**ЖИЛИЩНЫЕ ПРОГРАММЫ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**«Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Кыргызской Республике»**

С 1991 года жилищный сектор страны попал в условия структурной реформы в рамках общего перехода к рыночной экономике, что вызвало:

* изменение формы собственности в том числе и на жилье
* устранение государства от обязанности прямого обеспечения жильем;
* приватизацию жилищного фонда (к 1994 году было приватизировано 90% жилищного фонда);
* прекращение с 1991 года выделения бюджетных ассигнований на ремонт домов;
* потерю части жилищного фонда за счет перепрофилирования их под объекты бизнеса (магазины, аптеки и т.д.).

Эти изменения вызвали большие проблемы. Приватизация жилищного фонда и прекращение бюджетных ассигнований на ремонт привели к ускоренному старению жилищного фонда и резко обострившие проблему его сохранности, особенно приватизированной части жилищного фонда, а именно мест общего пользования в многоквартирных жилых домах. Граждане, которые стояли в очереди на получение жилья от государства, потеряли эту возможность. Резко снизилось количество вводимого вновь построенного жилья из-за структурных изменений в экономике. Все эти проблемы потребовали от государства принятие мер к их решению.

**1998год.** Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Кыргызской Республике, утверждена Постановлением Правительства КР от 5 августа 1998 года N 520 (далее - Концепция).

На момент принятия Концепции **общая площадь жилищного фонда в целом по** республике составляла 59360 тыс. кв. метров, из них 23481 тыс.кв метров приходились на города и районные центры республики (городские поселения) и 35879 тыс. кв. метров - на сельскую местность. Из 59360 тыс. кв. метров жилого фонда 55050 тыс. кв. метров составлял частный сектор, 44% которого приватизировано, что охватывает более двух третей квартир государственной и коммунальной собственности. В городских поселения из обобществленного жилищного фонда оборудованность водопроводом 93,9%, канализацией - 88,4%, центральным отоплением - 86,7%, ваннами (душем) - 76,1%, газом - 71,6%, горячим водоснабжением — 62,1%. В сельской местности степень благоустроенности жилого фонда ниже и составляла по водопроводам 42,6%, канализации 33,9%, центральному отоплению 29,2%, ваннам и душам 19,0%, газоснабжению 44,8%, горячему водоснабжению 6,0%.

Основные цели Концепции:

* обеспечение нормальных условий для проживания населения;
* снижение затрат на предоставление услуг;
* смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования.

Для решения проблемы сохранности приватизированного жилищного фонда Концепция была нацелена на новые формы организации:

* перевод приватизированного жилого фонда на новую организационно-правовую форму управления, содержания и эксплуатации — организация кондоминиумов;
* создание альтернативных производственных структур, бывшие домоуправления, финансировавшиеся из государственного бюджета. становятся самостоятельными предприятиями по обслуживанию и эксплуатации домов и их инфраструктуры, на рынке появляется новый вид услуг;
* начат постепенный переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг с внедрением системы субсидий малообеспеченным гражданам (город Бишкек).

**Были утверждены новые государственные стандарты жилищной сферы:**

* Государственный стандарт Кыргызской Республики социальной нормы площади жилья устанавливается 14 кв.м общей площади жилья на одного человека;
* Государственный стандарт Кыргызской Республики стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья с учетом поэтапного доведения тарифов до фактической себестоимости и частичного включения затрат на капитальный ремонт за счет населения;
* Государственный стандарт Кыргызской Республики уровня платежейграждан по отношению к уровню затрат на содержание и ремонт жилья,стоимости коммунальных услуг;
* Государственный стандарт Кыргызской Республики максимальнодопустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилья икоммунальные услуги в совокупном семейном доходе,исходя из социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг.

Для защиты социально уязвимых слоев населения предполагалось развить систему субсидий на жилье и коммунальные услуги.

**Концепция развития жилищного строительства в Кыргызской Республике**

**до 2010 года**

**2000 год.** Низкая обеспеченность населения жилой площадью, отсутствие возможности улучшения жилищных условий малообеспеченным семьям и гражданам, имеющим право на получение бесплатного жилья и другие проблемы жилищной сферы стали основой принятия Концепции развитияжилищного строительства Кыргызской Республики до 2010 года, утвержденной [Указом](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/2238?cl=ru-ru) Президента Кыргызской Республики от 6 апреля 2000 года N 76 (далее — Концепция 2000)[[1]](#footnote-2). Она ставит перед государством решение двух задач:

1. осуществить значительные прямые и непрямые субсидии на строительство жилья для граждан, имеющих право на его бесплатное получение, и для граждан, имеющих право на помощь со стороны государства при его получении (граждане с низкими доходами, работники бюджетной сферы, военнослужащие);
2. сформировать рынок жилья, учитывая, что жилье это:

* средство первой необходимости;
* важнейший потребительский товар;
* средство сбережения.

Эти задачи предполагают развитие жилищного строительства, которое должно идти за счет:

* государственного финансирования строительства жилья для уязвимых групп населения и работников бюджетной сферы;
* организации **ипотечного кредитования** для населения, которое в последующем должно стать доступным и наиболее привлекательным для широких слоев населения способом финансирования покупки жилья.;
* модернизации строительной индустрии и совершенствования технологии строительства;
* увеличения объемов строительного производства;
* укрепления банковской системы;
* активизации рынка инвестиционного капитала;
* создание широкого слоя собственников недвижимости;
* выдачи целевых субсидии на приобретение жилья;
* кредитование жилищного строительства;

Для реализации Концепции 2000 предусматривается ресурсное, архитектурно-строительное, правовое обеспечение. В рамках правового обеспечения предполагается пересмотреть Жилищный кодекс, утвержденный в 1983 году, и принять новый Жилищный кодекс Кыргызской Республики.

[**Государственная программа**](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851#unknown) **жилищного строительства до 2010 года**

**2001 год.** На основе Концепции 2000 года в 2004 году принимается «[Государственная программа](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851#unknown) жилищного строительства до 2010 года», утвержденная [П](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851#unknown)остановлением Правительства Кыргызской Республики от 25 апреля 2001 года № 188. Данная программа была нацелена на расширение возможностей населения в приобретении жилья в собственность. Основными направлениями реализации Программы являются:

* кредитование жилищного строительства;
* государственная поддержка населения в приобретении жилья (целевые субсидии);
* долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения;
* государственное финансирование жилья для категории граждан из числа нуждающихся, которым гарантируется выделение жилья, и граждан, стоящих в очереди на получение жилья в местных органах государственной власти, в части предоставления государственных субсидий заемщикам при приобретении жилья с помощью ипотечного кредита в качестве оплаты доли в дополнение к собственным средствам и ипотечному кредиту;
* программы мер по созданию условий и развитию ипотечного кредитования в Кыргызской Республике;
* развитие механизмов эксплуатация и обслуживание жилищного фонда.

Данная программа планировала увеличить объемы нового строительства. Общая площадь жилья должна была возрасти примерно с 50 млн. кв.м. до 78 млн кв.м к 2010 году. Программа в целом предусматривала за десять лет (2001-2010 гг.) построить 17,6 млн. кв. м жилья, в том числе 6,1 млн. кв.м в 2001-2005 годы. На реализацию [Государственной программы](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851#unknown) требовалось 197,9 млрд. сомов, в том числе 11,8 млрд. сомов бюджетных средств. Фактически в 2001-2005 годы было введено 2,3 млн. кв. м жилья, что в три раза меньше запланированного. За счет государственных средств было построено 9,2 тыс. кв.м жилья. В итоге объем ввода жилья за счет государственных средств, вместо 6 процентов от общего объема ввода жилья, фактически составил всего 0,8 процента от общего объема ввода жилья.

**Стратегия развития страны на 2007-2010 годы**

**2007 год.** Стратегия развития страны на 2007-2007 годы утверждена [Указом](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/4610?cl=ru-ru) Президента Кыргызской Республики от 16 мая 2007 года N 249 (далее Стратегия 2007). На момент принятия Стратегии2007 в улучшении жилищных условий только из числа зарегистрированных граждан нуждались 166 тыс. семей, свыше 1,6 тыс. семей проживали в аварийных и ветхих домах, 17 тыс. - в общежитиях и арендуют жилье у частных лиц. Свыше 16 тыс. семей подлежит расселению из опасных зон, подверженных прогнозируемым стихийным ситуациям. Особенно остро жилищная проблема стоит перед молодыми семьями. Их финансовые возможности ограничены, так как в подавляющей массе молодые работники имеют низкие доходы и не имеют накоплений. Средняя обеспеченность жильем 1 человека составляет 11,9 кв.м. Более 65% семей располагают жилой площадью менее 5 кв.м на человека.

**Государство перестало быть основным участником в жилищном строительстве**, что практически полностью прекратило строительство социального жилья. В таких условиях население республики стало активнее участвовать в решении собственных жилищных проблем. За 2001-2005 года было за счет средств населения построено 2156,4 тыс. кв.м жилья, или 94% от общего объема введенных в эксплуатацию жилых домов. Также ухудшилось содержания и эксплуатация инфраструктурных сооружений, что повысило риски для населения.

В этих условиях Стратегия2007 поставила цель комплексного решения проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания. Реализация Стратегии должна была осуществляться по следующим направлениям:

* жилищное строительство;
* обеспечение доступности жилья.

Стратегия2007 предполагает различные методы увеличения строительства жилья. Также были предприняты меры к реализации доступности жилья. Среди них важными являются изменение роли и содержания института социального найма государственного и муниципального жилья, разработка мер для долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения и др.

Она определила три программы государственной поддержки ипотечного кредитования:

1. Жилье для молодых учителей и врачей в рамках программ "Депозит молодого учителя" и "Депозит молодого врача", на что ежегодно необходимо направлять из бюджета до 3,6 млн. долларов США;

2. Создание договорной накопительной системы обеспечения жильем, по которой до 2010 года можно обеспечить жилищными кредитами до 3500 семей;

3. Долевое строительство социального жилья для уязвимых групп населения за счет ресурсов республиканского бюджета для узкой категории особо нуждающихся граждан (включая семьи с детьми-инвалидами,многодетные и неполные семьи) с долгосрочным выкупом получателями жилья у государства. Этот механизм предполагает софинансирование проектов со стороны органов местного самоуправления и организаций.

Общая потребность в финансовых средствах на реализацию мер Стратегии2007 составляет 200 млн. долларов США.

**«**[**Национальн**](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851#unknown)**ая программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы»**

**2007 год.** [Национальн](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851#unknown)ая программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы была утверждена П[остановлением](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851#unknown) Правительства Кыргызской Республики от 26 ноября 2007 года № 562 (далее — Программа 2007) была направлена на улучшение жилищных условий жизни граждан и признает ответственность государства за это. Основными направлениями Программы 2007 были:

* улучшение эксплуатационно-технического обслуживания жилья;
* увеличение объемов строительства за счет модернизации отрасли и развития производства местных строительных материалов;
* обеспечение сейсмостойкости жилья;
* совершенствование банковского сектора для предоставления доступного ипотечного кредитования;
* привлечение инвестиций в жилищную сферу;
* совершенствование правовой основы и инфраструктуры жилищного рынка;
* разработка генеральных планов населенных пунктов.

Также Программа 2007 предусматривала строительство за 3 (три) года почти 5,1 млн. кв. м жилья. В связи с тем, что указанная [Программа](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851#unknown) была разработана без учета возможностей бюджетного финансирования, проведение работ в регионах было приостановлено. В результате вместо запланированного 4,1 млн. кв. м социального жилья в 2008-2010 годах было построено около 65 тыс. кв.м жилья.

В рамках этой программы Министерством финансов Кыргызской Республики (далее - Министерство финансов) в 2007-2010 годах реализован проект строительства доступного жилья, и было построено 3 многоквартирных жилых дома в микрорайоне "Джал" города Бишкек на 198 квартир с привлечением финансовых ресурсов коммерческого банка закрытого акционерного общества "Кыргызский инвестиционно-кредитный банк" (далее - "KICB"). По данному проекту был реализован механизм субсидирования процентных ставок коммерческих банков, где Министерство финансов субсидировало 6 процентов из 14 процентов процентных ставок по ипотечным кредитам.

Также был осуществлен проект строительства трех многоквартирных жилых домов в микрорайоне "Джал" города Бишкек", в реализации которого участвовали Правительство Кыргызской Республики, мэрия города Бишкек, члены ЖСК "Алтын Казык Плюс", работники учреждений бюджетной сферы города Бишкек, "KICB".

В данной программе делается попытка принятия мер по улучшению жилищной проблемы в условиях уже перехода к рыночной экономике. Отмечается необходимость принятия принципиально новой жилищной политики и «превращение ее в один из приоритетов общественного развития»

**Программа "Социальное жилье"**

**2011 год.**Помимо принятия жилищных программ на национальном уровне предпринимались попытки принятия таких документов на субнациональном уровне. Мэрией города Бишкек в целях решения жилищных проблем горожан и работников бюджетных организаций, была принята программа "Социальное жилье".

В рамках этой программы в 2011 году введен в эксплуатацию 90-квартирный жилой дом для ветеранов Великой Отечественной войны и работников бюджетных организаций в микрорайоне "Восток-5", сметная стоимость которого составила 65987,9 тыс. сомов. В 2009 году введены в эксплуатацию 45-квартирный жилой дом в микрорайоне "Джал-29" сметной стоимостью 31545,9 сомов и 90-квартирный жилой дом сметной стоимостью 129680,9 тыс. сомов.

**Программа Правительства Кыргызской Республики "Доступное жилье”**

**2015-2020"**

**2015 год.** Программа Правительства Кыргызской Республики "Доступное жилье 2015-2020", **у**твержденная Постановлением Правительства Кыргызской Республики  
от 5 августа 2015 года № 560 (далее — программа ДЖ) в основном ориентирована на **увеличение ипотечного кредитования**. В рамках реализации данной программы в соответствии с постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 июля 2015 года № 499 было создано открытое акционерное общество "Государственная Ипотечная Компания" (далее - ГИК), которое осуществляет свою деятельность по следующим направлениям:

* выдача ипотечных кредитов;
* развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
* создание собственного жилищного фонда.
* развитие системы контрактных жилищных сбережений.
* привлечение внебюджетных источников финансирования в сектор жилищного обеспечения.

**1. По состоянию в 2022 году за счет уставного капитала и оборотных средств государственной ипотечной компании 1 тысяча 804 человека получили ипотечные кредиты.**Общая сумма выданной ипотеки составила 4 млрд 655 млн сомов.

2. В июле 2018 года ГИК произвела первую эмиссию ипотечных облигаций на сумму 200 млн. сомов. Размещение данных облигаций позволило привлечь внебюджетные источники финансирования для рынка ипотечного кредитования и расширить категорию граждан, участвующих в вышеуказанной Программе. Но, из-за неразвитости рынка ипотечных ценных бумаг в Кыргызской Республике, невостребованности ипотечных ценных бумаг среди инвесторов на рынке страны ввиду новизны продукта, недостаточная развитость фондовой биржи в стране и низкая активность ее участников, отсутствие работ по выходу на зарубежные фондовые не позволили увеличить финансовую базу ипотечного кредитования.

3. В 2019 году завершено строительство многоквартирных жилых домов в городах Бишкек (135 квартир) и Нарын (60 квартир). Также велось строительство индивидуального жилья. Однако данные мероприятия не имели большого эффекта в увеличении жилищного фонда страны. Прогнозируемый ввод более 130 тыс. квадратных метров жилья остались только на бумаге.

4. Для привлечения финансов в сектор жилищного строительства созданы правовые основы, регулирующие деятельность жилищно-сберегательных кредитные компаний, для которых созданы правовые преференции.

5. Одним из источников привлечения внебюджетных средств для ипотечного кредитования явились финансовые средства **Правительства Федеративной Республики Германия, предоставляемые через Германский банк развития KfW.** Но недостаточность собственного капитала ГИК тормозит привлечение внебюджетных источников.

Также в деятельности ГИК слабой стороной стало отсутствие должных эффективных механизмов подачи и рассмотрения заявки для участия в Программе, что вызывала социальную напряженность в обществе, а также осуществление деятельности только силами ГИК, без активного вовлечения государственных органов и органов местного самоуправления. Отсутствие комплексного подхода показало недостаточную эффективность проводимых мероприятий.

Эти недостатки реализации программы «Доступное жилье» дали основание правительству разработать Новую программу, которая получила название «Мой дом».

1. .http://minjust.gov.kg/ru/. Официальный сайт Министерства Юстиции Кыргызской Республики [↑](#footnote-ref-2)