

Кімге: «Қазақстан Тұрғын Үй Компаниясы» АҚ

Автордың аты-жөні және лауазымы: Талғатов Нұрасыл Талғатұлы  
БҚО құрылыс басқармасының құрылыс және инфрақұрылымдық даму  
бөлімінің бас маманы

Күні: 16.10.2024 ж.

## **АНАЛИТИКАЛЫҚ ЖАЗБА**

Тақырыбы: Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту

Кілт сөздер: инфрақұрылым, құрылыс, тұрғын үй.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды стратегиялық дамыту мынадай бағыттарды көздейді:

- коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту;
- тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту.

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық көрсететін қызметтер - халықтың өмір сүру деңгейін анықтайтын негізгі өмірлік игіліктердің бірі, өйткені халықтың оларға деген қанағаттануы немесе қажеттілігі ерекше сезіледі.

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласы өзара байланысты 2 негізгі элементті қамтиды:

1) сумен, газбен, жылумен, электрмен жабдықтау, су бұру, елді мекендердің жалпы пайдаланымдағы объектілері мен аумақтарын абаттандыру және күтіп-ұстауды қамтамасыз ететін жүйелерді қамтитын коммуналдық секторды;

2) коммуналдық қызметтердің негізгі тұтынушысы болып табылатын көпқабатты тұрғын үйлерді (бұдан әрі – КТҮ) және жеке үй құрылыстарын қамтитын тұрғын үй секторы.

2022 жылы наурызда «халықтың өмір сүру сапасы» сауалнамасы жүргізілген еді. Сауалнамаға қатынасқан 100% адамның 42,7%- ауаның тазалығын, 42,9% - тұрғылықты жері бойынша ауыз судың сапасын, 48,7% - тұрғын үйге іргелес аумақтың тазалығын, 54,9% – тұрғын үй сапасын, 66,6% - тұрғын үй сыртқы шу сапасы қанағаттандырды. (Диаграмма 1).

2022 жылғы іріктеп тексеру нәтижелері бойынша үй шаруашылықтарының 86,9% – ы тұрғын үйдің бір мүшесі-меншікте болды. Үй шаруашылығының екі және одан да көп мүшелеріне тиесілі үй шаруашылықтарындағы тұрғын үй үлесі 8,3% құрады.

Жеке тұлғаларға тұрғын үй жалдау ақысын төлеген үй шаруашылықтарының үлесі 2,3% құрады. Бұл ретте сауалнамаға қатысқан респонденттердің 51,9% - ы жалдау ақысын немесе ипотекалық

төлемдерді төлеуде қаржылық қиындықтар болмағанын, 39,9 % - ішінара дербес тұрғын үй сатып алу мүмкіндігі және 35,1% - мемлекет тарапынан қолдау шараларына қанағаттанатынын айтты.

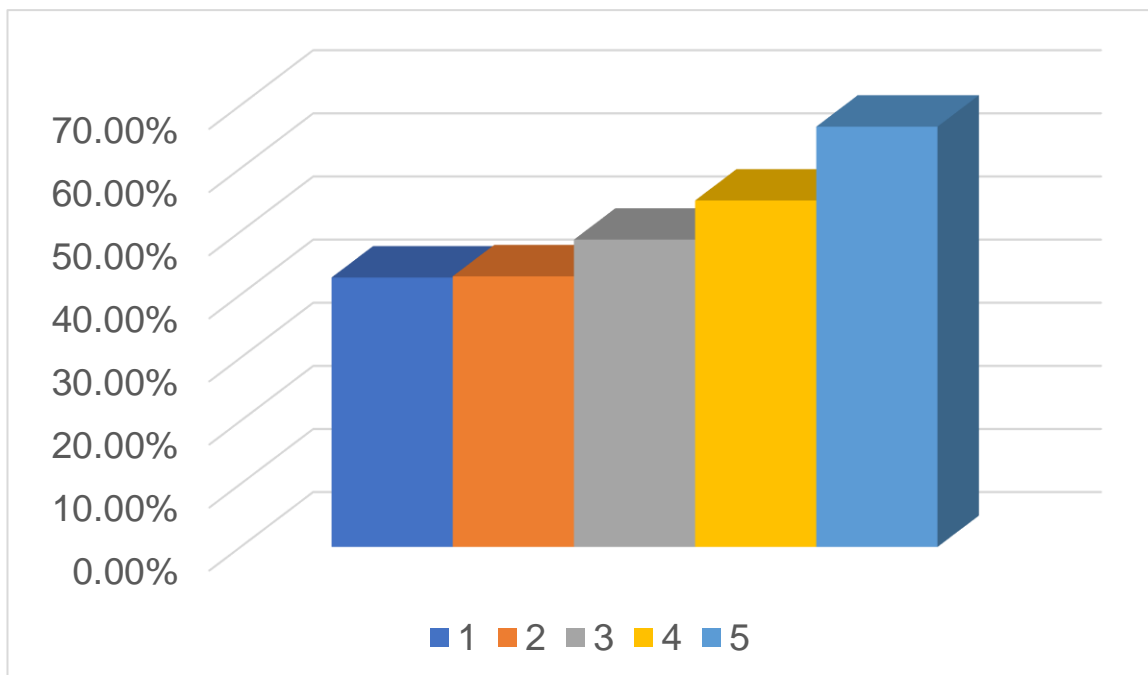


Диаграмма 1. «Халықтың өмір сүру сапасы» сауалнамасының нәтижесі

Республикада үй шаруашылықтары тұрғын үйлерінің ең көп таралған түрлері үш және одан да көп көппәтерлі үйлер (46 %) және бірпәтерлі (жеке) үйлер (40,6%) болып табылады. Үй шаруашылықтарының тек 11,3% - ы жартылай жеке үйлерде тұрады, ал үйде бір бөлмеге иелік ететіндер – 0,7 %.

Жалпы, респонденттердің 50% - ы өмір сүру жағдайларына қанағаттанған.

2023 жылдың басында сумен қамтылған тұрғын үй қорының жалпы ауданының үлес салмағы 98%-ға, кәріз – 74%-ға, орталық жылыту – 44% - ға, орталық ыстық сумен жабдықтау-38% - ға, газ-86% - ға жетті.

Тұрғын үй инфрақұрылымы секторындағы негізгі проблемалар:

- жоғары пайыздық мөлшерлемелерге, халықтың төлем қабілеттілігінің төмен деңгейіне, сондай-ақ халықтың нақты табыстарының өсуінің болмауына байланысты ипотекалық бағдарламалар арқылы азаматтардың тұрғын үй жағдайларын жақсартудағы қаржылық мүмкіндіктерін шектеу;
- құрылыс материалдарын, жер учаскелерін сатып алу, жабдықты жалға алу шығындарымен байланысты құрылыстың жоғары құны;
- отандық құрылыс материалдары өндірісінің жеткілікті көлемінің болмауы;

- тұрғын үй қорын басқару жүйесінде «тиімді» меншік иесі, білікті мамандар қағидатының, тұрғын үй инспекциялары тарапынан тиімді бақылау тетіктерінің болмауы;
- жалға берілетін тұрғын үйдің «көлеңкелі» нарығын және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнаманы айналып өтуге азаматтардың қаражатын тарту;
- тұрғын үй салуға болатын аумақтарды тиімсіз пайдалану, пайдаланылмайтын жер учаскелерін алу қиындықтары және құрылыс салуға бос учаскелердің болмауы;
- жаңадан салынып жатқан аумақтарда коммуникациялар инфрақұрылымы объектілерін пайдалануға берудің толық емес, мерзімдері үйлер салу мерзімдерімен келісілмеген;
- қолданыстағы инфрақұрылымға жүктемені арттыратын және әлеуметтік маңызы бар объектілердің тапшылығына, қалалық орта сапасының нашарлауына әкеп соғатын аумақтарды дамытудың хаотикалық сипаты;
- қала құрылысы құжаттарына көптеген түзетулер, қала құрылысы және әлеуметтік-экономикалық даму құжаттарының сәйкес келмеуі;
- қайта құру мен жаңартуды қажет ететін тозығы жеткен тұрғын үй қоры.

### **ХАЛЫҚАРАЛЫҚ ТӘЖІРИБЕ**

Шет елдердің тәжірибесі бойынша сумен жабдықтау мен су бұрудың көптеген инфрақұрылымдық жобалары мемлекеттік-жекешелік әріптестік (бұдан әрі – МЖӘ) арқылы іске асырылады.

Мысалы, «голландиялық модель» мемлекеттік меншікті және құрылған жеке кәсіпорын арқылы тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық жүйесін басқаруды қамтиды. «Француз моделі» бойынша ТКШ жүйесінің мемлекеттік активтерін МЖӘ тетіктері арқылы жеке секторды басқаруға беру жүзеге асырылады. Сонымен қатар, осы басқару модельдерін қолдану тиімді тарифтік саясатқа және инженерлік инфрақұрылымның жағдайына байланысты.

«Британдық модель» ТКШ объектілерін жеке меншікке беруді және ТКШ саласындағы барлық мемлекеттік активтерді жекешелендіру жолымен басқаруды көздейді. Мемлекеттің рөлі секторды реттеу мен қолдаумен шектеледі. Республикада жекешелендірудің 2021-2025 жылдарға арналған Кешенді жоспары шеңберінде «британдық модель» моделі бойынша ТКШ субъектілерін жеке меншікке беру жүргізілді. Бұл ретте, бұл тәсіл жеке меншік иелеріне инфрақұрылымды ұстауға және дамытуға жеке инвестицияларды жеткіліксіз тарту, сондай-ақ Қызмет көрсету сапасының нашарлауы бойынша белгілі бір тәуекелдерді де көтереді.

Ресейде тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты реформалауға жәрдемдесу қоры жұмыс істейді, ол коммуналдық инфрақұрылымды жаңғырту жөніндегі жобаларды іске асыру үшін Ұлттық әл-ауқат қорының қаражаты есебінен қаржыландыруды қамтамасыз етеді.

Сенімді коммуналдық жүйенің жұмыс істеуі, желілердегі шығындар мен апаттарды азайту, АҚШ, БАӘ, Оңтүстік Корея, Сингапур сияқты елдерде шығындарды азайту мақсатында жылумен жабдықтау, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерінің өндірістік процестері автоматтандырылған және цифрландырылған.

Бұл бағытта Қазақстанға мемлекеттік бюджет есебінен сумен жабдықтау және су бұру кәсіпорындарының қызметін автоматтандыруды және ТКШ-ның әрбір объектісіне инфрақұрылымның жай-күйіне және кәсіпорындардың ерекшелігіне байланысты әртүрлі модельдерді қолдануды жоспарлау жұмыстарымен жұмыстану қажет болады.

Қазақстан үшін тұрғын үй-коммуналдық салада цифрлық технологияларды енгізудің әлемдік тәжірибесі қызықты, ол жақын болашақта коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың басым шарасы болады. Тарифтік саясатты жетілдіру шеңберінде коммуналдық инфрақұрылымды дамытуға инвестициялар тарту тәжірибесі қолданылады деп үміттенемін.

Пайдаланылған дереккөздер тізімі:

1. Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2200000736>;
2. Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года <https://gkhsp.kz/ob-utverzhdanii-konczepczii-razvitiya-zhilishhno-kommunalnoj-infrastruktury-do-2026-goda-3/>;
3. Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы <https://hcsbk.kz/ru/affordable-housing/concept-5-10-20/>;
4. Как будет развиваться жилищно-коммунальная инфраструктура в Казахстане <https://www.zakon.kz/politika/6026950-kak-budet-razvivatsia-zhilishchno-kommunalnaia-infrastruktura-v-kazakhstane.html>.