

Кому: Аппарат Правительства Республики Казахстан, Министерство промышленности и строительства РК, Министерство сельского хозяйства РК

ФИО и должность автора: Кантаев Н.Б., Заведующий сектором земельных отношений ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау»

Дата: 10.10.2024 г.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

Тема: Обеспечение граждан жильем (*в том числе земель для строительства собственного жилья*) в Республике Казахстан

Ключевые слова: доступное жилье, доступные цены, доходы, жилищные программы, молодежь.

Проблема обеспечения жильем в стране на сегодня одна из самых актуальных.

Стихийный рынок жилья с неподъемными ценами недоступен для большинства желающих. «Цена - Доходы - Качество - Коррупция» - это важные проблемы, без решения которых об успешной реализации жилищных программ не может быть и речи.

Известно, что на сегодня в Казахстане обеспечение доступности жилья для широких слоев населения стало официальным приоритетом, начиная с июня 2004 года, когда Указом Главы государства была утверждена первая государственная программа развития жилищного строительства на 2005-2007 годы. Затем такие программы по доступности жилья и по жилищному строительству периодически и порой слишком часто обновлялись. В марте 2023 года правительством была утверждена "Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы", где одним из рассматриваемых вопросов было повышение доступности жилья для широких слоев населения. В ноябре 2023 года Мажилис РК одобрил в первом чтении проект закона о реформировании жилищной политики, предложенный правительством, где ключевым вопросом было обеспечение населения доступным жильем.

В современном мире основным элементом среди базовых потребностей населения любой страны является наличие условий для проживания. В центре внимания государства всегда стояла задача повышения благосостояния народа Казахстана путём обеспечения доступности комфортного жилья, в особенности для социально уязвимых слоев населения.

В Республике Казахстан в настоящее время насчитывается более 650 тыс. человек, состоящих в очереди на получение льготного государственного жилья. Среди них лица с инвалидностью I и II группы, семьи, имеющие и воспитывающие детей с инвалидностью, участники Великой Отечественной войны, лица с тяжёлыми формами хронических заболеваний, пенсионеры по возрасту, дети-сироты, многодетные семьи,

члены семей погибших при исполнении государственных и общественных обязанностей и так далее. Наибольшие доли среди нуждающихся в льготном жилье составляют именно социально уязвимые слои населения (40%) и государственные служащие (35,3%).

При этом, количество очередников из года в год показывает стабильный стремительный рост *(согласно данным министерства промышленности и строительства количество очередников только последние три года выросло с 480 тысяч до 650 тысяч человек. И это с учетом того, что ежегодно по кредитному жилью выдается 15 тысяч квартир и порядка 9-10 тысяч квартир арендного жилья)*.

Основная причина низкого темпа обеспечения очередников льготным жильём — недостаточный объём строительства государственного жилья.

Более того, необходимо отметить, что на сегодня казахстанцам даже имеющим средний доход порой очень сложно купить себе необходимое жилье. Ситуацию усугубляет падение реальных доходов населения с одновременным повышением цен на жилье.

Доступность жилья означает разные вещи для разных людей. Это может быть постоянное жилье для одних, временное пристанище (аренда) для других, крыша над головой – в буквальном смысле – для самых бедных и долгосрочная финансовая инвестиция для богатых. Жилищные решения для этих разных групп населения могут сильно отличаться.

Несмотря на то, что, начиная с середины двухтысячных годов, власти уделяли первоочередное внимание вопросу доступности жилья в Казахстане, до сегодняшнего дня не осуществляется системный анализ эффективности мер, которые предпринимались за все эти годы для обеспечения доступности жилья для широких слоев населения. Более того, в Казахстане отсутствует цельная государственная политика по обеспечению доступного жилья и нет нормального сравнения текущих мер с передовой мировой практикой.

В настоящее время существует множество международных исследований, оценивающих государственные меры по обеспечению доступности жилья в различных странах. Исходя из этих исследований, можно с уверенностью сказать, что практически все государственные меры, предпринимаемые правительством в прошлом и сейчас, являются малоэффективными, а многие из них снижают доступность жилья в средне- и долгосрочном периоде, поскольку они разрушают рыночные механизмы в жилищном секторе.

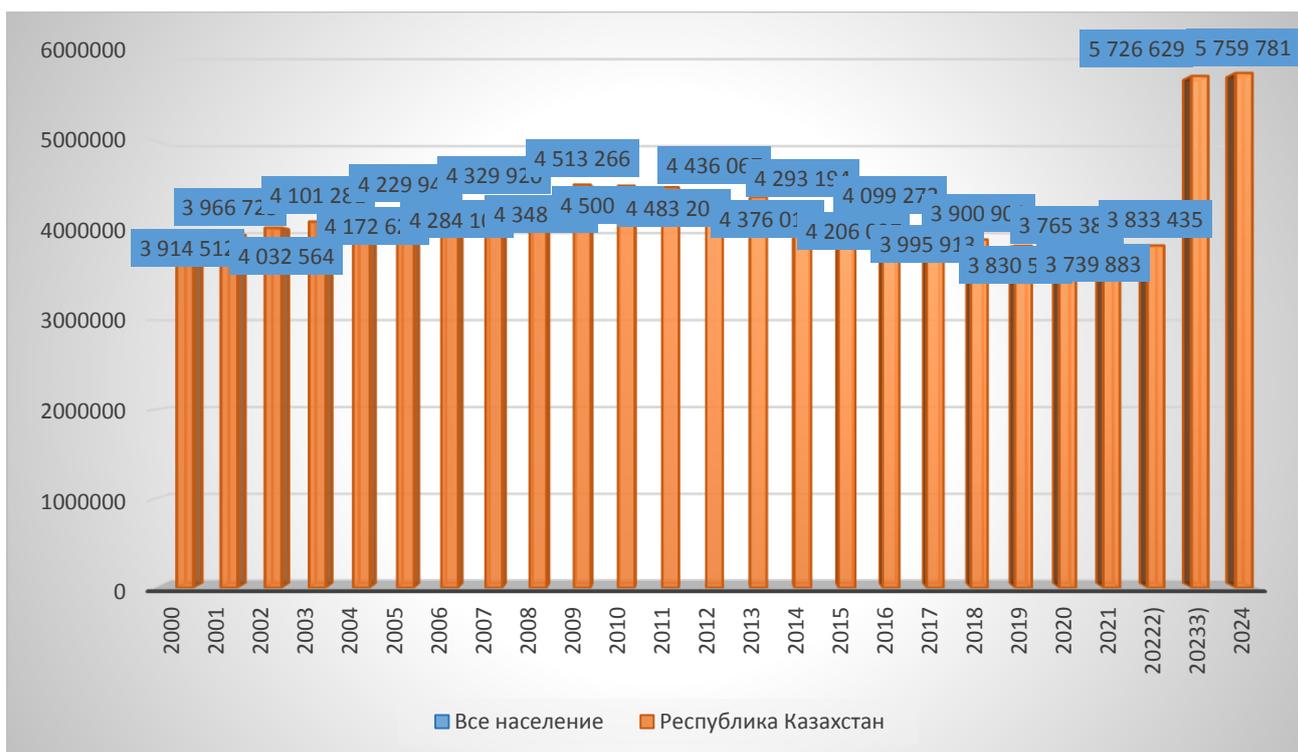


Рисунок-1. Рейтинг молодежи Казахстана

На рисунке № 1 изображен рейтинг молодежи Казахстана к примеру, в прошлом году в стране расширили понятие «молодёжь»: теперь молодёжью в республике считаются казахстанцы от 14 до 35 лет. К началу текущего года в стране насчитывалось уже 6,05 млн человек, относящихся к молодёжи — более чем на 17 тыс. человек больше, чем годом ранее. Это почти 31% от всего населения РК.

Всего же казахстанцев до 35 лет уже 11,53 млн человек, на 32,5 тыс. больше, чем годом ранее. Это более 58% от всего населения республики. Более того, в РК заметно выросла численность детей, что в свою очередь окажет уже через полтора десятка лет серьёзное влияние на численность молодёжи.

Молодёжь — это одна из категорий населения, наиболее остро нуждающихся в жилье.

Вместе с тем, на сегодняшний день для большей части молодежи нет доступных условий для приобретения собственного жилья (*наличие первоначального взноса, подтверждение необходимого дохода и платежеспособности с учетом прожиточного минимума на каждого члена семьи*).

Таким образом, потребность в жилье, действительно остаётся в стране весьма высокой, следовательно проблема обеспечения населения страны жильем становится все острее. К концу прошлого года обеспеченность жильем на одного проживающего в нашей стране составила 23,9 квадратных метра — всего на 2 % больше, чем в 2022 году

(в 2022 году на 0,9% больше чем в 2021 году). Это значение существенно ниже минимально допустимых стандартами ООН 30 квадратных метров.

Более того, если среди семей из двух человек ситуация, когда на каждого приходится менее 20 кв. м не столь частая (всего 54,9% домохозяйств), то с рождением у молодой семьи детей ситуация резко ухудшается. Так, среди домохозяйств из трёх лиц (например, родители и один ребёнок) уже более 80% проживают в квартирах, где на человека приходится менее 20 заветных «квадратов», если же лиц в домохозяйстве четверо (например, обычная молодая семья с двумя детьми), — то уже почти 90%.

Аналогичная проблема имеет место быть и в получении гражданами земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Почти 4 миллиона казахстанцев состоят в очереди на получение бесплатных 10 соток земли от государства. При этом очередь по стране достаточно большая и увеличивается с каждым годом. По информации комитета, согласно данным на март 2024 года, только в Алматинской области свои 10 соток ждут 1 210 569 человек. А вот Алматы является единственным городом, где нет ни одного желающего получить земельный участок. Судя по всему, здесь попросту не принимают заявки от граждан.

ОБЛАСТИ	КОЛИЧЕСТВО ЧЕЛОВЕК
Абай	24 974
Акмолинская	267 802
Актюбинская	189 439
Алматинская	1 210 569
Атырауская	180 643
Западно-Казахстанская	97 498
Жамбылская	222 925
Жетысу	120 208
Карагандинская	56 686
Костанайская	64 982
Кызылординская	159 833
Мангистауская	169 369
Павлодарская	59 936
Северо-Казахстанская	25 988
Туркестанская	447 217
Улытау	18 589
Восточно-Казахстанская	39 972
ГОРОДА РЕСПУБЛИКАНСКОГО ЗНАЧЕНИЯ	
Астана	250 648
Алматы	0
Шымкент	280 302
ИТОГО	3 887 582

Рисунок-2. Общая очередь на март 2024 года.

Согласно действующим нормам Земельного Кодекса РК (п.6 ст. 44) предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства допускается на площадках, обеспеченных сетями водо- и электроснабжения.

В населенных пунктах, где отсутствует централизованное водоснабжение, предоставление таких земельных участков допускается только при наличии сетей электроснабжения.

Следовательно, основными проблемами являются отсутствие подготовленных площадок с надлежащей инфраструктурой ввиду сложностей с финансированием, отсутствие в генеральных планах населенных пунктов возможностей для развития ИЖС, а также подача заявлений лицами, возможно фактически не нуждающимися в жилье, либо не проживающих в данном населенном пункте, соответственно, не имеющими цели на строительство жилого дома.

К примеру, в г. Кокшетау на сегодняшний день граждане состоят в очереди на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства с 2004 года. Состоят в очереди более 20 лет. Общая очередность на сегодняшний день составляет более 20 тыс. человек. Следовательно данные обстоятельства вызывают недовольство со стороны граждан, а также недоверие в целом к государству, в связи с отсутствием возможности получения бесплатных и положенных законом 10 соток.

Некомфортные жилищные условия оказывают негативное влияние на все аспекты жизни семьи, препятствуя их благополучию и развитию. Отсутствует пространство для создания подходящей среды для работы, учебы и отдыха членов семьи.

Все проблемы земные. Все упирается в деньги: 46% занятых являются «работающими бедными». Три миллиона казахстанцев получают зарплату до 140 тысяч тенге в месяц. Это означает, что их доходов хватает впритык на текущие нужды: еду, одежду, жилье. И всё! Никаких накоплений и инвестиций в будущее у них нет и быть не может.

Иначе говоря, если задаться целью сделать всех казахстанцев счастливыми обладателями своего угла, то рынок строительства должен стать самым сильным локомотивом, который потянет экономику Казахстана просто ввысь.

Ключевую роль в процессе приобретения квартиры или дома в любой стране играет ипотека. Для многих казахстанцев это основной и порой единственный доступный способ стать собственником жилья.

Вместе с тем, наблюдается следующая картина, государство с одной стороны говорит о том, что направляет все усилия на помощь в приобретении жилья, с другой рынок недвижимости идет совсем другой дорогой, а помощь государства получают порядка 3–5 % семей в год.

На данном этапе важно принять ряд мер по улучшению сложившейся ситуации.

Во-первых, следует рассмотреть развитие сектора арендного жилья. Аренда особенно среди молодых людей пользуется спросом, и спрос растет каждый год.

Арендное жилье – ключевая альтернатива покупке квартиры, так как индекс доступности жилья и ипотечных программ в Казахстане находится на уровне развивающихся стран. Главным препятствием на пути развития рынка арендного жилья, помимо роста цен, является тот факт, что огромная часть этого сектора жилищного рынка в стране находится в тени.

Исходя из зарубежного опыта формирования рынка арендного жилья, для решения данной проблемы в нашей стране критически необходимо создать институциональные условия для развития инвестиционных фондов недвижимости (ИФН). Да, в стране существует закон «Об инвестиционных и венчурных фондах», согласно которому могут создаваться ИФН. Однако, в отличие от других стран, ИФН в Казахстане не имеют весомых преференций, мотивирующих инвесторов. Например, для ИФН не предусмотрены налоговые послабления, что усугубляется в случае с налогом на имущество, ведь при передаче недвижимости на баланс ИФН она подлежит обязательной оценке по действующей рыночной стоимости. А со ставкой налога на имущество в 1,5% для юридических лиц можно ожидать, что полноценно функционирующие ИФН в нашей стране еще долго не появятся.

Также необходимо предусмотреть предоставление со стороны государства бесплатных земельных участков, обеспеченных коммунальной и транспортной инфраструктурой застройщикам с условием реализации жилья по государственным программам для социально уязвимых слоев населения.

Второй мерой может стать снижение стоимости вторичного жилья на рынке. За последний год стоимость вторичного жилья увеличилась на 5 %.

В данном случае нельзя не сказать о том, что, если Казахстан хочет быть лидером и передовой страной, стоит задуматься о повышении доходов населения. Развитие страны зависит от простых людей и их желания жить и работать в своей стране. Эта проблема беспокоит жителей страны не одно десятилетие. Остается уповать на осознанность властей и их разумном, рациональном представлении о мире. Поддержка молодых семей при решении жилищной проблемы станет основой стабильных условий жизни для этой наиболее активной части населения, повлияет на улучшение демографической ситуации в стране. Возможность решения жилищной проблемы, в том числе с привлечением средств ипотечного жилищного кредита или займа, создаст для молодежи стимул к повышению качества трудовой деятельности, уровня

квалификации в целях роста заработной платы. Решение жилищной проблемы молодых граждан позволит сформировать экономически активный слой населения.

Список использованной литературы

1. Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы;
2. Сайт бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан <https://stat.gov.kz>;
3. Земельный Кодекс Республики Казахстан
4. О некоммерческих организациях. Закон Республики Казахстан от 16 января 2001 года № 142 // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000142>
(Дата обращения: 7.09.2023)