

6.1.4. Строительство

350. **Общая оценка текущей ситуации.** На сегодняшний день строительство является одним из базовых секторов экономики Кыргызской Республики, который создает необходимые предпосылки для устойчивого роста в других секторах. Основными приоритетными направлениями в строительстве являются объекты жилищного строительства, транспорта и связи, энергетики, инфраструктуры и обрабатывающей промышленности. Общий объем валовой продукции строительства возрос с 10658 млн. сомов в 2005 г. до 20650 млн. сомов в 2007 г., а за первое полугодие 2008 г. данный показатель сложился на уровне 6764 млн. сомов, что говорит о сохранении наметившихся в последние годы тенденций роста объемов капитальных вложений. При этом из общего объема инвестиций на долю жилищного строительства приходится около четверти всех капитальных вложений (24%).

351. В этот период были предприняты значительные усилия по совершенствованию государственного регулирования в секторе строительства в части оптимизации процедур в разрешительной системе при строительстве. В результате проводимой реформы оптимизирован перечень оказываемых услуг и процедур за счет сокращения дублирующих функций, внедрен принцип «Единого окна» при получении согласований и разрешений на строительство объектов. Новый порядок предусматривает 2 этапа: (i) выдача архитектурно-планировочных условий (АПУ) – 20 рабочих дней; (ii) согласование, экспертиза проектной документации и выдача разрешения на строительство – 40 рабочих дней (10 – согласование ПДП, 20 – экспертиза, 10 – разрешение на строительство).

352. Кардинально пересмотрены существующие тарифные ставки на услуги, оказываемые государственными органами при строительстве в сторону понижения. Введены новые правила и срок ввода объектов в эксплуатацию органом, выдавшим разрешение на строительство и осуществляющим надзор за строительством – 10 рабочих дней. Общее количество действующих процедур от согласования АПУ до сдачи объекта в эксплуатацию сократится с 20 действующих процедур в настоящее время до 9, также сократится количество требуемых дней на получение разрешения с 291 до 137.

353. В результате пересмотра сроков и стоимости услуг по проведению экспертизы проектов тарифы сокращены от 20 до 44% по сравнению с прежними расценками, а сроки рассмотрения сокращены на 10 дней.

354. **Достижения и проблемы.** Жилищное строительство является одной из острейших социальных проблем общества. За годы независимости республики ввод жилья сократился более чем в 4 раза. Так, в 1990 г. было введено в эксплуатацию 24640 благоустроенных квартир, построенных в соответствии с проектами и нормативно-техническими требованиями включая сейсмостойкость, комфортность, безопасность, тогда как за последние годы (2005-2007 гг.) вводится в эксплуатацию от 5500 до 6300 квартир и индивидуальных жилых домов.

355. Во многих населенных пунктах республики в связи с отсутствием генеральных планов, застройка ведется хаотично, без инженерной подготовки территорий. Вследствие этого, жители населенных пунктов зачастую становятся жертвами разрушений техногенных процессов (оползней, обвалов и подтоплений). На сегодняшний день из 1860 населенных пунктов республики, действующие генеральные планы имеют лишь 127, около 500 населенных пункта вообще не имеют их, а для оставшейся части требуется корректировка имеющихся генеральных планов. Отсутствие разработанной и утвержденной градостроительной документации является сдерживающим фактором в перспективном развитии и застройке населенных пунктов республики.

356. Имеющиеся объемы жилищного фонда не обеспечивают потребности населения в жилье в полной мере, в настоящее время средняя обеспеченность жильем 1 человека составляет менее 12 кв.м. Более 70% семей имеют жилую площадь менее 5 кв.м на человека. Оценочно в республике нуждается в получении жилья около 200 тысяч семей. Свыше 12 тысяч семей подлежат расселению из опасных зон, подверженных прогнозируемым стихийным ситуациям. Существующая ситуация в жилищном строительстве не решит данной проблемы в течение жизни последующих 2-3 поколений.

357. При этом необходимо отметить, что государство

перестало быть основным участником в жилищном строительстве. Большая часть вводимых в эксплуатацию квартир и индивидуальных домов строятся силами самих граждан без соблюдения элементарных требований безопасности, сейсмостойкости, комфортности. За счет средств населения строится свыше 97% вводимого жилья. Ежегодно по всем регионам выделяется гражданам до 15000 земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов.

358. Одним из решений проблем с доступностью жилья является развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования. Однако в связи с разразившимся мировым финансовым кризисом, коммерческие банки не в состоянии удовлетворить спрос со стороны населения в таком виде кредитования ввиду наличия высоких рисков невозврата кредитов и отсутствия достаточного количества ресурсов как финансовой базы для долгосрочного ипотечного кредитования. С другой стороны, сложившиеся в настоящее время условия ипотечного кредитования привели к тому, что ипотека в Кыргызстане не доступна большинству граждан республики. Процентные ставки по ипотечным кредитам в коммерческих банках варьируются от 15% до 23% годовых, в зависимости от условий и сроков кредитования. Максимальный срок ипотечного кредита составляет 10 лет. Однако в большей степени распространены кредиты, выдаваемые на среднесрочный период – до трех лет.

359. На территории Кыргызской Республики вероятны землетрясения интенсивность 8, 9 и более баллов. Поэтому угроза сильных землетрясений на территории Кыргызской Республики считается объективной реальностью, и подготовка к ним является одной из важных государственных задач. Высокая сейсмичность территории предъявляет особые требования к строительной отрасли Кыргызстана. Необходимо проведение долгосрочной и целенаправленной государственной политики с целью повышения уровня сейсмостойкости существующих и вновь строящихся зданий и сооружений. В этих целях, Госстроем Кыргызской Республики разработана Республиканская программа «Сейсмическая безопасность Кыргызской Республики на 2003-2010 гг.», которая была утверждена постановлением Правительства Кыргызской Республики N 737 от 4 ноября 2002 г. Данная программа направлена на проведение комплекса мероприятий по

принятию срочных мер по предупреждению и снижению возможного риска и ущербов от последствий землетрясений различной интенсивности, а также подготовки к возможным стихийным бедствиям.

360. Для решения вопросов, связанных с жилищным строительством, была разработана и утверждена постановлением Правительства Кыргызской Республики N 562 от 26 ноября 2007 г. «Национальная программа жилищного строительства Кыргызской Республики на 2008-2010 гг.». В мае 2008 г. распоряжением N 195-р Правительства Кыргызской Республики утвержден План мероприятий по реализации данной программы. В соответствии с этими программными документами на цели жилищного строительства в текущем году предусмотрено выделить 1,2 миллиарда сомов, в том числе: из республиканского бюджета – 600 млн. сомов из местных бюджетов – 600 млн. сомов.

361. В рамках реализации плана мероприятий, в первом полугодии 2008 г. выделено 45 млн. сомов из республиканского бюджета для строительства целевого жилого дома для общества слепых и глухих.

362. Несмотря на то, что в настоящее время уже начата реализация национальной программы жилищного строительства, все же остается ряд проблем, препятствующих увеличению объемов строительства жилья:

(i) недофинансирование бюджетами всех уровней строительства жилья в соответствии с «Национальной программой жилищного строительства Кыргызской Республики на 2008-2010 гг.»;

(ii) отсутствие средств в бюджетах регионов для разработки градостроительной документации (генеральные планы, проекты детальной планировки городов и населенных пунктов);

(iii) дальнейшее обострение проблем, связанных с выделением земельных участков под строительство жилья, особенно в городах Бишкек и Ош;

(iv) отсутствие резервов мощностей и устойчивая деградация инфраструктуры для подключения строящихся объектов к сетям электро- и водоснабжения, канализации, газа, тепла и другим источникам;

(v) рост цен на строительные услуги и транспорт;

(vi) недостаточный учет строящихся и вводимых объектов

строительства, что приводит к увеличению «теневой экономики» и, как следствие, к снижению налоговых поступлений в государственный бюджет.

363. **Приоритеты.** Главным приоритетом в развитии строительства на период 2009-2011 гг. станет обеспечение доступности жилья для населения посредством создания основы для наращивания объемов строительства жилья.

364. **Цель.** Комплексное решение проблем устойчивого развития жилищного строительства для формирования рынка жилья, доступного для всех категорий граждан республики.

365. **Задачи.** Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

(i) основой развития территорий является разработка градостроительной документации для населенных пунктов республики;

(ii) в области жилищного строительства – обеспечение темпов роста жилищного строительства и реконструкции жилья, приведение его структуры и технических характеристик в соответствие со спросом и потребностями населения, повышение качества и эффективности жилищного строительства;

(iii) в области обеспечения доступности жилья – развитие эффективного рынка жилья и финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья для граждан с достаточной платежеспособностью, а также поддержка малоимущих граждан в улучшении жилищных условий за счет средств республиканского и местных бюджетов в пределах установленных социальных стандартов;

(iv) развитие мощностей инфраструктурных инженерных источников для обеспечения содержания и эксплуатации в соответствии с установленными нормативами существующих потребителей и вновь вводимых в эксплуатацию объектов жилья, социальной сферы и др.;

(v) энергосбережение с каждым годом становится все более актуальной проблемой. Ограниченность энергетических ресурсов, высокая стоимость энергии, негативное влияние на окружающую среду, связанное с ее производством, – все эти факторы приводят к необходимости сокращения энергоемкости путем широкого применения передовых технологий и использования

прогрессивных изделий и конструкций;

(vi) в области сейсмостойкого строительства – обеспечение надежности зданий и сооружений за счет использования современных сейсмостойких строительных конструкций и систем защиты;

(vi) проведение комплексной паспортизации зданий и сооружений во всех населенных пунктах Республики, составление по ее данным графиков и последовательности финансирования работ по усилению, и определению источников финансирования таких работ.

366. **Перспективы развития на 2009-2011 гг. Политика и меры.** Для решения поставленных задач в области развития жилищного строительства:

(i) совершенствование законодательной базы в области жилищного строительства, в том числе внесение изменений и дополнений в законы Кыргызской Республики: «Об индивидуальном жилищном строительстве»; в Кодекс «Об административной ответственности»; «Об основах технического регулирования в Кыргызской Республике»; а также разработать Жилищный кодекс;

(ii) создание эффективных экономических механизмов для привлечения финансовых ресурсов для жилищного строительства, в том числе привлечение частного капитала, кредитов, займов на основе залогов и принципов ипотечного кредитования; упрощение административных процедур согласования новых строительных проектов, получение разрешительной документации;

(iii) создание мощностей по выпуску продукции строительного назначения на основе прогрессивных технологий, включая выпуск строительных материалов и конструкций предназначенных для сейсмостойкого строительства для максимального удовлетворения рынка строительных материалов за счет продукции собственных товаропроизводителей;

(iv) демонополизация рынка строительных материалов (цемент, стекло и др.) за счет строительства новых производств, а также его диверсификация, в частности путем освоения гипсовых и других месторождений республики, создания производства по выпуску гипса и строительной продукции на его основе;

(v) определение персональной ответственности глав областных государственных администраций, районов, мэрий городов Бишкек и Ош за разработку и реализацию региональных программ жилищного строительства, предусматривающих выделение средств на: разработку градостроительной документации; выделение земельных

участков под строительство жилья; возможность подключения строящихся объектов к источникам инженерного обеспечения; строительство муниципального жилья для категории граждан, имеющих право на получение жилья;

(vi) разработка проектов и осуществление обучения кадров строительных профессий в условиях рыночных отношений;

(vii) упорядочить процедуру регистрации объектов строительства в местных органах самоуправления для получения их полной и реальной стоимости.

367. Для решения задач в области обеспечения доступности жилья необходимо:

(i) осуществление политики сдерживания цен на составляющие компоненты строительного производства в строительстве;

(ii) совершенствование механизмов защиты прав потребителей услуг в жилищной сфере;

(iii) разработка законодательной базы для создания условий доступности населения к заемным источникам финансирования жилищного строительства;

(iv) повышение платежеспособного спроса населения на жилищное строительство за счет организации долгосрочного ипотечного кредитования в сочетании с различными формами государственной поддержки;

(v) повышение роли регионов в реализации «Национальной программы жилищного строительства Кыргызской Республики на 2008-2010 гг.»;

(vi) обеспечение, начиная с 2010 г., строительства и ввода в эксплуатацию за счет местных бюджетных источников финансирования жилья в объеме не менее 5 квартир ежегодно в областных центрах республики, а также в городах Бишкек и Ош для создания фонда муниципального жилья.

368. В области развития инженерной инфраструктуры необходимо разработать программу по реабилитации и дальнейшему развитию данной инфраструктуры в разрезе каждого населенного пункта. К концу реализации программ минимальная обеспеченность населенных пунктов системами инженерного обеспечения должна составить: (i) в городах Бишкек и Ош, в областных центрах – 90-100%; (ii) в городах, поселках городского типа, районных центрах республики – до 70%; (iii) в сельской местности – не менее 30%.

369. Для решения вопросов энергосбережения необходимо строительство современных энергоэффективных объектов жилья с использованием прогрессивных систем, материалов, технологий, объемно-планировочных решений, нетрадиционных источников энергии, в частности необходимо обеспечить удовлетворение рынка строительных материалов высокоэффективными базальтовыми теплоизоляционными материалами и изделиями на основе собственных сырьевых ресурсов.

370. **Программы и проекты.** Основной программой, направленной на решение сложившейся ситуации с жилищным строительством и улучшение доступности жилья для населения, является Национальная программа жилищного строительства Кыргызской Республики на 2008-2010 гг.

371. Первый этап реализации программы подразумевает организацию работы по реализации Программы, создание нормативной правовой базы, кредитно-финансовых механизмов, системы финансирования строительства жилья, расширение масштабов внутренних и внешних инвестиций, организационных структур, внедрение долгосрочного ипотечного кредитования строительства жилья для социально уязвимых слоев населения. Кроме того, планируется налаживание взаимодействия участников строительства жилья, в том числе механизма взаимодействия государственных и местных органов власти. Определение и привлечение инвесторов в финансировании жилищного строительства на 2009-2010 гг.

372. Также на этом этапе необходимо провести работу по разработке градостроительной документации по населенным пунктам с трансформацией земельных участков под жилищное строительство и инженерно-коммунальные объекты.

373. Второй этап реализации программы включает в себя мероприятия по совершенствованию правовых и кредитно-финансовых механизмов, рост массового жилищного строительства, развитие рынка жилья во всех регионах Кыргызской Республики, внедрение и дальнейшее развитие долгосрочного ипотечного кредитования жилья для широких слоев населения.

374. Основной программой, направленной на решение сложившейся ситуации в сейсмостойком строительстве является Республиканская программа «Сейсмическая безопасность в Кыргызской Республике на 2003-2010 гг.».

375. Кроме того, Госстроем Кыргызской Республики, с привлечением южно-корейской компании, реализуется крупный проект по строительству микрорайона «Джал-Артис», где ведется строительство 1400 квартир, в том числе 400 квартир социального назначения для работников бюджетной сферы. Завершение строительства микрорайона планируется в период 2010-2011 гг.

376. **Ресурсы.** Общая потребность в финансовых средствах для выполнения задания по вводу в эксплуатацию жилья на период 2009-2011 гг. составляет 43 млрд. сомов капитальных вложений, а стоимость реализации программы по сейсмической безопасности – 74,5 млн. сомов. На разработку градостроительной документации в бюджетах местных администраций необходимо предусмотреть финансирование в размере порядка 70 млн. сомов.

377. **Ожидаемые результаты.** При государственной поддержке жилищное строительство может повлечь за собой финансовую стабилизацию, создание у населения стимулов к накоплению, сдерживание уровня безработицы. Создание реальной возможности строительства жилья семьями со средним и низким доходами позволит сформировать рынок жилья и рынок труда. Успешная реализация Стратегии также позволит обеспечить улучшение жилищных условий населения страны, доступность приобретения жилья, рост объема вновь вводимого и реконструируемого жилья и обеспечение жильем за счет средств граждан, относящихся к отдельным категориям, определенным законодательством Кыргызской Республики. Будет достигнута адресность поддержки населения, связанной с оплатой жилья и коммунальных услуг. Повысится качество коммунальных услуг, безопасности и комфортности проживания в жилищах. Произойдет совершенствование жилищного законодательства Кыргызской Республики. Будут созданы условия для улучшения демографической ситуации в стране, реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе, а также устойчивого и самостоятельного развития всех

муниципальных образований.