения в законодательство Республики Казахстан.

Прорабатываются вопросы повышения качества разрабатываемых градостроительных проектов и исключения многочисленных корректировок планов детальной планировки путем внедрения градостроительной экспертизы градостроительных документов.

Реализация мер государственной поддержки будет направлена на стимулирование строительства жилья с учетом комплексного и устойчивого развития населенных пунктов.

Важнейшим функциональным аспектом развития комплексной инфраструктуры и комфортного жилья станет улучшенный архитектурный облик населенных пунктов, обновятся существующая жилищно-коммунальная инфраструктура и жилищный фонд, повысится качество жилищно-коммунального обслуживания.

5. Основные принципы и подходы

Обеспечение развития комплексной коммунальной инфраструктуры и комфортного жилья для повышения качества жизни населения и равного доступа к базовым услугам является основной целью Концепции.

Стратегическое развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры предусматривает следующие направления:

- 1) модернизацию и развитие коммунального сектора;
- 2) развитие жилищной инфраструктуры.

Основными принципами реализации направлений являются:

обеспечение минимально обязательного уровня доступности объектов и услуг (благ) населению в зависимости от типа (город, село) и размера (численности населения) населенных пунктов;

финансовая обеспеченность реализации инвестиционных проектов;

поддержание экономического потенциала населенного пункта.

При реализации проектов за счет государственных инвестиций будет применен комплексный подход к развитию по принципу "люди к инфраструктуре" с обеспечением "бюджетного фильтра" (приоритетного финансирования).

Местные исполнительные органы в качестве операторов по реализации инфраструктурных проектов самостоятельно определяют конкретные объекты, нуждающиеся в ремонте, реконструкции и строительстве, необходимые объемы финансирования.

Механизм рассмотрения и отбора проектов должен соответствовать действующим нормам бюджетного законодательства (Бюджетный кодекс Республики Казахстан, приказ Министра финансов Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 126 "Об утверждении Правил рассмотрения и отбора целевых трансфертов на развитие" и другие нормативные акты) с учетом отраслевых законодательных актов в сфере энергетики, жилищных отношений, водных ресурсов, о долевом участии в жилищном строительстве.

При этом по выделяемым бюджетным средствам в виде субсидий, грантов, займов конечный получатель обязан обеспечить предоставление согласия на раскрытие в установленном законодательством порядке банковской тайны органам государственного аудита.

5.1. Модернизация и развитие коммунального сектора

1. Реализация проектов по развитию систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения

В целях создания комфортных условий жизнедеятельности населения продолжится реализация комплекса мер по строительству, реконструкции и модернизации систем тепло-, водоснабжения и водоотведения за счет средств республиканского и местных бюджетов, займов финансовых институтов, собственных средств субъектов естественных монополий (далее – СЕМ) и других источников.

МИО по согласованию с уполномоченным органом в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – уполномоченный орган) обеспечат разработку и утверждение заместителем акима области, столицы, города республиканского значения региональных планов реализации инвестиционных проектов по строительству, реконструкции и модернизации систем тепло-,

водоснабжения, водоотведения, приборизации, автоматизации и цифровизации (далее – региональный план) с учетом предусматриваемых настоящей Концепцией критериев, источника финансирования и поэтапных сроков реализации.

При необходимости проекты будут включены в документы Системы государственного планирования (национальный проект "Сильные регионы – драйвер развития страны", план развития области, города республиканского значения, столицы, комплексный план и другие).

Отбор проектов строительства, реконструкции (модернизации) систем тепло-, водоснабжения и водоотведения (далее – проекты) для финансирования из республиканского бюджета (по механизмам бюджетного кредитования, субсидирования и целевых трансфертов) осуществляется по следующим основным критериям:

- 1) отсутствие в населенном пункте объектов (систем);
- 2) наибольшая степень износа (не менее 50 %) объектов (систем);
- 3) применение современных материалов, оборудования и технологий, отвечающих требованиям надежности, ремонтпригодности;
- 4) степень негативного воздействия на окружающую среду, в том числе сброс сточных вод в реки, озера;
- 5) количество потребителей в населенном пункте.

Отбор проектов осуществляется при наличии следующих документов:

1) проектно-сметная документация, прошедшая экспертизу в соответствии с действующим законодательством (на электронном носителе) с приложением приказа об утверждении;

2) документы, подтверждающие источники водоснабжения (протокол Государственной комиссии по запасам полезных ископаемых Республики Казахстан, разрешение на специальное водопользование по открытым источникам, техническое условие на подключение к магистральным и групповым водоводам (за исключением проектов строительства локальных систем водоснабжения КБМ);

3) экономическое и отраслевое заключение соответствующих государственных органов;

4) акта технического обследования, подтверждающие износ объектов (систем);

5) пояснительная записка, содержащая информацию о текущей экологической ситуации на территории региона, сведений о достигаемых социально-экономических эффектах, связанных с реализацией проекта;

6) расчет производительности сооружений тепло-, водоснабжения и водоотведения;

7) гарантийное письмо о наличии эксплуатирующего предприятия;

8) предварительный расчет тарифа для подтверждения экономической целесообразности строительства;

9) протокол согласия населения по строительству систем водоснабжения и водоотведения в сельских населенных пунктах;

10) расчет объемов потребления воды и прогнозных объемов водоотведения;

11) документы по предварительной оценке воздействия на окружающую среду (при строительстве) или по оценке воздействия на окружающую среду (в случае реконструкции), вызванная сбросом неочищенных сточных вод.

По результатам отбора уполномоченный орган формирует Перечень планируемых к финансированию из республиканского бюджета проектов.

В 496 сельских населенных пунктах за счет средств республиканского бюджета будут финансироваться проекты по подведению централизованного водоснабжения, а также реконструкция изношенных сетей водоснабжения.

После 100 % обеспечения сельского населения услугами водоснабжения будут рассматриваться вопросы строительства и реконструкции систем водоотведения.

В 1037 сельских населенных пунктах с численностью населения до 200 человек будет рассматриваться установка КБМ в рамках средств местных бюджетов или привлеченных частных инвестиций. При этом в сельских населенных пунктах с численностью населения от 200 до 500 человек по согласованию с жителями допускается установка КБМ.

Уполномоченным органом в сфере управления водными ресурсами будут проводиться мероприятия по строительству и реконструкции групповых водоводов.

Будут предусматриваться меры по развитию ливневых и арычных систем.

Правила субсидирования строительства, реконструкции и модернизации систем тепло-, водоснабжения и водоотведения будут дополнены новой схемой субсидирования.

Это потребует внедрение СЕМ системы эффективного менеджмента, автоматизации бизнес-процессов (единых закупок, ERP систем, складского учета), применения новых технологий (антикоррозийных, энергоэффективных технологий, цифровизации, приборизации), в том числе из Единого государственного реестра новых технологий в строительстве. Будут применять результаты реализации научно-исследовательских работ жилищно-коммунальной инфраструктуры.

В целях дальнейшего развития жилищно-коммунальной инфраструктуры и соответствия нормативной правовой базы предпринимаемым мерам по повышению качества предоставляемых услуг, а также эффективности и надежности деятельности систем коммунального хозяйства, будет проведен комплекс мер по совершенствованию научно-технической документации.

При этом активную роль в развитии сектора теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения продолжит осуществлять АО "КазЦентр ЖКХ" (далее – КазЦентр ЖКХ) со следующими основными функциями: повышение инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального хозяйства в целях модернизации и

развития, проведение аналитических и научных исследований, внедрение инновационных технологий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, определение оптимальной модели модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства.

МИО для обеспечения охраны окружающей среды организуют пункты слива сточных вод для последующей очистки в КОС, сброса в накопительные емкости и поля фильтрации.

Промышленным предприятиям необходимо предусмотреть установку местных локальных очистных сооружений по первичной очистке сточных вод.

Все сточные воды населенных пунктов, отводимые в водные объекты, обеспечиваются биологической очисткой от органических загрязнений.

При очистке сточных вод объектов в населенных пунктах с количеством жителей до 500 человек по согласованию с уполномоченным органом в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения допускается использование физико-химической очистки с последующей доочисткой.

В населенных пунктах с количеством жителей более 500 человек в случаях, если не предусматривается использование очищенных стоков на полив, осуществляется биологическая очистка от соединений азота и фосфора.

При проектировании систем водоотведения рекомендуется применять технологии и прогрессивные технические решения, основанные на современных научно-технических разработках и экспериментальных исследованиях направленных более качественную, менее затратную очистку сточных вод, (отдавая предпочтение установкам полной заводской готовности) учитывающую не только объем, но состав сточных вод.

При этом особое внимание уделяется механизации трудоемких работ, автоматизации технологических процессов, а также готовых сооружений, изготавливаемых на заводах и в заготовительных мастерских, при этом следует применять материалы и реагенты, имеющие санитарно-эпидемиологическое заключение, подтверждающее их безопасность, выданное в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Состав сооружений следует выбирать в зависимости от характеристики и количества сточных вод, поступающих на очистку, требуемой степени их очистки, метода обработки осадка и местных условий.

В качестве проектов строительства, реконструкции, модернизации, планируемых к реализации за счет средств республиканского бюджета, будут первоочередно рассматриваться объекты КОС, находящиеся в государственной или коммунальной собственности, в управлении, хозяйственном ведении, на балансе организаций в которых, 50 % и более принадлежит государству и которые после ввода в эксплуатацию будут переданы в коммунальную собственность.

При необходимости реконструкции, в том числе, технического перевооружения, модернизации и расширении КОС, находящихся в частной собственности, необходимо предусматривать их реконструкцию (модернизацию) за счет внебюджетных инвестиций, в том числе в рамках инвестиционных программ субъектов естественных монополий.

Для всех населенных пунктов обязательно проведение предварительных общественных слушаний, для определения готовности жителей использовать централизованные сети водоотведения, КОС и общей готовности к подключению к сетям водоотведения.

В настоящее время в сфере водоотведения острой проблематикой характеризуются вопросы отсутствия или неудовлетворительного функционирования КОС в 65 городах.

В связи с высокой капиталоемкостью предусмотрена возможность задействования различных механизмов реализации проектов, в том числе посредством привлечения займов международных финансовых организаций (далее – МФО).

Механизм привлечения займов МФО имеет достаточный потенциал и ориентирован на масштабное привлечение заемных средств МФО (Европейского банка реконструкции и развития, Азиатского банка развития, Всемирного банка и других), что позволит сделать коммунальный сектор более функциональным, устойчивым и инвестиционно-привлекательным.

Проекты строительства или реконструкции КОС будут реализованы:

1) в 27 городах с численностью населения свыше 45 тысяч человек за счет привлечения займов МФО под государственную гарантию;

2) в 38 малых городах с численностью населения до 45 тысяч человек за счет трансфертов из республиканского бюджета ввиду низкой инвестиционной привлекательности.

Проекты будут реализованы поэтапно с учетом экологической обстановки в регионе и возможностей государственного бюджета.

Перечень городов по годам реализации проектов КОС будет утвержден уполномоченным органом.

Учитывая готовность и заинтересованность МФО, водоканалами 27 крупных городов будут приняты меры по привлечению заемных средств МФО под государственную гарантию Правительства.

Получателем государственной гарантии будут организации по водоснабжению и водоотведению.

При этом, выполнение требований к юридическим лицам, претендующим на получение государственной гарантии (предоставлению гарантии банка второго уровня, договора страхования, оплате единовременной комиссии) повлечет рост тарифа на коммунальные услуги.

В этой связи, необходимо освободить организации по водоснабжению и водоотведению от указанных требований путем включения проектов КОС в Перечень социально-значимых проектов, по которым одним из источников погашения негосударственного займа под государственную гарантию являются выплаты (платежи) из республиканского и местных бюджетов, утверждаемый уполномоченными органами в сферах гарантированного государством заимствования и долга и исполнению бюджета.

В целях смягчения влияния займов МФО на тарифы коммунальных услуг при реализации проектов КОС потребуется субсидирование затрат организаций по водоснабжению и водоотведению по погашению и обслуживанию займов из республиканского бюджета. При этом основным условием реализации проектов является поэтапное повышение тарифов на услуги водоотведения с постепенным ежегодным снижением объема субсидий из государственного бюджета. В результате общий объем субсидий из республиканского бюджета не превысит сумму основного долга по привлекаемому займу.

Для обеспечения расчета необходимого объема субсидий будет изменен порядок субсидирования затрат организаций водоснабжения и водоотведения и организаций в сфере передачи и снабжения электрической энергии, передачи и снабжения тепловой энергией на погашение и обслуживание займов МФО.

В целях недопущения строительства избыточных мощностей и неэффективного расходования бюджетных средств будут выработаны основные критерии и параметры проектов КОС и определена оптимальная мощность проектируемых сооружений.

Центральным координатором по подготовке и реализации проектов КОС выступит КазЦентр ЖКХ, который будет участвовать в отборе, подготовке, реализации и мониторинге проектов строительства и реконструкции КОС.

МИО разработают технико-экономические обоснования (далее – ТЭО) по проектам строительства и реконструкции КОС с учетом требований к разработке или корректировке, а также проведению необходимых экспертиз ТЭО инвестиционного проекта для предоставления государственных гарантий.

МИО обеспечат согласование с КазЦентром ЖКХ технического задания на разработку ТЭО, проектно-сметной документации (далее – ПСД), проектов ТЭО, ПСД до прохождения комплексной вневедомственной экспертизы на предмет технических и технологических решений, применения продукции казахстанского содержания, энергоэффективных, ресурсосберегающих, новых технологий.

В целях эффективного расходования бюджетных средств и качественной реализации проектов КОС уполномоченным органом будет разработана и утверждена методика отбора проектов, рассмотрения, согласования и мониторинга реализации

проектов КОС, а также выработан системный подход при проектировании КОС и переработана существующая нормативная база СН "Водоотведение; Наружные сети и сооружения", в части допустимых технологических решений.

Для рассмотрения проектов ТЭО, ПСД будет создана рабочая группа с участием заинтересованных уполномоченных органов, организаций, общественности с рабочим органом КазЦентр ЖКХ.

2. Приборизация коммунального сектора

В целях эффективного и рационального использования энергетических ресурсов, а также обеспечения прозрачности при начислении коммунальными предприятиями тарифа за потребление ресурсов, продолжится установка общедомовых приборов учета тепла и воды с дистанционной передачей данных и автоматизированных (индивидуальных) тепловых пунктов в многоквартирных жилых домах.

Финансирование приборизации жилищного фонда будет осуществляться через Организацию ЖКХ в рамках ранее выделенных средств на возвратной основе посредством механизмов финансового лизинга (срок лизинга 48 месяцев, ставка вознаграждения от 4 % до 11 % годовых) или выдачи целевого займа в рамках гражданского законодательства.

Поставщик приборов учета тепла и воды будет определяться на конкурсной основе в соответствии с законодательством в сфере государственных закупок.

Кроме того, оснащение общедомовыми приборами будет осуществляться за счет средств местных бюджетов, собственных средств объектов кондоминиума и других источников.

3. Внедрение цифровых технологий в сфере ЖКХ.

Активизируется внедрение цифровизации в отрасли ЖКХ, что обеспечит информационную поддержку процессу управления и прозрачности деятельности органов управления объектов кондоминиума, субъектов сервисной деятельности, СЕМ, контролирующих органов.

Вся информация касательно сведений о жилищном фонде и жителях, о потреблении энергоресурсов, текущем состоянии объектов ЖКХ, инженерных коммуникациях оцифруется и станет доступной для пользователей в электронных ресурсах и информационных системах субъектов отрасли с дальнейшей передачей на платформу "Е-Шаңырақ", которая будет передана в доверительное управление КазЦентрЖКХ.

5.2. Развитие жилищной инфраструктуры

1. Реализация МИО проектов жилищного строительства

МИО будут осуществлять в пределах средств, предусмотренных на соответствующий финансовый год в местных и республиканских бюджетах,

реализацию проектов по строительству (приобретению) социального жилья, реновации жилищного фонда и завершения проблемных объектов жилищного строительства в порядке, установленном данным пунктом, пунктами 6 и 7 настоящей Концепции.

МИО по согласованию с уполномоченными органами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – уполномоченный орган), гарантированного государством заимствования и долга, исполнения бюджета прогнозируют объем выпуска государственных ценных бумаг на строительство жилья, в том числе в рамках программ реновации жилищного фонда и завершения проблемных объектов жилищного строительства в соответствии с условиями протоколов Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан и (или) на рыночных условиях, решений Национального Банка Республики Казахстан, а также условий настоящей Концепции.

Не допускается использование вырученных средств от продажи жилья в период облигационного заимствования на цели, не соответствующие настоящей Концепции, решениям Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан и Национального Банка Республики Казахстан.

МИО по согласованию с уполномоченным органом имеют право осуществлять:

- выпуск государственных ценных бумаг в случае частичного досрочного или полного погашения ранее выпущенных государственных ценных бумаг;

- повторно использовать полученные от реализации жилья средства в рамках одного выпуска.

Выпущенные МИО государственные ценные бумаги будет приобретать единый оператор жилищного строительства (далее – единый оператор) в соответствии с решениями Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан с правом микширования с привлеченными рыночными средствами на следующих условиях:

- средневзвешенная ставка вознаграждения с учетом микширования – 4,25 % (четыре целых двадцать пять сотых процентов) годовых;

- срок займа – до 2 (два) лет;

- выплата основного долга – в конце срока займа с правом досрочного погашения по инициативе заемщика;

- выплата вознаграждения по займу – 1 (один) раз в полугодие;

- целевое назначение займа – строительство и (или) приобретение жилья.

Выкуп облигаций МИО на реализацию пилотного проекта "Шаңырақ" будет осуществляться на следующих условиях:

- цель займа – строительство социального кредитного жилья;

- ставка вознаграждения – 4,25 % (четыре целых двадцать пять сотых процентов) годовых;

- срок займа – до 22 (двадцать два) месяцев;

выплата вознаграждения по займу – 1 (один) раз в полугодие;

выплата основного долга – в конце срока займа с правом досрочного погашения по инициативе заемщика.

В рамках привлеченных средств за счет выпуска государственных ценных бумаг будет предусматриваться финансирование:

1) проектов социального кредитного жилья и реновации жилищного фонда из расчета предельной стоимости строительства 1 (один) квадратного метра в чистовой отделке (без затрат на инженерные сети):

не более 290 тыс. тенге – в городах Нур-Султане, Алматы и их пригородных зонах;

не более 240 тыс. тенге – в Атырауской и Мангистауской областях;

не более 220 тыс. тенге – в городе Шымкенте, Костанайской, Карагандинской, Туркестанской областях и области Ұлытау;

не более 200 тыс. тенге – в Восточно-Казахстанской, Западно-Казахстанской, Кызылординской областях и области Абай;

не более 180 тыс. тенге – в Актюбинской, Акмолинской, Алматинской, Павлодарской, Северо-Казахстанской, Жамбылской областях и области Жетісу.

2) пилотных проектов строительства индивидуальных жилых домов из расчета предельной стоимости строительства 1 квадратного метра жилья в чистовой отделке (без затрат на инженерные сети) – не более 170 тыс. тенге.

Допускается пересмотр предельной стоимости финансирования 1 (один) квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в соответствии с методикой корректировки предельной стоимости строительства (реализации, приобретения) 1 (один) квадратного метра общей площади жилища (квартиры), определенной настоящей Концепцией.

Затраты, превышающие финансируемый предельный ценовой параметр строительства 1 квадратного метра жилья, покрываются за счет средств местного бюджета. При этом реализация социального кредитного жилья допускается в пределах устанавливаемых ценовых параметров финансирования строительства.

Строящиеся жилые объекты должны оснащаться видеонаблюдением. МИО должны обеспечить представление информации для мониторинга хода строительства жилья через информационную систему единого оператора в порядке, определяемом уполномоченным органом.

Социальное жилье должно соответствовать III-IV классам комфортности согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства. Общая площадь 1 (один) единицы социального жилья не должна превышать 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5 %.

Допускается в пределах средств, предусматриваемых законом о республиканском бюджете на соответствующий финансовый год, предусматривать финансирование

строительства (приобретения) 1 (единицы) социального арендного жилья из расчета стоимости:

не более 11,6 млн тенге – в городах Нур-Султане, Алматы не более 8,8 млн тенге в городе Шымкенте – для работающей молодежи;

не более 9,6 млн тенге – для социально-уязвимых слоев населения, состоящих на учете нуждающихся в жилье в соответствии с жилищным законодательством и имеющим совокупный среднемесячный доход за последние шесть месяцев на каждого члена семьи ниже 1-кратного размера прожиточного минимума, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете.

При превышении стоимости 1 (один) единицы социального арендного жилья, установленного предела затраты покрываются за счет средств местного бюджета.

Приобретаемое на первичном или вторичном рынках недвижимости жилье должно соответствовать установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям.

В целях развития социальной инфраструктуры МИО будут предусматривать в рамках средств местных бюджетов финансирование строительства на первых этажах жилых домов объектов социального назначения (детских садов, детских мини-центров, поликлиник и других) по проектам, соответствующим установленным государственным нормативам в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

В целях привлечения инвестиций МИО будут реализовывать инфраструктурные проекты строительства социального кредитного жилья через механизм государственно-частного партнерства в соответствии с порядком планирования и реализации проектов государственно-частного партнерства, включающие вопросы планирования проектов государственно-частного партнерства, проведения конкурса и прямых переговоров по определению частного партнера, проведения мониторинга договоров государственно-частного партнерства, проведения мониторинга и оценки реализации проектов государственно-частного партнерства, утвержденных уполномоченным органом в области бюджетного планирования.

Основными условиями подтверждения доли участия частных застройщиков в реализации проекта через механизм государственно-частного партнерства являются:

наличие земельного участка на праве собственности, свободного от обременения, или долгосрочной аренды;

наличие проектно-сметной документации с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

согласие частного застройщика на предоставление обеспечения в виде залога земельного участка и проектно-сметной документации;

наличие заключения технического обследования о выполненном объеме строительно-монтажных работ по незавершенному строительству многоквартирного жилого дома до момента подачи заявки по реализации проекта с участием МИО;

подтверждение наличия денежных средств на строительство паркингов, встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения в многоквартирных жилых домах.

Частный застройщик обеспечивает финансирование строительства коммерческих площадей, возмещение затрат на проектирование и ввод в эксплуатацию.

2. Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры

В целях своевременного ввода строящегося жилья в эксплуатацию необходимо обеспечение новых районов жилищной застройки соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой (далее – ИКИ).

Согласно задаче 4 "Обеспечение внешней и внутренней связанности социального благополучия" Национального плана развития Республики Казахстан ежегодно в сельской местности планируется обеспечивать 22 тысячи земельных участков инженерными сетями, выделяемых для строительства индивидуального жилья.

В пределах средств, предусмотренных на соответствующий финансовый год в местных и республиканских бюджетах, будет осуществляться финансирование проектов:

1) строительства ИКИ в новых районах массовой жилищной застройки, включающих системы электро-, теплоснабжения, а также автономные котельные (за исключением котельных с установленной ниже 100 Гкал/ч, осуществляющих производство тепловой энергии в зоне централизованного теплоснабжения), инженерные сети водо-, газоснабжения (в пределах границ (черты) населенных пунктов), водоотведения (канализации), телефонизации, инженерные сооружения, внутриквартальные дороги и проезды;

2) строительства ИКИ (кроме работ по благоустройству) к МЖД частного застройщика на основании договора (определяющий порядок и условия реализации жилья и проведение мониторинга) о сотрудничестве.

При этом частный застройщик принимает одно из следующих встречных обязательств:

предоставление в аренду на долгосрочной основе со сроком не менее 5 (пяти) лет не менее 50 % объема введенного в эксплуатацию жилья лицам, состоящим на учете нуждающихся в жилище в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", в порядке, утверждаемом уполномоченным органом. Размер арендного платежа за аренду жилища в частном жилищном фонде определяется соответствующим порядком, утверждаемым уполномоченным органом;

реализация не менее 50 % объема жилья от общей площади по фиксированной цене за 1 квадратный метр:

до 310 тыс. тенге включительно – в городах Нур-Султане, Алматы и их пригородных зонах,

до 260 тыс. тенге – в городах Шымкенте, Атырау, Актау;

до 220 тыс. тенге – в других регионах.

Допускается пересмотр предельной стоимости реализации 1 (один) квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в соответствии с методикой корректировки предельной стоимости строительства (реализации, приобретения) 1 (один) квадратного метра общей площади жилища (квартиры), определенной настоящей Концепцией.

3) строительства сетей водо-, электро- и газоснабжения к неосвоенным новым земельным участкам, выделяемым лицам, состоящим на учете в МИО на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства, согласно требованиям земельного кодекса (далее – очередники). Подведение иной инфраструктуры (системы теплоснабжения, сети телефонизации, водоотведения и канализации, инженерные сооружения, внутриквартальные дороги и проезды) к таким участкам осуществляется за счет средств местного бюджета.

Для очередников, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с жилищным законодательством, МИО могут планировать по пилотному проекту строительство индивидуальных жилых домов и (или) блокированных малоэтажных жилых домов в едином архитектурном стиле с учетом экономического потенциала территориальной единицы (пригородные зоны, поселки городского типа, малые и моногорода с высоким потенциалом развития).

Жилые дома могут приобретаться за счет собственных средств или через займы АО "Отбасы банк".

3. Реализация льготного кредитования

Согласно задаче 2 "Обеспечение социального благополучия" Национального плана развития Республики Казахстан будут продолжены программы льготного кредитования граждан с доходами, недостаточными для самостоятельного решения жилищных вопросов, состоящих на учете нуждающихся в жилище в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

АО "Отбасы банк" в пределах средств, предусматриваемых в местных и (или) республиканских бюджетах, облигационных займов и поступающих кредитных платежей (возвратных средств) будет обеспечиваться предоставление:

1) предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 2 % (два процента) годовых для категорий лиц, определенных подпунктами 1-1), 1-2) пункта 1 статьи 67, подпунктами 2), 3) статьи 68 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", имеющих доход от трудовой и (или) предпринимательской деятельности за последние 6 (шесть) месяцев;

2) предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 5 % (пять процентов) годовых категориям лиц, определенных

пунктом 1 статьей 67 за исключением лиц, определенных подпунктом 4) статьи 68 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", имеющих доход от трудовой и (или) предпринимательской деятельности за последние 6 (шесть) месяцев.

Обязательными условиями кредитования являются:

срок кредитования – до 20 (двадцать) лет;

цель займа – приобретение социального кредитного жилья, в том числе построенного в рамках механизмов государственно-частного партнерства;

наличие на жилищном строительном сберегательном счете суммы первоначального взноса в размере не менее 10 % (десять процентов) от договорной суммы предварительного жилищного займа или в размере, определенном Законом Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан", для промежуточного жилищного займа. Часть размера первоначального взноса может покрываться жилищным сертификатом, выдаваемым МИО.

Реализация социального кредитного жилья, строящегося или построенного до введения в действие настоящей Концепции, осуществляется на основании заключенных соглашений и ранее действовавших программ.

Отбор потенциальных участников среди заявителей будет осуществляться на платформе АО "Отбасы банк" согласно дате и времени поданной заявки, дате постановки на учет, подтверждения нуждаемости в жилье и платежеспособности.

При этом по выделенным средствам на реализацию направления "Кредитование малообеспеченных семей", а также возвратных средств АО "Отбасы банк" обеспечивается кредитование очередников, в том числе по заявлениям на участие, принятым до введения в действие настоящей Концепции, исключительно на приобретение социального кредитного жилья МИО.

Максимальная сумма кредитования определяется на основании информации о реализуемом объекте, содержащей стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра жилища.

Перечень иных требований для кредитования и необходимых документов определяется внутренними документами АО "Отбасы банк".

Кроме того, будет реформировано жилищное законодательство с передачей функций МИО по постановке и учету нуждающихся в жилище полноценному институту развития и поддержки АО "Отбасы банк".

АО "Отбасы банк" будет финансироваться в пределах средств республиканских и местных бюджетов:

сроком на 25 лет по ставке вознаграждения 0,01 % годовых для предоставления предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 2 % годовых;

сроком на 20 лет по ставке вознаграждения 0,15 % годовых для предоставления предварительных или промежуточных жилищных займов по ставке вознаграждения не более 5 % годовых.

МИО совместно с АО "Отбасы банк" реализуют региональные программы льготного кредитования для молодежи.

В рамках инструментов АО "Отбасы банк" будет предусмотрена льготная ипотека с первоначальным взносом 10 %, ставкой вознаграждения не более 5 % для жителей моногородов с низким потенциалом развития в случаях отсутствия жилья по территории Республики Казахстан и наличия социального контракта по трудоустройству. Финансирование льготной ипотеки будет обеспечиваться за счет средств местных бюджетов, средств работодателей и иных источников. Условия кредитования и требования к участникам будут определяться внутренними документами АО "Отбасы банк".

Кроме того, АО "Отбасы банк" будет реализована Программа "Жана баспана" для кредитования военнослужащих, работников специальных государственных органов, сотрудников внутренних дел, получающих жилищные выплаты, за счет заемных и собственных средств, в том числе в рамках чистой прибыли, полученной за соответствующий финансовый год.

4. Новые инструменты субсидирования

Инструменты жилищной политики будут расширены за счет внедрения механизмов субсидирования в соответствии с посланием Главы государства народу Казахстана от 1 сентября 2021 года "Единство народа и системной реформы – прочная основа процветания страны", задачи 2 "Обеспечение социального благополучия" Национального плана развития Республики Казахстан.

В целях обеспечения трудящихся на селе доступным жильем будет установлен порядок субсидирования затрат работодателей, построивших в сельском населенном пункте жилища для своих работников.

Субсидии будут выделяться из средств республиканского или местных бюджетов согласно требований бюджетного законодательства при наличии подтверждающих документов о вводе построенного жилого дома в эксплуатацию.

Субсидированию подлежит не более 50 % затрат работодателя на строительство жилого дома общей площадью не более 100 квадратных метров, со стоимостью 1 квадратного метра не более 100 тысяч тенге.

Жилища будут предоставляться работникам, с которыми заключены трудовые договора на 5 летний срок.

По истечении данного срока работодатель вправе реализовать жилище работнику без учета суммы выплаченной субсидии из республиканского или местного бюджета.

Перечень сельских населенных пунктов, в которых работодатели планируют строительство жилья для своих работников, будет определяться местными

представительными органами на основании предложений местных исполнительных органов.

С целью обеспечения лиц, состоящих в очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий согласно требованиям жилищного законодательства, будет внедрен механизм субсидирования арендной платы в частном жилищном фонде.

Данным лицам в порядке, определяемом уполномоченным органом, будут предоставляться субсидии по аренде жилья без права выкупа в частном жилищном фонде через АО "Отбасы банк" в пределах средств, предусматриваемых законом о республиканском бюджете и решениями местных представительных органов на соответствующий финансовый год.

Арендовать жилье возможно у физических или юридических лиц, обладающих правами собственности на имущество, в том числе у единого оператора, в порядке, определяемом уполномоченным органом.

5. Стимулирование строительства жилья с привлечением единого оператора

Единым оператором будет обеспечиваться:

1) финансирование проектов строительства (приобретения) социального кредитного жилья и реновации жилищного фонда путем предоставления МИО облигационных займов по единой ставке 4,25 % годовых за счет микширования средств Национального фонда Республики Казахстан и привлеченных рыночных средств, а также средств Национального Банка Республики Казахстан по пилотному проекту "Шаңырақ";

2) предоставление гарантий в рамках законодательства о долевом участии в жилищном строительстве и доверительное управление единой информационной системой долевого участия в сфере жилищного строительства (информационная система "Казреестр");

3) субсидирование части ставки вознаграждения по кредитам частных застройщиков и ипотечных жилищных займов населения в порядке, утвержденном уполномоченным органом.

При этом частный застройщик предлагает не менее 50 % жилья по фиксированной цене реализации за 1 квадратный метр:

не более 310 тыс. тенге – в городах Нур-Султане, Алматы и их пригородных зонах;

не более 260 тыс. тенге – в городах Шымкенте, Атырау, Актау;

не более 220 тыс. тенге – в других регионах.

Допускается пересмотр предельной стоимости реализации 1 (один) квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в соответствии с методикой корректировки предельной стоимости строительства (реализации, приобретения) 1 (один) квадратного метра общей площади жилища (квартиры), определенной настоящей Концепцией.

Единый оператор жилищного строительства должен обеспечить контроль за исполнением предусмотренных требований.

4) реализация проектов арендного жилья с правом выкупа по соответствующим меморандумам (соглашениям), заключаемым с государственными и негосударственными юридическими лицами, а также в рамках собственных программ единого оператора.

Ценовой параметр 1 квадратного метра приобретаемого жилья не должен превышать:

310 тыс. тенге – в городах Нур-Султане, Алматы и их пригородных зонах;

260 тыс. тенге – в городах Шымкенте, Атырау, Актау;

220 тыс. тенге – в других регионах.

Допускается пересмотр предельной стоимости реализации 1 (один) квадратного метра общей площади жилища (квартиры) в соответствии с методикой корректировки предельной стоимости строительства (реализации, приобретения) 1 (один) квадратного метра общей площади жилища (квартиры), определенной настоящей Концепцией.

Для реализации проектов используются, с правом микширования, поступающие арендные платежи, неиспользованный остаток бюджетных средств, а также средства, привлекаемые на внутреннем и международных рынках капитала на рыночных условиях.

Объемы строительства и (или) приобретения арендного жилья определяются уполномоченным органом и направляются единому оператору с разбивкой по регионам с учетом потребности в арендном жилье на основе информации о количестве очередников;

5) проектное финансирование инвестиционных проектов частных застройщиков на принципах платности, срочности и возвратности при привлечении средств на внутреннем и международных рынках капитала на рыночных условиях.

Порядок финансирования, требования к частным застройщикам и введенному в эксплуатацию жилью, отбора и рассмотрения проектов жилищного строительства будет определяться внутренними документами единого оператора.

Ценовые параметры строительства и реализации жилья за 1 квадратный метр по проектам частных застройщиков будут определяться исходя из рентабельности и возвратности средств.

Обязательными условиями финансирования будут являться:

участие частного застройщика с собственными денежными средствами;

наличие у частного застройщика земельного участка в собственности или на праве аренды (на период строительства);

Построенное жилье реализуется частными застройщиками и/или Единым оператором по собственным программам, в том числе через ипотечные жилищные займы.

6) формирование пула арендного жилья в порядке, определяемом уполномоченным органом:

путем приобретения готового жилья у юридических лиц за счет возврата арендных платежей, поступающих в рамках проекта арендного жилья с правом выкупа, или привлекаемых средств на рыночных условиях;

путем заключения долгосрочных договоров аренды с юридическими лицами.

Будут проработаны вопросы партнерства с частными застройщиками по принципу ГЧП в целях финансирования строительства жилья в рамках комплексной застройки территорий. Порядок и условия реализации проектов определяются внутренними нормативными документами единого оператора исходя из рентабельности проектов и возвратности средств. При этом проекты, планируемые к финансированию, должны быть согласованы с уполномоченным органом.

В целях мониторинга доступности жилья, создания комфортных условий проживания населения и определения эффективности мер единый оператор жилищного строительства будет проводить аналитические исследования с визуализацией результатов в информационной системе.

Для снижения себестоимости строительства жилья и повышения доли казахстанского содержания единый оператор внедрит онлайн-платформу на базе информационной системы, в которой производителями будет размещаться информация о строительных материалах.

6. Меры по завершению проблемных объектов жилищного строительства

Уполномоченной организацией, осуществляющей деятельность согласно Закону Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – уполномоченная организация), будут приняты комплексные меры по завершению проблемных объектов жилищного строительства.

Межведомственной комиссией МИО по вопросам долевого участия в жилищном строительстве будет рассматриваться перечень объектов и направляться уполномоченной организации для финансирования за счет средств, получаемых от Единого оператора, а также получаемых в рамках бюджетного кредитования в порядке, предусмотренном действующим бюджетным законодательством Республики Казахстан, за счет выпуска государственных ценных бумаг МИО.

Уполномоченная организация в соответствии с порядком, утвержденным МИО, за счет привлеченных средств будет осуществлять финансовый, юридический и технический аудит проблемных объектов жилищного строительства, снос и (или) демонтаж объектов, в том числе объектов незавершенного строительства, выкуп земельных участков (прав землепользования, финансировать проектные и строительно-монтажные работы, строительство новых МЖД, а также авансировать строительство с условием обеспечения возвратности средств).

Ценовые и технические параметры жилых объектов определяются на основании утвержденной проектно-сметной документации, положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы и результатов технического аудита об

объемах выполненных работ. На основании данных документов, а также данных о наличии свободных площадей, уполномоченная организация определяет объем финансовых средств, необходимый для завершения строительства, с условием обеспечения возвратности средств в установленные сроки.

Возвратность средств обеспечивается за счет передачи уполномоченной организации свободных площадей и (или) средств от их реализации в проблемных объектах и (или) новых многоквартирных жилых домах, а также денежных средств и (или) имущества, взысканного в пользу дольщиков.

Уполномоченная организация с учетом возвратности средств перед единым оператором по согласованию с МИО использует повторно средства от реализации свободных площадей на объектах и (или) средств от реализации имущества, взысканного в пользу дольщиков, а также в рамках предоставляемых кредитных средств, на строительство новых МЖД (со встроенными помещениями и паркингом).

МИО вправе за счет средств местного бюджета обеспечивать финансирование и строительство инженерных сетей, благоустройство в рамках завершения строительства проблемных объектов.

МИО обеспечивает исполнение своих обязательств и (или) обязательств уполномоченной организации перед Единым оператором в установленные сроки.

7. Капитальный ремонт и реновация жилищного фонда

МИО будут утверждены по согласованию с общественностью программы реновации жилищного фонда "старых кварталов" и установлены в ней механизм и критерии реализации, в том числе порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации, а также механизмы финансирования, в том числе с привлечением уполномоченной организации.

При этом собственникам жилых помещений будут предоставляться новые квартиры в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры. Собственникам нежилых помещений возмещается ее стоимость.

В случае согласия собственника нежилого помещения, возмещение за реализуемое имущество может быть обеспечено путем предоставления равнозначных по площади нежилых помещений в строящихся объектах.

Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется МИО с учетом износа строительных конструкций жилого фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников помещений.

Собственники индивидуальных жилых домов аварийного (ветхого) состояния могут обращаться в МИО для включения в программу реновации при соблюдении порядка, установленного законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

В рамках реализации проектов по реновации жилищного фонда МИО могут предусматривать строительство малогабаритного жилья и жилья I-IV классов

комфортности с коммерческими помещениями и паркингами для реализации на рынке в целях реинвестирования проекта или реновации ветхого жилья.

Стоимость строительства общей площади жилья определяется на основе положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на ПСД жилых домов.

Стоимость реализации 1 квадратного метра общей площади жилья определяется уровнем комфортности строящегося жилья и сложившейся конъюнктуры рынка недвижимости на момент реализации, но не ниже себестоимости строительства.

Финансирование проектов реновации жилищного фонда может осуществляться за счет средств местного бюджета и иных источников: привлечение частных инвестиций, в том числе через механизмы ГЧП, займы финансовых институтов, привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора, в том числе за счет государственных ценных бумаг, доходы от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проекта.

МИО может осуществлять строительство жилья на площадке сноса аварийного (ветхого) жилья. При этом снос аварийных (ветхих) жилых домов производится за счет средств местного бюджета.

Дочерняя организация АО "НУХ "Байтерек" будет рассматривать совместное участие с МИО в реализации проектов по реновации жилищного фонда при привлечении средств на внутреннем и (или) международных рынках капитала.

При этом в рамках облигационных займов допускается рассматривать финансирование строительства жилой части объектов со встречным обязательством реализации жилья очередникам соразмерно объему финансирования по ценовым параметрам, предусмотренным подпунктом 1) пункта 1 настоящего подраздела.

Для обеспечения безопасных условий проживания граждан будет проводиться оценка технического состояния (паспортизации) жилищного фонда с целью выявления аварийного жилья, подлежащего сносу или капитальному ремонту.

В результате проведения инвентаризации МЖД будут получены объективные данные по количеству домов и их техническим характеристикам, оснащенности общедомовыми приборами учета и автоматизированными системами регулирования теплопотребления.

Будет сформирован реестр данных по каждому МЖД, прошедших паспортизацию и подлежащих капитальному ремонту.

В рамках повышения энергоэффективности жилищно-коммунальной инфраструктуры будет продолжен капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума с элементами термомодернизации на возвратной основе и перехода на индивидуальные приборы учета ресурсов с дистанционной передачей.

Будет проводиться информационно-разъяснительная работа среди населения по вопросам энергосбережения и повышения энергоэффективности, что позволит

сформировать у собственников квартир, нежилых помещений понимание необходимости бережного отношения к общему имуществу объекта condominiumа и экономии энергоресурсов.

МИО в пределах компетенции будут использовать суммы средств, выплаченных жителями за капитальный ремонт общего имущества объектов condominiumа, на ремонт других объектов condominiumа и обеспечивать финансирование содержания уполномоченной организации, специализирующейся на ремонте жилых домов, за счет местного бюджета.

Будет автоматизирован механизм назначения жилищной помощи малообеспеченным гражданам для оплаты коммунальных услуг, что ускорит получение государственной услуги.

МИО в рамках внедрения реформы в сфере ЖКХ будут обеспечивать государственное техническое обследование функционирующих МЖД и регистрацию объектов condominiumа за счет средств местного бюджета, что позволит в целом по республике обеспечить 100% регистрацию объекта condominiumа и создать законные предпосылки для использования собственниками квартир, нежилых помещений отдельных частей общего имущества объекта condominiumа.

Принцип "один дом – одно объединение собственников имущества – один счет" предусматривает индивидуальный подход по управлению каждым домом и обеспечивает прозрачность за расходованием средств на содержание объекта condominiumа.

В целях повышения качества обслуживания сервисными организациями и улучшения условий проживания граждан будут приняты меры по совершенствованию жилищного законодательства в части вопросов управления и содержания общего имущества объекта condominiumа многоквартирных жилых домов.

6. Целевые индикаторы и ожидаемые результаты

Достижение целевых индикаторов по итогам 2026 года:

1. 100% доступ населения к услугам водоснабжения в городах и селах.
2. Снижение износа сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения – до 45 %.
3. Обеспечение многоквартирных жилых домов общедомовыми приборами учета тепла и воды – до 100 %.
4. 95 % обеспечение очистки сточных вод в городах республиканского и областного значения.
5. Доступность жилья – 0,47 (отношение среднедушевых доходов населения на среднюю стоимость 1 кв. м. (продажа нового жилья (квартиры в многоквартирных домах)).
6. Снижение доли объектов condominiumов, требующих капитального ремонта – до 30 %.

Основные ожидаемые результаты по итогам 2026 года:

1. Улучшение качества коммунальных услуг, что обеспечит для населения надлежащий уровень гигиены, санитарии и безопасности.
2. Надежность функционирования жилищно-коммунальной инфраструктуры.
3. Повышение энергоэффективного использования ресурсов в жилищно-коммунальной сфере.
4. Прирост объема инвестиции в жилищное строительство на 46 %.
5. Увеличение жилищного фонда и создание комфортного жилья за счет строительства, модернизации, реновации и капитального ремонта.

При реализации Концепции в приоритетном порядке за счет средств государственного бюджета средства выделяются на достижение индикаторов/показателей, отраженных в национальных проектах соответствующей отрасли.

Приложение
к Концепции развития
жилищно-коммунальной
инфраструктуры до 2026 года

План действий по реализации Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года

№ п/п	Наименование реформ/ основных мероприятий	Форма завершения	Срок завершения	Ответственные исполнители
1	2	3	4	5
Направление 1. Модернизация и развитие коммунального сектора				
Целевой индикатор 1. Доступ населения к услугам водоснабжения: в городах (2022 г. – 98,5%, 2023 г. – 99%, 2024 г. – 99,5%, 2025 г. – 100%) в селах (2022 г. – 94,7%, 2023 г. – 95,1%, 2024 г. – 97,5%, 2025 г. – 100%)				
1.	Реализация инфраструктурных проектов по развитию систем водоснабжения (строительство и реконструкция 18,4 тыс. км. сетей водоснабжения и 29 групповых водовода)	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующего за отчетным годом	МИИР, МЭГПР, МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
	Проведение поисково-разведочн			

2.	ых работ для определения подземных запасов воды с учетом потребности в системах водоснабжения	информация в МЭГПР	ежегодно, январь 2022 – 2025 годов	МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
3.	Актуализация региональных планов строительства, реконструкции и модернизации систем водоснабжения и водоотведения с учетом потребности в системах водоснабжения и водоотведения	информация в МИИР	4 квартал 2022 года	МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
4.	Создание единой эксплуатирующей организации систем водоснабжения в каждом районном центре	постановление акима	2022 – 2023 годы	МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента

Целевой индикатор 2.

Снижение износа сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения

(2022 г. – 51%, 2023 г. – 50%, 2024 г. – 48%, 2025 г. – 47%, 2026 г. – 45%)

5.	Принятие региональных планов строительства, реконструкции и модернизации систем теплоснабжения с учетом потребности	информация в МИИР, АО "КазЦентр ЖКХ"	4 квартал 2022 года	МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
6.	Реализация инфраструктурных проектов тепло-, водоснабжения и водоотведения (реконструкция более 6 тыс. км. сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения)	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующего за отчетным годом	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
	Совершенствование порядка субсидирования			МИИР, МИО областей, городов

7.	строительства, реконструкции и модернизации систем тепло-, водоснабжения и водоотведения	приказ МИИР	4 квартал 2022 года	Нур-Султана, Алматы и Шымкента, МНЭ, МФ, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)
----	--	-------------	---------------------	--

Целевой индикатор 3.

Уровень обеспеченности общедомовыми приборами учета тепла и воды

(2022 г. – 76%, 2023 г. – 83%, 2024 г. – 91%, 2025 г. – 100%, 2026 г. – 100%)

8.	Утверждение региональных планов по установке общедомовых приборов учета тепла и воды с указанием источников финансирования (местный бюджет, собственные средства объектов кондоминиума или другие источники)	информация в МИИР	4 квартал 2022 года	МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)
9.	Проведение информационно-разъяснительной работы по необходимости установки общедомовых приборов учета тепла и воды	информация в МИИР	ежегодно, в течение 2022 – 2026 годов	МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)

Целевой индикатор 4.

Уровень очистки сточных вод в городах республиканского и областного значения

(2022 г. – 79,7%, 2023 г. – 80%, 2024 г. – 81%, 2025 г. – 94,0%, 2026 г. – 95%)

10.	Реализация инфраструктурных проектов по строительству и реконструкции канализационно-очистных сооружений	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, в течение 2023 – 2026 годов	МИИР, МФ, МНЭ, МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)
11.	Реализация инфраструктурных проектов строительства и реконструкции ливневых канализаций и арычной системы (	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно,	МИИР, МФ, МИО городов

	375 км сетей арычной системы и 500 км сетей ливневой канализации)		1 квартал следующего за отчетным годом	Нур-Султана, Алматы и Шымкента
12.	Реализация проектов по автоматизации производственных процессов водоснабжения, водоотведения и очистных сооружений (19 проектов)	информация в А О "КазЦентрЖКХ"	ежегодно, в течение 2022 – 2026 годов	МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
13.	Совершенствование порядка субсидирования затрат организаций водоснабжения и водоотведения, организаций в сфере передачи и снабжения электрической энергии, передачи и снабжения тепловой энергией на погашение и обслуживание займов международных финансовых организаций, привлеченных для реализации проектов по расширению, модернизации, реконструкции, обновлению, поддержанию существующих активов и созданию новых активов в населенных пунктах	приказ МИИР	3 квартал 2022 года	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента, МНЭ, МФ, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)
	Привлечение водоканалами заимов международных финансовых организаций под государственную	соглашение о предоставлении	ежегодно,	МИО областей, городов Нур-Султана,

14.	гарантию для реализации проектов строительства и реконструкции канализационно-очистных сооружений	государственной гарантии (кредитное соглашение)	2023 – 2026 годы	Алматы и Шымкента, МНЭ, МФ, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)
15.	Утверждение методики отбора, рассмотрения, согласования и мониторинга реализации проектов строительства, реконструкции, модернизации канализационных очистных сооружений в пределах населенных пунктов Республики Казахстан	приказ МИИР	4 квартал 2022 года	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)
16.	Совершенствование строительных норм Республики Казахстан 4.01-03-2 0 1 1 "Водоотведение. Наружные сети и сооружения"	приказ структурного подразделения МИИР	4 квартал 2022 года	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию)

**Направление 2.
Развитие жилищной
инфраструктуры**

Целевой индикатор 5.

Доступность жилья по республике

(2022 г. – 0,37, 2023 г. – 0,39, 2024 г. – 0,41, 2025 г. – 0,44, 2026 г. – 0,47)

17.	Обеспечение строительства 77,5 млн кв. метров жилья и инфраструктуры в районах массовой жилищной застройки	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующего за отчетным годом	МИИР, МФ, МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
18.	Обеспечение строительства инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах массовой	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующего за отчетным годом	МИИР, МФ, МИО областей, городов

	жилищной застройки			Нур-Султана, Алматы и Шымкента
19.	Утверждение основных условий финансирования АО "Отбасы банк" для выдачи предварительных и промежуточных жилищных займов (2%-5%)	постановление Правительства Республики Казахстан	ежегодно, 2022 – 2026 годы	МИИР, МНЭ, МФ, АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию), АО "Отбасы банк" (по согласованию)
20.	Внедрение цифровых технологий, обеспечивающих прозрачность механизмов долевого участия в жилищном строительстве "КазРеестр"	информационная система	декабрь 2022 года	МИИР, МЦРИАП
21.	Внесение изменений в нормативно-правовые акты, регламентирующие порядок предоставления субсидий для возмещения части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным банками второго уровня населению, через субъектов квазигосударственного сектора и субсидирования ставки вознаграждения по выдаваемым кредитам банками второго уровня субъектам частного предпринимательства для целей жилищного строительства	приказы МИИР	4 квартал 2022 года	МИИР, МНЭ, МФ, АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию), АО "КЖК" (по согласованию)

22.	Утверждение методики корректировки предельной стоимости строительства (реализации, приобретения) 1 (один) квадратного метра общей площади жилища (квартиры), определенных Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года	приказ структурного подразделения МИИР	4 квартал 2022 года	МИИР, АО "НУХ "Байтерек" (по согласованию), АО "КЖК" (по согласованию), МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
-----	--	--	---------------------	--

Целевой индикатор 6.

Доля объектов кондоминиумов, требующих капитального ремонта

(2022 г. – 31,6%, 2023 г. – 31,2%, 2024 г. – 30,8%, 2025 г. – 30,3%, 2026 г. – 30%)

23.	Реализация проектов по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов (1163 многоквартирных жилых дома)	акты ввода в эксплуатацию	ежегодно, 1 квартал следующего за отчетным годом	МИИР, МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
24.	Наполнение системы централизованного сбора и хранения электронных информационных ресурсов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства результатами проведения оценки технического состояния многоквартирных жилых домов	информация в МИИР	ежегодно, в течение 2022 – 2026 годов	МИО областей, городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента
25.	Поддержка развития института	информация в МИИР РК	4 квартал 2022 года	МИО областей, Городов Нур-Султана, Алматы и Шымкента,

	собственников имущества			АО "КазЦентрЖКХ" " (по согласованию)
26.	Разработка и переработка нормативно-технических документов в сфере архитектуры, градостроительства, строительства и жилищно-коммунального хозяйства	протокол научно-технического совета	ежегодно, в течение 2022 – 2026 годов	МИИР, АО "КазЦентрЖКХ" (по согласованию) АО "КазНИИСА" (по согласованию)
27.	Проведение информационно-разъяснительной работы по энергосбережению и повышению энергоэффективности	информация в МИИР	ежегодно, в течение 2022 – 2026 годов	АО "КазЦентрЖКХ" " (по согласованию)
28.	Реализация научно-исследовательских работ с целью разработки энергоэффективных материалов и технологий, программно-аппаратных комплексов по передаче данных для снижения стоимости коммунальных услуг	информация в МИИР	ежегодно, в течение 2022 – 2026 годов	АО "КазЦентрЖКХ" " (по согласованию)

Примечание: расшифровка аббревиатур:

МИОР	—	Министерство информации и общественного развития Республики Казахстан
МСХ	—	Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан
АО "НУХ "Байтерек"	—	акционерное общество "Национальный управляющий холдинг "Байтерек"
МИО	—	местные исполнительные органы
МТСЗН	—	Министерство труда и социальной защиты населения Республики Казахстан
МИИР	—	Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан

МФ	—	Министерство финансов Республики Казахстан
АО "КЖК"	—	акционерное общество " Казахстанская жилищная компания"
АО "Отбасы банк"	—	акционерное общество " Жилищный строительный сберегательный банк "Отбасы банк"
АО "КазЦентр ЖКХ"	—	акционерное общество " Казахстанский центр жилищно-коммунального хозяйства"
МНЭ	—	Министерство национальной экономики Республики Казахстан
МЭГПР	—	Министерство экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан

Приложение к
постановлению Правительства
Республики Казахстан
от 23 сентября 2022 года № 736

Перечень утративших силу некоторых решений Правительства Республики Казахстан

1. Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054 "Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020-2025 годы".

2. Постановление Правительства Республики Казахстан от 8 июня 2020 года № 357 "О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054 "Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020 – 2025 годы".

3. Постановление Правительства Республики Казахстан от 18 августа 2020 года № 520 "О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054 "Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020 – 2025 годы".

4. Постановление Правительства Республики Казахстан от 15 декабря 2020 года № 849 "О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054 "Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020 – 2025 годы".