*Проект доклада Шайдарова С.Ж.*

*на Правительственный час от 25 ноября т.г.*

**Құрметті Ольга Валентиновна!**

**Құрметті әріптестер, Үкімет сағатына қатысушылар!**

Мемлекет Басшысы тұрғын үй біздің азаматтарымыз үшін қашанда күрделі сұрақ деп атап өткен болады.

Социальное благополучие неразрывно связано   
с жилищным вопросом, решение которого является **первоочередной** **задачей** государства.

Вместе с тем, решая социальные проблемы, жилищное строительство становится **одним из драйверов** экономического роста Казахстана.

Сегодня в строительном секторе занято **более 637 тысяч человек**. Это **порядка 17,5%** от всех занятых в реальном секторе экономики страны.

В данной отрасли действуют **более 50 тысяч компаний**, что составляет **около 42%** от общего числа предприятий реального сектора экономики.

Кроме того, активное развитие жилищного строительства позволило привлечь в 2021 году **2,4 трлн. тенге инвестиций**, что **на 19,1% больше** уровня 2020 года.

Складывающаяся тенденция привела к тому, что доля строительства в валовом внутреннем продукте составляет   
**более 6%** и является **одной из самых значимых   
для несырьевой отрасли**.

Жилищное строительство оказывает **мультипликативный эффект**, стимулируя экономический рост   
и деловую активность, обеспечивая потребности населения   
не только в жилье, но и в рабочих местах.

Наряду с этим, хотел бы обратить внимание   
на **системные проблемы и барьеры**, сдерживающие развитие сферы жилищного строительства.

Остановлюсь на наиболее значимых проблемах.

**Первое**. **Низкое** **качество строительных объектов**.

Решить эту проблему уполномоченный орган пытается   
посредством цифровизации.

Однако, на наш взгляд, информационные системы, например, «Е-Курылыс», **только фиксируют** нарушения,   
но не способствует **минимизации** дефектов и их **устранению**   
и тем более улучшению качества построенных объектов.

Можно привести пример из средств массовой информации.

В **микрорайоне Зердели города Алматы**из-за некачественного строительства в настоящее время ведется **снос двух аварийных домов**, предназначенных   
**для 108 человек** из числа социально уязвимых слоев населения. При этом для сноса требуется **более чем в 4,5 раза больше** финансовых средств, чем было затрачено   
на строительство *(снос - 2,8 млрд. тенге, строительство в ценах 2012-2014 годов - 600 млн. тенге)*.

Даже не хочется думать, что могло бы быть, если в этих домах проживали бы люди и случилась авария.

Поэтому Правительству необходимо **совершенствовать систему контроля** в строительстве путём **сертификации** инженерного персонала и **аккредитации** строительных компаний, начиная с этапа проектирования и до самого завершения строительства.

**Второе.** **Несовершенство механизма государственных закупок** в сфере строительства.

Сегодня **одна и та же компания** может быть определена победителем по **нескольким конкурсам в разных областях страны**.

При этом большая часть работ, впоследствии, передается на **субподряд**, а иногда и **многоступенчатый субподряд**.

Такая практика приводит к **невыполнению** подрядчиками своих договорных обязательств, **снижению** **качества** строительства, а также к **росту цен** от одного субподрядчика   
к другому.

В связи с чем, объекты **консервируются**, подвергаются   
**частичному разбору** и требуют **дополнительных средств**   
на их завершение или восстановление.

**Приведу пример**. По данным Счётного комитета,   
возведение двух 120 квартирных домов в одном городе страны *(Турксибский район г.Алматы)*, начатое **в 2014 году**   
и при нормативной продолжительности строительства **11 месяцев**, **не завершено до сих пор** *(с 2020 года объекты законсервированы)*.

При этом удорожание проекта составило **уже более 21%**   
*(с 3,3 до 4 млрд. тенге)*. Подобные примеры имеются в **каждом регионе** страны.

Считаю, что в решении данной проблемы необходимы **новые подходы**.

Поэтому Правительству нужно, максимально исключив человеческий фактор, углубить цифровизацию посредством установления в портале государственных закупок **автоматизированных лимитов** на участие и победу   
в конкурсах одной компании с учетом её материально-технических и трудовых ресурсов.

**Третье**. **Нарастающее удорожание строительства**.

По данным Счетного комитета, строительные материалы формируют **до 65% стоимости** жилого здания в сметах строительных объектов.

Поэтому любое колебание на рынке, как и развитие собственного строительной индустрии, напрямую влияют   
не только на себестоимость строительства, но и, в целом,   
на темпы жилищного строительства.

По данным **АО «Казиндастри»**, структура отрасли производства стройматериалов страны имеет выраженную **сырьевую направленность**.

В Казахстане **недостаточно предприятий**, производящих продукцию **высокой степени переработки**.

Так, согласно данным Бюро национальной статистики, **доля импорта по 18 ключевым строительным материалам превышает 50%**.

При этом важно отметить, что **импорт строительных материалов** на отечественный рынок за январь-август   
2022 года **увеличился почти на 3%**, до **799,5 млн. долларов США**.

В то же время, за этот период в Казахстане в натуральном выражении снизилось производство **облицовочных керамических кирпичей** *(-11,5%)*, **изделий из бетона** *(-6,7%)*, **силикатных и шлаковых кирпичей** *(-14%)*, **портландцемента** *(-0,4%)*, **сборных строительных конструкций** *(-3,3%)*, **товарного бетона** *(-13,3%)*.

Неопределенная ситуация сложилась в производстве **цемента** и **извести**, когда **предприятия в среднем в год загружены на 65%** *(объем производства - 9 млн. тонн, производственные мощности - 13 млн. тонн)*. Разницу составляет **импорт**, приходящий из России и стран Евразийского экономического союза, который ограничивает возможность отечественных предприятий по дозагрузке своих мощностей.

В целом, складывающаяся обстановка на фоне нарушения импортных цепочек привели к тому, что в прошлом году произошло **удорожание** фактически **всех видов строительных материалов на 50%**, а **по некоторым материалам - на 100%**.

При этом отмечу, что с учетом имеющих производственных мощностей и местного сырья в Казахстане существует **потенциал по импортозамещению продуктов «среднего передела»**.

Поэтому перед уполномоченным государственным органом стоит задача по **форсированному развитию производства строительных материалов**.

Для этого была утверждена **Дорожная карта   
по детальной реализации проектов строительной индустрии до 2025 года**, предусматривающей реализацию   
**157 проектов**.

Теперь **Министерству индустрии и инфраструктурного развития** совместно с акиматами важно не только довести   
до логического завершения все намеченные проекты,   
но и обеспечить **полное покрытие потребности**   
в стройматериалах на уровне регионов и страны в целом.

**Четвёртое**. **Пересмотр подходов по определению социально уязвимых слоёв населения**, **нуждающихся   
в жилье**.

Буквально недавно возник общественный резонанс касательно **исключения «неполных семей»** из программы «Бақытты отбасы», предусматривающей возможность получения жилья по льготной ставке кредитования   
в **2% годовых**. Такое решение было принято по ряду причин.

Одной из главных из них, по мнению Министерства труда   
и социальной защиты населения, является **двукратное увеличение фиктивных разводов** за 2019-2020 годы с целью получения поддержки государства *(2019 год - 27,4 тысяч,   
2020 год - 59,8 тысяч разводов)*.

Возможно, доля правды в этом есть.

Однако нужно понимать, что сегодня в жилье нуждаются более **148 тысяч неполных семей**, из которых **60%** имеют **доходы ниже 1 прожиточного минимума**. Получение кредитного жилья **под 5% годовых** для большей части таких семей станет **непосильной ношей**.

Поэтому считаю, что уполномоченным государственным органам нужно **всесторонне изучить данный вопрос**, **определить механизм** получения кредитного жилья под 2% годовых для **реально нуждающихся неполных семей**, включая **внесение изменений** в действующие программы   
по обеспечению жильем данной категории населения.

Также хотел бы обратить внимание на один **парадоксальный вопрос**.

Сегодня в очереди на получение жилья до сих пор   
стоят **88 ветеранов Великой Отечественной войны**.

При этом еще в **2015 году** сообщалось, что все ветераны получили жилье.

Многие из ветеранов уже приблизились к **столетнему рубежу**. И без принятия оперативных мер, получение жилья для многих из них **так и останется несбыточной мечтой**.

**Пятое**. **Отсутствие программ по обеспечению жильём в сельской местности**.

В Казахстане, по данным Министерства национальной экономики, насчитывается **6 293** сельских населенных пунктов, в которых проживает **41% населения** или **7,8 млн. человек**.

В то же время, **в сельской местности** сосредоточено **только 35%** жилищного фонд страны или **137,5 млн. м2**   
*(всего - 387,7 млн. м2)*.

**На одного жителя сельской местности** приходится   
**19,8 м2** общей площади жилых помещений. В то время как   
на **городского** - **25,5 м2**, то есть **больше в 1,3 раза**.

При этом такой разрыв будет только увеличиваться,   
так как сегодня в программных документах по обеспечению населения жильём **отсутствуют направления** по развитию жилищного строительства в сельской местности.

**Шестое**. **Нехватка свободных земельных участков**.

Хочу обратить внимание на то, что города-миллионники могут столкнуться с **проблемой исчерпания свободных   
от государственного фонда земельных участков**, обеспеченных необходимых инфраструктурой, инженерными   
и коммунальными услугами.

Такая проблема уже сегодня характерна для **города Алматы**, где в условиях жилищного бума, темпы строительства школ, детских садов и поликлиник **уже отстают в 3 раза**.

При этом согласно Генерального плана развития города Алматы и проекта детальной планировки, в рамках комплексной реконструкции территории и сноса ветхих строений, предусмотрено **104 школы** и **230 детских садов**.

Аналогичная ситуация складывается и в **столице**,   
где из-за нехватки социальных объектов, в одной из школ   
в начале текущего учебного года за парты сели **18 первых классов**.

Поэтому, учитывая эти проблемы, Правительству   
нужно **пересмотреть подходы по разработке Генеральных планов городов** в части необходимости прогнозирования равномерного строительства жилья и социальных объектов   
с учетом государственного земельного фонда.

Как известно, **более 40%** всего жилищного строительства приходится на **индивидуальных застройщиков** *(2021 год -   
7 150,4 тыс. м2)*.

В условиях дефицита свободных земель строительство субъектами предпринимательства осуществляется   
на земельных участках, приобретаемых **самостоятельно**   
у третьих лиц, с последующим изменением их целевого назначения.

При этом собственник обязан выплатить в доход бюджета сумму, равную **кадастровой** *(оценочной)* **стоимости** земельного участка.

К примеру, по информации Палаты предпринимателей г.Астана, в случае строительства жилого комплекса   
на **площади 1-2 га**, стоимость изменения целевого назначения земельного участка будет варьироваться **от 33,4 до 267,3 млн. тенге**.

Таким образом, стоимость изменения целевого назначения земельных участков для целей строительства является **существенной финансовой нагрузкой**   
на инвесторов.

Как итог, в целях сокращения издержек, предприниматели вынуждены искать «**обходные**» **пути**.

Одним из таких путей является сложившаяся сегодня   
в столице практика, когда после выкупа земельных участков   
у третьих лиц в границах отвода, инвестор **отчуждает** указанные земельные участки **в пользу государства** *(путем добровольного нотариально заверенного отказа)*, **а затем получает их в порядке статьи 71 Земельного кодекса**.

Поэтому сегодня Правительству нужно выработать **оптимальный механизм** решения данного вопроса с учетом интересов государства и необходимостью создания условий для наращивания темпов жилищного строительства.

**Уважаемые участники Правительственного часа**!

Нужно понимать, что масштабность и глубина имеющихся проблем представляют угрозу для обеспечения положительной динамики жилищного строительства.

Поэтому важно принятие оперативных и эффективных   
мер по дальнейшему развитию данной отрасли.

От этого напрямую зависят экономический рост   
и социальное благополучие казахстанцев.

**Доклад окончен**. **Спасибо за внимание**.