

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**TOWN-PLANING DEVELOPMENT OF A HOUSING ESTATE**

Бул макалада шаар куруу ишмердигин түзүүдөгү көрсөткүчтөр, үй менен камсыздоо боюнча көйгөйлөр жана аны чечүү каражаттары аныкталган.

***Ачкыч сөздөр:** шаар куруу, турак үй, кол жетимдүүлүк.*

В данной статье определены данные для формирования градостроительной деятельности, проблемы доступности жилья и механизмы их решения.

***Ключевые слова:** градостроительство, жилье, доступность.*

In this article are defined given for formation of town-planning activity, a problem of availability of Gilles and mechanisms of their decision.

***Keywords:** town planning, to a vein, availability.*

Главной особенностью градостроительной деятельности в условиях перехода к рыночной экономике можно считать формирование рынка земли и недвижимости, изменение ролей заказчика, застройщика, проектировщика и городской администрации. Городская застройка - здания, сооружения и земля – становится объектом торгов и соглашений. С одной стороны, планы и программы градостроительного развития не могут быть реализованы только за счет государственных инвестиций – необходимо создать условия для внебюджетного финансирования. С другой стороны, необходимы изменения в области градостроительного регулирования, создающие условия для достижения баланса общественных и частных интересов; привлечения инвестиций и защиты интересов населения; обеспечения условий для разнообразной социальной и деловой жизни населения[2, с.112].

Жилищное строительство в Кыргызской Республике на сегодняшний день является одной из основных отраслей экономики страны, которая требует внимания со стороны государства, как в части оживления экономики, так и улучшения условий проживания граждан.

Внутренняя миграция из Южного Кыргызстана привела к созданию неформальных и полуформальных поселений (новостроек) в двух экономических центрах – Бишкеке и Оше. С момента первой волны внутренней миграции в 2002 году число новостроек постоянно возрастает. В настоящее время в Оше насчитывается 8 новостроек, в то время как в Бишкеке -47, а общая численность в размере от 125 000 до 200 000 человек (до одной пятой общего населения города). Эти цифры могут быть более высокими, поскольку многие мигранты официально не зарегистрированы.

Новостройки расположены на земле, ранее использовавшейся в сельскохозяйственных целях. После захвата земель мигранты строят дома с использованием строительных отходов, однако в отсутствие бытовой инфраструктуры они живут без электричества и водоснабжения. Все четыре административных района Бишкека имеют новостройки с различными условиями жизни. Хотя некоторые поселения похожи на обычные жилые районы с кирпичными домами, другие представляют собой агломерацию однокомнатных лачуг, в которых проживают целыми семьями. В случае суровой зимы эти лачуги обогреваются угольными печами, а для их термоизоляции

используются пластиковые мешки, которыми закрывают окна и частично открытую кровлю. Хотя местные органы власти используют предоставляемые странами-донорами средства для обеспечения новостроек электричеством и водоснабжением, многие поселения по-прежнему не имеют электричества и системы водоснабжения.

Повышение уровня доступности жилья. Для справки, жилищный фонд города Бишкек состоит из 71 116 домов, из которых - 2 500 многоэтажных и 68 616 частных жилых домов. Общая площадь жилищного фонда столицы составляет 11 493,2 тысяч квадратных метров.

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

Одной из основных проблем жилищного строительства является низкая доступность жилья в связи с ограниченной платежеспособностью населения республики.

По данным НБКР в 2013 году ситуация с доступностью жилья в Кыргызской Республике немного ухудшилась (значение индекса выше 5,1) по сравнению с 2012 годом. Это обусловлено опережением темпов роста цен на недвижимость над темпами роста среднемесячной заработной платы (*график 1*).

График 1- Индекс доступности жилья (квартир) без учета минимального потребительского бюджета [1,с.11]



Источники: НСК КР, ГРС КР, АРКС, ГКС РФ, расчеты НБКР

* при составлении индекса по РФ и РК использовались средние цены на вторичном рынке жилья

** с учетом нерегистрируемых доходов

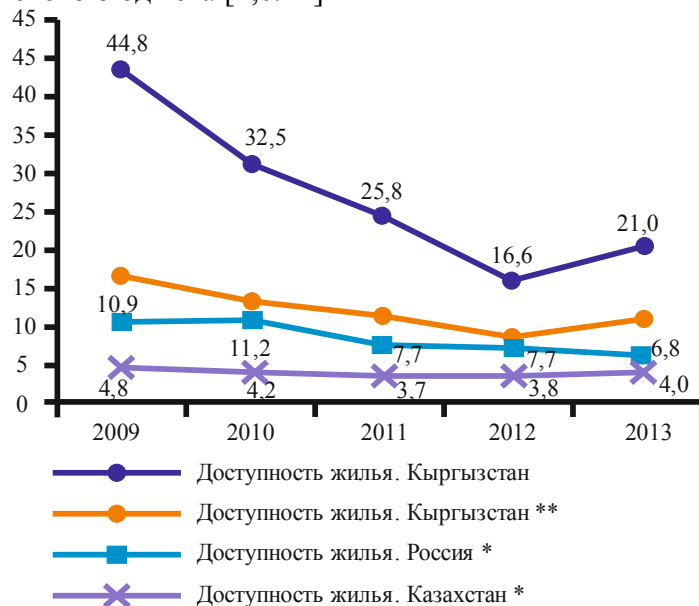
По состоянию на конец 2013 года, для приобретения квартиры площадью 54 квадратных метров в Кыргызстане необходимо откладывать всю заработную плату в течение 8,3 лет (с учетом нерегистрируемых доходов 8 – 6,2 лет).

Наилучший показатель доступности жилья среди рассматриваемых стран СНГ был отмечен в Казахстане - 3,1 лет. В России данный показатель составил 4,2 лет.

По итогам 2013 года, в Кыргызстане семье с минимальным потребительским бюджетом 13 797,6 сомов (60,4 процента от совокупного дохода семьи) для приобретения жилья потребуется 21,0 лет (с учетом нерегистрируемых доходов – 11,2 лет), тогда как в Казахстане (без учета нерегистрируемых доходов по состоянию на 2013 год) – 4,0 лет и в

России (без учета нерегистрируемых доходов по состоянию на 2013 год) – 6,8 лет (График 2.)

График 2.- Индекс доступности жилья (квартир) без учета минимального потребительского бюджета [1,с.11]



Источники: НСК КР, ГРС КР, АРКС, ГКС РФ, расчеты НБКР

* при составлении индекса по РФ и РК использовались средние цены на вторичном рынке жилья

** с учетом нерегистрируемых доходов

Таблица 1 - Дефицит жилищного фонда на 2013 год [1,с.7]

	Фактическое наличие	Необходимо	Дефицит
Население, тыс.чел.	5776,6		
Обеспеченность жильем, кв.м. на 1 чел.	12,8	18	5,2
Жилищный фонд, тыс. кв.м.	73727	103978,8	30251,8

Таблица 2 - Ввод в действие жилых домов [4,с.258]

Годы	Введено в действие - всего, тыс. кв. метров общей площади	из них населением за свой счет и с помощью кредитов	Удельный вес жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кре-
2008	828,7	712,1	85,9
2009	875,8	702,8	80,2
2010	735,0	636,4	86,6
2011	865,2	586,4	67,8
2012	850,5	717,1	84,3

Таблица 3 - Ввод в действие жилых домов по формам собственности [4,с.258]

	2008	2009	2010	2011	2012
Тысяч квадратных метров общей площади					
Построено - всего	828,7	875,8	735,0	865,2	850,5
В том числе:					
Государственная	3,1	21,7	3,4	26,4	65,5
Муниципальная	14,6	6,3	15,6	18,7	-
Частная	811,0	847,8	716,0	820,1	785,0
Удельный вес в общем объеме ввода, в процентах					
Построено - всего	100	100	100	100	100
В том числе:					
Государственная	0,4	2,5	0,5	3,0	7,7
Муниципальная	1,8	0,7	2,1	2,2	-
Частная	97,8	96,8	97,4	94,8	92,3

Таблица 4. – Ввод в действие жилых домов в городских поселениях и сельской местности (тысяч квадратных метров общей площади) [4,с.259]

	2008	2009	2010	2011	2012
<i>В городских поселениях</i>					
Построено - всего	399,	450,2	359,1	552,7	441,0
из них населением за свой счет и с помощью кредита	287,1	292,2	260,5	286,5	316,6
<i>В сельской местности</i>					
Построено - всего	429,1	425,6	375,9	312,5	409,5
из них населением за свой счет и с помощью кредита	425,0	410,6	375,9	299,9	400,5

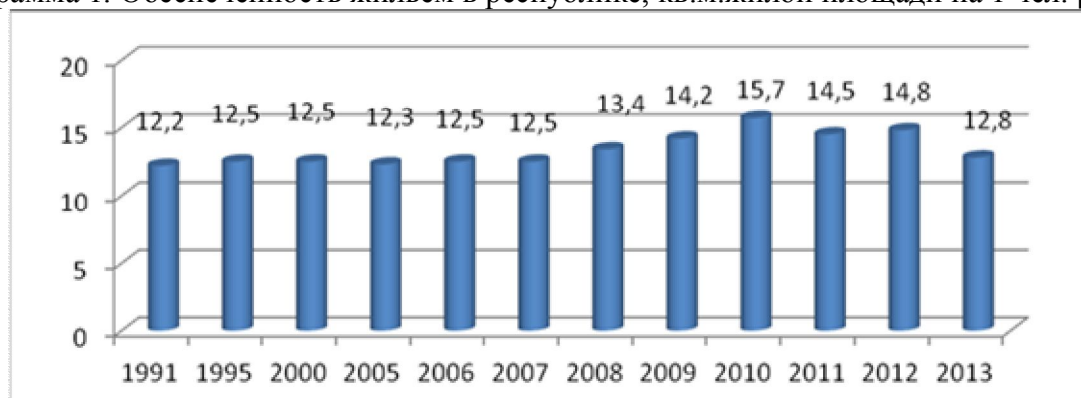
Предпосылки по обеспечению надлежащим жильем населения. Обеспечение жильем населения является одной из основных задач, стоящих перед государством. Согласно принятой санитарной нормы, сохранившейся у нас еще со времен Советского Союза, жилая площадь на одного человека должна составлять не менее 12,0 кв. м. В свою очередь, ряд стран СНГ уже перешли на более современные требования – 18,0 кв. м. жилья на человека.

По официальным данным, если в 1991 году обеспеченность жильем в республике составляла 12,2 кв.м. на одного человека, то к настоящему моменту этот показатель практически остался на том же уровне, обеспеченность граждан жильем достигала своего максимума в 15,7 кв.м. в 2010 году.

Для сравнения: в 2012 году обеспеченность жильем граждан Беларуси составила 25,4 кв.м. на чел, России - 23,4 кв.м., Казахстана -18,7 кв.м., Китая – 27 кв.м. В развитых странах эти показатели еще выше: в Норвегии – 74 кв.м. (2006 г.), США -69,7 кв.м. (2010 г.), Дании – 50,6 кв.м.(2003г.).

Для достижения показателей обеспеченности жильем до уровня соседних республик в Кыргызской Республике (18 кв. м. на человека) требуется построить жилье общей площадью 30,25 млн. кв. м. (около 7446 крупнопанельных многоквартирных домов).

Диаграмма 1. Обеспеченность жильем в республике, кв.м.жилой площади на 1 чел. [1,с.6]



Приоритетные направления. Рассматриваются вопросы расширения возможности приобретения гражданами жилья на первичном рынке, строительства индивидуального жилья или участия в строительстве многоквартирных домов и жилищных некоммерческих объединениях граждан, а также найма жилья, проведения капитального ремонта жилых домов и другие направления развития ипотечного жилищного кредитования.

Планируется отработать комплексный подход при строительстве доступного жилья. Указанный подход будет способствовать увеличению объемов ввода строительства жилья, снижению его стоимости и увеличению количества граждан, способных самостоятельно улучшить свои жилищные условия.

Для достижения целей, под доступным будет пониматься жилье, которое может приобрести определенная категория граждан Кыргызской Республики со средним уровнем доходов, в том числе с использованием механизмов государственной поддержки.

Программа представляет собой взаимоувязанный комплекс мероприятий, направленных на повышение доступности жилья для населения путем внедрения механизмов государственной поддержки и других моделей.

- для реализации Программы предусматривается, наряду с уже имеющимися схемами привлечения средств граждан, внедрение следующих финансовых механизмов:

- механизмы социальной ипотеки, предполагающие создание условий для предоставления ипотечных кредитов гражданам со средним уровнем доходов, а также механизмов частичного рефинансирования процентной ставки по предоставленным им ипотечным кредитам;

- формирование механизмов государственно-частного партнёрства по реализации социальных инвестиционных проектов (строительство домов инвалидов и престарелых, домов-интернатов и других объектов социального назначения) и непосредственная реализация этих проектов в рамках Программы;

- вовлечение материальных ресурсов и средств предприятий в инвестиционный цикл строительства жилья, в том числе для рефинансирования процентной ставки по ипотечным кредитам, предоставляемым работникам этих предприятий;

- внедрение механизма ипотечного жилищного кредитования через создание Государственной ипотечной компании;

- создание благоприятных условий для развития жилищного строительства в Кыргызской Республике, а также строительства и модернизации жилищной (инженерно-технической) инфраструктуры.

В зависимости от категорий и социальных групп населения, приобретающих жилье в рамках Программы, предусматривается привлечение различных источников финансирования. В рамках Программы финансовые ресурсы будут привлекаться из республиканского и местных бюджетов, международных организаций, средств

накопительного пенсионного фонда, коммерческих банков и из других средств, привлечение которых не противоречит законодательству Кыргызской Республики.

Заключение

Реализация зависит в области градостроительного регулирования, от макроэкономической конъюнктуры, динамики уровня доходов населения и их дифференциации, политических и демографических факторов, а также от региональных и местных социально-экономических условий и особенностей.

Список литературы

1. Государственная программа «Доступное жилье до 2030 года»
2. Крашенинников А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран [Текст]: учеб. пособие / А.В.Крашенинников. - М.: Архитектура-С, 2005. -112с.
3. Оценочные показатели на основе Комплексного Исследования домохозяйств Кыргызстана (KINS) (2005).