

**ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**PROBLEMS OF STATE REGULATION OF BUSINESS ACTIVITY IN THE
CONSTRUCTION INDUSTRY OF THE KYRGYZ REPUBLIC**

Макалада КР Турак жай курулушун ченемдик-укуктук жагынан жөнгө салуу каралган. Курулуш тармагында бизнес-ишмердүүлүктү өнүктүрүү маселелери, ошондой эле, өлкөдө турак-жай курулушу өнүгүүсүнө таасир этүүчү негизги себептер чагылдырылган.

***Ачкыч сөздөр:** турак жай курулушу, турак жай мызамы, инвестициялар, турак жайга кол жетимдүүлүк.*

В статье приводится нормативно-правовой аспект регулирования жилищного строительства КР. Отражены проблемы развития предпринимательской деятельности в строительной отрасли, а также основные факторы, влияющие на развитие жилищного строительства в республике.

***Ключевые слова:** жилищное строительство, жилищное законодательство, инвестиции, доступность жилья.*

The article provides a normative-legal aspect of regulation of housing construction CU. Reflects the problems of entrepreneurial activity development in the construction industry, as well as the main factors influencing the development of housing construction in the Republic.

***Keywords:** housing, housing legislation, investments, the availability of housing.*

Правовой основой осуществления предпринимательской деятельности в строительной отрасли республики является Закон «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики» от 11 января 1994 года (с последними изменениями от 10 января 2009 года), регулирующий осуществление всех видов градостроительной деятельности, стадии и этапы градостроительно-архитектурных процессов, осуществляемых на территории Кыргызской Республики. Закон определяет статус градостроительных и архитектурных объектов, регламентирует нормы и правила, ответственность субъектов градостроительно-архитектурной деятельности, нормы международного сотрудничества.

Помимо этого действуют Законы Кыргызской Республики «Об основах градостроительного законодательства Республики Кыргызстан» от 21 декабря 1991 года (с последними изменениями от 11 июня 2003 года), «Об индивидуальном жилищном строительстве» от 21 декабря 1991 года (с последними изменениями от 2 ноября 1995 года).

Наряду с ними в этой сфере применяются нормы и правила, стандарты, положения, инструкции, указания и другие акты по градостроительству и архитектуре. Строительно-монтажные, проектные и изыскательские работы жилых зданий и сооружений (не включая индивидуальное жилищное строительство) отнесены к лицензируемой деятельности, осуществляемой Государственным агентством архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве Кыргызской Республики.

Выданные лицензии строительным организациям – частным предпринимателям являются неотчуждаемыми и действуют без ограничения срока и территории действия. Чтобы получить лицензию на осуществление строительной деятельности, юридические или физические лица (в т.ч. и иностранные лица) должны представить на каждый вид

деятельности и работы не менее одного специалиста, имеющего соответствующий квалификационный сертификат, а также представить доказательства возможности выполнения работ определенного уровня ответственности (исходя из сложности возведения объекта). В целях расширения сотрудничества в нашей республике легитимными признаются строительные лицензии, выданные другими странами СНГ, согласно «Соглашению о взаимном признании лицензий на осуществление строительной деятельности, выдаваемых лицензионными органами государств- участников СНГ» от 27 марта 1997 года, вступившему в силу в нашей республике 23 ноября 2000 года..

Документация по градостроительному регламентированию включает правила землепользования и застройки, определяющие правовой статус (разрешенное использование) конкретных территориальных зон и земельных участков, а также специальные правила разрешенного использования территорий, находящихся в сфере особого регулирования.

Для повышения привлекательности инвестирования в жилищное строительство, государство должно обеспечить гарантированную защиту прав инвесторов путем:

- предоставления инвесторам – предпринимателям строительной отрасли, гарантированных прав на земельные участки, прошедшие процедуры подготовки и формирования еще до начала вложения средств в строительство;
- предоставления открытой, доступной информации о возможных путях использования объекта, разрешенных видах деятельности, ограничениях по осуществлению строительства или реконструкции. Инвестор должен иметь информацию для подсчета ожидаемых расходов и доходов при разработке обоснованного бизнес-плана инвестиционного проекта;
- оптимизации административных процедур, необходимых для осуществления строительства, требующих многочисленных согласований, соблюдения требований технических регламентов;

В настоящее время, в условиях экстенсивного развития городов и других населенных пунктов, в них ощущается большая недостаточность. Для регулирования земельных отношений, в рамках реализации норм Земельного кодекса, а также с учетом развития рынка земли в республике разработаны и продолжается разработка соответствующих законопроектов и подзаконных актов. Действует Закон об индивидуальном жилищном строительстве, Правительством КР утверждено Положение о порядке предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

Итак, создание предпосылок интенсивного развития жилищного строительства требует разработки (доработки) и принятия нормативно-законодательных актов, касающихся:

- направлений государственной жилищной политики;
- градостроительного и технического регулирования;
- модернизации предприятий и организаций строительного комплекса;
- четкого регулирования взаимоотношений между застройщиками и государственно-муниципальными органами, населением;
- формирования финансовых ресурсов, привлечения инвестиций.

Одним из основных факторов является низкая доступность жилья (не только строящегося жилья, но и жилья вторичного рынка) для населения. Так, в 2013 году коэффициент доступности жилья 2 на вторичном рынке составил 0,0667, а период накопления почти 15 лет. А если учитывать и минимальные потребительские расходы, то эти показатели составили соответственно 0,01 и 99,96 лет. Коэффициент доступности жилья с учетом номинальной заработной платы (по г. Бишкек) и минимальных среднедушевых расходов семьи из трех человек (при двух работающих) составил 0,09, а накопительный период – 11,11 лет.

Недостаточность государственного финансирования оказывает большое влияние на ввод нового жилья и жилищное обеспечение граждан. Если в 1990 году государством было введено 580 тыс. кв. м жилья, то в последующие годы началось неуклонное снижение объемов: в 1992 году – в 2,2 раза, в 1994 году – в 11,2 раза, в 1996 году – в 32,2 раза, в 2000 году – в 48,3 раза, в 2010 году – в 290 раз. А в 2005 и 2007 годы вообще отсутствует ввод жилья за счет государственной собственности. Хотя 2005 год в Кыргызской Республике был назван Годом социальной стабильности и развития жилищного строительства.[2]

В 2014 году ввод жилья за счет государственной собственности составил 62,2 тыс. кв. м, что в 1,38 раза выше ввода 2013 года.

За 2014 год сдано в эксплуатацию 9340 квартир общей площадью 1001,2 тыс. кв. м, что на 6,9 % больше, чем в 2013 году. На строительстве жилья за отчетный год использовано (по оценке) 26901,4 млн. сомов инвестиций в основной капитал, что в 1,4 раза больше, чем в 2013 году. По сравнению с 2013 годом доля средств, освоенных на жилищное строительство, в общем объеме освоенных инвестиций увеличилась на 3,1 процентного пункта и составила 25,4 %.[3]

В сельской местности введено 473,2 тыс. кв. м жилья, или 47,3 % от их общего ввода. По сравнению с 2013 годом на 2,7 процентного пункта возросла доля индивидуального жилищного строительства, составив 83,9 % в общем объеме жилищного строительства. За истекший год построено 7183 индивидуальных жилых дома общей площадью 839,9 тыс. кв. м, что на 10,4 % больше, чем в 2013 году, а их стоимость составила (по оценке) 11986,2 млн. сомов. Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади индивидуальных жилых домов в республике (по оценке) за 2014 год составила 12,6 тыс. сомов, из нее в городах - 15,0 тыс. сомов, в сельской местности - 10,5 тыс. сомов.[3]

В Кыргызской Республике в условиях повышенных банковских процентных ставок, вызванных отсутствием долгосрочных инвестиционных ресурсов, наблюдаются падение платежеспособного спроса на жилье, колебание цен на жилье.

Снижение инвестиционной активности в сфере жилищного строительства привело к падению загрузки производственных мощностей предприятий строительного комплекса, увеличению объемов незавершенного строительства. Устаревшая материально-техническая база строительства не дает возможности выпускать качественные материалы и конструкции, а также применять прогрессивные технологии возведения жилых объектов. Недостаточность мер системы технического регулирования строительства приводит к низкому уровню качества возводимых объектов, не отвечающих требованиям безопасности и надежности.

Обобщая вышеуказанное, основными факторами, влияющими на развитие жилищного строительства в КР являются:

1. Социально-политические факторы, подразумевающие: необходимость разработки целостной жилищной политики, обоснованных стратегий развития жилищного строительства на среднесрочные и долгосрочные перспективы;

- оценку общей потребности в новом жилье и платежеспособного спроса населения, разработку и реализацию специальных жилищных программ, ориентированных на конкретные категории нуждающихся граждан;
- выработку стандартов, т.е. требований к качественным и количественным параметрам жилья.

2. Административно-организационные факторы, охватывающие вопросы:

- градостроительного и технического регулирования;
- осуществления надзора за производством строительных работ;
- выдачи разрешений на осуществление строительства;
- выделения участков под жилую застройку;

3. Технические факторы, определяемые:

- состоянием материально-технической базы жилищного строительства;
 - уровнем оснащенности предприятий и строительных организаций;
 - применяемыми строительными материалами, конструкциями;
 - применяемыми технологиями возведения;
 - обеспечением высокого уровня качества жилых домов.
4. Экономические факторы, определяемые:
- инвестиционной активностью в жилищном строительстве;
 - соотношением затрат и выгод, получаемых при осуществлении строительства жилья;
 - вопросами финансирования строительства и формирования их новых источников.[1]

При этом стратегия развития должна быть основана на установлении приоритетов жилищного строительства на государственном уровне, определяя особую значимость жилищного строительства для социально-экономического развития республики.

Список литературы

1. Отчет НИСИ КР «Анализ лучшей мировой практики по развитию жилищного строительства и рекомендации для применения в Кыргызской Республике» [Текст] – Бишкек: 2013.
2. Финансы предприятий Кырг. Респ. / 2010-2014 Нац. стат. ком. Кырг. Респ. [Текст] - Бишкек: 2011. - 211 с.
3. [Электронный ресурс] mineconom.gov.kg