

**BULLETIN OF NATIONAL ACADEMY OF SCIENCES
OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN**

ISSN 1991-3494

Volume 3, Number 373 (2018), 307 – 314

Z. Zh. KenzhegaliyevaL. Gumilev Eurasian National University, Astana, Kazakhstan.
E-mail: kzita@mail.ru**ECONOMIC ASPECTS
OF THE HOUSING FUND MODERNIZATION MECHANISM**

Abstract. In contemporary municipal housing service economy extra-budgetary resources acquire an important role in revitalization and reconstruction of housing funds. The housing fund is considered as the main element of the sphere of housing and communal services. The international experience and the Kazakhstan practice of modernization of housing have been studied in the research. The relevance of the subject of the research both from an economic and ecological points of view has been substantiated. It turned out that significant part of researches on the modernization of housing fund is mostly associated with achieving an economic effect. Although the globalization processes taking place in the world emphasize the ecological aspect as well. The review of the state housing reform in Kazakhstan in the format of strategic development and implementation of the sectoral housing and communal program has been conducted. The experience of realizing the mechanism of housing fund modernization is considered on the example of the Communal maintenance of city residential buildings LPC in Atyrau from the beginning of 2011 to the present day. The activity of Communal maintenance of city residential buildings LPC in Atyrau allows us to study the financing mechanism and the stages of multi-storey houses renovation. A statistical analysis of the results of the work done has been carried out. The effectiveness of the target state program has been estimated. The research has identified problematic issues that hamper the more successful development of housing sector renovation.

The research has been executed within the framework of AP05134552 Project.

Keywords: modernization, urban economy, housing and communal services, housing fund.

УДК 332.8

МРНТИ 05.02.00

З. Ж. Кенжегалиева

Евразийский национальный университет им. Л. Н. Гумилева, Астана, Казахстан

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ
МЕХАНИЗМА МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Аннотация. В современной экономике городского хозяйства важное значение приобретает проблема привлечения внебюджетных источников для обновления и воспроизводства жилищного фонда. Жилищный фонд рассматривается как основной элемент сферы жилищно-коммунального хозяйства. Изучен международный опыт и казахстанская практика воспроизводства жилищного фонда. Обоснована актуальность предмета исследования как с экономической, так и с экологической точки зрения. Выяснилось, что значительные исследования по модернизации жилищного фонда, связаны с достижением экономического эффекта. Хотя происходящие в мире глобализационные процессы подчеркивают и экологический аспект. Проведен обзор государственной жилищной реформы в Казахстане в формате стратегического развития и реализации отраслевой жилищно-коммунальной программы. Рассмотрен опыт реализации механизма модернизации жилищного фонда на примере специализированной уполномоченной организации по г. Атырау ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города» с начала 2011 года по сегодняшний день. На примере ТОО «КОЖДГ» г. Атырау изучен механизм финансирования и этапы проведения ремонтных работ многоквартирных жилых домов. Проведен статистический анализ результатов проделанных работ. Оценена резуль-

тативность целевой государственной программы. В ходе проведения исследования возможным обозначить проблемные вопросы, сдерживающие более успешное развитие воспроизводства жилищного сектора.

Исследование проведено в рамках научного проекта AP05134552.

Ключевые слова: модернизация, городское хозяйство, жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд.

Вступление. Модернизация экономики – комплекс мер по достижению уровня экономического роста развитых стран, осуществляется посредством совершенствования всех отраслей экономики. И. В. Макарова характеризует модернизацию экономики как процесс формирования современной модели экономики на основе инновационных преобразований, ориентированный на качественные изменения в обществе, соответствующие новой системе интересов, ценностей и приоритетов [1].

За годы независимости экономика Казахстана в результате поэтапной реализации экономической стратегии и социально-значимых целевых программ достигла значительного прогресса в сфере экономической модернизации:

- в стране сложилась социально-ориентированная рыночная экономика;
- сформировался мощный класс отечественных предпринимателей;
- успешно развивается малый и средний бизнес;
- активно идет становление среднего класса [2, 3].

Среди отраслей народного хозяйства и сферы услуг жилищно-коммунальное хозяйство (далее ЖКХ) выполняет особую роль по социальной и экономической значимости. С одной стороны, состояние ЖКХ выдает параметры качества жизнедеятельности общества, с другой стороны- ЖКХ представляет собой экономический потенциал региона, определяющий ее инвестиционную привлекательность. Экономическое развитие ЖКХ напрямую связано с реализацией жилищной политики страны, имеющее важное значение для строительной индустрии, экономики и домовладельцев. Английские социологи Тони Бирн и Колин Ф. Падфилд считают, что жилье – это основная потребность человека. Необходимость в жилищной политике возникает из-за того факта, что государство в настоящее время признает свое обязательство по достойному размещению населения [4].

В Казахстане с развитием рыночных отношений в сфере ЖКХ становится актуальным проблема привлечения внебюджетных источников для обновления и воспроизводства основного элемента сферы ЖКХ – жилищного фонда. Воспроизводству жилищного фонда характерны высокая капиталоемкость, длительная продолжительность строительства и невысокий спрос на новостройки по причине неплатежеспособности потенциального покупателя. Эти факторы обуславливают эффективность воспроизводства жилищного фонда путем проведения ремонтных работ с энергоэффективными элементами.

Методы. Проведение научных исследований в области экономического аспекта механизма модернизации жилищного фонда основывалось на теоретических методах познания– анализе, индукция и дедукция. Также были применены сравнительный и диалектико-логический подходы при изучении международного опыта ученых в области воспроизводства жилищного фонда.

Исследования. По мнению российского ученого С. Н. Ларина, учитывая неизбежный рост тарифов на электроэнергию в ближайшем будущем, инвестирование в энергосбережение можно рассматривать как один из наиболее выгодных источников вложений с экономической точки зрения [5].

Следует отметить, что в настоящее время большинство исследований в области модернизации жилищного фонда направлены на достижение экономического эффекта, хотя нарастающие масштабы мирового производства и потребления подчеркивают и экологический аспект. Помимо экономической эффективности от реализации различных технологий энергоэффективной модернизации достигается и экологический успех, связанный с управлением отходами и выбросами [6, 7].

Ученые Университета Лидса (Великобритания) Малькольм Белл и Роберт Лоу в своих исследованиях отмечают очень важную роль схем энергоэффективной модернизации в сокращении выбросов CO₂ и при этом улучшения в регионе на 50% могут быть достигнуты с минимальными затратами [8].

Модернизация может быть выполнена различными способами, но с точки зрения инвесторов и собственников квартир следует уделять особое внимание проблеме управления отходами и первоначальным инвестиционным расходам. Вместе с принципами гуманизации, стоит соблюдать и эстетические нормы архитектурных строений, основываясь на внедрении инновационных подходов в повышении эффективности воспроизводства жилищного фонда [9, 10].

По сути, модернизация жилищно-коммунального хозяйства (далее ЖКХ) в Казахстане берет свои истоки с момента реализации «Стратегии 2020», обозначившее направления развития страны по осуществлению экономического прорыва [11].

С 2011 г. для совершенствования жилищного фонда разработана Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011-2020 годы с приоритетом на

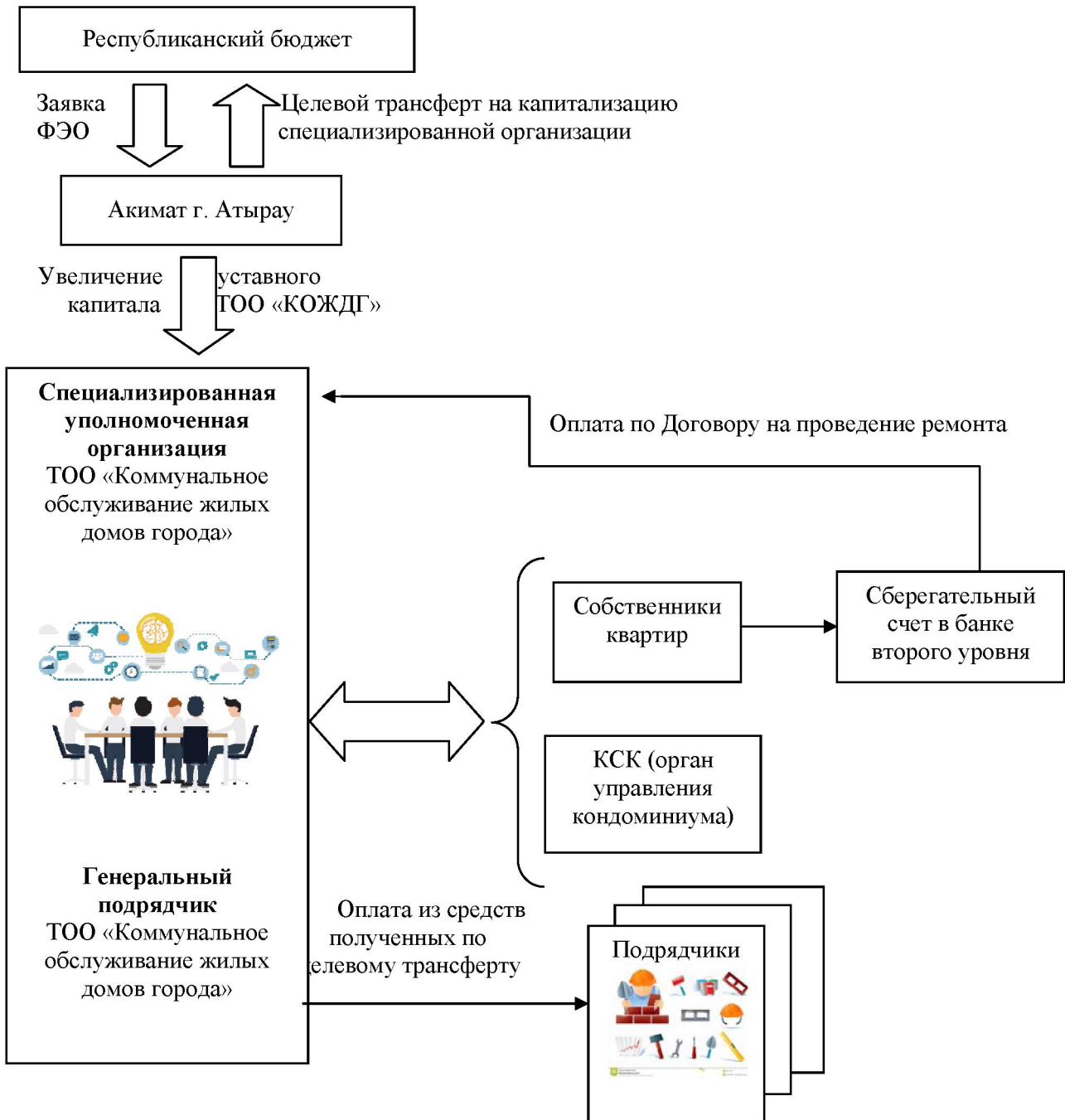


Рисунок 1 – Механизм финансирования ремонтных работ МЖД

энергосбережение в жилищном хозяйстве и проведение ремонта с целью снижения потребления тепловой энергии [10].

С 2014 г. модернизация и ремонтные работы в сфере ЖКХ ведутся в рамках Программы развития регионов до 2020 г., предусматривающее проведение ремонта общего имущества объекта кондоминиума для обеспечения комфортных условий проживания, улучшения состояния коммунальной инфраструктуры и качественного предоставления коммунальных услуг населению [11]. Вместе с тем, на сегодня вопросы модернизации ЖКХ регламентируется Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», Стратегией «Казахстан-2050», Государственной программой инфраструктурного развития «Нұрлыжол» на 2015-2019 годы и прочих нормативных документов [12-18].

По состоянию на 01.01.2018г. жилищный фонд г.Атырау насчитывает 1054 многоквартирных жилых домов (далее МЖД) общей площадью в 2601,3 тыс.кв.м., а также зарегистрировано 71 органов управления. В городе имеется 62 аварийных домов площадью 37,864 тыс. м², т.е. 1,46% от общей площади жилищного фонда [6].

Оператором реализации Программы развития регионов до 2020 года в г. Атырау выступает ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города», созданная специализированная уполномоченная организация со 100% участием государства. Задачами ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города» (далее ТОО «КОЖД») являются:

- надлежащее содержание жилых квартир домов и придомовой территории;
- обеспечение собственников квартир коммунальными и другими услугами;
- предоставление и защита интересов собственников квартир как потребителей коммунальных и иных служб и организаций;
- сотрудничество с государственными и общественными организациями для обеспечения уровня жизни.



Рисунок 2 – Этапы проведения капитального ремонта и модернизации МЖД

С 2013 г. финансирование ремонта МЖД осуществляется по следующему механизму (см. рисунок 1).

Основопологающим принципом в успешном проведении капитального ремонта и модернизации МЖД является обеспечение добросовестного участия всех заинтересованных субъектов: профессиональный менеджмент со стороны управляющих компаний, качественное проведение работ со стороны подрядных организаций и активное участие собственников квартир на каждом этапе принятия решений. Конечным продуктом реализации инвестиций является капитальный ремонт и модернизация МЖД, который проводится поэтапно (см. рисунок 2).

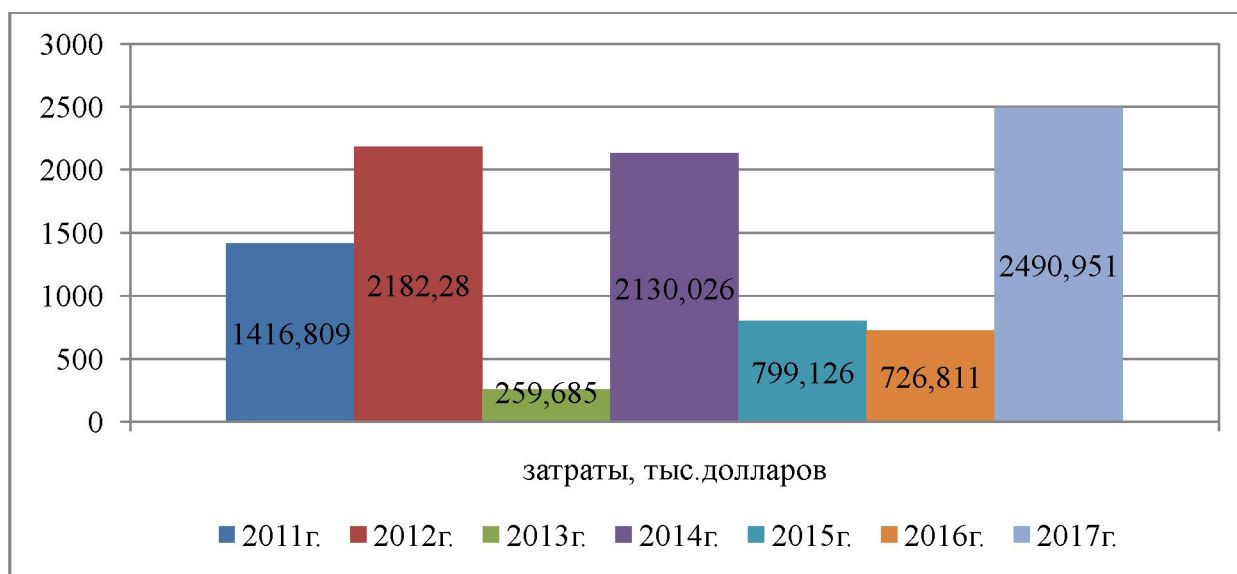


Рисунок 3 – Затраты на проведение ремонта МЖД г.Атырау в 2011-2017 гг., тыс. долларов

Все средства были использованы на текущий и капитальный ремонт домов. В период с 2011 по 2017 годы в г.Атырау отремонтировано 102 МЖД – в 93 домах произведен капитальный ремонт, в 3-х домах заменены 9 лифтов. На средства, выделенные из республиканского и местного бюджета области в г.Атырау, отремонтировано 89 МЖД. На возвратные средства в 2014-2017 годы отремонтировано 13 домов на сумму 1,638 млн.долларов (рисунок 4).

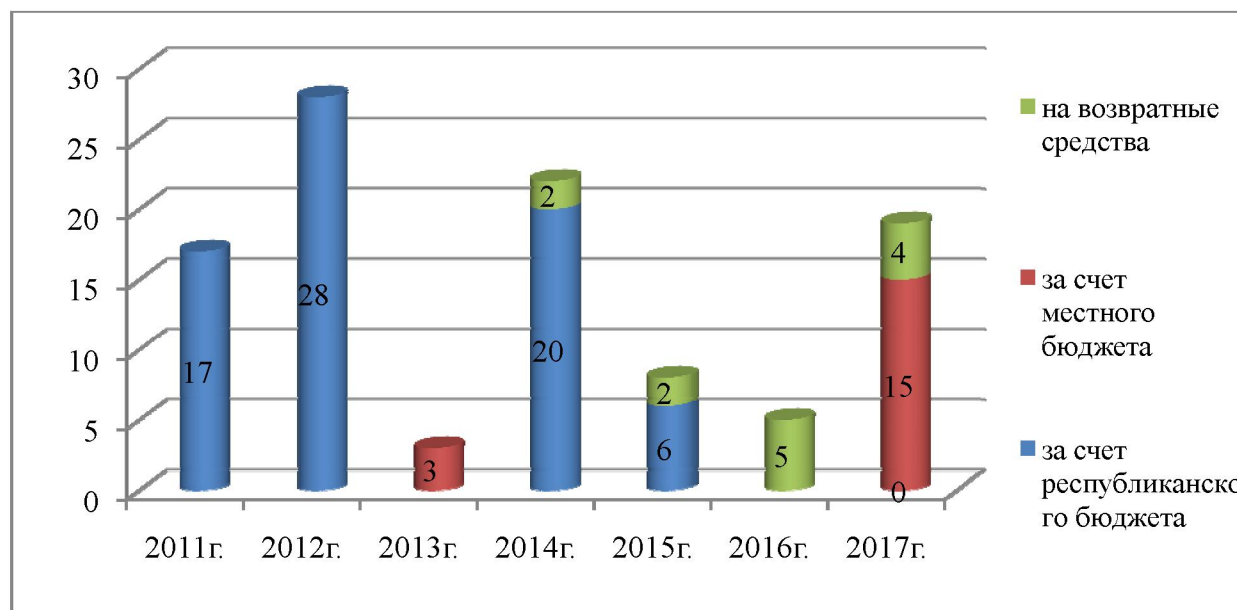


Рисунок 4 – Количество отремонтированных МЖД в г. Атырау

По итогам 1 этапа Программы развития регионов до 2020г. по результатам проведения модернизации МЖД в г.Атырау сократилось количество МЖД, требующих ремонта с 35,3% в 2011 году до 30,6 % в 2015 году (рисунок 5).

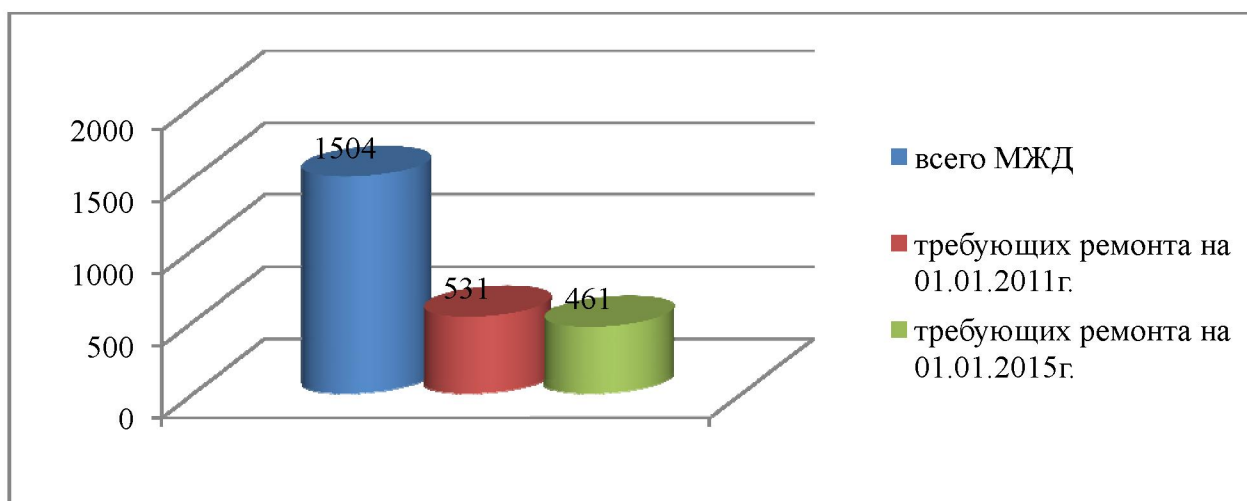


Рисунок 5 – Количество МЖД, требующих ремонта по г. Атырау

Проведя ранжирование, по таблице можно заметить, что ТОО «КОЖД» в период с 2011 по 2017 гг. в основном проводило модернизацию МЖД домов 1973-1982 года постройки (46%), т.е. в домах 36-45 лет.

Сведения о МЖД г.Атырау, в которых проводились капитальный ремонт и модернизация в 2011-2017 гг.*

| Год | Год постройки дома | | | | | | Всего |
|-------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| | 1953–1962 | 1963–1972 | 1973–1982 | 1983–1992 | 1993–2002 | 2003–2012 | |
| 2011 | 3 | 5 | 4 | 4 | 1 | – | 17 |
| 2012 | 1 | 4 | 12 | 5 | 1 | 5 | 28 |
| 2013 | – | – | – | – | – | 3 | 3 |
| 2014 | – | 2 | 15 | 4 | 1 | – | 22 |
| 2015 | – | 1 | 3 | 2 | 1 | 1 | 8 |
| 2016 | | | 3 | 2 | | | 5 |
| 2017 | – | 2 | 10 | 5 | 2 | | 19 |
| Всего | 4 | 14 | 47 | 22 | 6 | 9 | 102 |

*Составлено автором [7].

В 2018 г. запланировано выделение средств из местного бюджета 1,310 млн. долларов на капитальный ремонт 8 МЖД, а также рассмотрена проектно-сметная документация на 18 домов (замена лифтов – 6 домов, капитальный ремонт – 12 домов).

Заключение, обсуждение результатов и выводы. Из основных проблем проведения модернизации МЖД г.Атырау выделяется низкий показатель возврата средств в начале реализации Программы. Так, в 2013 г. было возвращено лишь 13% вложенных государством инвестиций, причинами которого явились несогласия со стороны владельцев квартир по характеру выполненных работ. Владельцы МЖД не предусмотрели предъявленные замечания по ремонту при составлении дефектного акта и принятии коллективного решения на затраты средств. В связи с этим акимат города провел различные разъяснительные и оперативные мероприятия по возврату государственных средств. Так, в результате проделанных работ в период с 2013 по 2017 годы в судебных исполнительные органы было подано 1594 исков, положительное решение принято по 1047 искам,

547 исков находятся в процессе. На 1 января 2018 года жителями отремонтированных домов возвращено 2,172 млн. долларов, т.е. 63,5% из вложенных 3,27 млн. долларов.

В ходе проведения исследования были выявлены ряд проблем, которые можно разделить на две группы: экономические и неэкономические. К экономической группе относятся вопросы, касающиеся экономического содержания:

– отсутствие единой методики экономического обоснования целевых программ воспроизводства существующего жилищного фонда;

– отсутствие страхового поля от возможных рисков для всех субъектов взаимодействия по модернизации жилого фонда: 1) государства – от невозврата вложенных субсидий; 2) потенциальных инвесторов – гарантированной окупаемости инвестиций; 3) собственников квартир – от качественного выполнения работ по модернизации и ремонту;

– отсутствие конкурентной среды.

К неэкономической группе проблем относятся проблемы правового, экологического и морально-эстетического характера:

– недостатки в механизме правового регулирования;

– необходимость не добровольного, а обязательного регулирования экологических характеристик применяемых технологий по модернизации и ремонту жилого фонда;

– расширение жизненного цикла, улучшение функциональных и пространственных характеристик проекта по модернизации и ремонту жилого фонда.

В целом, необходимо отметить, что благодаря проводимой модернизации МЖД в г.Атырау вместе с повышением энергоэффективности проблемных жилых домов с элементами термомодернизации, преобразовался и эстетический облик городского жилищного фонда, «продлена» продолжительность срока их службы, повысилась их коммерческая привлекательность на рынке недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

[1] Макарова И.В. Потенциал модернизации машиностроительного комплекса региона: Монография / Отв. ред. О. А. Романова. – Екатеринбург, 2010. – С. 23-24.

[2] Экономика Казахстана в условиях модернизации и интеграции / Под общ. ред. Б. К. Султанова. – Алматы: КИСИ при Президенте РК, 2011. С. 8. ISBN 978-601-7242-47-3.

[3] Султанов Б.К., Музапарова Л.М. Казахстан и современный мир: сборник статей, выступлений и интервью. – Алматы: КИСИ при Президенте РК, 2013. – С. 18-27.

[4] Tony Byrne, BA, BSc (Econ), Colin F. Padfield, LLB, DPA (Lond). (1990). Social Services (Fourth Edition). 10 Housing: Made Simple Books. – ISBN 978-0-434-90076-3. – P. 256-285. – DOI: 10.1016/B978-0-434-90076-3.50016-5.

[5] Ларин С.Н. Энергосберегающие технологии как важный фактор модернизации воспроизводства жилищного фонда региона // XIII международная научная конференция «Модернизация России: ключевые проблемы и решения». – М.: ИНИОН РАН, 2012. – С. 44.

[6] Staniūnas M., Medineckienė M., Zavadskas E.K., Kalibatas D. To modernize or not: Ecological-economical assessment of multi-dwelling houses modernization: Archives of Civil and Mechanical Engineering. – 2013. – P. 88-98. – DOI: 10.1016/j.acme.2012.11.003.

[7] Piotr Nowotarski, Roman Milwicz. Management of Electrical Modernization in Construction with the Comparison between Standard and Flexible Approach in the Economic Aspects // Procedia Engineering. – 2015. – Vol. 122. – P. 196-203. – DOI: 10.1016/j.proeng.2015.10.025.

[8] Malcolm Bell, Robert Lowe. Energy efficient modernisation of housing: a UK case study // Energy and Buildings. – 2000. – P. 267-280. – DOI: 10.1016/S0378-7788(00)00053-0.

[9] Tatiana Ya. Vavilova, Natalia D. Potienkoa, Irina V. Zhdanovaa. On modernization of capital construction projects in the context of sustainable development of social sphere // XXV Polish – Russian – Slovak seminar «Theoretical Foundation of Civil Engineering». Procedia Engineering 153. 2016. P. 938-943.

[10] Ларин С.Н. Модернизация сферы жилищно-коммунального хозяйства на основе внедрения инновационного подходов в управлении и повышении эффективности воспроизводства жилищного фонда // Национальные интересы. – 2013. – № 8(197). – С. 36-47.

[11] Указ Президента Республики Казахстан «О Стратегическом плане развития Республики Казахстан до 2020 года» от 1 февраля 2010 года № 922. – <http://online.zakon.kz>.

[12] Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011-2020 годы, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 апреля 2011 года № 473. – <http://online.zakon.kz>.

[13] Программа развития регионов до 2020 года, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728. <http://online.zakon.kz>.

[14] Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 13.06.2017 г.). – <http://online.zakon.kz>.

[15] Послание Президента Республики Казахстан – Лидера Нации Н. А. Назарбаева Народу Казахстана «Стратегия «Казахстан-2050»: Новый политический курс состоявшегося государства» (Астана, 14 декабря 2012 года). – <http://online.zakon.kz>.

[16] Государственная программа инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015-2019 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 6 апреля 2015 года № 1030. – <http://online.zakon.kz>.

[17] Постановление Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314 «Об утверждении Правил предоставления жилищной помощи» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 17.02.2017 г.). – http://zhkh.kz/normative_base/87/

[18] Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 июля 2015 года № 495 «Об утверждении Правил кредитования строительства, реконструкции и модернизации систем тепло-, водоснабжения и водоотведения» (с изменениями и дополнениями от 29.12.2015 г.). – http://zhkh.kz/normative_base/87/

[19] Приказ Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 5 декабря 2011 года № 471 «Об утверждении Правил исчисления совокупного дохода семьи (гражданина), претендующей на получение жилищной помощи, а также на предоставление жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде». – http://zhkh.kz/normative_base/87/

[20] Постановление Правительства Республики Казахстан от 3 сентября 2015 года № 740 «Об определении организации по модернизации и развитию жилищно-коммунального хозяйства». – http://zhkh.kz/normative_base/87/

[21] Официальная статистическая информация (по отраслям) // Оперативные данные (экспресс-информация, бюллетени) / Статистика ЖКХ. – <http://www.stat.gov.kz>

[22] Официальный сайт акимата Атырауской области // Главная / ЖКХ / Паспорт Жилищно-коммунального хозяйства Атырауской области. – <http://atyrau.gov.kz>

З. Ж. Кенжегалиева

Л. Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Астана, Қазақстан

ТҰРҒЫН ҮЙ ҚОРЫН ЖАҢҒЫРТУ МЕХАНИЗМІНІҢ ЭКОНОМИКАЛЫҚ АСПЕКТІЛЕРІ

Аннотация. Қалалық шаруашылықтың қазіргі заманғы экономикасында тұрғын үй қорын жанарту және ұдайы жаңғырту үшін бюджеттен тыс көздерді тарту мәселесі маңызды болып табылады. Тұрғын үй қоры тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласының негізгі элементі ретінде қарастырылады. Тұрғын үй қорының ұдайы жаңғыртылуының халықаралық және қазақстандық тәжірибесі зерттелген. Зерттеу құралының экономикалық және экологиялық тұрғыдан өзектілігі негізделген. Тұрғын үй қорын жаңғырту бойынша маңызды зерттеулердің экономикалық тиімділік жетістіктермен байланыстылығы анықталған. Алайда дүние жүзінде орын алған жаһандану үдерістері экологиялық көріністің де маңыздылығына айрықша көңіл бөледі. Қазақстандағы мемлекеттік тұрғын үй реформасына стратегиялық даму және салалық тұрғын үй-коммуналдық бағдарламасын іске асыру ауқымында шолу жүргізілген. Тұрғын үй қорын жаңғырту тетігін жүзеге асыру тәжірибесі Атырау қаласындағы 2011 жылдың басынан бастап бүгінгі күнге дейінгі «Қаланың тұрғын үй коммуналдық шаруашылығы» ЖШС мамандандырылған уәкілетті ұйым мысалында қарастырылады. «ҚТҮКШ» ЖШС мысалында, Атырау қаласындағы көп пәтерлі тұрғын үйлерді жөндеу сатылары мен оларды қаржыландыру тетігіне зерттеулер жүргізілген. Жүргізілген жұмыстың нәтижелерін статистикалық талдау жасалынған. Мақсатты мемлекеттік бағдарламаның нәтижелілігіне баға берілген. Зерттеу барысында тұрғын үй секторын жаңғыртудың табысты дамуына кедергі келтіретін күрделі мәселелерді анықтауға болады.

Зерттеу АР05134552 ғылыми жоба шеңберінде өткізілді.

Түйін сөздер: жаңғырту, қалалық шаруашылық, тұрғын-үй шаруашылығы, тұрғын үй қоры.

Сведения об авторе: Кенжегалиева Зита Жанабаевна, Евразийский национальный университет им.Л.Гумилева, докторант 2 курса специальности 6D050600 - Экономика, kzita@mail.ru