

Кому: Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства РК

Министерству труда и социальной защиты населения РК

Министерству финансов РК

ФИО и должность автора: Аиткожин Жаныбек Нуржанович, главный специалист КГУ «Аппарат акима Айыртауского района СКО»

Аналитическая записка

Тема: Проблема заброшенных многоквартирных домов в МКР с. Саумалколь Айыртауского района СКО и необходимость улучшения государственного механизма для их восстановления

Ключевые слова: Заброшенные дома, бесхозная недвижимость, опасность для жителей, выкуп и восстановление, государственное регулирование

Введение

В последнее время в социальных сетях и средствах массовой информации наблюдается рост обеспокоенности среди жителей Айыртауского района, касающейся заброшенных многоквартирных домов в микрорайоне с. Саумалколь, работа по подаче заявлений в суд проводится структурным подразделением по правовым вопросам аппарата акима Айыртауского района СКО.

А именно дома МКР №45. Вопросы, поступающие от граждан, касаются не только состояния этих объектов, но и ожидания восстановительных работ, а также условий для дальнейшего улучшения жилищной ситуации в данном районе. Важно отметить, что местными исполнительными органами, в частности акиматом Айыртауского района, уже предприняты меры по выкупу квартир у собственников и планируется передача данного жилья в коммунальную собственность для последующего восстановления.

Основная часть

Анализ проблемы заброшенных домов

В с.Саумалколе Айыртауского района СКО существует серьёзная проблема, связанная с микрорайоном, где расположены разрушенные многоквартирные дома. Эти кирпичные и панельные коробки, лишённые окон и дверей, стоят заброшенными и постепенно разрушаются. К сожалению, со временем они стали не просто символом запустения, но и опасным местом для жителей райцентра.

Разрушенные здания привлекают людей с проблемами, и в результате в них обустраивают притоны граждане, зависимые от алкоголя и наркомании. Местные жители Саумалколя знают, что в этих домах уже были зафиксированы случаи убийств и самоубийств, что подчеркивает необходимость срочных мер. Мы не можем оставаться равнодушными к тому, что зачастую в этих домах находятся настоящие свалки бытовых отходов, привлекая мышей и крыс, там селятся бездомные животные.[1]

Владельцы разрушенных квартир, возможно, не осознают, что их недвижимость только теряет свою ценность со временем. Чем больше дома стоят в таком состоянии, тем они сильнее подвергаются разрушению. Возможно, что по результатам экспертизы специалистов какие-то из зданий признают аварийными и они вообще подвергнутся сносу.

Понятна трагедия и горечь владельцев квартир, которые по сути не виноваты в том, что был разморожен микрорайон и оставаться жить в этих квартирах было невозможно. Вероятно, были какие-то варианты, чтобы хотя бы законсервировать эти дома. Но сослагательное наклонение уже не изменит ситуацию, и теперь мы имеем то, что есть по факту. Сами собственники квартир самостоятельно дома не восстановят.

Согласно закону, в судебной практике споров о праве на жилище, пункт 6 статьи 242 Гражданского кодекса гласит, что оставленным (или брошенным) жилищем называется жилище, в отношении которого собственником не совершены действия, свидетельствующие о намерении сохранить право собственности. К таким жилищам относятся пустующие здания, оставленные без присмотра и без исполнения обязанностей по их содержанию. В случаях, когда жилище подверглось разрушению, это может послужить самостоятельным основанием для прекращения права собственности по решению суда. Кроме того, бесхозным признается жилище, которое не имеет собственника, либо собственник которого отказался от права собственности.[2]

Таким образом, в рамках законодательства местные власти могут инициировать процесс признания данных зданий бесхозными или аварийными, что позволит в дальнейшем определить их судьбу: капитальный ремонт, передачу в муниципальную собственность или снос. Решение этого вопроса требует активного взаимодействия с жителями и правовыми органами для обеспечения безопасности и улучшения городской среды.

На данный момент производится выкуп квартир в доме МКР №45 по рыночной цене у собственников в соответствии с Постановлением акимата Айыртауского района «О начале принудительного отчуждения недвижимого имущества». Планируется, что после завершения этой процедуры дом будет передан в коммунальную собственность и, в

случае выделения бюджетных средств, начнётся восстановление жилых помещений. Восстановление заброшенных квартир позволило бы значительно снизить очередь на жилье для нуждающихся граждан.

Тем не менее, несмотря на предпринимаемые шаги местными исполнительными органами, существует ряд проблем, которые требуют внимания на государственном уровне. Прежде всего, отсутствие эффективного государственного механизма для ускоренной реализации данных инициатив. Решение данной проблемы должно включать разработку и внедрение нормативных актов, ускоряющих процесс передачи заброшенного жилья в коммунальную собственность, а также механизмы финансирования восстановления таких объектов. Только комплексный подход сможет привести к значительным улучшениям городской среды и социальной ситуации в регионе.[3]

Таким образом можно выделить ряд проблем

Недостаточность государственных механизмов: На данный момент работа по восстановлению заброшенных объектов ведётся на местном уровне, но существует острая потребность в более чёткой координации с центральными государственными органами. Это касается как принятия необходимых нормативных актов, так и выделения бюджетных средств на восстановление.

Задержки в финансировании: Без гарантированного государственного финансирования восстановление таких объектов может затянуться на длительный срок, что увеличит социальное напряжение в районе и создаст дополнительные трудности для людей, ожидающих улучшения жилищных условий.

Социальная напряжённость: Проблемы с заброшенными домами также создают дополнительные вопросы среди местных жителей, что может способствовать росту недовольства и социального напряжения. Кроме того, такие объекты являются источником различных криминальных проявлений и угроз безопасности.

Международный опыт

Международный опыт показывает, что многие страны успешно решают проблему заброшенного жилья. Например, в Германии реализуются программы реновации старых зданий с активным участием частных инвесторов. В Великобритании действует программа "Empty Homes", которая предоставляет субсидии и налоговые льготы для ремонта и последующей сдачи в аренду заброшенных объектов. В США распространена практика

муниципального выкупа заброшенной недвижимости с последующей передачей её под проекты социального жилья. Подобные подходы могут быть адаптированы в Казахстане для более эффективного управления заброшенной недвижимостью.[4],[5].

Заключение

Текущая работа местных исполнительных органов в отношении выкупа квартир и передачи объектов в коммунальную собственность является важным шагом в решении проблемы заброшенных многоквартирных домов. Однако для успешного завершения этой работы требуется более чёткая координация и поддержка со стороны центральных государственных органов, в том числе в вопросах финансирования и реализации необходимых нормативных актов.

Восстановление заброшенных квартир поможет значительно улучшить жилищные условия граждан и уменьшить очередь на жилье, что будет способствовать социальной стабильности и улучшению качества жизни в районе.

Рекомендации

1. Усиление взаимодействия с центральными государственными органами: Для ускорения процесса восстановления заброшенных объектов требуется активизация работы с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РК для получения необходимых нормативных актов, а также с Министерством финансов РК для гарантированного выделения бюджета на проведение восстановительных работ.

2. Предоставление дополнительных бюджетных средств: Рекомендуется рассмотреть возможность выделения дополнительных средств для финансирования восстановительных работ на заброшенных объектах, таких как дом МКР №45 в с. Саумалколь, с целью ускорения процесса.

3. Создание комплексной программы по восстановлению заброшенного жилья: Необходимо разработать программу, которая включала бы не только восстановление многоквартирных домов, но и их последующую эксплуатацию, создание комфортных условий для новых жильцов, а также меры по охране объектов.

4. Обсуждение с местными органами власти: Важно наладить диалог между местными исполнительными органами и государственными учреждениями, чтобы определить стратегию и сроки для завершения всех процедур, связанных с отчуждением и восстановлением жилых помещений.

Список использованных источников:

1. Местная газета <https://www.facebook.com/share/p/14jwUh6zbP/>
2. Закон О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником
<https://adilet.zan.kz/rus/docs/P06000003S> (дата обращения 19.02.2025)
3. Публикация
https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=pfbid02hzgzu7fFt7GFTMerYyZGziigG4AFry5nLvUbMLZKVCJDgorsbv8BBEoACqBbfhMzl&id=61555451094592
4. Smith, J. (2020). "Urban Regeneration and Housing Policies in Europe and the US." Oxford University Press.
5. Müller, T. (2019). "Revitalization of Abandoned Housing: Case Studies from Germany." Springer.