Лекция 14. Перспективы развития и реформирования ЖКХ в Казахстане.

Жилищно-коммунальное хозяйство - важнейшая составляющая жизнеобеспечения наших городов и сел. Обновление всего комплекса ЖКХ, начиная от кровли домов и энергосберегающих приборов и заканчивая сетями водоснабжения и энергетики, имеет стратегическое значение для развития Казахстана. В первую очередь речь идет о реконструкции и модернизации коммунальных сетей - водоснабжения, теплоснабжения, энергетики и канализации. К этому должны прибавиться меры по обновлению жилищного фонда и благоустройству городов.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства представляет собой 2 основных взаимосвязанных элемента:

      1) коммунальный сектор, включающий в себя системы, обеспечивающие водо-, газо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение, благоустройство и содержание объектов общего пользования и территории населенных пунктов;

      2) жилищный сектор, включающий в себя многоквартирные жилые дома (далее – МЖД) и индивидуальные домостроения, являющиеся основным потребителем коммунальных услуг.

      Услуги жилищно-коммунального хозяйства – это одно из основных жизненных благ, определяющих уровень жизни населения, поскольку удовлетворение ими или потребности в них ощущается населением особенно остро. Состояние окружающей среды напрямую влияет на качественные характеристики жизни людей. [Экологический кодекс](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K2100000400#z4) Республики Казахстан является частью основного законодательства, обеспечивающего основу для создания окружающей среды, благоприятной для жизни и здоровья человека.

      По данным обследования "Качество жизни населения", проведенного в марте 2021 года, 44,1 % респондентов удовлетворены качеством питьевой воды, 44,8 % – чистотой воздуха, 50,6 % – чистотой, прилегающей к жилью территории, 42,9 % – частично удовлетворены возможность приобрести жилье самостоятельно и 33,4 % по мерам поддержки со стороны государства.

 Настоящей Концепцией рассматриваются основные вопросы, затрагивающие интересы населения в части развития коммунальной и жилищной инфраструктуры.

      Сфера жилищно-коммунального хозяйства представляет собой 2 основных взаимосвязанных элемента:

      1) коммунальный сектор, включающий в себя системы, обеспечивающие водо-, газо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение, благоустройство и содержание объектов общего пользования и территории населенных пунктов;

      2) жилищный сектор, включающий в себя многоквартирные жилые дома (далее – МЖД) и индивидуальные домостроения, являющиеся основным потребителем коммунальных услуг.

      На начало 2022 года удельный вес общей площади жилищного фонда республики, оборудованного водоснабжением, достиг 98,2%, канализацией – 72,5 %, отоплением от индивидуальных установок – 58,1 %, ванной или душем – 42,9 %, центральным горячим водоснабжением – 37 %, горячим водоснабжением от индивидуальных нагревателей – 13,5%, газом – 86,8 %, напольными электроплитами – 11,9 %.

**О состоянии коммунальной инфраструктуры**

      *1. Водоснабжение и водоотведение (канализация)*

      Запасы безопасной воды, гигиена и санитария, а также надлежащее управление водными ресурсами имеют основополагающее значение для здоровья людей во всем мире.

      По данным статистики по республике 97,3 % населения пользуется улучшенными источниками питьевой воды: 99,7 % в городской и 94,6 % в сельской местности, 98 % домохозяйств имеет доступ к улучшенной санитарии.

      В целом по стране 95,4 % населения имеет доступ к улучшенным источникам питьевой воды и улучшенной санитарии.

      4128 сельских населенных пунктов (всего 6302 села) обеспечено централизованным водоснабжением и в 631 селах с численностью менее 200 человек установлены комплексные блок-модули (далее – КБМ).

      В республике насчитывается 570 предприятий, оказывающих услуги по сбору, обработке и распределению воды и сбору, обработке сточных вод, из них 157 (27,5 %) находится в государственной коммунальной собственности, 413 (72,5 %) – в частной собственности.

*Теплоснабжение*

      Согласно данным статистики по республике в секторе снабжения электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом действует 1393 предприятия, из них 86 (6,1 %) – государственной собственности, 1307 (93,8 %) – частной формы собственности.

      Общая протяженность тепловых сетей в двухтрубном исчислении по республике составляет более 11,4 тыс. км. При этом около 28,1% или 3,2 тыс. км сетей требует незамедлительной замены.

      Сектор снабжения тепловой энергией представлен энергоснабжающими организациями, которые осуществляют покупку тепловой энергии у теплопроизводящих организаций и последующую ее продажу потребителям.

*Электроснабжение*

      Производство электроэнергии в стране осуществляют свыше 200 электрических станций с общей мощностью 23621,6 МВт, из них объектов, использующих возобновляемые источники энергии (далее – ВИЭ) 1634,7 МВт.

      Передачу электроэнергии осуществляет 19 региональных энергетических компаний (далее – РЭК) и порядка 126 малых передающих компаний, которые контролируют электрические сети регионального уровня напряжением 0,4-220 кВ.

      В 2020 году было выработано 108 млрд кВт/ч электроэнергии. Потребление электроэнергии по сравнению с 2019 годом увеличилось на 2,09 % и составило 107,3 млрд кВт/ч., в том числе 13,3 млрд кВт/ч электроэнергии отпущено населению.

*4. Газоснабжение*

      По данным статистики к 2021 году количество населенных пунктов, газифицированных товарным природным газом, увеличилось с 986 в 2017 году до 1074 по итогам 2020 года.

      Из них 52 города областного значения, 13 районов в городах республиканского значения, 6 поселков и 1016 сельских населенных пунктов.

Протяженность уличной газовой сети составляет 32685,5 км, из них 21608,8 км внутриквартальные (внутридворовые) сети.

      В период с 2017 по 2020 годы построено 6787 км, в том числе внутриквартальной 1971 км.

*5. Утилизация твердых бытовых отходов*

      В 2020 году по данным статистики по стране образовалось около 3,7 млн тонн твердых бытовых отходов (далее – ТБО), из них основная доля приходится на отходы домашних хозяйств (71,4 %), 14,6 % составили отходы производства (приравненные к бытовым), 9,9 % – уличный мусор, 2,2 % – рыночные отходы.

      В городской местности основными генераторами коммунальных отходов являются не только домашние хозяйства, но также предприятия и организации.

      В целом доступ населения к услугам сбора и вывоза мусора является приемлемым только в крупных городах. Для малых городов, а также сельской местности характерна проблема отсутствия либо недостаточной степени оказания этих услуг и низкого качества услуг.

      По стране функционирует 625 организаций, занимающихся общественным сбором и вывозом коммунальных отходов. Регулярно ими обслуживается 8,5 млн человек.

В настоящее время в республике предпринимаются меры, направленные на снижение негативного воздействия отходов на окружающую среду. В нескольких городах построены и эксплуатируются предприятия по переработке ТБО, открыты пункты по приему макулатуры на переработку.

      Управление ТБО преследует несколько целей:

      уменьшение воздействия на окружающую среду;

      возвращение во вторичное использование извлекаемых материалов;

      повышение культуры содержания придомовых территорий.

      В целом основными вызовами развития коммунальной инфраструктуры являются:

      высокая степень износа существующих коммунальных сетей и оборудования;

      снижение аварий и расходов потребителей;

      внедрение эффективного менеджмента.

**2.2. О состоянии жилищного сектора**

      *1. О темпах жилищного строительства*

      Жилищный фонд страны на начало 2022 года составил 387,7 млн кв. метров, из которых 250,2 млн кв. метров или 64,5 %, расположено в городах и других городских поселениях, а 137,5 млн кв. метров (35,5 %) – в сельских населенных пунктах.

      При этом почти весь (97,8 %) жилищный фонд находится в частной собственности населения страны и лишь 2,2 % в государственной собственности.

      В 2018 – 2021 годы показатели жилищного строительства демонстрировали положительную динамику.

      По данным статистики по республике было построено в этот период 58 млн кв. м. нового жилья (521 тыс. жилищ), из них:

      в 2018 году – 12,5 млн кв. м. (114 тыс. жилищ);

      в 2019 году – 13,1 млн кв. м. (116 тыс. жилищ);

      в 2020 году – 15,3 млн кв. м. (140 тыс. жилищ);

      в 2021 году – 17,1 млн кв. м. (151,2 тыс. жилищ).

      Годовой объем ввода жилья в 2021 году увеличился в сравнении с 2018 годом на 36,8 %.

 *3. Об управлении жилищным фондом*

      Предотвращение дальнейшего разрушения жилых зданий и их сохранение должны стать первоочередными мерами в жилищном секторе.

      По республике насчитывается 54474 многоквартирных жилых дома (далее – МЖД), из них почти треть старше 1970 года (50 лет и более) и около 65 % жилищного фонда, введенного в эксплуатацию, более 25 лет назад.

      По данным МИО 17465 МЖД (32 % от жилищного фонда), по которым требуется проведение отдельных видов ремонта и 1801 МЖД (10,3 %), – это аварийное жилье, подлежащее сносу, как непригодное для проживания.

      За счет государственных инвестиций в период с 2011 по 2021 годы отремонтировано 3356 МЖД.

      Принимаемые меры по поддержанию состояния существующего жилищного фонда позволили снизить долю многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта, к 2022 году до 21 % (в 2019 году 21,7 %, в 2020 году – 21,5 %).

Немаловажны и вопросы эксплуатации лифтов, которых на сегодня в жилищном фонде насчитывается 30406 единиц, из них подлежат замене 1886 единиц и требуется капитальный ремонт 708 единиц в рамках технического обслуживания с дальнейшим продлением срока эксплуатации на 25 лет.

      По стране действует 150 специализирующих организаций на сервисных услугах по обслуживанию лифтов и 3 предприятия по производству лифтового оборудования с проектной мощностью выпуска 200-1000 единиц в год. В период с 2017 по 2021 годы отечественными производителями выпущено 2759 лифтов.

      Вместе с тем решение проблемы надлежащего обслуживания и поддержки состояния жилищного фонда невозможно без активного участия собственников квартир, поскольку 97,8 % жилья находится в частной собственности.

 На сегодня собственники квартир по различным причинам не осуществляют накопление денежных средств на капитальный ремонт жилья, наблюдается их низкая активность в принятии решений по управлению домом, что обусловлено сложностью процедур голосования и ограниченностью в электронных сервисах. Основными вызовами развития жилищной инфраструктуры являются:

      устаревший жилищный фонд, нуждающийся в реконструкции и реновации;

      рост спроса на жилье ввиду урбанизации, демографических и трудовых процессов;

      отсутствие принципа "эффективный" собственник;

      решение жилищных вопросов граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилье в МИО;

      недопущение привлечения средств граждан в обход законодательства о долевом участии в жилищном строительстве;

      хаотичность застройки территорий и многочисленность корректировок градостроительных документов.

Обзор международного опыта

      *О развитии коммунальной инфраструктуры*

      К 2050 году 3,9 миллиарда человек (40 % население земли) вероятно будет жить в бассейнах рек в условиях сильного дефицита воды.

      Прогнозируется увеличение потребления воды на 55 % в глобальном масштабе. Охват городского населения централизованным водоснабжением в странах, входящих в состав Организации экономического сотрудничества и развития, остается высоким, однако часто нарушаются условия водоснабжения, такие как прорывы трубопроводов и неучтенный расход. Доходы часто не покрывают эксплуатационные расходы, даже без учета технического обслуживания и капитальных затрат.

      Почти 65 % проектов в области водоснабжения и санитарии использовали гранты Европейского союза на:

      подготовку необходимой проектной документации, например, технико-экономических обоснований, анализа затрат и выгод;

      поддержку создания и функционирования подразделения по реализации проектов;

      наращивание потенциала местных органов власти и повышение их организационной эффективности;

      совершенствование эксплуатации и технического обслуживания существующих систем.

      По прогнозам Всемирного Банка многие инфраструктурные проекты водоснабжения и водоотведения будут развиваться через государственно-частное партнерство (далее – ГЧП).

      Хотя этот общий термин широко используется, он не определяет никакой конкретной структуры проекта, кроме той, в которой два сектора тем или иным образом сотрудничают в области финансирования, управления и/или собственности проектов. Единого для всех решения не существует, и каждая модель финансирования структурируется с учетом конкретных обстоятельств.

      Особенно это относится к водохозяйственной инфраструктуре, где отдельные проекты в значительной степени привязаны к конкретным объектам и часто включают в себя ряд заинтересованных сторон.

В большинстве зарубежных стран управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед ними за содержание здания несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья.

      "Голландская модель" – государственное владение и управление системой ЖКХ через создаваемое частное предприятие.

      "Французская модель" – передача государственных активов системы ЖКХ под управление частному сектору через механизмы ГЧП.

      "Британская модель" – частное владение и управление системой ЖКХ через приватизацию всех государственных активов в сфере ЖКХ. Роль государства ограничивается регулированием и поддержкой сектора.

      В Финляндии всеми коммунальными системами владеет город, при этом множество электростанций находится в частных руках, а теплоснабжение –централизованное. В Финляндии у горожанина есть право и технические возможности выбора (у кого выгоднее покупать услуги).

      Водоканал – структура, которой полностью владеет город. Это коммерческое предприятие со своим бюджетом. В его распоряжении находятся инфраструктура водоснабжения, канализационные сети и водонапорные башни.

      Фирмы, занимающиеся электро-, газо- и водоснабжением, канализацией, сбором и переработкой мусора и всех промышленных отходов, работают по контракту с муниципалитетами.

 Рассмотренный опыт зарубежных стран показал наиболее приемлемые в условиях страны механизмы привлечения инвестиций для реализации проектов по развитию и модернизации коммунальной инфраструктуры через гранты (аналог целевые текущие трансферты и субсидии из республиканского бюджета), государственно-частное партнерство через внедрение эффективного менеджмента (доверительное управление, сервисные контракты, автоматизация процессов, приборизация).

      *О развитии жилищной инфраструктуры*

      Большинство стран принимает различные меры по повышению доступности жилья, реализуемые и в нашей республике. В соответствии с социальными стандартами Организации Объединенных Наций показатель обеспеченности жильем должен соответствовать 30 кв. метрам на одного жителя. Данного уровня достигли Китайская Народная Республика (32 кв. м.), Германия (39 кв. м.), Соединенные штаты Америки (далее – США) (69,7 кв. м.) и Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии (далее – Великобритания) (70 кв. м).

      В Великобритании реализуется программа доступного жилья на 2021 – 2026 годы (AffordableHomesProgramme 2021 to 2026). Предоставление жилья основано на балльной системе и рассчитана для наиболее нуждающихся. По последней оценке фонд социального жилья в Великобритании составляет приблизительно 4 млн квартир и домов, тогда как число людей, ожидающих жилье в очереди, превышает 1,2 млн. Арендная стоимость социального жилья значительно ниже рыночной (до 80 % рыночной цены). После определенного времени жильцы муниципальных домов имеют право на выкуп жилья, а стоимость выкупа зависит от времени проживания. Также правительством Великобритании оказывается помощь в покупке жилья определенным группам людей. Так, по программе покупки жилья ("Homebuy" scheme) выдается заемный капитал в размере 25 % от покупной цены недвижимости, который возвращается при перепродаже жилья, в сумме составляющей 25 % от стоимости имущества на момент продажи. По указанным кредитам не начисляются проценты.

Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года (далее – Концепция) разработана в соответствии с Системой государственного планирования в Республике Казахстан и определяет видения жилищно-коммунального развития, а также основные принципы и подходы к реализации соответствующей политики.

      Концепция учитывает долгосрочные цели и направления развития страны, заданные Стратегией "Казахстан-2050", Национальным планом развития Республики Казахстан до 2025 года.

 Определяющим фактором повышения качества жизни населения является создание комфортной среды проживания.

      Для полноценной среды жизнедеятельности и предоставления населению комплекса услуг в соответствии с социальными стандартами требуются наращивание жилищного фонда и развитие необходимой жилищно-коммунальной инфраструктуры.

      Развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры в населенных пунктах будет осуществляться с учетом особенностей каждого региона и принципов системы региональных стандартов, которые включают в себя конкретный перечень услуг и благ (для сел от 12 до 32, для городов – 51).

      Основой обеспечения благоприятных условий проживания населения за счет создания оптимальной системы расселения, рациональной организации территории и определения долгосрочной потребности в инфраструктуре является формирование качественных градостроительных проектов (генеральных планов, проектов детальной застройки).

      С учетом передового международного опыта урбанистики будут выработаны новые подходы формирования компактной городской среды, отвечающей современным социальным и экономическим условиям, интересам жителей и бизнеса.

### Концепцияразвития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2200000736

 Реформа ЖКХ позволяет убить сразу двух зайцев в преодолении последствий мирового кризиса - создать тысячи новых рабочих мест и увеличить спрос на продукцию и услуги отечественных производителей. То есть, как это ни парадоксально, государственные инвестиции в ЖКХ именно в кризисный период дадут наибольший мультипликативный эффект.

 В то же время развитие ЖКХ в кризис - это проверенный временем экономический рецепт. Реформа ЖКХ ставилась во главу угла и президентом США Теодором Рузвельтом с его «новым курсом» в преодолении последствий Великой депрессии в 30-х годах прошлого века. Именно благодаря политике Рузвельта в США было создано огромное количество рабочих мест в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а вчерашние безработные направлены на строительство дорог, мостов, школ и больниц. Нынешний американский президент Барак Обама в масштабном «Плане реинвестирования и возрождения Америки» также среди прочего предполагает сделать акцент на ремонт транспортных и инженерных коммуникаций и развитие энергосберегающих технологий.

 Обновление комплекса ЖКХ создает крупный пул рабочих мест как для квалифицированных специалистов, так и для рабочих. Фронт работ большой: это и облагораживание фасадов, и рытье канав и траншей, и вывоз, переработка отходов, и сооружение дорог и мостов, и прокладка новых инженерных сетей. Для всего этого нужны рабочие руки и профессионализм. Казахстанцев, оставшихся без работы в связи с кризисом, государство будет бесплатно переучивать и направлять на ремонт и строительство городской и поселковой инфраструктуры.

 Строительные и другие материалы, которые в большом объеме понадобятся для реализации этой грандиозной программы, также выпускаются или могут выпускаться отечественными предприятиями. Таким образом, обновляя ЖКХ, государство создает спрос на продукцию «made in Kazakhstan», что также является важнейшим антикризисным инструментом. Развитие ЖКХ - долгосрочный стратегический инфраструктурный проект, в который государство решило направить крупные финансовые средства. Сегодня Казахстан в состоянии самостоятельно обновить жилищно-коммунальный комплекс - у нас есть кадры и производства, необходимые для реформы ЖКХ. Жилищный фонд, дороги и мосты, водопровод и канализация, благоустройство и озеленение, вывоз и переработка мусора - все эти составляющие махины жилищно-коммунального хозяйства должны получить качественно новое развитие.

***Владимир Басалаев.* Развитие жилищно-коммунального хозяйства - действенная антикризисная мер**