

АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**Национальная школа государственной политики**

на правах рукописи

**Мусин Манат Айтбаевич**

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ МИО И РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ  
ПОДДЕРЖАНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СТАБИЛЬНОСТИ**

Образовательная программа «7М04120-Государственное управление»  
по направлению подготовки «7М041 – Бизнес и управление»

Магистерский проект на соискание степени  
магистра бизнеса и управления по образовательной программе  
«7М04120-Государственное управление»

Научный руководитель \_\_\_\_\_ Газдиева Б.А.к.ф.н.

Проект допущен к защите: «11» \_\_\_\_\_ 2023 года.

Директор НШГП \_\_\_\_\_ Жакиянов Т.Ж. к.с.н

**Астана, 2023**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ .....</b>	<b>3</b>
<b>ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ. ....</b>	<b>7</b>
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ .....</b>	<b>8</b>
<b>1. ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>8</b>
1.1 Роль местных исполнительных органов в управлении жилищным строительством .....	8
1.2 Влияние жилищного строительства на социально-экономическую стабильность.....	11
<b>2.ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ МЕСТНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ И РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН .....</b>	<b>15</b>
2.1 Нормативно-правовые акты, регулирующие рынок жилищного строительства.....	15
2.2 Современное состояние рынка жилищного строительства в Республике Казахстан.....	17
2.3 Анализ текущего состояния взаимодействия местных исполнительных органов и рынка жилья в г.Кокшетау.....	21
<b>3. ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ МИО И РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ПОДДЕРЖАНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СТАБИЛЬНОСТИ.....</b>	<b>38</b>
3.1 Анализ существующих проблем сектора: взаимодействие и социально-экономическая стабильность .....	38
3.2 Рекомендации по улучшению взаимодействия местных исполнительных органов и рынка жилищного строительства.....	43
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>45</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>46</b>

## Нормативные ссылки

В данном магистерском проекте использованы ссылки на следующие нормативные документы:

Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 31.12.2021 г.)

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2023 г.)

Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2023 г.)

Закон Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года № 213-ХІІІ «Об индивидуальном жилищном строительстве» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2021 г.)

Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве» (с изменениями по состоянию на 01.05.2023г.)

Закон Республики Казахстан от 18 ноября 2015 года № 410-V ЗРК «О противодействии коррупции»

Закон Республики Казахстан от 9 января 2012 года № 532-IV «О газе и газоснабжении» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.09.2023 г.)

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 163. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 9 апреля 2015 года № 10658 «Об утверждении Правил пользования системами водоснабжения и водоотведения населенных пунктов»

Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 «Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы»

## Обозначения и сокращения

РК	– Республика Казахстан
НПА	– нормативно-правовой акт
МИО	– местные исполнительные органы
МЖД	– многоквартирный жилой дом
ЖКХ	– жилищно-коммунальные услуги
ПСД	– проектно-сметная документация
ИФО	– индекс физического объема
ГУ	– государственное учреждение
ЗРК	– Закон Республики Казахстан
МИИР РК	– Министерство индустрии и инфраструктурного развития РК
ОЭСР	– Организация экономического сотрудничества и развития
ИКЖ	– Индекс качества жизни
МЖД	– многоквартирные жилые дома
ИЖС	– индивидуальное жилищное строительство

## Введение

**Актуальность темы.** Социально-экономическая стабильность является ключевым фактором в обеспечении устойчивого развития государств и обществ в целом. Эта тема становится особенно актуальной в свете существующих вызовов, таких как: демографические изменения, миграция населения, и увеличение городской плотности, которые оказывают давление на доступность жилья и создают потенциальные угрозы социальной нестабильности. Согласно Посланию Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана «Экономический курс Справедливого Казахстана» от 1 сентября 2023 года, «важность обеспечения социально-экономической стабильности подчеркивается как один из приоритетов для развития страны» [1]. Это означает, что для достижения устойчивого экономического и социального развития необходимо обеспечить стабильность во всех сферах жизни общества, включая сферу жилищного строительства. Рынок жилищного строительства является одним из важных компонентов социально-экономической стабильности. Качественное и доступное жилье не только удовлетворяет основные потребности граждан, но также способствует созданию рабочих мест, стимулирует экономический рост и способствует социокультурному развитию общества.

Местные исполнительные органы играют ключевую роль в организации и регулировании жилищного строительства на региональном уровне, и их эффективное взаимодействие с рынком жилищного строительства становится неотъемлемой частью обеспечения социально-экономической стабильности. Местные органы власти занимаются регулированием земельных отношений, разработкой градостроительных планов, предоставлением разрешений на строительство и контролем за соблюдением строительных норм и стандартов. Они также могут разрабатывать и внедрять программы по поддержке доступности жилья для населения и меры по содействию устойчивому развитию жилищного рынка в своих регионах.

На современном рынке жилищного строительства возникают существенные проблемы, требующие внимания и комплексных решений. Одной из ключевых сложностей является неопределенность в отношении актуального потребительского спроса на жилье, что представляет серьезный риск для деятельности строительных компаний и тщательного планирования строительных проектов [2]. Недостаток точной информации затрудняет процессы планирования, финансирования и управления проектами, что в конечном итоге может привести к финансовым убыткам. Помимо этого, ограниченный доступ к ипотечным программам представляет собой еще одну существенную проблему, поскольку высокие процентные ставки, предлагаемые банками, делают ипотечное кредитование недоступным для значительной части населения, в частности, для молодых семей и низкодоходных групп. Это увеличивает общую стоимость жилья и сужает доступность для населения, что, в свою очередь, может привести к замедлению темпов развития жилищного строительства и ухудшению ситуации на жилищном рынке. Решение данных

проблем становится актуальным в свете стремления обеспечить стабильность и доступность жилья в Казахстане.

Взаимодействие местных исполнительных органов с рынком жилищного строительства может способствовать более точному адаптированию строительных проектов к потребностям местных сообществ, улучшению инфраструктуры и созданию благоприятной среды для инвесторов. Такое сотрудничество помогает оптимизировать ресурсы, снизить бюрократические барьеры и повысить эффективность программ поддержки доступности жилья.

**Целью** магистерского проекта является исследование и анализ взаимодействия местных исполнительных органов и рынка жилищного строительства с целью разработки стратегий и рекомендаций, способствующих поддержанию социально-экономической стабильности и повышению доступности жилья в Казахстане.

**Задачи исследования:**

- провести обзор литературы по теме проекта;
- проанализировать нормативно-правовые акты и иные источники информации на предмет определения специфики взаимодействия местных исполнительных органов и рынка жилья;
- выявить проблемы и препятствия, существующие в секторе, влияющие на социально-экономическую стабильность;
- разработать рекомендации по совершенствованию механизмов взаимодействия МИО и представителей рынка жилищного строительства.

**Объект исследования:** взаимодействие представителей местных исполнительных органов и представителей рынка жилищного строительства на примере гКокшетау Акмолинской области.

**Предмет исследования:** роль местных исполнительных органов в регулировании и управлении жилищным строительством, а также влияние этого взаимодействия на социально-экономическую стабильность в Акмолинской области.

**Гипотеза:** эффективное взаимодействие местных исполнительных органов и рынка жилищного строительства в Акмолинской области способствует поддержанию социально-экономической стабильности и повышению доступности жилья для населения.

**Практическая значимость** проявляется в том, что результаты исследования могут послужить основой для разработки практических рекомендаций и стратегий в сфере жилищного строительства в Акмолинской области, что способствует улучшению сотрудничества между местными исполнительными органами и рынком жилья, а также обеспечению доступности жилья для населения и поддержанию социально-экономической стабильности в данном регионе.

**Структура исследования.** Магистерский проект состоит из введения, основных трех глав, заключения и списка использованной литературы.

## Методы исследования

Следуя принципам научного метода, исследование в рамках магистерского проекта потребовало тщательного и систематического подхода к выбору и применению методов. В ходе проведения исследования, был использован комбинированный методологический подход, объединяющий теоретические, статистические и эмпирические методы. В начале исследования был проведен анализ существующих теоретических концепций и предшествующих исследований в области взаимодействия местных исполнительных органов и рынка жилищного строительства. Этот этап позволил сформулировать гипотезу, которая послужила отправной точкой для дальнейших исследований. Далее, был проведен анализ статистических данных, включая данные о рынке жилищного строительства, экономические показатели и социальные показатели в регионе. Этот анализ способствовал выявлению связей между действиями МИО и социально-экономической стабильностью региона. С помощью документ анализа, были проанализированы нормативно-правовые акты для получения более глубокого понимания практических аспектов взаимодействия и выявления факторов, влияющих на результативность этого взаимодействия. В процессе исследования были рассмотрены Послания Президента Республики Казахстан, нормативно-правовые акты, включая законы, Постановления Правительства Республики Казахстан, научные работы по теме исследования, а также отчеты ГУ «Управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Акмолинской области» за период с 2018 по 2022 годы.

Методологический анализ исследования включал применение разнообразных методов и подходов, обеспечивших полноценное понимание сущности исследования. В частности, был применен SWOT-анализ для выявления сильных и слабых сторон, а также возможностей и угроз в предметной области исследования. Процесс анализа включал в себя постановку проблемы, сравнительный анализ, группировку данных, использование системного анализа, метод индукции, количественные и качественные методы исследования.

Для более глубокого анализа темы и выявления существующих проблем был проведен опрос среди представителей строительных компаний города Кокшетау. В опросе использовались как закрытые вопросы с предложенными вариантами ответов, так и открытые вопросы, предоставляющие респондентам возможность выразить свое мнение и предложения более свободно. Этот методологический подход позволил получить более полное и глубокое понимание позиций застройщиков, а также выделить неочевидные факторы, оказывающие влияние на взаимодействие МИО и рынка жилищного строительства.

Таким образом, магистерский проект будет основан на теоретических методах, анализе статистических данных и аналитической работе, что способствовало комплексному и глубокому анализу вопросов взаимодействия МИО и рынка жилищного строительства в контексте обеспечения социально-экономической стабильности.

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **1. Обзор литературы**

#### **1.1 Роль местных исполнительных органов в управлении жилищным строительством**

В современном мире управление жилищным строительством является сложной и многогранной задачей, которая требует внимательного регулирования и эффективной координации. Одним из ключевых факторов, обеспечивающих успешное развитие жилищного сектора на локальном уровне, являются местные исполнительные органы. Их роль и функции в процессе управления жилищным строительством имеют значительное влияние на формирование городской инфраструктуры, обеспечение жильем населения, устойчивое развитие и качество жизни граждан.

Жилье является одной из основных человеческих потребностей, которую следует удовлетворять на уровне, соответствующем общему уровню социально-экономического развития общества [3]. Доступность жилья и его качество – один из основных факторов, по которым общество может оценить уровень жизни населения [4]. Количество людей, проживающих в кредите (в долг), прямо пропорционально росту строительства жилья. Таким образом, доступность жилья прямо зависит от экономических возможностей индивида.

Участвующие компоненты, вовлеченные в развитие строительства жилья:

- гражданин,
- частный сектор и негосударственный сектор,
- компетентность местных исполнительных органов и высших территориальных единиц,
- государство [5].

Жилищная политика государства занимается отношениями между субъектами и процессами, связанными с удовлетворением потребностей в жилье. Жилищная политика также представляет собой сочетание экономических, социальных, юридических и технических аспектов жилья, прямо зависящих от экономических условий данной страны. Основным критерием успешности жилищной политики является обеспечение долгосрочной доступности жилья для всех социальных групп населения, так как только некоторые из них способны оплатить расходы на новое строительство из собственных ресурсов на текущем этапе развития общества [6].

Уникальность жилья заключается в том, что, будучи самым дорогим товаром, приобретаемым человеком в течение его жизни, оно также является продуктом жизненной необходимости. В свою очередь, необходимость удовлетворения фундаментальных человеческих потребностей в жилье порождает острые социальные проблемы его дефицита, недоступности и низкого качества, решение которых в значительной степени зависит от государственного регулирования жилищного сектора.

Эти социальные проблемы включают в себя вопросы доступности жилья, обеспечения всех слоев населения средствами для его приобретения, а также поддержания высоких стандартов качества жилых условий. Дефицит жилья



может привести к усугублению социальных неравенств и созданию неблагоприятных условий для жизни. Недоступность жилья для определенных групп населения может привести к обострению проблем бедности и социальной исключенности.

Государственное регулирование жилищного сектора важно не только для обеспечения равного доступа к жилью, но и для обеспечения устойчивого развития общества. Эффективные меры и политики в этой области могут способствовать созданию стабильного рынка недвижимости, снижению социальных неравенств и повышению уровня жизни граждан.

Роль государственных органов во воздействии на рынок недвижимости можно выявить, анализируя внешние факторы, которые оказывают влияние на спрос (Рис. 1).



Рис. 1 – Внешние факторы влияния.

Примечание – Рисунок составлен автором на основании источника [6]

Основные направления методики анализа функционирования и развития локального рынка жилья можно выделить следующим образом:

1) Спрос на жилье определяется, прежде всего, его качеством и способностью населения его приобретать.

2) Формирование предложения происходит через новое строительство жилья, приватизацию муниципального и корпоративного жилищного фонда, а также через вторичный рынок недвижимости.

3) Динамика цен на жилье на местном рынке формируется под влиянием факторов спроса и предложения, а также зависит от масштабов развития города, уровня социально-экономического развития и макроэкономических условий [7].

Для государственного регулирования рынка недвижимости применяются разнообразные меры, включая создание законодательных норм, введение ответственности (дисциплинарной, административной и уголовной) за нарушение правил, организацию контроля, установление системы лицензирования и внедрение системы саморегулирования на рынке недвижимости. Это регулирование необходимо с целью предотвращения и разрешения конфликтов между участниками рынка и для решения социальных задач региона.

Под воздействием новых социально-экономических условий происходит преобразование крупных предприятий, подъем малого и среднего бизнеса, перераспределение трудового населения из производственной сферы в различные отрасли экономики, распад системы обслуживания населения, увеличение информатизации и подвижности общества, уровня образования и культуры, изменение форм проведения свободного времени и так далее. Все эти изменения влияют на восприятие человеком жизненной среды, ее оценку с точки зрения комфорта, уровень удовлетворенности тем или иным архитектурным решением. Комфорт жизненной среды обеспечивается не только уютной квартирой, но и дополнительными многофункциональными помещениями и пространствами вокруг нее.

Строительная индустрия нового поколения на текущем этапе сталкивается с задачей повышения комфорта жизни населения с учетом региональных особенностей и существующих тенденций в дизайне. В то же время требуется комплексный подход к формированию социально ориентированной архитектурной среды в условиях резко континентального климата в структуре города, способствующего созданию комфортной городской среды и улучшению экологической обстановки, что в итоге приведет к балансу между природой и человеческой жизнью. Формирование благоприятной архитектурной среды в городской структуре обеспечит социальную ориентацию крупных городов и способствует реализации тенденции улучшения качества жизни населения.

В контексте этих изменений в социально-экономической среде, роль местных исполнительных органов в управлении жилищным строительством становится особенно критической. Местные исполнительные органы выступают важными посредниками между центральными властями и местными сообществами, обеспечивая адаптацию жилищного строительства к конкретным региональным потребностям и особенностям [8].

Им предстоит разрабатывать и внедрять стратегии, способствующие созданию комфортного жилья в соответствии с новыми социально-экономическими реалиями. Эти органы также ответственны за создание условий для эффективного внедрения современных технологий и стандартов, направленных на улучшение энергоэффективности и экологической устойчивости строений.

Местные исполнительные органы должны активно взаимодействовать с местными застройщиками и общественностью, чтобы учитывать мнения и потребности граждан при разработке и реализации программ жилищного строительства. Они также могут играть важную роль в обеспечении соблюдения

строительных норм и стандартов, способствуя формированию жилых пространств, отвечающих современным социокультурным и экологическим требованиям.

## **1.2 Влияние жилищного строительства на социально-экономическую стабильность**

Взаимодействие местных исполнительных органов и рынка жилищного строительства играет важную роль в поддержании социально-экономической стабильности Казахстана. Жилье является одной из основных потребностей людей, и доступное жилье является ключевым фактором для обеспечения благополучия и социальной стабильности в обществе.

Для поддержания стабильности в этой области местные исполнительные органы должны тесно сотрудничать с рынком жилья. В первую очередь, это означает необходимость создания благоприятной инвестиционной среды для развития жилищного строительства. Для этого правительство может предоставлять налоговые льготы и другие стимулы инвесторам в этой области. Кроме того, местные исполнительные органы могут поддерживать развитие жилищного строительства путем упрощения процедур получения разрешений на строительство и сокращения административных барьеров для развития жилищного строительства.

При определении степени государственного вмешательства в решение жилищной проблемы необходимо учитывать региональные особенности, выражающиеся в различиях географического, природно-климатического, национально-демографического, культурного характера, а также других традициях населения. В связи с этим реализация государственной жилищной политики предусматривает реализацию последовательных программных мероприятий по решению жилищной проблемы на региональном уровне с использованием потенциала и богатого инструментария региональной политики социально-экономического развития. Важно также обеспечить доступность жилья для населения, особенно для малообеспеченных слоев населения. Для этого местные исполнительные органы могут предоставлять земельные участки для строительства жилья по льготным ценам, а также поддерживать программы социальной поддержки для приобретения жилья [9].

Основными факторами, способствующими увеличению доступности жилья, являются доступные цены и развитие системы кредитования. В свою очередь, снижение цен на жилье может быть достигнуто при низкой стоимости земли и развитой инфраструктуре, увеличении количества жилых помещений, установлении конкурентоспособных цен и относительно низкой стоимости строительства (материалы, проектировочные услуги, административные барьеры). В то же время государственная поддержка развития рыночных механизмов кредитования поможет привлечь кредитные ресурсы для удовлетворения потребностей населения в жилье.

Потенциальные экономические воздействия, которые могут быть созданы значительным расширением строительства нового жилья, охватывают

множество сфер экономики, включая значительное увеличение занятости в краткосрочной перспективе, рост доходов, генерируемых и потраченных в местной экономике, направление налоговых поступлений в местные бюджеты, а также другие положительные фискальные и социоэкономические последствия [10].

Ссылаясь на эти факторы, международный опыт демонстрирует ряд эффективных механизмов для улучшения доступности жилья, репрезентирующие положительные результаты на практике [11][12]:

- развитие средств накопления и кооперативных инструментов;
- внедрение новых дешевых технологий строительства с учетом экологичности;
- развитие фондов арендного жилья.

Факторы влияния жилищного строительства на социально-экономическую стабильность представлены на Рисунке 2.

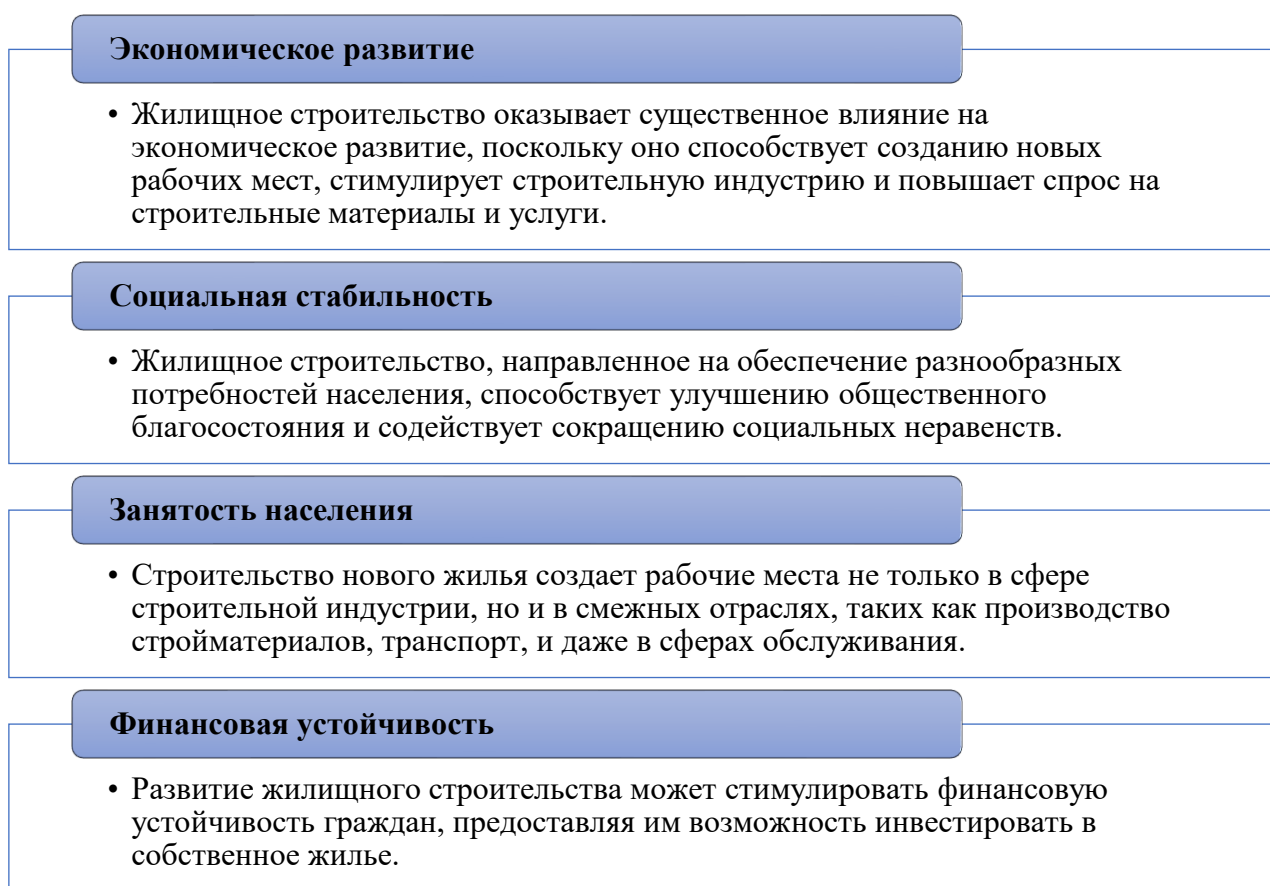


Рис. 2 – Факторы влияния жилищного строительства на социально-экономическую стабильность.

Примечание – Рисунок составлен автором на основании источника [6]

Преодоление проблем в жилищном секторе невозможно только за счет бюджетных или домашних средств. Необходимо объединить ресурсы всех заинтересованных сторон. В этом случае наиболее эффективный результат возможен при сочетании общественных средств (субсидий), домашних средств

и средств банковской системы (путем снижения процентных ставок по ипотечным кредитам) [13].

В свете комплексности вопросов жилищного строительства и его влияния на социально-экономическую стабильность, изучение зарубежного опыта становится важным инструментом для понимания эффективных практик, успешно реализованных в других странах. Анализ подходов к регулированию рынка жилья, государственной поддержке и программ социального жилищного строительства позволяет выявить действенные методы, которые способствуют устойчивости общества и развитию экономики.

В США государство не является владельцем жилищного фонда и не прямо занимается строительством жилья. Однако в стране существует множество законов, регулирующих жилищный рынок. Например, на федеральном уровне функционирует Федеральный закон о справедливом жилье, который запрещает дискриминацию на основе расы, цвета кожи, национальности, религии, пола, семейного положения, инвалидности и возраста. Кроме того, в США имеются штатные и муниципальные законы, определяющие цены на жилье и устанавливающие стандарты качества жилых помещений [14].

Во Франции государственное вмешательство в жилищный рынок осуществляется через различные законы и программы. Примером такой программы является «Habitat et vie sociale», направленная на улучшение условий проживания для социально уязвимых групп населения. Кроме того, действует обязательная система страхования жилья, защищающая жильцов от непредвиденных обстоятельств. Страна также имеет систему социального жилья, предоставляющую доступное жилье для наиболее уязвимых категорий населения, а государство оказывает финансовую поддержку для реновации старых и строительства новых жилых объектов [15]. Общая цель государственного вмешательства — обеспечить доступность жилья для всех граждан, защитить их права и интересы, а также обеспечить безопасность и качество жилья.

В Германии государство активно участвует в регулировании жилищного рынка. Новый закон, принятый в 2015 году, обязывает всех новых жильцов заключать договоры на срок не менее двух лет, что призвано защитить их от неожиданных подъемов цен на жилье. Дополнительно действуют государственные программы поддержки, направленные на обеспечение доступности жилья для молодых семей и низкооплачиваемых работников. Ключевой целью государственного регулирования жилищного строительства является обеспечение жилья для всех слоев населения, включая людей с ограниченными доходами. Существует система социального жилья, предоставляющая недорогие варианты для лиц с низким достатком. Государство также поддерживает реновацию старых и строительство новых жилых объектов, особенно с использованием экологически чистых технологий, с целью обеспечить высокий уровень качества жилья [16].

В США, Франции и Германии государственное регулирование жилищного рынка осуществляется разнообразными законами и программами, направленными на обеспечение доступности жилья, защиту интересов граждан,

и поддержку социально уязвимых групп населения. Важным элементом является также финансовая поддержка для реновации старых и строительства новых жилых объектов, с акцентом на использование экологически чистых технологий [17].

Из данного опыта Казахстан может извлечь уроки и элементы для внедрения в собственную практику в области жилищного строительства. Внедрение законов, подобных Федеральному закону о справедливом жилье в США, может способствовать борьбе с дискриминацией и обеспечению равных возможностей. Программы, направленные на улучшение условий проживания для социально уязвимых групп, а также обязательные системы страхования жилья, могут стать образцом для повышения социальной защищенности населения в Казахстане. Кроме того, активное участие государства в регулировании цен и обеспечении доступности жилья для различных слоев населения предоставляет пример эффективного подхода, который можно адаптировать к местным условиям.

## **2. Взаимодействие местных исполнительных органов и рынка жилищного строительства в Республике Казахстан**

### **2.1 Нормативно-правовые акты, регулирующие рынок жилищного строительства**

Государственные органы, регулирующие рынок жилищного строительства осуществляют свою деятельность в соответствии с государственными и региональными законодательными актами, которые устанавливают нормы и правила в сферах жилищных отношений, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, водного хозяйства, газоснабжения и других областей.

Государственные органы также учитывают антикоррупционные стратегии и правила, установленные в Республике Казахстан, и принимают меры по обеспечению гражданской защиты. Важным элементом деятельности организаций является соблюдение правил пользования системами водоснабжения и водоотведения населенных пунктов. Соблюдение этих законодательных актов способствует обеспечению эффективной и законной работы организаций.

Нормативно-правовая база, регулирующая деятельность ГУ «Управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Акмолинской области»:

1) Конституция Республики Казахстан Конституция принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года.

2) О жилищных отношениях Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года No 94.

3) Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года No 242.

4) Водный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 9 июля 2003 года No 481.

5) О газе и газоснабжении Закон Республики Казахстан от 9 января 2012 года No 532-IV

6) О гражданской защите Закон Республики Казахстан от 11 апреля 2014 года No 188-V ЗРК.

7) Об Антикоррупционной стратегии Республики Казахстан на 2015-2025 годы Указ Президента Республики Казахстан от 26 декабря 2014 года No 986. Утратил силу указом Президента Республики Казахстан от 2 февраля 2022 года No 802.

8) Об утверждении Правил пользования системами водоснабжения и водоотведения населенных пунктов Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года No 163. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 9 апреля 2015 года No 10658.

9) Приказ и.о. Министра энергетики Республики Казахстан О внесении изменений и дополнений в приказ Министра энергетики Республики Казахстан от 22 октября 2014 года No 68 «Об утверждении Правил формирования плана поставки сжиженного нефтяного газа на внутренний рынок Республики

Казахстан» от 3 марта 2020 года № 78. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 10 марта 2020 года № 20099

Согласно статье 189 Гражданского Кодекса Республики Казахстан, бремя содержания имущества несет собственник, которому оно принадлежит. Говоря об имуществе, которое зовется объектом кондоминиума или многоквартирным жилым домом, в соответствии со статьей 32 Закона РК «О жилищных отношениях», собственники обязаны принимать меры по содержанию общего имущества и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонтов.

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях» устанавливает правила и нормы для регулирования взаимоотношений, в которых участвуют граждане, юридические лица и государственные органы [18]. Эти отношения охватывают различные аспекты, включая возникновение и прекращение права собственности на жилье, пользование жилыми помещениями и другими объектами, а также предоставление коммунальных услуг. Закон также устанавливает требования к жилым домам, регулирует вопросы обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда, и предусматривает контроль со стороны государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере. Особое внимание уделяется регулированию отношений, связанных с участием сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих.

Кроме того, в Закон РК «О жилищных отношениях» с текущего года внесены изменения и дополнения, позволяющие местным исполнительным органам оказывать существенное содействие собственникам квартир в организации капитального ремонта. Акиматы при наличии средств в бюджете и на условии их возвратности собственниками квартир вправе самостоятельно производить капитальный ремонт многоквартирных домов. При условии, что жилищной инспекцией многоквартирный жилой дом включен в перечень домов, требующих проведения капитального ремонта.

Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» определяет основные направления в этой области, которые должны учитывать интересы государства, общества и частных лиц [19]. Государственные интересы включают обеспечение устойчивого развития регионов, городов и других поселений, планирование транспортных систем, жизнеобеспечение, охрану окружающей среды и сохранение культурного наследия. Общественные интересы включают улучшение условий проживания, развитие инфраструктуры, предотвращение вредных воздействий и сохранение историко-культурных ценностей. Частные интересы физических и юридических лиц связаны с осуществлением деятельности на их земельных участках. В случае создания неудобств или невозможности использования своего имущества из-за градостроительной и архитектурно-строительной деятельности, она может быть ограничена.



Закон Республики Казахстан от 9 января 2012 года № 532-IV «О газе и газоснабжении» определяет цели и принципы государственного регулирования в области газа и газоснабжения с целью обеспечения энергетической и экологической безопасности, а также улучшения социально-экономического положения населения страны [20].

Основные принципы регулирования включают в себя обеспечение безопасности и надежности газоснабжения, рациональное использование ресурсов газа, приоритет внутренним потребностям страны в товарном и сжиженном нефтяном газе, производимых на территории Казахстана, а также приоритет газификации объектов в пределах страны. Кроме того, закон устанавливает принципы сбалансированной ценовой политики в сфере газа и газоснабжения

Согласно законодательству, фактические затраты на произведенный капитальный ремонт возмещаются всеми собственниками квартир. Средства накапливаются органом управления на сберегательных счетах в одном из банков второго уровня. При этом стоит отметить, малоимущим слоям населения предусмотрена помощь в виде жилищных пособий на компенсацию средств, направленных на капитальный ремонт.

## **2.2 Современное состояние рынка жилищного строительства в Республике Казахстан**

Согласно данным Бюро Национальной Статистики Казахстана, приходится всего 0,8 комнат на человека, что остается без изменений в течение нескольких лет. Уровень обеспеченности жилищного фонда страны водоснабжением составляет 98,2%, канализацией – 72,5%, наличием ванны или душа – 42,9%, газом – 86,8%. Согласно официальной статистике для сельского жилищного фонда, 45% сельского жилья оборудовано канализацией, 2% – центральным горячим водоснабжением, 9% – ванной. За весь период январь-декабрь 2022 года ввод жилья сократился на 8,8%. В региональном разрезе основная часть общенационального объема ввода жилья приходится на города: Астана (15,4%), Алматы (11,2%) и Актюбинская область (8,1%). Самые низкие показатели ввода жилья – в области Ылытау (0,4%), Северо-Казахстанская область (1,9%) и область Жетісу (1,9%) [21].

В период независимости Казахстана наблюдается активный процесс увеличения доли городского населения в общей численности жителей страны, достигая 61,77%, в то время как сельское население составляет 38,24%. Этот тренд формирует стабильный спрос на жилье и увеличивает нагрузку на инфраструктурные системы, включая коммунальные сети, такие как водоснабжение, водоотведение и электроснабжение. Одной из ключевых проблем в области ЖКХ является высокий уровень износа инженерных сетей, таких как водопроводные и канализационные системы. По данным МИИР на 2022 год, уровень износа инженерных сетей составил примерно 51%, при этом более 1,5 тыс. км тепловых сетей требуют немедленной замены и ремонта. Средний уровень износа этих сетей превышает 75%, а в некоторых городах сети

находятся в полностью изношенном состоянии. Кроме того, на территории республики обнаруживается 54 862 многоквартирных жилых дома (МЖД), причем почти треть из них старше 1970 года (50 лет и более), а около 65% жилищного фонда было введено в эксплуатацию более 25 лет назад [22].

Более детальный анализ состояния МЖД представлен в таблице ниже (Таблица 1):

Таблица 1 – Состояние многоквартирных жилых домов (МЖД) в Республике Казахстан в разрезе регионов по состоянию на 2022 г.

№	Регион	Кол-во МЖД	Аварийные	Ветхие	КРІ, %	МЖД, требующие капитального ремонта	Доля, требующих капитального ремонта %
1	Акмолинская	2 633	11	0	0,42	1 559	59,2
2	Актюбинская	2 539	26	0	1,02	476	18,75
3	Алматинская	1 986	3	24	1,36	53	2,6
4	Атырауская	1 789	112	0	6,26	257	14,4
5	ВКО	3 716	42	0	1,13	213	5,7
6	Жамбылская	2 119	0	5	0,24	762	35,9
7	ЗКО	2 003	61	393	22,67	1 280	63,9
8	Карагандинская	6 647	30	40	1,05	1 165	17,5
9	Костанайская	3 458	5	26	0,90	1 592	46%
10	Кызылординская	1 222	47	0	3,85	550	45
11	Мангистауская	1 705	0	132	7,74	282	16,5
12	Павлодарская	2 457	1	68	2,81	179	7,2
13	СКО	1 837	27	142	9,20	901	49
14	Туркестанская	1 517	10	8	1,19	216	14
15	г. Алматы	8 879	0	1 206	13,58	4 657	52,4
16	г. Астана	3 097	208	0	6,72	362	11,6
17	г. Шымкент	2 240	48	59	4,78	62	2,8
18	Жетісу	1 646	43	0	2,61	386	50,8
19	Абай	1 868	25	230	13,65	1 252	67
20	Ұлытау	1 504	55	485	35,90	23	2,4
ИТОГО		54 862	754	2 818		16 227	31,9
Примечание – составлено автором на основании данных <a href="http://stat.gov.kz">stat.gov.kz</a>							

Результаты анализа, представленные в таблице, свидетельствуют о значительных различиях между регионами по нескольким ключевым

параметрам. В целом, в республике зарегистрировано 54 862 многоквартирных жилых домов, из которых 754 признаны аварийными. Значительное количество аварийных домов выявлено в городах Алматы и Астана. Кроме того, в общей сложности 2 818 домов отнесены к ветхим. Ключевым показателем технического состояния является коэффициент процента инженерной готовности (КПИ), который, в среднем по стране, составляет 16,27%. Этот показатель позволяет оценить общую готовность МЖД к длительной эксплуатации без необходимости в капитальном ремонте.

Особое внимание следует уделить Акмолинской области, где зарегистрировано 2 633 многоквартирных жилых домов. Несмотря на низкий процент аварийности и отсутствие ветхих домов, высокий показатель МЖД, требующих капитального ремонта (59,2%), является тревожным сигналом, что говорит о срочной необходимости в принятии мер по модернизации и улучшению технического состояния жилого фонда в регионе. Эти вопросы требуют внимания со стороны местных исполнительных органов, которые являются ключевыми участниками в обеспечении устойчивого развития регионов. Для решения существующих проблем в состоянии МЖД необходимо разработать совместную стратегию, охватывающую планы модернизации и реновации жилого фонда, что требует активного взаимодействия с застройщиками и специалистами отрасли. По нашему мнению, важным элементом является создание благоприятных инвестиционных условий, стимулирование инноваций в сфере строительства и усовершенствование механизмов контроля за качеством жилищных проектов.

Итак, вопреки предпринятым усилиям, уровень доступности и качества жилья в Казахстане оставляет желать лучшего. Существует также неотложная потребность в надежной статистике в сфере жилищных условий, а также в принятии более эффективных мер для обеспечения населения качественным и доступным жильем. В тоже время анализ практик стран ОЭСР показал следующее.

Согласно данным Высшей аудиторской палаты, в индексе качества жизни (ИКЖ) ОЭСР значительная часть семейного бюджета направляется на жилищные расходы, включая аренду, оплату коммунальных услуг, мебель и ремонт. Эти расходы играют важную роль, являясь основным источником формирования богатства и, одновременно, основным источником долгового обязательства для большинства домохозяйств. В странах ОЭСР домохозяйства, в среднем, тратят около 20% своего валового скорректированного располагаемого дохода на жилье. В ИКЖ ОЭСР особое внимание уделяется показателям, таким как среднее количество комнат на человека и наличие основных удобств в жилище. Отмечается, что перенаселенность жилья может отрицательно сказываться на физическом и психическом здоровье, социальных взаимоотношениях и развитии детей, а также создавать дополнительную нагрузку на системы водоснабжения и канализации [23].

В среднем доме в ОЭСР приходится 1,7 комнаты на человека, и 97% жилых помещений обеспечены частным доступом к туалету со смывом внутри помещения. По оценке Высшей аудиторской палаты, коэффициент доступности

жилья для казахстанцев на вторичном рынке составляет не менее 11 лет, а на рынке новостроек – 15 лет. Согласно международным стандартам, коэффициент доступности жилья определяется как отношение средней стоимости квартиры к годовому среднему доходу домохозяйства, при условии, что весь годовой доход, за вычетом прожиточного минимума, направляется исключительно на приобретение жилья. По методике ООН жилье считается доступным, если его стоимость не превышает трехлетнего заработка одного члена семьи. Казахстан занимает 69-е место (10,5 лет) в рейтинге доступности жилья по данным Numbeo.com, в то время как Турция – 72-е место (10,3 лет), и Саудовская Аравия – 112-е место (2,8 лет) [24].

Анализ данных по жилищному строительству и инфраструктуре в Казахстане позволяет сформулировать ряд важных выводов. В странах ОЭСР и в Казахстане значительная часть семейных бюджетов направляется на жилищные расходы, оказывая влияние на формирование богатства и создание долговых обязательств. Особое внимание к показателям, таким как среднее количество комнат и наличие удобств в жилище, позволяет оценить уровень комфорта и стандарта жизни. Проблемы перенаселенности и старения инженерных сетей, выявленные в Казахстане, требуют активных мер по обновлению и модернизации жилищного фонда и инфраструктуры. Процесс урбанизации в Казахстане создает потребность в более эффективном регулировании жилищного строительства и развитии коммунальных систем. В целом, устойчивое развитие жилищного сектора требует комплексного подхода, включая совершенствование государственной политики, инвестиций в инфраструктуру и продвижение доступного и качественного жилья для всех слоев населения.

Необходимо отметить, что важную роль в обеспечении устойчивого развития жилищного сектора играют местные исполнительные органы. Местные органы власти имеют прямое влияние на регулирование строительной деятельности, управление земельными ресурсами и контроль за соблюдением строительных стандартов. Их эффективное участие в планировании и контроле за строительством помогает обеспечить согласованность местных жилищных проектов с общенациональными стратегиями развития.

Современное положение на рынке жилищного строительства в Республике Казахстан отражается в техническом состоянии существующего жилого фонда. В частности, оценивается состояние ограждающих конструкций зданий, кровли, подвалов и инженерных систем. Из общего числа зданий в Казахстане (2,4 млн), 31,5% имеют возраст более 50 лет, а еще 32,9% - более 25 лет [25]. На текущий момент 34% многоквартирных домов требуют капитального ремонта, что свидетельствует о их несоответствии современным стандартам энергоэффективности. Большинство зданий лишены автоматического регулирования теплового потока в системах отопления и горячего водоснабжения, что приводит к неэффективному расходованию тепловой энергии, особенно в переходные сезоны года.

Также стоит отметить высокую долю совместного домовладения (98%), что значительно затрудняет организацию процесса энергетической модернизации многоквартирных домов [26]. Это обусловлено долговременными процессами принятия решений, отсутствием опыта и профессионализма, а также финансовыми ограничениями собственников квартир для реализации масштабных проектов по модернизации жилых домов. Низкие тарифы на теплоэнергию также являются препятствием для инвестиций, поскольку они обуславливают долгий период окупаемости инвестиций в энергоэффективность за счет сэкономленной энергии.

Отсутствие ответственной структуры или лиц, способных сформировать целенаправленную политику по модернизации жилого фонда, является одной из причин, почему процесс модернизации затруднен в Республике Казахстан. Энергетическая модернизация жилого фонда рассматривается как сложная межсекторальная задача, требующая взаимодействия различных участников. Опыт успешных модернизаций в других странах подчеркивает важность диалога между участниками этого процесса [27]. Низкий потенциал участников модернизации многоквартирных домов также связан с отсутствием четкой политики. В этот процесс вовлечены государственные и местные органы власти, банки, жилищные управляющие компании, строительные фирмы, энергоаудиторы и проектировщики, а также организации гражданского общества, занимающиеся вопросами жилья. Недостаток целенаправленных стратегий снижает мотивацию участников и создает препятствия для проведения эффективных мероприятий. Отсутствие актуальных данных о жилом фонде, включая статистику по энергопотреблению, дополнительно затрудняет планирование и принятие стратегических решений. Без необходимой информации нет основы для эффективного планирования модернизации.

В заключение, анализ данных по жилищному строительству и инфраструктуре в Казахстане подчеркивает необходимость комплексного подхода к устойчивому развитию жилищного сектора. Проблемы, такие как перенаселенность, старение инженерных сетей и техническое состояние жилого фонда, требуют активных мер по обновлению и модернизации. Местные исполнительные органы играют ключевую роль в регулировании строительной деятельности и обеспечении согласованности проектов с общенациональными стратегиями развития. Однако, высокая доля совместного домовладения и отсутствие четкой политики создают препятствия для энергетической модернизации. Для успешного преодоления этих вызовов необходимо улучшение сотрудничества между участниками процесса, разработка целенаправленных стратегий и обеспечение доступа к актуальным данным о жилом фонде.

### **2.3 Анализ текущего состояния взаимодействия местных исполнительных органов и рынка жилья в г.Кокшетау**

Эффективность строительства и повышение производительности являются ключевыми направлениями в строительной отрасли для любой страны. Казахская строительная индустрия является неотъемлемой частью экономики. Нехватка квалифицированной строительной рабочей силы является ключевым ограничивающим фактором для расширения жилищного строительства и улучшения жилищного фонда и доступности. Более того, учитывая прогнозы по дополнительному жилищному строительству, необходимому для сокращения существующего дефицита жилья, а также для продолжения возведения нежилых зданий, стране потребуются дополнительные строители. На ближайшую перспективу, количество вакансий в строительстве, вероятно, испытает усиление повышательного давления, поскольку как в жилом, так и в нежилом секторе строительства наблюдается тенденция к росту.

В целом, можно сказать, что рынок жилищного строительства в Акмолинской области активно развивается, и особенно нацелен на развитие малоэтажного строительства в пригородах и за городом. Кроме того, в последние годы правительство Казахстана активно ведет программу по стимулированию строительства доступного жилья и меры по улучшению качества жилищного фонда.

Объём выполненных строительных работ по области за 2022 год составил 270 513 млн. тенге, ИФО – 136,8% к аналогичному периоду 2021 года.

Отмечено снижение объёмов строительных работ в 8-ми регионах области: в городах Кокшетау, Степногорск, в Аккольском, Атбасарском, Биржан сал, Егиндыкольском, Зерендинском и Сандыктауском районах.

По итогам 2022 года инвестиции в жилищное строительство области составили 97 880 млн. тенге или 120,2% к уровню соответствующего периода 2021 года.

По итогам 2022 года за счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 631,2 тысяч кв. метров жилья или 105,8% к уровню 2021 года. Принято в эксплуатацию 5 496 квартир, что на 912 квартир больше, чем в прошлом году.

В том числе сдано: 113 арендных квартир; 90 кредитных квартир по линии ЖССБ через облигации МИО; 3 449 – коммерческих квартир; 1 844 – индивидуальных жилых домов за счет средств населения.

Наибольший объем жилья введён в городах Кокшетау (42%), Косшы (16%) и в Целиноградском районе (22%), на их долю приходится 80% от всего объёма введённого жилья.

По итогам 2022 года средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра жилья составила 144,2 тыс. тенге. Максимальная стоимость строительства сложилась в г. Косшы – 174,4 тыс. тенге и в Целиноградском районе – 152,2 тыс. тенге.

Строительство социального арендного жилья без права выкупа. За январь-декабрь 2022 года в области введены в эксплуатацию 5 арендных жилых домов, общей площадью – 10,7 тыс. кв. м или 113 квартир, в том числе:

– в Сандыктауском районе – два 36-ти квартирных жилых дома, общей площадью 7,2 тыс. кв. м.

– в Коргалжинском районе – реконструкция двух общежитий под многоквартирные жилые дома, 20 квартир, общей площадью 1,6 тыс. кв. м;

– в районе Биржан сал – 21 квартирный жилой дом, общей площадью 1,9 тыс. кв. м.

Также, в текущем году планируется завершить строительство 10 арендных домов, общей площадью 26,2 тыс. кв. м на 413 квартир (4 дома в г. Кокшетау общей площадью 9,8 тыс. кв. м. или 155 квартир, 45-ти квартирный дом в Аккольском районе площадью 2,9 тыс. кв. м., 45-ти квартирный дом в Бурабайском районе площадью 3,2 тыс. кв. м., 16-ти квартирный дом в Егиндыкольском районе площадью 0,8 тыс. кв. м., 27-ми квартирный дом в Жаксынском районе площадью 1,5 тыс. кв. м., 80-ти квартирный дом в Жаркаинском районе площадью 4,9 тыс. кв. м., 45-ти квартирный дом в Целиноградском районе площадью 3,0 тыс. кв. м.) [24].

Строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений через облигации МИО. По итогам 2022 года в области введены в эксплуатацию 2 кредитных дома, общей площадью 6,9 тыс. кв. м или 90 квартир, в том числе:

– в Атбасарском районе – 45 квартирный жилой дом, общей площадью 3,45 тыс. кв. м.

– в Бурабайском районе – 45 квартирный жилой дом, общей площадью 3,45 тыс. кв. м.

Кроме того, в текущем году планируется завершить строительство 23 кредитных дома, общей площадью 73,2 тыс. кв. м на 1 013 квартир (5 домов в г. Кокшетау общей площадью 24 тыс. кв. м. или 353 квартиры, 45-ти квартирный дом в г. Косшы площадью 2,9 тыс. кв. м., 3 дома в г. Степногорск общей площадью 9,2 тыс. кв. м. или 135 квартир, 3 дома в Бурабайском районе общей площадью 6,9 тыс. кв. м. или 90 квартир, 45-ти квартирный дом в Ерейментауском районе площадью 3,9 тыс. кв. м., 45-ти квартирный дом в Есильском районе площадью 2,5 тыс. кв. м., 10 домов в Целиноградском районе площадью 23,7 тыс. кв. м. или 300 квартир).

В 2022 году за счет коммерческих и частных застройщиков было сдано в эксплуатацию 613,5 тыс. кв. м. жилья, что составляет 97,2% от общего объема введенного жилья по области. В том числе: 290,4 тыс. кв. м. жилья (3 449 квартир) введено коммерческими застройщиками; 323,1 тыс. кв. м – ИЖС (1 844 домов). В Акмолинской области объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился с 105 743 млн. тенге в 2017 г. до 174 288,3 млн. тенге в 2022 г., т.е. в 1,65 раза (Рис.3).

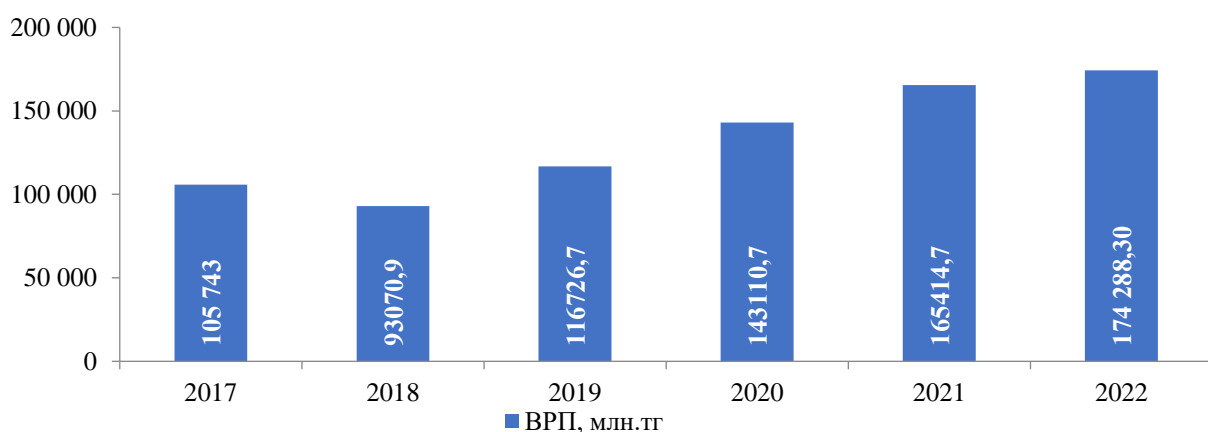


Рис. 3 – Валовой региональный продукт отрасли строительства, 2017-2022 гг.

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных [29]

В 2022 г. значение индекса физического объема строительных работ и ввода в эксплуатацию жилых зданий в Акмолинской области составило 139,6 (Рис.4).



Рис. 4 – Индексы физического объема строительных работ и ввода в эксплуатацию жилых зданий, в процентах к предыдущему году.

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных [29]

Объём ввода в эксплуатацию жилых зданий в 2022 г. составил 626,0 тыс. кв.метров, при этом темп роста по сравнению с 2017 годом равен 147 % (Рис.5).

Объём строительных работ за аналогичный период времени увеличился в 2,2 раза (с 123 361,0 млн. тенге в 2017 г. до 276 073,0 млн. тенге в 2022 г.).



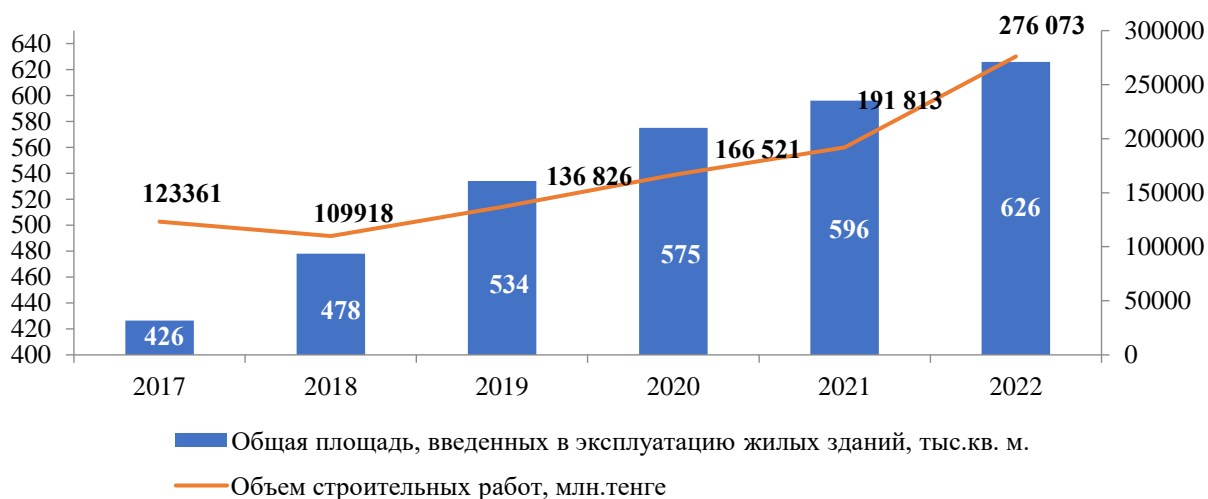


Рис. 5 – Объем строительных работ

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных [29]

Численность занятых в строительстве на 2022 г. – 25,5 тыс. человек, что составляет 6,05 % от общей численности занятых в экономике области (Рис.6).

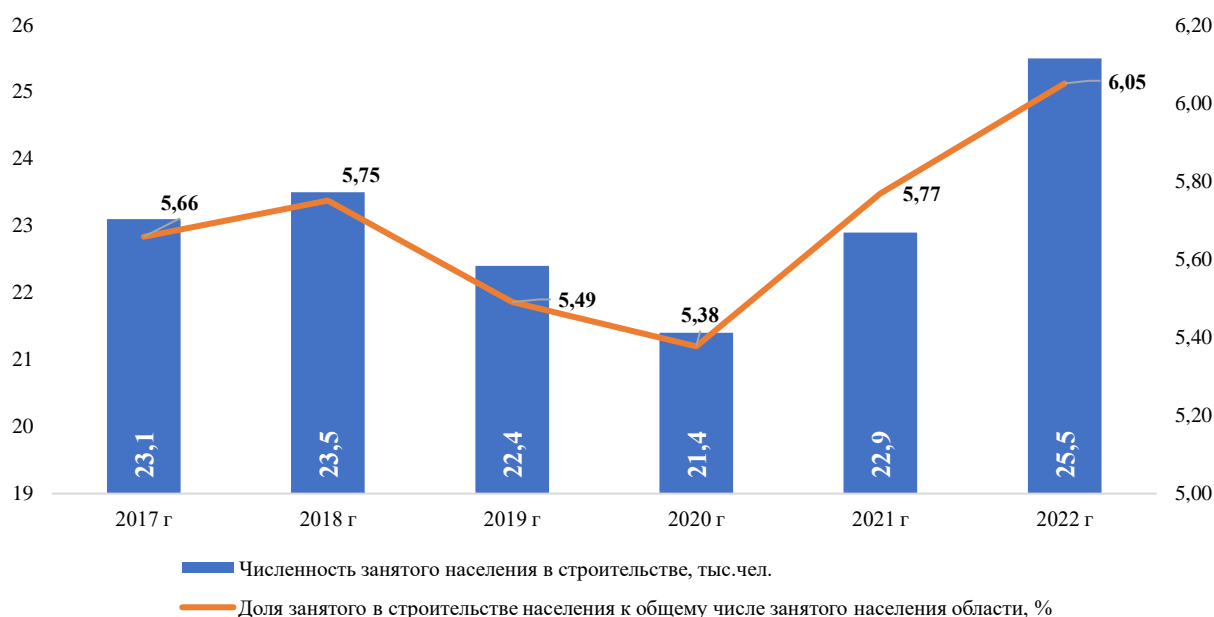


Рис.6 – Численность занятого населения области в строительстве

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных [29]

В структуре занятого в строительстве населения Акмолинской области наблюдается стабильная тенденция к увеличению численности мужчин с 16,1 тыс.чел. в 2017 г. до 18,9 тыс.чел. в 2022 г. (Рис.7).

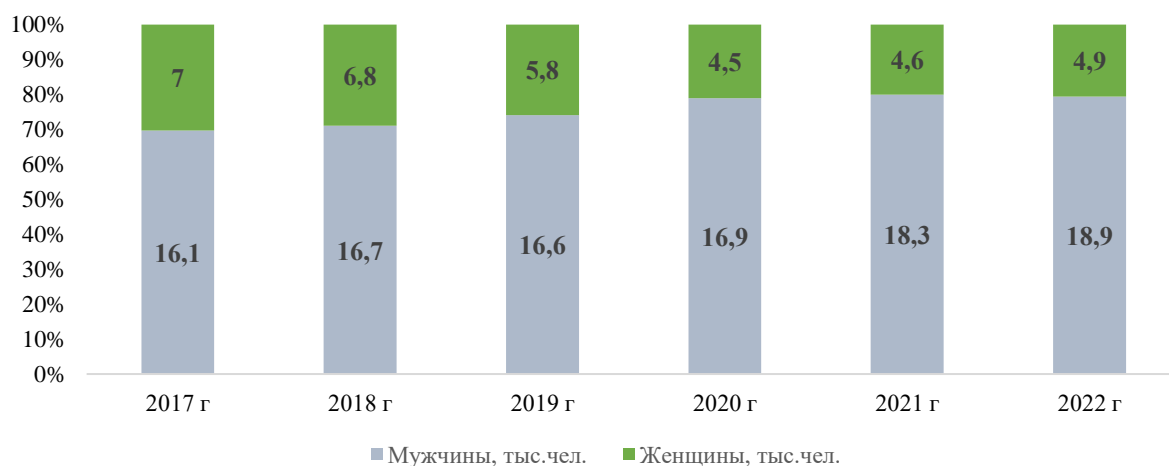


Рис.7 – Структура занятого в строительстве населения по полу, 2017-2022 гг.  
Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных [29]

Особенностью строительной отрасли является значительный антикризисный и мультипликативный эффект. Развитие строительства, по существу, гарантирует развитие других отраслей экономики (промышленности, торговли, социальной сферы, сферы услуг и др.), одно рабочее место в строительстве формирует пять-шесть рабочих мест в смежных сферах и в кризисные времена их поддерживает. С учетом эффекта мультипликации задействованных в трудовой деятельности в реальном секторе экономики области благодаря строительной отрасли как минимум в несколько раз больше.

ГУ «Управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Акмолинской области» в соответствии с возложенными функциями реализует государственную услугу, «Постановки на учет и снятия с учета опасных технических устройств». В Акмолинской области насчитывается 29 751 многоквартирный жилой дом (МЖД) – от 2 квартир и более. Из общего количества МЖД – 3707 многоэтажных домов. 27 316 или 92% от всех многоквартирных жилых домов требуют капитального ремонта. А дома, построенные еще до 70-х годов, согласно строительным нормам и правилам, подлежат реконструкции.

По оценкам специалистов, рост потребности в капитальном ремонте ежегодно растет на 1,9% или 630 домов. Исходя из потребности в сохранении существующего жилищного фонда, начиная с 2011 года, Правительством РК предприняты действия по его модернизации. Это комплекс мер был включен в Программу модернизации ЖКХ с 2011 по 2019 годы.

Для того чтобы продолжить эту работу, ремонт жилищного фонда мигрировал в государственную программу жилищно-коммунального развития «Нурлы жер» на 2020-2025 годы. Правительством поставлена задача: обеспечить ежегодное снижение доли многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта.

Для этого из республиканского бюджета в 2020-2021 годах предусмотрено выделение местным исполнительным органам кредитных средств, которые

должны быть направлены на проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Региональным бюджетам выделено 30 млрд. тенге под 0,1% годовых на 7-12 лет. При этом на разработку ПСД денежные средства должны выделяться из местных бюджетов.

Проведение работ на местах, согласно программе «Нурлы жер», должно осуществляться специализированными организациями с участием государства в уставном капитале. Ранее, при реализации программы «Модернизация ЖКХ» их аналоги уже были созданы в городах Кокшетау, Степногорск, Атбасар, Щучинск. Перед ними стояла задача: обеспечить сбор финансовых средств, направленных на капитальный ремонт, и за счет этих возвратных денег организовывать модернизацию других многоквартирных жилых домов.

Управлением энергетики и ЖКХ по поручению МИИР РК направлены письма акиматам районов и городов о продолжении реализации мероприятий по ремонту МЖД, выделению средств на 2020 год на организацию капремонта и предоставления бюджетных заявок на проведение капитального ремонта за счет средств РБ. Также управлением согласован график проведения капитального ремонта акиматами на 2020-2025 годы, согласно которому в 2020 году требуется отремонтировать 38 МЖД.

Строительный комплекс представляет собой синтез взаимовлияющих друг на друга сфер: территориального планирования – градостроительного зонирования – строительства, включая изыскания и проектирование – жилищно-коммунального хозяйства – производства строительных материалов и машиностроения – нормативно-технического регулирования и ценообразования – контроля качества и ценового аудита – науки и кадрового обеспечения.

Привлечение квалифицированной рабочей силы останется ключевой задачей строительных компаний в ближайшие кварталы и станет более сложной задачей по мере укрепления рынка труда. По предварительным прогнозам, Министерства индустрии и инфраструктурного развития, в период 2022-2025 годов в Казахстане ожидается строительство 62 млн кв.м. жилья.

В настоящее время практически каждая строительная компания продолжает испытывать дефицит квалифицированных кадров, как в отношении рабочих, так и в отношении инженерно-технических специалистов.

Строительство – это трудоемкая отрасль. Она в значительной степени зависит от навыков рабочей силы. Труд является самым ценным активом отрасли. Важно повышать эффективность производства за счет повышения производительности труда. В «коронакризисном» 2020 году производительность труда в целом по стране ожидаемо упала. Индекс производительности труда в среднем составил всего 97,5%. При этом в строительстве рост производительности труда составил сразу колоссальные 12% (Рис.6). Это значительно больше, чем в любой другой отрасли по стране. Для сравнения: в промышленности рост составил всего 0,1%, в сельском хозяйстве – 4,9%, в сфере информации и связи – 10,1%.

Несмотря на многие технологические достижения, строительство по-прежнему остается трудоемкой отраслью. На оплату труда уходит от 30% до 50% от общей стоимости проекта. Качество строительства во многом зависит от

качества работы, проделанной рабочими. Производительность труда напрямую влияет на производительность строительства; важно знать факторы, влияющие на производительность труда. Производительность является важным аспектом строительной отрасли, который можно использовать в качестве показателя эффективности производства. Эффективное управление строительными ресурсами может привести к повышению производительности, что может помочь добиться экономии средств и времени. На стремительное развитие строительного рынка влияет множество факторов. Среди основных – нехватка персонала. В основном это каменщики, отделочники, штукатуры, маляры, монолитчики. Дело в том, что тяжелые условия труда, работа в жару и в холод, риски для жизни делает профессию непривлекательной.

Анализ взаимодействия МИО и рынка жилищного строительства был проделан на основе деятельности строительной компании ТОО «УК Строй» в г.Кокшетау. ТОО «УК Строй» активно взаимодействует с рынком, предоставляя жилье в стратегически важных районах города, что способствует созданию устойчивого социального окружения, поскольку обеспечение населения качественным и доступным жильем является ключевым фактором социальной стабильности. В Таблице 2 представлены ключевые параметры жилищного строительства, проведенного ТОО «УК Строй» в период с 2017 по 2022 год.

Таблица 2 – ТОО «УК Строй»

Год	Объем построенных домов (кол-во)	Общая площадь (в кв. м)	Среднее количество комнат в доме
2017	2	12500	2
2018	3	17500	2
2019	3	17500	2
2020	3	17500	2
2021	4	22500	3
2022	3	17500	2

Примечание –составлено автором на основании данных ТОО «УК Строй»

За период с 2017 по 2022 год ТОО «УК Строй» продемонстрировало устойчивый рост в объеме построенных домов, начиная с 2-Х в 2017 году и достигая максимального количества в 4-Е дома в 2021 году. Общая площадь построенных объектов оставалась стабильной в районе 17,500 кв. м, за исключением 2021 года, когда она выросла до 22,500 кв. м. Среднее количество комнат в доме сохранялось на уровне 2 в течение большей части периода, за исключением 2021 года, когда оно увеличилось до 3. Стабильность общей площади построенных объектов свидетельствует о внимательном управлении размерами строений, в то время как изменение среднего количества комнат может отражать стремление к предоставлению разнообразных жилищных решений. В целом, компания продолжает расширять свою деятельность, сфокусированную на строительстве жилых домов.

Темп продаж является ключевым показателем для успеха компании ТОО «УК Строй», как и других компаний в сфере строительства жилых комплексов и

домов. Одной из значительных проблем, с которой компания сталкивается, является неопределенность спроса на рынке. В отличие от других отраслей, строительные компании, в частности застройщики жилых объектов, могут сталкиваться с рисками из-за неясности реального спроса. Это особенно актуально в условиях долгосрочных проектов.

Ниже приведен график, отражающий темп продаж за рассматриваемый период.

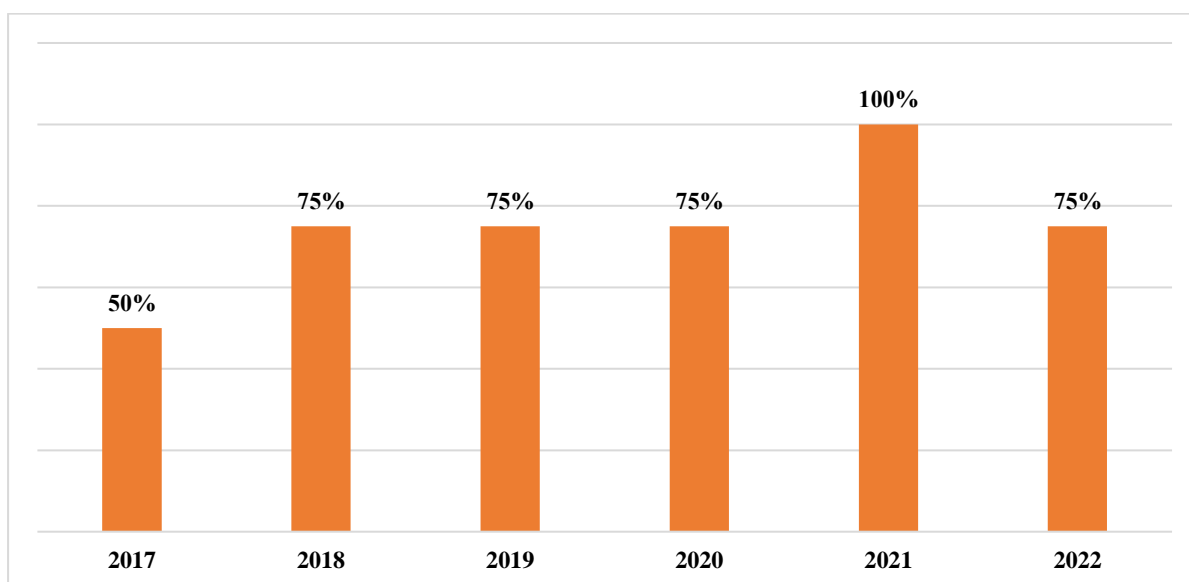


Рис. 8 – Темп реализации квартир ТОО «УК Строй»

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных ТОО «УК Строй»

За период с 2017 по 2022 год компания ТОО «УК Строй» демонстрировала устойчивый темп реализации своих объектов, основанный на показателе «Темп реализации (%), где 3 месяца считались за 100%». Объем построенных домов колебался от 2 до 4, и темп реализации колебался от 50% до 100%. Наибольший успех в достижении полного темпа реализации отмечается в 2021 году, когда компания смогла реализовать все 4 построенных дома в течение трех месяцев. Достижение полного темпа реализации 2021 году связано с благоприятными факторами, такими как изменения в правилах снятия средств с пенсионных накоплений на жилье. Эти изменения, предоставив возможность использовать пенсионные накопления для полного расчета по договорам купли-продажи и строительства жилья стимулировали рост продаж в 2021 году.

Также следует отметить влияние государственных программ, в частности, ипотечной программы «7-20-25», запущенной в 2018 году. Данная программа способствовала доступности ипотеки с льготной ставкой, что сыграло роль в увеличении спроса на жилье в последние годы. Следует отметить, что программа «7-20-25» имела значительное воздействие на доступность жилья для многих граждан. Благодаря этой программе многие казахстанцы получили возможность приобрести жилье по более выгодным условиям. Льготная ставка в 7 процентов годовых при первоначальном взносе от 20 процентов и сроке

ипотеки до 25 лет создала более доступные условия для работающих граждан, желающих стать собственниками недвижимости.

Однако, с началом 2023 года, когда значительно уменьшилось финансирование государства по программе «7-20-25», и возможности снятия средств с пенсионных накоплений для жилья уменьшились, продажи начали снижаться. Это подчеркивает важность государственных программ и политических факторов в формировании спроса на рынке недвижимости. Необходимо отметить, важную роль в формировании условий для успешных продаж играют также местные исполнительные органы. Их политика, регулирование и поддержка могут существенно влиять на развитие застройщиков и рынка недвижимости в целом.

В таблице ниже представлены типы квартир ТОО «УК Строй» в период с 2017 по 2022 годы (Таблица 3).

Таблица 3 – Типы квартир, реализуемые ТОО «УК Строй»

Год	Количество однокомнатных квартир	Количество двухкомнатных квартир	Количество трехкомнатных квартир
2017	36	135	27
2018	62	181	36
2019	62	181	36
2020	62	181	36
2021	27	36	297
2022	62	181	36

Примечание – составлено автором на основании данных ТОО «УК Строй» ССЫЛКА

Как видно из Таблицы 3, структура предлагаемых квартир варьировалась в течение исследуемого периода. Отмечается стабильное количество двухкомнатных и трехкомнатных квартир с 2017 по 2022 год, что может указывать на устойчивый спрос на более просторные жилье с двумя и тремя комнатами. Однако наиболее заметное изменение произошло в предложении однокомнатных квартир.

В 2021 году отмечается резкое сокращение предложения однокомнатных квартир, с числом снизившимся с 62 до 27, что представляет собой более чем двукратное уменьшение, что является результатом стратегических решений компании, связанных с анализом спроса на рынке или изменениями в популярности определенных типов жилья. Важно отметить, что в 2022 году предложение однокомнатных квартир вернулось к предыдущему уровню (62), что может указывать на адаптацию компании к изменениям в потребительских предпочтениях.

Необходимо отметить, что количество комнат в предлагаемых квартирах также может сильно зависеть от воздействия государственных программ. Например, в период активной реализации программы «7-20-25» в 2018 году, когда гражданам предоставлялась возможность приобрести жилье с льготной ставкой 7 процентов годовых при первоначальном взносе в 20 процентов,

наблюдался рост предложения квартир с большим количеством комнат. Люди, воспользовавшиеся этой программой, часто предпочитали более просторное жилье, так как ставка и первоначальный взнос делали более крупные квартиры более доступными.

В этой связи наблюдается значительная неопределенность, обусловленная тем, что застройщики сталкиваются с трудностями в предвидении общего спроса на жилье и прогнозировании возможных государственных программ, что в конечном итоге влияет на стратегии строительства. Здесь выявляется проблема отсутствия предварительных данных о будущих инициативах со стороны государства, таких как программы поддержки, что оставляет застройщиков в условиях риска и неопределенности. Неопределенность в отношении будущих мер поддержки и программ оказывает существенное воздействие на решения застройщиков и представляет собой дополнительный фактор, который усложняет планирование и реализацию строительных проектов. Знание о наличии или отсутствии государственных программ могло бы значительно повлиять на стратегии строительства, включая выбор типов жилья и определение объемов строительства.

Здесь важно отметить роль МИО, где политика, регулирование и взаимодействие с застройщиками могут существенно влиять на эффективность и успешность строительных проектов. Представляется, что роль местных исполнительных органов в формировании благоприятной среды для застройщиков, а также в предоставлении информации о будущих инициативах и изменениях в сфере строительства становится критической для минимизации рисков и обеспечения устойчивости в индустрии (Таблица 4).

Таблица 4 – Классы жилья, реализуемые ТОО «УК Строй»

Год	Объем строительства комфорт-класс	Объем реализации комфорт-класс	Объем строительства эконом-класс	Объем реализации эконом-класс	Доля комфорт-класса в общем объеме (%)
2017	5000	5000	7500	7500	40
2018	5000	5000	12500	12500	28
2019	12500	12500	5000	5000	72
2020	12500	12500	5000	5000	72
2021	17500	17500	5000	5000	78
2022	12500	12500	5000	5000	72
Примечание – составлено автором на основании данных ТОО «УК Строй»					

На протяжении исследуемого периода выделяется заметное изменение в доле комфорт-класса в общем объеме строительства. В 2017 году комфорт-класс составлял 40%, но к 2021 году этот показатель увеличился до 78%, что свидетельствует о заметном росте интереса к более высокому уровню жилья с более высокими стандартами комфорта, связано с улучшением финансового

положения населения, а также повышением запросов в сфере жилищного строительства.

Важно отметить также, что даже с ростом строительства комфорт-класса, эконом-класс остается значимым вкладом в общий объем строительства. Это указывает на наличие спроса на более доступное жилье. Однако, чтобы успешно адаптироваться к меняющимся предпочтениям потребителей, застройщикам следует тщательно мониторить динамику рынка и приспособлять свои стратегии строительства к изменениям в предпочтениях покупателей. Весьма значительной становится роль местных исполнительных органов, которые могут влиять на среду жилищного строительства, предоставлять стимулы для развития определенных классов жилья и формировать рыночные тренды.

Таким образом, следует отметить успешное ведение деятельности ТОО «УК Строй» в аспекте получения разрешений от местных исполнительных органов. Отсутствие проблем в этой области создает благоприятные условия для стабильного развития. Однако, проблема заключается в ограниченной информации о реальном спросе на жилье. В данных условиях г.Кокшетау, где работают примерно сорок застройщиков, каждый из которых строит на свой риск, отсутствие точной информации о потребительских предпочтениях может привести к недопониманию рыночной динамики и увеличению рисков.

Для дальнейшего успешного развития компании важно активно взаимодействовать с местными исполнительными органами и стимулировать обмен информацией о текущем и будущем спросе на жилье. Эффективный сбор и анализ данных о рынке позволит лучше приспособляться к требованиям потребителей и снижать риски в строительной деятельности.

В рамках магистерского проекта было проведено анкетирование среди застройщиков жилых домов города Кокшетау, где приняли участие 15 представителей строительных компаний, как директор ТОО «УК Строй» Мусин М.А., представитель ТОО «Адеми холдинг», представитель ИП «Джакупов», директор ТОО «Эстет Строй» Омиргали Е.К., Директор ТОО «Жана-Алтай GROUP» Глеуов Е.А., Балкоев А. М., директор ТОО «Аружан Строй» Кажыбаев Д.Б., директор ТОО «М-АРИЯСТРОЙ» Муталиев А.А., директор ИП Бегенов С.З Бегенов С.З., директор ТОО «К.Г.С. Сауда» Асылбеков А.Т., директор ТОО «Qazaq Union» Кабдин У.Н., директор ТОО «Эстет Строй» Малахов О.Н., директор ТОО «Кокшетау Реал-Строй» Гильфанов Р.Н. и директор «Коркем-2008» Тажмиев А. Ж.

Целью опроса было исследование влияния местных исполнительных органов на деятельность застройщиков с целью выявления ключевых факторов взаимодействия, анализа эффективности предоставляемой поддержки и определения возможных улучшений в механизмах взаимодействия для обеспечения социально-экономической стабильности в сфере жилищного строительства.

По результатам ответов на первые вопросы были выявлено, что все 15 участвовавших застройщиков, активно занимаются строительством жилых комплексов в городе Кокшетау, а средний возраст представителей застройщиков, участвовавших в анкетировании, составил 40-45 лет.





Рис. 9 – Срок на рынке жилищного строительства

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных проведенного опроса

По вышеуказанному рисунку видно, что большинство участников рынка (80%) имеют опыт в жилищном строительстве от 5 до 10 лет, что указывает на стабильность и надежность компаний среднего стажа. Следует отметить, что 13,3% застройщиков обладают опытом более 15 лет, что показывает наличие в рынке высокоопытных участников, способных предоставить качественные услуги. В то время как небольшая доля (6,7%) застройщиков имеет менее 5 лет опыта, их присутствие указывает на новые, но потенциально перспективные игроки на рынке, которые могут внести инновации и конкурентные преимущества в сферу жилищного строительства в данном регионе.



Рис. 10 – Опыт сотрудничества с местными исполнительными органами в проектах жилищного строительства

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных проведенного опроса

Анализ результатов по вопросу об опыте сотрудничества с местными исполнительными органами в проектах жилищного строительства демонстрирует разное восприятие данного взаимодействия. Треть участников (33,3%) выразили мнение о положительном опыте сотрудничества, что указывает на эффективное взаимодействие с местными органами в решении вопросов строительства. В то время как у 66,7% респондентов опыт сотрудничества был отмечен как отрицательный, что говорит о наличии проблем и сложностей при взаимодействии с местными исполнительными органами в рамках жилищного строительства. Анализ данных ответов респондентов демонстрирует необходимость дальнейшего исследования и выработки рекомендаций для улучшения взаимодействия между застройщиками и местными органами в регионе.



Рис. 11 – Оценка доступности информации о спросе на жилье и других рыночных условиях

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных проведенного опроса

Результаты ответов на вышеуказанный вопрос, касающиеся оценки доступности информации о спросе на жилье и других рыночных условиях для их компаний, свидетельствуют о высокой доле недовольства в данной области. Значительное большинство респондентов, а именно 73%, отметили, что доступность информации недостаточна, что показывает наличие существующих проблем в обеспечении застройщиков актуальными и достоверными данными о рыночных трендах, спросе на жилье и других факторах, влияющих на жилищный сегмент. Отсутствие положительных оценок в категории «Достаточно» (0%) подчеркивает необходимость улучшения механизмов предоставления информации, что может способствовать более эффективному принятию решений и адаптации стратегий застройщиков к текущим рыночным условиям. По результатам ответов на данный вопрос мы также видим важность разработки мероприятий для усиления информационной поддержки застройщиков с целью повышения их конкурентоспособности и успешного функционирования в динамичной среде жилищного строительства

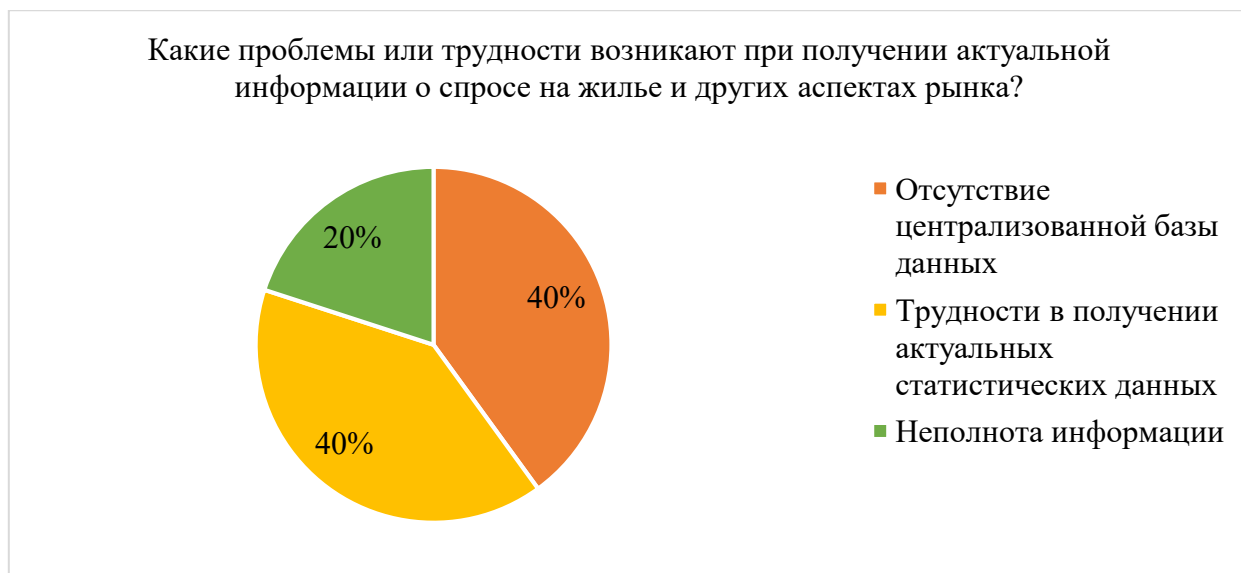


Рис. 12 – Проблемы или трудности возникают при получении актуальной информации о спросе на жилье и других аспектах рынка

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных проведенного опроса

Получение актуальной информации о спросе на жилье и других аспектах рынка сталкивается с существенными структурными трудностями. Анализ выявляет, что 40% респондентов выделяют отсутствие централизованной базы данных как ключевую проблему, вносящую значительные ограничения в эффективность сбора, систематизации и анализа данных. В то время как 40% отмечают трудности в обеспечении актуальности статистических данных, что подчеркивает проблемы, связанные с оперативностью обновлений. Значительная часть (20%) респондентов также выделяет неполноту информации как фактор, мешающий формированию комплексного понимания рыночных динамик. Данная статистика позволяет предположить, что улучшение инфраструктурных механизмов, включая создание централизованных баз данных и оптимизацию методов сбора информации, является необходимым направлением для преодоления данных трудностей в сфере исследования рынка недвижимости.

Каков уровень взаимопонимания между вашей компанией и местными исполнительными органами в решении вопросов жилищного строительства?

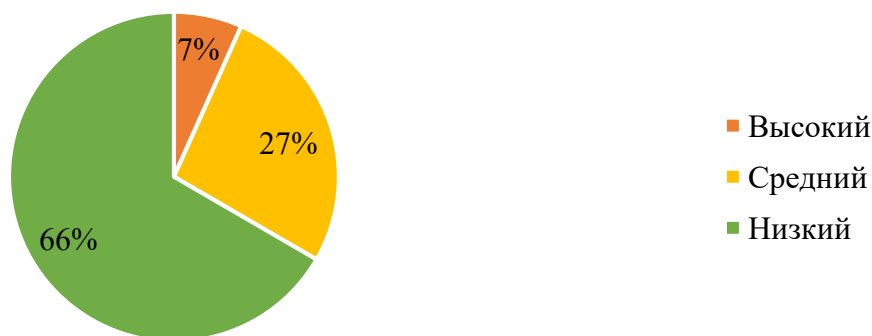


Рис. 13 – Уровень взаимопонимания между вашей компанией и местными исполнительными органами в решении вопросов жилищного строительства.

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных проведенного опроса

Распределение ответов отражает значительные вызовы в уровне взаимопонимания между вашей компанией и местными исполнительными органами в сфере жилищного строительства. Преобладающее количество 66,7% респондентов высказывают низкий уровень взаимопонимания, что указывает на недостаточное взаимодействие и коммуникацию между сторонами. Средний уровень взаимопонимания отметили 26,7% респондентов, что показывает наличие определенного уровня взаимодействия, но существующие проблемы не позволяют достичь полноценного партнерства. Однако, 6,7% высказали мнение о высоком уровне взаимопонимания, что подразумевает наличие эффективного взаимодействия и плодотворного партнерства между компанией и местными исполнительными органами в сфере жилищного строительства. Исходя из результатов, становится очевидно, что на сегодняшний день есть необходимость разработки стратегий для улучшения взаимодействия с местными органами в целях более эффективного разрешения вопросов жилищного строительства.

Какую поддержку вы ожидаете от местных исполнительных органов в решении проблем с доступностью информации и спросом на жилье?

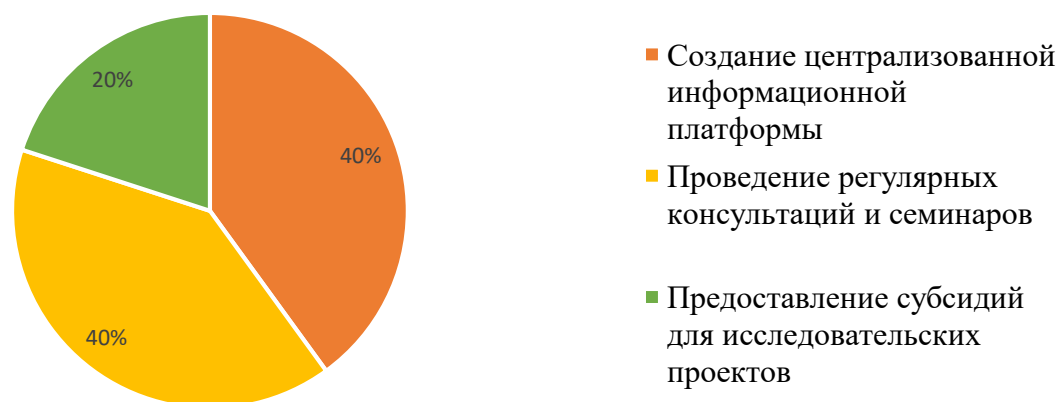


Рис. 14 – Уровень взаимопонимания между вашей компанией и местными исполнительными органами в решении вопросов жилищного строительства

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных проведенного опроса

Ожидания от местных исполнительных органов в контексте поддержки в решении проблем с доступностью информации и управлением спросом на жилье выражаются через три ключевые стратегии. Сначала, 40% респондентов высказались в пользу создания централизованной информационной платформы, что свидетельствует о потребности в эффективной системе сбора и распространения данных для повышения доступности информации. Вторая важная составляющая включает проведение регулярных консультаций и семинаров, что также получило 40% поддержки. Этот подход подчеркивает значимость обучения и обмена опытом между сторонами для более эффективного управления спросом на жилье. Наконец, 20% выразили интерес к предоставлению субсидий для исследовательских проектов, что воспринято как желание получить поддержку в осуществлении более глубоких исследований и разработке инновационных подходов. Такие ответы еще раз подчеркивают необходимость сотрудничества между бизнес-сектором и государственными структурами для создания эффективных механизмов поддержки и развития в сфере жилищного строительства.



Рис. 15 – Оценка прозрачности процессов взаимодействия с местными исполнительными органами.

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных проведенного опроса

Анализ предоставленных данных свидетельствует о неоднозначной оценке прозрачности процессов взаимодействия с местными исполнительными органами. Установленный нулевой процент высокой оценки прозрачности подчеркивает отсутствие мнения среди респондентов относительно высокого уровня открытости в данной сфере. Более того, 46,7% участников опроса высказали мнение о низкой прозрачности взаимодействия, что говорит о неудовлетворительном уровне доступности и ясности в рамках этих процессов. Средний показатель в 53,3% указывает на существующую долю умеренной удовлетворенности прозрачностью, однако, тем не менее, предполагает наличие определенных недостатков.

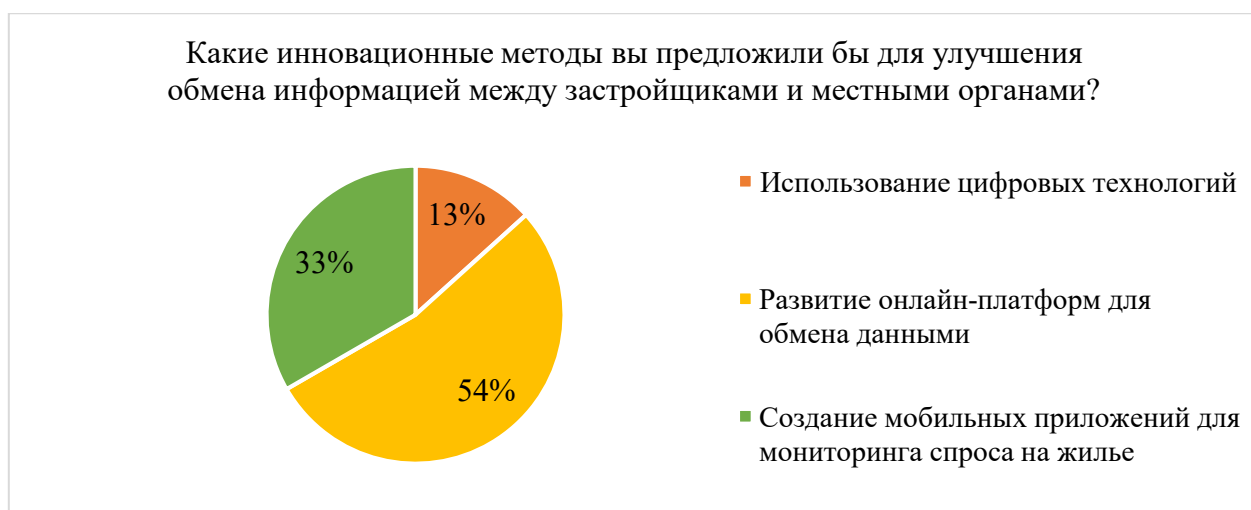


Рис. 16 – Инновационные методы для улучшения обмена информацией между застройщиками и местными органамиИ.

Примечание – Рисунок составлен автором на основании данных проведенного опроса

Предложенные инновационные методы для улучшения обмена информацией между застройщиками и местными органами представляют собой разносторонний и эффективный набор стратегий. Значительные 53,3% респондентов поддерживают развитие онлайн-платформ для обмена данными, что говорит о приоритетности виртуальных механизмов взаимодействия в данном контексте. Несомненно, такую платформу можно было бы создать как отдельный сайт, так и на официальных сайтах акимата города Кокшетау, Управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Акмолинской области и т.д. Идея создания мобильных приложений для мониторинга спроса на жилье, согласно 33,3% опрошенных, также подчеркивает акцент на цифровых средствах для улучшения обмена информацией. Такие приложения можно было бы создать единым для всей республики, где отдельно будут представлены данные по регионам РК. Использование цифровых технологий, хотя и получило более низкую поддержку в 13,3%, представляет собой важный элемент вариативного подхода, призывая к интеграции передовых технологий в процессы обмена данными. По нашему мнению, использование таких инструментов предоставляют обширный выбор инструментов, способных улучшить эффективность и прозрачность взаимодействия между застройщиками и местными органами, подчеркивая актуальность технологических решений для современной сферы жилищного строительства.

В ответах на вопрос «Какие ожидания у вас есть от городского управления в контексте поддержки и стимулирования развития жилищного строительства» респонденты охватили различные аспекты, но наибольший интерес проявился к двум опциям: Развитие системы государственного заказа на строительные работы и Активное участие в создании централизованной базы данных о спросе на жилье, что говорит о приоритетности ожиданий от городского управления в направлении стимулирования строительной деятельности и обеспечения более эффективного управления информацией о рынке жилья.

Таким образом, по результатам анализа опроса очевидно, что существует проблема необходимости улучшения взаимодействия между рынком жилищного строительства и местными исполнительными органами, что больше всего проявляется в потребности в дальнейшем совершенствовании коммуникации и сотрудничества. Эффективное взаимодействие между застройщиками и акиматом имеет потенциал обеспечить социальное благосостояние жителей через обеспечение необходимого количества и разнообразия жилья, создание рабочих мест и другие социально значимые мероприятия. Развитие системы государственного заказа и активное участие в формировании централизованных баз данных представляют собой ключевые направления, которые, если эффективно реализованы, могут способствовать улучшению качества жилищного строительства, социальной инфраструктуры и, в конечном итоге, повышению уровня благосостояния граждан.



### 3. Пути совершенствования взаимодействия мпо и рынка жилищного строительства для поддержания социально-экономической стабильности

#### 3.1 Выявление основных проблем в МПО и рынка жилищного строительства в решении социально-экономических проблем

Несмотря на положительные аспекты в сфере взаимодействия местных исполнительных органов и рынка жилищного строительства в Республике Казахстан, становится очевидной необходимость решения существующих проблем, а также определения потенциала для дальнейшего улучшения. С целью системного анализа сильных и слабых сторон, а также выявления возможностей и угроз был проведен SWOT-анализ, представленный в Таблице 5:

Таблица 5 – SWOT-анализ взаимодействия МПО и рынка жилищного строительства в г.Кокшетау

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> <li>–Спрос на новостройки</li> <li>Опытное руководство;</li> <li>–Имеет положительную репутацию;</li> <li>–Реализация ипотечных и кредитных займов через банки второго уровня;</li> <li>–Упрощенная схема получения разрешительной документации и ввода объектов в эксплуатацию;</li> <li>–Опытные подрядчики и субподрядчики</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Высокий процент домов, требующих капитального ремонта</li> <li>– Нехватка квалифицированной строительной рабочей силы</li> <li>– Слабая связь с местными исполнительными органами</li> <li>– Слабое использование современных информационных технологий</li> <li>– Присутствие срывов и переделок во время процесса строительства</li> <li>– Дефицит квалифицированных кадров</li> <li>– Отсутствие информации о реальном спросе МЖД со стороны МПО</li> </ul>
Возможности	Риски
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Хорошие связи с общественностью;</li> <li>– Низкая себестоимость;</li> <li>– Выход на рынок соседнего региона;</li> <li>– Развивающиеся конкурентные отношения:</li> <li>– Создание благоприятных инвестиционных условий:</li> <li>– Совершенствование нормативно-правовой базы, регулиующую экономику труда в сфере строительства жилых комплексов:</li> <li>– Увеличение количества квалифицированных специалистов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Усиление конкуренции;</li> <li>– Риск увеличения количества аварийных домов в будущем;</li> <li>– Нестабильность на валютном рынке;</li> <li>– Неэффективное использование денежных средств;</li> <li>– Зависимость от поставщиков;</li> <li>– Рост цен на стройматериалы;</li> <li>– Низкая платежеспособность населения, что напрямую оказывает влияние на рентабельность</li> </ul>
Примечание – составлено автором на основании источников [29], [30]	

Вышеуказанный SWOT-анализ взаимодействия местных исполнительных органов и рынка жилищного строительства в городе Кокшетау выявил

положительные моменты, такие как активный спрос на новостройки, опытное руководство и успешная реализация ипотечных займов. Однако высокий процент домов, требующих капитального ремонта, и нехватка квалифицированной строительной рабочей силы представляют собой вызовы, способные дестабилизировать социально-экономическую ситуацию в г.Кокшетау. Возможности заключаются в хороших связях с общественностью и создании благоприятных инвестиционных условий. Тем не менее, риски, такие как усиление конкуренции и возможное увеличение аварийных домов, требуют внимательного управления.

В заключении можно сделать следующие выводы о проблемах в исследуемой теме:

1. Недостаток информации и ясного понимания со стороны акиматов относительно реального спроса на жилье в регионе, что приводит к недооценке потребностей рынка со стороны строительных компаний и затрудняет разработку точных стратегий в сфере жилищного строительства.

2. Недостаточное взаимодействие местных исполнительных органов с застройщиками. Отсутствие платформы для обмена достоверной информацией о текущем и будущем спросе на жилье создает проблемы в планировании строительных проектов и может привести к избыточным или, наоборот, недостаточным жилищным ресурсам, влияя на общую стабильность рынка жилья. Это, в свою очередь, влияет на социальные аспекты, такие как доступность и качество жилья для населения, создание рабочих мест, а также создание устойчивых и благоприятных условий для проживания в городе.

3. Недостаток эффективных механизмов финансирования для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, что вызывает трудности как для местных исполнительных органов, так и для строительных компаний в обеспечении ресурсов на ремонтные работы. Это в свою очередь существенно затягивает сроки реализации проектов и влияет на качество жилья.

4. Неоптимальное использование средств на капитальный ремонт многоквартирных домов оказывает прямое воздействие на сферу жилищного строительства. Несмотря на наличие некоторого финансирования, неоптимальное распределение средств приводит к ограниченному воздействию на улучшение технического состояния жилых зданий и, как следствие, на общую жилую среду в регионе. Для того, чтобы решить данную проблемы необходимо разработать более эффективные стратегии управления финансами и сотрудничества между местными исполнительными органами и строительными компаниями.

Таким образом, в результате анализа взаимодействия МИО и рынка жилищного строительства выявлены серьезные проблемы, такие как ограниченное финансирование и неэффективное использование средств на капитальный ремонт, отсутствие органов управления и недостаточное информирование местных исполнительных органов о спросе на жилье. На сегодняшний день данные проблемы создают вызовы для устойчивого развития сферы жилищного строительства в регионах, которые требуют разработку путей совершенствования и решения.

### **3.2 Рекомендации по улучшению взаимодействия местных исполнительных органов и рынка жилищного строительства**

Местные исполнительные органы имеют важную роль в государственном регулировании и поддержке рынка жилищного строительства. Они должны разрабатывать и внедрять эффективные политики, программы и механизмы, способствующие стимулированию строительства доступного жилья, улучшению качества жилищного фонда и обеспечению социальной защищенности граждан. Это может включать предоставление земельных участков для строительства, финансовую поддержку разработки жилищных проектов, создание льготных условий для инвестиций в жилищное строительство и установление норм и стандартов качества жилья. Местные исполнительные органы должны развивать партнерские отношения и взаимодействие с застройщиками и разработчиками жилой недвижимости. Это позволяет снизить бюрократические барьеры, обеспечить прозрачность и эффективность процесса строительства, а также сотрудничать по вопросам планирования и реализации жилищных проектов. В результате достигается более эффективное использование ресурсов, повышение качества строительства и доступности жилья для населения.

Для обеспечения устойчивого развития региона и с учетом потенциального влияния на него, рекомендуется следующее:

1. Местные исполнительные органы должны активно работать с государственными программами, направленными на обеспечение населения жильем. Особое внимание следует уделять малообеспеченным семьям, предоставляя им дополнительные льготы и финансовую поддержку. Это предлагается реализовать посредством введением программ субсидирования процентных ставок по ипотекам для малообеспеченных семей и установлением льготных условий налогообложения для застройщиков, активно участвующих в социальных жилищных программах.

2. Следует усилить контроль за качеством жилья, возводимого в рамках госпрограмм. Местные исполнительные органы должны активно сотрудничать с органами надзора и контроля, чтобы гарантировать соответствие жилья установленным стандартам и требованиям. Регулирующие органы могут выработать механизмы стимулирования строительных компаний для активного участия в программе капитального ремонта, например, через налоговые льготы или инфраструктурные бонусы. Для реализации таких задач предлагаем внедрение системы штрафов и временного приостановления лицензий на строительство в случае выявления нарушений стандартов.

3. Необходимо усилить государственный контроль за необоснованным удорожанием жилья. Местные исполнительные органы должны вести мониторинг цен на жилье и в случае обнаружения неоправданных повышений цен принимать соответствующие меры, например, введение контрольных механизмов или штрафных санкций. В реализации задачи предлагается ввести механизм государственного регулирования максимальных цен на определенные категории жилья.

4. Необходимо повысить уровень прозрачности на рынке жилищного строительства. Местные исполнительные органы должны принимать меры для обеспечения доступа к информации о доступном жилье, государственных программах, условиях финансирования и других важных аспектах для населения. Для этого предлагается создать онлайн платформы, например как отдельный сайт, так и на официальных сайтах Акимата города Кокшетау, Управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Акмолинской области и т.д.

Для этого предлагается следующее:

- Обязательное размещение информации о строящихся объектах, ценах и условиях покупки на государственных ресурсах и в базе данных онлайн-платформ.

- Создание механизмов обратной связи и рейтингов для застройщиков, основанных на опыте покупателей.

5. Местные исполнительные органы должны активно информировать население о государственных программах и мерах поддержки доступного жилья. Эта информация должна быть представлена в понятной и доступной форме, чтобы население могло ознакомиться с возможностями, предоставляемыми государством. В этой связи предлагаем создание мобильных приложений и онлайн-платформ для удобного доступа к информации о жилищных программах и льготах.

Реализация данных рекомендаций позволит эффективно взаимодействовать местным исполнительным органам с рынком жилищного строительства, способствуя поддержанию социально-экономической стабильности региона.

Расширение программ поддержки доступного жилья позволит обеспечить население жильем, особенно малообеспеченные семьи, и снизить социальную напряженность. Контроль за качеством жилья обеспечит создание комфортных и безопасных условий проживания, что в свою очередь будет способствовать повышению качества жизни населения и укреплению социальной стабильности. Регулирование цен на жилье позволит предотвратить необоснованный рост стоимости жилья, что сохранит доступность жилища для широкого круга населения и способствует экономической устойчивости региона.

Обеспечение прозрачности рынка жилищного строительства позволит предотвратить коррупционные схемы и недобросовестные практики, а также создать равные условия для всех участников рынка. Это способствует формированию конкурентной среды и привлечению инвестиций в регион, что благоприятно влияет на экономическую стабильность и развитие. Повышение осведомленности населения о государственных программах и мерах поддержки доступного жилья поможет максимально задействовать население и заинтересовать его участием в процессе жилищного строительства. Также это способствует активному вовлечению населения в экономическую жизнь региона и созданию благоприятных условий для его развития.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Взаимодействие двух субъектов играет важную роль в формировании и развитии жилищного сектора, который, в свою очередь, оказывает значительное воздействие на социальную и экономическую стабильность общества. В ходе исследования выявлено, что успешное сотрудничество МИО и застройщиков напрямую связано с эффективностью коммуникации и взаимопонимания между этими сторонами.

Выявлена проблема отсутствия точной информации о потребительских предпочтениях, что затрудняет понимание рыночной динамики и повышает степень риска для застройщиков. В рамках анкетирования, проведенного среди 15 представителей строительных компаний города Кокшетау, подтверждено, что необходимо улучшение взаимодействия между рынком жилищного строительства и местными исполнительными органами. Это включает в себя дальнейшее совершенствование коммуникации и сотрудничества, а также создание эффективных механизмов для предоставления застройщикам достоверной информации о спросе на жилье.

В результате анализа состояния многоквартирных жилых домов в Республике Казахстан, особенно в Акмолинской области и городе Кокшетау, выявлены серьезные проблемы, такие как ограниченное финансирование и неэффективное использование средств на капитальный ремонт, отсутствие органов управления и недостаточное информирование местных исполнительных органов о спросе на жилье.

Для преодоления этих вызовов предлагается укрепление взаимодействия между местными исполнительными органами и строительными компаниями через создание платформ для регулярного обмена информацией о текущем и предполагаемом спросе на жилье. Эффективные механизмы финансирования могут быть разработаны с учетом участия как государства, так и частного сектора, включая возможность привлечения инвестиций.

С целью устранения проблемных моментов и обеспечения устойчивого развития жилищного сектора рекомендуется внедрение механизмов улучшения взаимосвязи, таких как создание централизованных баз данных и активное участие в формировании системы государственного заказа. Указанные меры помогут снизить риски для застройщиков, предоставив им более достоверную информацию о спросе на жилье, что в конечном итоге содействует созданию качественных и доступных жилищных условий для населения.

Регулирующие органы могут выработать механизмы стимулирования строительных компаний для активного участия в программе капитального ремонта, например, через налоговые льготы или инфраструктурные бонусы. Также важно внедрение эффективных систем управления и контроля за использованием выделенных средств, чтобы обеспечить их целевое и эффективное использование. Эти шаги могут способствовать улучшению технического состояния жилого фонда, обеспечивая стабильность и качество жилья в регионе.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Послание Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана «Экономический курс Справедливого Казахстана» URL: <https://www.akorda.kz/ru/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana-ekonomicheskii-kurs-spravedlivogo-kazahstana-18588>
2. Хайруллин И. И., Мажитова С. К. Состояние рынка жилищного строительства в Казахстане // Экономика и управление: инновационное решение проблем. – 2019. – С. 235-245.
3. Layton E. Building by Local Authorities: The Report of an Inquiry by the Royal Institute of Public Administration. – Routledge, 2021.
4. Farooqui R., Ahmed S., Lodi S. H. Assessment of Pakistani construction industry—current performance and the way forward // J. Adv. Perform. Inf. Value. – 2008. – Т. 1. – №. 1. – С. 51-72. URL: <https://cibw117.org/wp-content/uploads/2018/03/4-Farooqui-JAPIV-v1.pdf>
5. Hall M., Purchase D. Building or bodging? Attitudes to sustainability in UK public sector housing construction development // Sustainable Development. – 2006. – Т. 14. – №. 3. – С. 205-218. <https://doi.org/10.1002/sd.265>
6. Бержанин А. А. Местные исполнительные и распорядительные органы: эффективность управления // Проблемы управления (Минск). – 2007. – №. 3. – С. 146-152. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35166091>
7. Леванкова Д. Д., Шершова Л. В. Государственные функции управления в строительстве // Современные перспективы строительства. – 2023. – С. 149-163. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=50468571>
8. Бабичев А. П., Медведева В. Н. Государственное регулирование рынка жилищного строительства на современном этапе // Развитие науки и практики в глобально меняющемся мире в условиях рисков. – 2021. – С. 18-24. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46206116>
9. Mast E. The effect of new market-rate housing construction on the low-income housing market // Upjohn Institute WP. – 2019. – С. 19-307 <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3426103>
10. Rosenthal S. S. Residential buildings and the cost of construction: New evidence on the efficiency of the housing market // Review of Economics and Statistics. – 1999. – Т. 81. – №. 2. – С. 288-302.
11. Ревякин С. Мировой экономический кризис и его влияние на социально-экономическую ситуацию в Казахстане // Центральная Азия и Кавказ. – 2019. – №. 6 (66). – С. 73-91.
12. Безбогин Г. А., Попов Р. А., Шипилова Н. А. Факторы надежности функционирования строительного комплекса региона в условиях экономической нестабильности // Экономика устойчивого развития. – 2016. – №. 3 (27). – С. 52.
13. Беляева О. И., Мукушев М. М. Развитие государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства (на примере города Астана) // Социально-экономические явления и процессы. – 2019. – Т. 14. – №. 1 (105). – С. 47-59.

14. Ларина Л. А. Особенности организации деятельности местного управления в США //Международный журнал конституционного и государственного права. – 2019. – №. 3. – С. 54-62.
15. Лапшина И. Е. Формы взаимодействия центральных и местных органов управления Великобритании //Государство и право. – 2007. – №. 5. – С. 77-83.
16. Combes P. P., Duranton G., Gobillon L. The production function for housing: Evidence from France //Journal of Political Economy. – 2021. – Т. 129. – №. 10. – С. 2766-2816.
17. Kedir F., Hall D. M. Resource efficiency in industrialized housing construction—A systematic review of current performance and future opportunities //Journal of Cleaner Production. – 2021. – Т. 286. – С. 125443.
18. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2023 г.) URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1007658](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658)
19. Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2023 г.) URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1024035](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035)
20. Закон Республики Казахстан от 9 января 2012 года № 532-ІV «О газе и газоснабжении» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.09.2023 г.) URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31107618](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31107618)
21. Заключение к Отчету Правительства Республики. Казахстан об исполнении республиканского бюджета за 2022 год URL: [https://www.gov.kz/uploads/2023/5/18/f1f30399b1cf29f090a2a7a396645d20\\_original.1.452477.pdf](https://www.gov.kz/uploads/2023/5/18/f1f30399b1cf29f090a2a7a396645d20_original.1.452477.pdf)
22. Бюро национальной статистики агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан <https://stat.gov.kz/ru/>
23. Официальный сайт Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/kds?lang=ru>
24. Официальный сайт Управления энергетики и ЖКХ Акмолинской области URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/aqmola-energo?lang=ru>
25. Отчет по анализу рынка электрической и тепловой энергии на предмет выявления прямых и косвенных субсидий в Казахстане. Астана: ПРООН, 2022.
26. Energy subsidies. Tracking the impact of fossil-fuel subsidies. IEA. [Электронный ресурс]. 2022. URL: <https://www.iea.org/topics/energy-subsidies#methodology-and-assumptions>
27. Стратегии достижения углеродной нейтральности Республики Казахстан до 2060 года, раздел 4.1.3 ЖКХ. Стратегия принята Указом Президента РК от 2 февраля 2023 г.
28. Рекомендации круглого стола «Профессиональное управление жилой недвижимостью и энергетическая модернизация жилого фонда» 29.06.2023г., Астана

29. Официальный сайт Бюро национальной статистики агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан URL: <https://stat.gov.kz/ru/>

30. Официальный сайт Комитетм по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахста URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/kds?lang=ru>



## АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

Автор проекта: Мусин М.А.  
Научный руководитель: Газдиева Б.А.

<b>Идея проекта</b>	Взаимодействие МИО и рынка жилищного строительства для поддержания социально-экономической стабильности
<b>Проблемная ситуация (кейс)</b>	<p>В контексте социально-экономической стабильности, актуализированной демографическими изменениями и увеличением городской плотности, ключевым фактором становится развитие рынка жилищного строительства. В рамках Послания Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана «Экономический курс Справедливого Казахстана» от 1 сентября 2023 года необходимо обеспечить социально-экономическую стабильность, в частности, в сфере жилищного строительства. Местные исполнительные органы играют важную роль в регулировании этой сферы, занимаясь земельными отношениями, разработкой градостроительных планов и программ поддержки доступности жилья. Однако, на современном рынке возникают проблемы, такие как неопределенность в спросе на жилье и ограниченный доступ к ипотечным программам, что представляет серьезные риски для строительных компаний и может замедлить темпы развития жилищного строительства. Взаимодействие местных властей с рынком жилищного строительства может способствовать точному адаптивному проектированию проектов к потребностям местных сообществ, оптимизации ресурсов и повышению эффективности программ поддержки доступности жилья с тем, чтобы обеспечить стабильность и доступность жилья в Казахстане.</p>
<b>Имеющиеся решения данной проблемы</b>	<p><b>Классификация существующих подходов:</b></p> <p>Существующие подходы к решению проблем жилищного строительства можно классифицировать на несколько направлений. Первым подходом является фокус на увеличении объемов строительства жилья в городах с высокой плотностью населения, таких как Астана и Алматы. Также, существенное внимание уделяется модернизации жилого фонда в регионах, особенно в Акмолинской области, где огромное количество многоквартирных домов требует капитального ремонта. Еще одним подходом является разработка стратегии модернизации и реновации жилого фонда, что предполагает активное сотрудничество с застройщиками и внедрение инноваций в сферу строительства.</p> <p>Преимущества:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– повышение объемов строительства в городах с высокой плотностью населения и модернизация регионального жилого фонда;</li> <li>– развитие строительной индустрии и модернизация жилого фонда способствуют;</li> <li>– фокус на решении жилищных проблем улучшает социально-экономическую стабильность, содействуя обеспечению населения доступным и качественным жильем.</li> <li>– Недостатки:</li> <li>– отсутствие точной информации о текущем потребительском спросе;</li> <li>– недостаток доступа к ипотечным программам, что ограничивает возможность населения приобрести жилье;</li> <li>– ограничения в доступе к ипотеке и неопределенность в спросе.</li> </ul>
<p><b>Предлагаемое решение данной проблемы</b></p>	<p>Описание альтернативного подхода, порядок его осуществления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– внедрение программ субсидирования процентных ставок по ипотекам и льготного налогообложения для малообеспеченных семей, с активным участием застройщиков в социальных программах;</li> <li>– усиление местного контроля за качеством строений через введение штрафов и временного лишения лицензий при нарушениях стандартов, стимулирование застройщиков участвовать в программах капитального ремонта;</li> <li>– введение механизма государственного регулирования максимальных цен на определенные категории жилья, предотвращение необоснованного удорожания;</li> <li>– создание онлайн-платформ для предоставления информации о жилье, государственных программах и условиях финансирования, обеспечивая прозрачность и доступность информации для населения.</li> </ul> <p>Возможности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– расширение программ финансовой поддержки</li> <li>– повышение качества строений через меры контроля и стимулирование капитального ремонта;</li> <li>– государственный контроль за ценами на жилье;</li> <li>– создание онлайн-платформ повысит прозрачность рынка и обеспечит доступность информации.</li> </ul> <p>Риски:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– возможное увеличение финансовой нагрузки на бюджет при активном привлечении средств для программ финансовой поддержки;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– риск увеличения бюрократических процессов и замедления реализации мер контроля;</li> <li>– возможный дефицит жилья из-за введения механизма государственного регулирования цен;</li> <li>– потребность в дополнительных инвестициях для создания и поддержания информационных платформ.</li> </ul>
<b>Ожидаемый результат</b>	<p>Способы измерения эффективности альтернативного подхода, оценка его реализации</p> <p>Путем внедрения предложенных мер по финансовой поддержке, контролю за качеством строений, государственному регулированию цен и увеличению прозрачности рынка ожидается улучшение доступности жилья для малообеспеченных семей, повышение долговечности жилья, стабилизация рынка и защита интересов потребителей. Эффективность альтернативного подхода будет измеряться по уровню доступности жилья, качеству строений, стабильности цен на рынке, защите прав потребителей, эффективности использования бюджетных ресурсов и уровню доверия населения к жилищному строительству. Проведение анализа данных позволит оценить успешность реализации предложенных мер и внести коррективы в случае необходимости, обеспечивая тем самым устойчивое и эффективное развитие жилищного строительства.</p>
<b>Литература</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Послание Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана «Экономический курс Справедливого Казахстана» URL: <a href="https://www.akorda.kz/ru/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana-ekonomicheskij-kurs-spravedlivogo-kazahstana-18588">https://www.akorda.kz/ru/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana-ekonomicheskij-kurs-spravedlivogo-kazahstana-18588</a></li> <li>2. Хайруллин И. И., Мажитова С. К. Состояние рынка жилищного строительства в Казахстане // Экономика и управление: инновационное решение проблем. – 2019. – С. 235-245.</li> <li>3. Layton E. Building by Local Authorities: The Report of an Inquiry by the Royal Institute of Public Administration. – Routledge, 2021.</li> <li>4. Farooqui R., Ahmed S., Lodi S. H. Assessment of Pakistani construction industry—current performance and the way forward // J. Adv. Perform. Inf. Value. – 2008. – Т. 1. – №. 1. – С. 51-72. URL: <a href="https://cibw117.org/wp-content/uploads/2018/03/4-Farooqui-JAPIV-v1.pdf">https://cibw117.org/wp-content/uploads/2018/03/4-Farooqui-JAPIV-v1.pdf</a></li> <li>5. Hall M., Purchase D. Building or bodging? Attitudes to sustainability in UK public sector housing construction development // Sustainable Development. – 2006. – Т. 14. – №. 3. – С. 205-218. <a href="https://doi.org/10.1002/sd.265">https://doi.org/10.1002/sd.265</a></li> </ol>

6. Бержанин А. А. Местные исполнительные и распорядительные органы: эффективность управления //Проблемы управления (Минск). – 2007. – №. 3. – С. 146-152. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35166091>
7. Леванкова Д. Д., Шершова Л. В. Государственные функции управления в строительстве //Современные перспективы строительства. – 2023. – С. 149-163. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=50468571>
8. Бабичев А. П., Медведева В. Н. Государственное регулирование рынка жилищного строительства на современном этапе //Развитие науки и практики в глобально меняющемся мире в условиях рисков. – 2021. – С. 18-24. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46206116>
9. Mast E. The effect of new market-rate housing construction on the low-income housing market //Upjohn Institute WP. – 2019. – С. 19-307 <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3426103>
10. Rosenthal S. S. Residential buildings and the cost of construction: New evidence on the efficiency of the housing market //Review of Economics and Statistics. – 1999. – Т. 81. – №. 2. – С. 288-302.
11. Ревякин С. Мировой экономический кризис и его влияние на социально-экономическую ситуацию в Казахстане //Центральная Азия и Кавказ. – 2019. – №. 6 (66). – С. 73-91.
12. Безбогин Г. А., Попов Р. А., Шипилова Н. А. Факторы надежности функционирования строительного комплекса региона в условиях экономической нестабильности //Экономика устойчивого развития. – 2016. – №. 3 (27). – С. 52.
13. Беляева О. И., Мукушев М. М. Развитие государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства (на примере города Астана) //Социально-экономические явления и процессы. – 2019. – Т. 14. – №. 1 (105). – С. 47-59.
14. Ларина Л. А. Особенности организации деятельности местного управления в США //Международный журнал конституционного и государственного права. – 2019. – №. 3. – С. 54-62.
15. Лапшина И. Е. Формы взаимодействия центральных и местных органов управления Великобритании //Государство и право. – 2007. – №. 5. – С. 77-83.
16. Combes P. P., Duranton G., Gobillon L. The production function for housing: Evidence from France //Journal of Political Economy. – 2021. – Т. 129. – №. 10. – С. 2766-2816.
17. Kedir F., Hall D. M. Resource efficiency in industrialized housing construction—A systematic review of current performance and future opportunities //Journal of Cleaner Production. – 2021. – Т. 286. – С. 125443.

18. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2023 г.) URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1007658](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658)
19. Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2023 г.) URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1024035](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1024035)
20. Закон Республики Казахстан от 9 января 2012 года № 532-ІV «О газе и газоснабжении» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.09.2023 г.) URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31107618](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31107618)
21. Заключение к Отчету Правительства Республики Казахстан об исполнении республиканского бюджета за 2022 год URL: [https://www.gov.kz/uploads/2023/5/18/f1f30399b1cf29f090a2a7a396645d20\\_original.452477.pdf](https://www.gov.kz/uploads/2023/5/18/f1f30399b1cf29f090a2a7a396645d20_original.452477.pdf)
22. Бюро национальной статистики агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан <https://stat.gov.kz/ru/>
23. Официальный сайт Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/kds?lang=ru>
24. Официальный сайт Управления энергетики и ЖКХ Акмолинской области URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/aqmola-energo?lang=ru>
25. Отчет по анализу рынка электрической и тепловой энергии на предмет выявления прямых и косвенных субсидий в Казахстане. Астана: ПРООН, 2022.
26. Energy subsidies. Tracking the impact of fossil-fuel subsidies. IEA. [Электронный ресурс]. 2022. URL: <https://www.iea.org/topics/energy-subsidies#methodology-and-assumptions>
27. Стратегии достижения углеродной нейтральности Республики Казахстан до 2060 года, раздел 4.1.3 ЖКХ. Стратегия принята Указом Президента РК от 2 февраля 2023 г.
28. Рекомендации круглого стола «Профессиональное управление жилой недвижимостью и энергетическая модернизация жилого фонда» 29.06.2023г., Астана
29. Официальный сайт Бюро национальной статистики агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан URL: <https://stat.gov.kz/ru/>

	<p>30. Официальный сайт КомитетМ по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстана URL: <a href="https://www.gov.kz/memleket/entities/kds?lang=ru">https://www.gov.kz/memleket/entities/kds?lang=ru</a></p>
--	--