**ПРОЕКТ**

**Жилищная политика города Бишкек**

**Бишкек – 2021 год**

Содержание:

Введение………………………………………………………………………………………….2

I. Общие положения……………………………………………………………………………..3

1.1. Право граждан на достаточное жилище и поддержка государством граждан в реализации права на достаточное жилище………………………………………………….....3

1.2. Проблемы реализации права на достаточное жилище в городе Бишкек………………..6

* 1. Цели и задачи жилищной политики города Бишкек…………………………………. 6

II. Реализация задач жилищной политики……………………………………………………..7

2.1 Обеспечение прав граждан, проживающих в многоквартирных домах и индивидуальных домах, построенных до 1999 года………………………………………….7

2.2. Обеспечение прав граждан, проживающих в новостройках……………………………..8

2.3. Обеспечение уязвимых групп населения………………………………………………….8

2.4. Обеспечение прав муниципальных служащих на достаточное жилье…………………..9

III. Формирование и развитие муниципального жилищного фонда………………………….9

3.1. Источники формирования муниципального жилищного фонда…………………………9

3.2. Правила учета жилищного фонда города Бишкек. Ведение списка жилых помещений муниципального жилищного фонда…………………………………………………………..10

3.3. Планирование в строительстве муниципального жилищного фонда. Учет интересов граждан при строительстве жилых домов в городе Бишкек………………..………………11

3.4. Изъятие земель и жилых помещений для общественных нужд……………………….12

3.5. Предоставление земельных участков для строительства домов специализированного жилищного фонда………………………………………………………………………………14

3.6. Ведение списка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий…………..15

IY. Содействие развитию рынка жилья……………………………………………………….15

4.1. Принципы взаимодействия органов местного самоуправления с застройщиками жилых домов...………………………………………………………………………………….15

4.2. Предоставление земельных участков для строительства многоквартирных домов…..17

4.3. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства…………………………………………………………………………………...18

Y. Сохранность жилищного фонда…………………………………………………………....19

5.1. Управление жилищным фондом………………………………………………………….19

5.2. Развитие ТСЖ……………………………………………………………………………...21

5.3. Контроль за сохранностью жилищного фонда города Бишкек………………………...22

**Введение**

Город Бишкек является столицей Кыргызской Республики, городом республиканского значения. На данный момент площадь территории города Бишкек составляет 160 кв. км., население - около 1 млн. человек. В Бишкеке расположена большая часть всей промышленности Кыргызстана, наиболее интенсивно развивающимися отраслями промышленности являются машиностроение, производство текстиля, стройматериалов и пищевая промышленность.

Бишкек, как и многие крупные города мира подвергается урбанизации — росту городов вследствие перемещения населения из сельских населенных пунктов в поисках работы и лучших условий для жизни.

По данным ООН, к 2050 году в городах будут проживать две трети жителей Земли, поэтому инфраструктура городов должна предусмотреть реальный рост городского населения и своевременно приспособиться к этому. Обычно вновь прибывшим не удается сразу найти работу, жилье, и они становятся городскими бедняками. Вследствие отсутствия домов переселенцы первое время живут на съемных квартирах, некоторые приобретают дачные дома, а некоторые нередко строят дома на окраине города, обычно на принадлежащих государству землях. Эти земли, в большей части, или непригодны, или опасны для проживания, или это сельскохозяйственные земли. Поскольку эти земли не предусмотрены для строительства жилых домов, то и отсутствует необходимая инфраструктура: электричество, водопровод, канализация, дороги и другие коммунальные услуги. Жители таких жилых массивов, будучи нелегальными или незарегистрированными горожанами, не имеют имущественных прав на землю, строение, что делает невозможным использование их в качестве залога при получении кредита. Они подвергаются высокому риску заболеваний, так как имеют ограниченный доступ к воде и канализации, им приходится сталкиваться с такими современными экологическими опасностями, как загрязненный городской воздух, выхлопные газы и выбросы промышленных предприятий[[1]](#footnote-2).

С ростом городов увеличивается количество экологических проблем, ухудшение качества воздуха, непропорциональное использование социальных объектов (образования, здравоохранения), увеличение количества транспорта, приводящее к перегруженности дорог и увеличению числа аварий. По данным Всемирной организации здравоохранения, каждый год в развивающихся странах в дорожно-транспортных происшествиях погибает 500 тысяч человек, а 15 миллионов получают травмы, многие из которых становятся инвалидами.

В этой связи у каждого города, в особенности у крупных городов, должно быть городское планирование, которое включает жилищную политику, хорошо продуманные системы строительства инфраструктуры (водоснабжения, канализации, общественного транспорта, образования и здравоохранения), позволяющие осуществлять эффективное управление городом.

Местные органы власти должны отвечать за претворение национальной и региональной жилищной политики с учетом особенностей территорий, и должны иметь возможность оказывать влияние на процесс жилищного строительства. Они должны быть способны использовать весь набор инструментов жилищного строительства, землеустройства и градостроительной политики и привлекать местные сообщества и другие заинтересованные стороны к процессу планирования и принятия решений.

**I. Общие положения**

**1.1.** **Право граждан на достаточное жилище и поддержка государством граждан в реализации права на достаточное жилище.**

Право на достаточное жилище является важным правом человека, которое предусмотрено в ряде международных договоров, участницей которых является Кыргызская Республика, в Конституции Кыргызской Республики и Жилищном кодексе Кыргызской Республики.

Правовой смысл этого права заключается в том, чтобы каждый человек мог проживать в жилом помещении в условиях безопасности, мира и уважения его достоинства, а государство обязано это право гарантировать своим гражданам.

В понятие достаточного жилища входит ряд следующих основополагающих условий, которые дают человеку чувство реального обладания безопасным и благоустроенным жильем:

- гарантированность проживания, предусматривающей правовую защиту от принудительных выселений, незаконных вторжений в жилое помещение, преследований и иных угроз;

- наличие услуг, материалов, соответствующей инфраструктуры, предусматривающей доступ к безопасной питьевой воде, канализации, энергоресурсам для приготовления пищи, отопления, освещения, хранения продуктов питания и т.п.;

- доступность для приобретения жилого помещения;

- пригодность жилища для проживания, предусматривающей гарантии физической безопасности, защиты от природных явлений, угрожающих жизни и здоровью человека, защиты от рисков, связанных с дефектами строительства;

- физическая доступность, предполагающая учет конкретных потребностей групп, находящихся в уязвимом положении;

- местонахождение жилого помещения – наличие возможностей трудоустройства, получения услуг медицинских, образовательных и других социальных учреждений в относительной близости от дома;

Таким образом право на достаточное жилище включает в себя не только конструкцию безопасного жилого помещения, но и обеспечение доступа к адекватным услугам, предполагающим устойчивый и недискриминационный доступ к удобствам, имеющим принципиально важное значение для жизни и здоровья граждан. К примеру, в жилом помещении должен быть доступ к безопасной питьевой воде, энергии для приготовления пищи, отоплению, освещению, канализации, а также к аварийным службам.

В гарантии права на достаточное жилище включена обязанность государства принимать нормативные правовые акты, закрепляющие механизмы защиты граждан от принудительных выселений. При отсутствие таковых, выселения граждан из жилых помещений зачастую сопровождаются с применением насилия и несоразмерного ограничения прав уязвимых групп населения. В случаях, когда выселение становится необходимым в силу того, что человек утратил возможность оплачивать арендную плату или взносы по ипотеке, или по другим обязательствам, государство должно обеспечить, чтобы выселение осуществлялось законным и соразмерным образом, и не привело к тому, чтобы граждане оказались бездомными или подверженными нарушениям других прав человека.

В гарантии реализации права на достаточное жилище не входит обязанность государства обеспечить жильем все население. Оно может играть ключевую роль субъекта, оказывающего содействие усилиям всех участников процесса строительства и благоустройства жилья. Государство обязано в этом направлении предпринимать необходимые меры, предотвращающие бездомность, принудительные выселения, дискриминацию при доступе к жилым помещениям и услугам, а также должно уделять повышенное внимание к наиболее уязвимым группам населения.

В Жилищном кодексе Кыргызской Республики указано, что для реализации гражданами права на достаточное жилое помещение, органы государственной власти и местного самоуправления обязаны создать условия через:

1) поддержку жилищно-строительных кооперативов;

2) предоставление жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда гражданам Кыргызской Республики, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

3) развитие специализированного жилищного фонда;

4) стимулирование строительства жилых помещений;

5) развитие ипотечного жилищного строительства;

6) строительство и развитие социальной инфраструктуры;

7) установление норм и требований (стандартов) к жилому помещению;

8) обеспечение защиты и сохранности прав на жилое помещение.

Поддержка граждан со стороны органов местного самоуправления города Бишкек будет осуществляться строго в соответствие с Конституцией Кыргызской Республики, Жилищным кодексом Кыргызской Республики, Законом «О местной государственной администрации и местном самоуправлении», Законом «О муниципальной собственности на имущество» и иными нормативными правовыми актами.

Принципы Жилищной политики включают в себя следующие:

- соблюдение и защита прав и законных интересов собственников и пользователей жилого помещения;

- неприкосновенность жилого помещения;

- целевое использование жилищного фонда;

- равенство всех форм собственности на жилое помещение;

- доступность информации о правах на жилое помещение;

- обеспечение восстановления нарушенных жилищных прав;

- обеспечение участия граждан во всех процессах принятия решения, которые оказывают влияние на реализацию права на достаточное жилое помещение;

- эффективное использование жилищного фонда;

- обеспечение безопасности эксплуатации жилищного фонда.

Для реализации права на ДЖ государством принимались программы. В 1998 году была принята **«Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Кыргызской Республике»,** утвержденная Постановлением Правительства КР от 5 августа 1998 года N 520. Этот документ был вызван изменением формы собственности на жилье, прекращением с 1991 года выделения бюджетных ассигнований на ремонт домов, приведшие к ускоренному старению жилищного фонда и резко обострившие проблему его сохранности, особенно приватизированной части жилищного фонда, а именно мест общего пользования в многоквартирных жилых домах. Для решения этой проблемы Концепция была нацелена на:

- перевод приватизированного жилого фонда на новую организационно-правовую форму управления, содержания и эксплуатации — организация кондоминиумов;

- создание альтернативных производственных структур, бывшие домоуправления, финансировавшиеся из государственного бюджета. становятся самостоятельными предприятиями по обслуживанию и эксплуатации домов и их инфраструктуры, на рынке появляется новый вид услуг;

- постепенный переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг с внедрением системы субсидий малообеспеченным гражданам (город Бишкек);

- утверждение новых государственных стандартов в этой сфере, согласно которым [Государственный  стандарт](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/33300?cl=ru-ru" \l "0) Кыргызской Республики социальной нормы площади жилья устанавливается 14 кв.м общей площади жилья на одного человека и т.д.

В 2001 году принимается **«[Государственная программа](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851" \l "unknown) жилищного строительства до 2010 года»,** утвержденная [П](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851" \l "unknown)остановлением Правительства Кыргызской Республики от 25 апреля 2001 года № 188. Данная программа была нацелена на расширение возможностей населения в приобретении жилья в собственность. Основными направлениями реализации Программы являются:

- кредитование жилищного строительства;

- государственная поддержка населения в приобретении жилья (целевые субсидии);

- долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения;

- государственное финансирование жилья для категории граждан из числа нуждающихся, которым гарантируется выделение жилья, и граждан, стоящих в очереди на получение жилья в местных органах государственной власти, в части предоставления государственных субсидий заемщикам при приобретении жилья с помощью ипотечного кредита в качестве оплаты доли в дополнение к собственным средствам и ипотечному кредиту;

- программы мер по созданию условий и развитию ипотечного кредитования в Кыргызской Республике.

Программа в целом предусматривала за десять лет (2001-2010 гг.) построить 17,6 млн. кв. м жилья, в том числе 6,1 млн. кв.м в 2001-2005 годы. На реализацию [Государственной программы](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851" \l "unknown) требовалось 197,9 млрд. сомов, в том числе 11,8 млрд. сомов бюджетных средств. Фактически в 2001-2005 годы было введено 2,3 млн. кв. м жилья, что в три раза меньше запланированного. За счет государственных средств было построено 9,2 тыс. кв.м жилья. В итоге объем ввода жилья за счет государственных средств, вместо 6 процентов от общего объема ввода жилья, фактически составил всего 0,8 процента от общего объема ввода жилья.

**«[Национальн](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851" \l "unknown)ая программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы» была** утверждена П[остановлением](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851" \l "unknown) Правительства Кыргызской Республики от 26 ноября 2007 года № 562 и предусматривала строительство за 3 (три) года почти 5,1 млн. кв. м жилья. В связи с тем, что указанная [Программа](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851" \l "unknown) была разработана без учета возможностей бюджетного финансирования, проведение работ в регионах было приостановлено. В результате вместо запланированного 4,1 млн. кв. м социального жилья в 2008-2010 годах было построено около 65 тыс. кв.м жилья.

В рамках этой программы Министерством финансов Кыргызской Республики (далее - Министерство финансов) в 2007-2010 годах реализован проект строительства доступного жилья, и было построено 3 многоквартирных жилых дома в микрорайоне "Джал" города Бишкек на 198 квартир с привлечением финансовых ресурсов коммерческого банка закрытого акционерного общества "Кыргызский инвестиционно-кредитный банк" (далее - "KICB"). По данному проекту был реализован механизм субсидирования процентных ставок коммерческих банков, где Министерство финансов субсидировало 6 процентов из 14 процентов процентных ставок по ипотечным кредитам.

Также был осуществлен проект строительства трех многоквартирных жилых домов в микрорайоне "Джал" города Бишкек", в реализации которого участвовали Правительство Кыргызской Республики, мэрия города Бишкек, члены ЖСК "Алтын Казык Плюс", работники учреждений бюджетной сферы города Бишкек, "KICB".

**Программа Правительства Кыргызской Республики "Доступное жилье 2015-2020", у**твержденная Постановлением Правительства Кыргызской Республики  
от 5 августа 2015 года № 560, также в основном ориентирована на увеличение ипотечного кредитования.

**Программа жилищного обеспечения граждан Кыргызской Республики "Мой дом" на период 2021-2026 годы,** утверждена Указом Президента Кыргызской Республики от 31 октября 2018 года № 221. Программа “Мой дом” состоит из семи основных проектов.

Мэрией города Бишкек в целях решения жилищных проблем горожан и работников бюджетных организаций, в рамках **Программы "Социальное жилье"**, в 2011 году введен в эксплуатацию 90-квартирный жилой дом для ветеранов Великой Отечественной войны и работников бюджетных организаций в микрорайоне "Восток-5", сметная стоимость которого составила 65987,9 тыс. сомов. В 2009 году введены в эксплуатацию 45-квартирный жилой дом в микрорайоне "Джал-29" сметной стоимостью 31545,9 сомов и 90-квартирный жилой дом сметной стоимостью 129680,9 тыс. сомов.

**Но все эти меры являются недостаточными для реализации права граждан на ДЖ. Данный перечень программ показывает, что необходимо разработать комплексную и согласованную жилищную стратегию страны для преодоления фрагментарности инициатив в области жилищного строительства и обеспечить устойчивость функционирования жилищного сектора[[2]](#footnote-3)**

**1.2. Проблемы реализации права на достаточное жилище в городе Бишкек**

С принятием независимости изменился облик города Бишкек, его инфраструктура, усилились миграционные потоки некоренных жителей Бишкек в другие государства и, напротив стали прибывать в столицу большое количество граждан из регионов. На эти процессы имели сильное влияние экономические и политические реформы, проводимые руководством страны.

***Проблемы оформления границ придомовых земельных участков многоквартирных домов.*** С проведением массовой приватизации предприятий, жилых домов, введением частной собственности на землю, возникли возможности граждан на приобретение квартир, жилых домов в частную собственность, но вместе с тем появились проблемы содержания общего имущества многоквартирных домов и определения границ придомовых земельных участков (ПЗУ).

Такая ситуация сложилась с вступлением в силу Земельного кодекса КР от 16 июня 1999 года, установившего право частной собственности на земельные участки, на которых имеются многоквартирные жилые дома с приватизированными квартирами. С этого момента многоквартирные жилые дома, ранее построенные на государственных землях комплексами, микрорайонами, с местами общего пользования, общими дорогами и инженерной инфраструктурой, должны иметь свои придомовые земельные участки. Это означает, что собственники приватизированных квартир стали собственниками и придомового земельного участка, границы которого предстояло теперь определить.

В соответствие с принятыми нормативными правовыми актами Правительства КР по определению границ ПЗУ, бремя определения границ ПЗУ лежало на собственниках жилых помещений многоквартирного дома, многие жильцы не могли длительное время собрать средства для их определения и получить соответствующий право удостоверяющий документ. Не определение границ ПЗУ повлекло предоставление исполнительным органом местного самоуправления города Бишкек земельных участков, прилегающих к многоквартирному дому иным лицам, что привело к длительным конфликтным ситуациям между собственниками жилых помещений многоквартирного дома, застройщиком новых объектов и мэрией. В городе Бишкек все еще имеется значительное количество многоквартирных жилых домов, у которых не определены границы прилегающих к нему земельных участков.

***Проблемы стихийно сформированных жилых районов индивидуального жилья до 1999 года.*** В Бишкеке еще с советских времен стихийно сформировались районы индивидуального жилья, которые в обществе называются «Шанхай», «Токолдош» и «Кузнечная крепость». Жильцы домов этих районов на протяжении многих лет не могут оформить права на индивидуальные жилые дома и соответственно на земельные участки. Владение ими земельными участками и строительство на них жилых домов государственные органы и органы местного самоуправления считают самовольными постройками, которые по законодательству должны быть снесены лицами, осуществившими такие строения.

***Проблемы новостроек.*** В Бишкеке 47 жилых массивов, из них 17 в Первомайском районе, в Свердловском - 14, Ленинском – 11, Октябрьском – 5, где проживают около 223 тыс. человек (около 30% населения г. Бишкек). Все они стали строится на заре независимости Кыргызской Республики, преимущественно на само захваченных земельных участках, которые поэтапно получали свою легитимность в зависимости от происходящих в стране политических событий. Процесс формирования неформальных жилых массивов продолжается и по сей день, и по некоторым данным их количество приближается к 53[[3]](#footnote-4). На территории многих жилищных массивов имеется большое количество незарегистрированных земельных участков и зданий на них, поскольку они построены без прав на земельные участки или без оформления строительной документации. На территории жилых массивов имеются проблемы с доступом к водоснабжению, электричеству, канализации и другим объектам благоустройства. Попытки строительства инфраструктурных объектов методом «ашара» самими жителями новостроек вызывают трудности с оформлением документов на них, поскольку противоречат санитарным, строительным нормам и другим актам законодательства. Затруднен доступ и к учреждениям образования, здравоохранения, культуры, поскольку на территории жилых массивов недостаточно территорий для их строительства. Более того, многие строения находятся на небезопасных участках (близко к мусорным полигонам, ЛЭП, и т.п.) и поэтому лица, в них проживающие, находятся под угрозой принудительного переселения. Отсутствие прописки/регистрации делает их еще более уязвимыми и «невидимыми» для государственной системы.

***Сохранность жилищного фонда.*** Большая часть жилищного фонда в виде многоквартирных домов в городе Бишкек была построена до 1999 года. Эта часть жилищного фонда изнашивается. Многие приватизированные многоквартирные дома не управляются, общее имущество таких домов своевременно не ремонтируется и может угрожать жизни и здоровью проживающих в них лиц. Люди обращаются к государственным органам, органам местного самоуправления города Бишкек с просьбой предоставить средства для ремонта и реконструкции зданий домов, замены изношенного инженерного оборудования, проведения озеленения, очистки придомовых земельных участков, не осмыслив, что они стали собственниками квартир и общего имущества в многоквартирном доме, что обязывает их нести бремя содержания этого имущества. Многие граждане не информированы о государственных органах и органах местного самоуправления, осуществляющих контроль за сохранностью и безопасностью жилых помещений.

* 1. **Цели и задачи жилищной политики города Бишкек**

Настоящая Жилищная политика города Бишкек (далее – Жилищная политика) определяет основные цели, задачи, принципы и направления деятельности органов местного самоуправления города Бишкек в сфере обеспечения прав граждан на достаточное жилище, а также меры по развитию и обеспечению сохранности жилищного фонда в городе Бишкек.

Целью Жилищной политики является повышение доступности приобретения гражданами жилых помещений в собственность и в пользование, создание им условий для осуществления права на достаточное жилище, а также определение правовых механизмов для эффективного управления жилищным фондом в городе Бишкек.

Задачами Жилищной политики являются следующие:

1) обеспечение прав граждан, проживающих в многоквартирных домах и индивидуальных домах, построенных до 1999 года;

2) обеспечение прав граждан, проживающих в новостройках, через разработку отдельной стратегии в отношении неформальных поселений;

3) стимулирование и создание условий для строительства муниципального жилищного фонда (далее - муниципальный жилищный фонд);

3) содействие развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для повышения доступности приобретения гражданами жилых помещений в собственность;

4) обеспечение эффективного управления муниципальным жилищным фондом.

5) иные задачи, направленные на обеспечение условий для осуществления гражданами права на достаточное жилище.

Жилищная политика должна поощрять различные формы собственности жилья для удовлетворения потребностей групп с разными доходами. В настоящее время структура жилищного сектора в основном ориентирована на удовлетворение потребностей жителей, относящихся к категории лиц с высоким и высоким-средним уровнями дохода через покупку жилья, в то время как остальная часть населения продолжает страдать от нехватки жилья. **Поэтому необходимо стимулировать развитие дешевого арендного и социального жилья в качестве сегментов, являющихся альтернативой жилищной собственности. С тем, чтобы создать систему арендного жилья необходимо разработать прозрачные механизмы установления и регулирования ставок арендной платы.**

Хотя муниципалитеты обладают существенными земельными активами, они все же недостаточно продвинулись в деле использования этих активов в целях эффективного удовлетворения местных потребностей. Поэтому мэрии необходимо разработать стратегические планы управления активами, структурировать свои земельные и жилищные активы с максимальным учетом интересов горожан и города.

**II. Реализация задач жилищной политики**

**2.1. Обеспечение прав граждан, проживающих в многоквартирных домах и индивидуальных домах, построенных до 1999 года**

Органы местного самоуправления должны содействовать гражданам в установлении границ придомовых земельных участков и государственной регистрации прав на земельный участок, поскольку сложившаяся ситуация возникла в результате принятия Правительством КР ряда нормативных правовых актов об определении границ ПЗУ.

В определении границ придомовых земельных участков органы местного самоуправления должны руководствоваться Законом «О введении в действие Жилищного кодекса КР», в котором определен порядок определения таких границ. В частности, определение границ придомового земельного участка в многоквартирном доме осуществляется за счет средств собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме. Для разрешения спорных ситуаций по определению границ придомовых земельных участков органом местного самоуправления создается согласительная комиссия, в состав которой входят депутаты местного кенеша, представители исполнительного органа местного самоуправления, собственников помещений, а также специалисты. Порядок работы согласительной комиссии определяется органом местного самоуправления.

Представительный орган местного самоуправления может в установленном порядке рассмотреть вопрос о предоставлении иной помощи собственникам многоквартирных домов в определении границ ПЗУ. Данный вопрос находится в интересах органов местного самоуправления, так как сбор земельного налога с придомовых земельных участков осуществляется в его границах. Если границы ПЗУ не определены, в соответствие с налоговым законодательством земельный налог рассчитывается с фактических границ использования придомового земельного участка. Небольшой анализ притока в местный бюджет земельного налога с придомовых земельных участков сможет показать возможные потери. В этой связи оказание поддержки собственникам многоквартирных домов в определении границ их ПЗУ сможет способствовать увеличению сбора земельного налога в местный бюджет и точно описать границы земель, находящихся в муниципальной собственности, чтобы избежать потенциальных конфликтов с горожанами.

Для разрешения вопросов жителей районов «Шанхай», «Токолдош», «Кузнечная крепость», представительный орган местного самоуправления вправе создать специальную комиссию для изучения ситуации о правах их жителей на достаточное жилище и подготовить план по восстановлению их нарушенных прав.

Необходимо отметить, что при предоставлении земель под индивидуальное жилищное строительство следует учитывать следующие особенности. Отвод земельного участка под строительство индивидуального жилого дома осуществляется в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, а при их отсутствии – со схемами генеральных планов, согласованных с главным архитектором города, района. Проведение и организация работ по предоставлению земельных участков осуществляются комиссией, создаваемой соответствующим уполномоченным органом (исполнительным органом местного самоуправления). Нормы предоставления земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов определяются представительным органами местного самоуправления. Земельные участки, подлежащие предоставлению для строительства индивидуальных жилых домов, должны быть свободными от прав третьих лиц и не иметь ограничений для совершения гражданско-правовых сделок.

**2.2. Обеспечение прав граждан, проживающих в новостройках**

В рамках текущей деятельности по инвентаризации земельных участков и создание единого реестра схем жилых массивов необходимо выявить жилые дома в неформальных поселениях, которые расположены на территориях, небезопасных для проживания, и начать процедуру принудительного переселения с предоставлением гражданам других земельных участков или компенсации. Необходимо также провести информационные мероприятия и выявить граждан, проживающих без документов, удостоверяющих личность (паспорта, свидетельства о рождении), и организовать им помощь (служба социального обеспечения мэрии г. Бишкек совместно с МТУ) в получении необходимых документов. В соответствии с последними изменениями земельного законодательства необходимо внести изменения в пункт 32 Положения «О порядке предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в г. Бишкек», чтобы снять ограничение по оформлению прав на земельные участки, на которых были построены жилые дома после 1999 года. Строения для организации трудовой деятельности и семейного малого бизнеса, отличного от функционального назначения жилья, следует зарегистрировать в соответствии с Положением «О порядке выдачи документов на проектирование, строительство и другие изменения в недвижимом имуществе и оценки в соответствие с введенными в эксплуатацию объектов завершенного строительства в Кыргызской Республике», которое было принято в начале 2020 года. Для обеспечения муниципальной социальной инфраструктуры (образовательные, медицинские и культурные учреждения, зеленые зоны) в жилых районах необходимо реализовать комплекс мероприятий, начиная с пересмотра градостроительной документации (разработать Генеральный план, План детальной планировки) и приобретения необходимых земельных участков (в случае отсутствия в муниципальной собственности) на строительство объектов социальной инфраструктуры.

**2.3. Обеспечение прав уязвимых групп населения**

К социально уязвимым группам населения законодательство относит детей, оставшихся без попечения, лиц с ограниченными возможностями здоровья (ЛОВЗ), пожилых людей, многодетных женщин, низкооплачиваемых работников, безработных и лиц без определенного места жительства.

Для таких групп населения, не обеспеченных жилыми помещениями, исполнительный орган местного самоуправления должен вести реестр социально уязвимых групп населения, проживающих в городе Бишкек, и поставить их в очередь лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, для предоставления им социального жилья. Некоторые социальные группы населения из вышеуказанных могут претендовать согласно жилищному законодательству на приоритетное предоставление жилого помещения, к примеру дети-сироты, вправе получить социальное жилье во внеочередном порядке, а многодетные матери и ЛОВЗ в первоочередном порядке. Порядок предоставления социального жилья, находящегося в государственной и муниципальной собственности определен Законом о социальном жилье.

**2.4. Обеспечение прав муниципальных служащих на достаточное жилище**

В соответствие с Законом «О государственной гражданской службе и муниципальной службе» муниципальными служащими являются граждане Кыргызской Республики, занимающие административную должность в органе местного самоуправления, осуществляющие на постоянной основе за денежное вознаграждение из средств местного бюджета профессиональную служебную деятельность по реализации предоставленных по должности полномочий и несущий ответственность за их исполнение.

В соответствие с вышеуказанным Законом, муниципальным служащим для решения социально-бытовых вопросов оказывается материальная помощь, в том числе в виде предоставления жилья, из средств государственного бюджета и иных источников, не запрещенных законодательством.

Для реализации гарантий предоставления жилых помещений муниципальным служащим исполнительный орган местного самоуправления может формировать муниципальный жилищный фонд в виде служебного жилья, которое может предоставляться в порядке, установленном представительным органом в соответствие с жилищным законодательством. В отсутствие такого специального фонда муниципальные служащие, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут получить социальное жилье в порядке, установленном Законом о социальном жилье.

Для приобретения муниципальными служащими жилых помещений в собственность, представительный орган местного самоуправления может принять жилищную программу, содействующую в облегченном порядке приобретать им жилое помещение в ипотеку, через долевое строительство или через вступления ими в жилищно-строительные кооперативы.

**III. Формирование и развитие муниципального жилищного фонда города Бишкек**

**3.1. Источники формирования муниципального жилищного фонда**

Муниципальный жилищный фонд в городе Бишкек содержит в себе жилые помещения, пригодные для проживания, имеющие зарегистрированный код недвижимого имущества, и находящиеся на территории города Бишкек. Такие жилые помещения находятся в муниципальной собственности, которыми распоряжается исполнительный орган местного самоуправления в порядке, установленном Жилищным кодексом Кыргызской Республики и иными нормативными правовыми актами.

Органы местного самоуправления могут приобретать права на жилые помещения следующими способами:

1) в результате строительства новых жилых домов за счет средств органов местного самоуправления;

2) путем приобретения жилых помещений в муниципальную собственность на основе гражданско-правовых сделок, предусмотренных законодательством;

3) посредством передачи жилых помещений государственной собственности органам местного самоуправления в соответствии с законодательством и в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики;

4) на основе судебных актов;

5) на основе актов компетентных органов юридических лиц о реорганизации юридического лица, завещания физических лиц;

6) через членство в жилищно-строительных кооперативах;

7) по иным основаниям, предусмотренных законодательством.

Права на жилые помещения возникают с момента государственной регистрации этих прав в порядке, установленном законодательством.

Правоустанавливающими документами на объекты муниципальной собственности являются законы, указы Президента Кыргызской Республики, постановления Правительства Кыргызской Республики, решения суда, договоры и иные сделки, а также другие предусмотренные законодательством Кыргызской Республики акты, устанавливающие право муниципальной собственности на имущество.

**3.2.** **Правила учета жилищного фонда города Бишкек. Ведение реестра жилых помещений муниципального жилищного фонда.**

Муниципальный жилищный фонд для наиболее эффективного его использования может разделяться на следующие группы:

1) жилищный фонд для социального использования - совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма;

2) жилищный фонд для служебного использования - совокупность жилых помещений, используемых работниками органов местного самоуправления, муниципальных учреждений и предприятий для проживания совместно с членами их семей и (или) иных граждан на условиях имущественного найма;

3) жилищный фонд для коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются для проживания граждан на условиях возмездного пользования;

4) специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, предоставляемых отдельным категориям граждан в целях их социальной защиты.

Муниципальный жилищный фонд подлежит учету, который осуществляется исполнительным органом местного самоуправления. Задачей такого учета является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Учету подлежат жилые помещения (индивидуальный жилой дом, часть индивидуального жилого дома, квартира в многоквартирном доме; коммунальная квартира, комната в коммунальной квартире, комната в домах специализированного жилищного фонда, жилой дом передвижного жилищного фонда), иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания, находящиеся в муниципальной собственности.

Учет муниципального жилищного фонда включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу учета муниципального жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество.

Органы местного самоуправления обязаны вести реестр жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее – Реестр жилых помещений), поскольку он является частью реестра объектов муниципальной собственности на имущество. Реестр жилых помещений должен содержать следующие основные данные:

- описание жилых помещений;

- указание их местонахождения;

- документы, подтверждающие права муниципальной собственности;

- перечень ограничений на использование жилых помещений;

- оценочная стоимость жилых помещений;

- другая информация, связанная со спецификой и использованием жилых помещений.

Содержание Реестра жилых помещений должно быть доступно для изучения граждан и в этой связи исполнительный орган местного самоуправления должен организовать такой доступ в здании мэрии, а также опубликовать информацию на своем официальном сайте.

Порядок создания и ведения Реестра жилых помещений устанавливается представительным органом местного самоуправления в виде инструкции или положения.

Реестр жилых помещений должен своевременно отражать случаи прекращения права муниципальной собственности на жилые помещения, в частности, отчуждение жилого помещения в государственную собственность, в собственность юридических лиц или граждан; гибели или уничтожения имущества, либо при утрате права собственности на имущество; лишения прав на имущество по обязательствам органов местного самоуправления; упразднения органов местного самоуправления; иных случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики.

Для уточнения Реестра жилых помещений, исполнительный орган местного самоуправления должен проводить инвентаризацию жилых помещений не реже одного раза в два года в порядке, установленном нормативными правовыми актами.

Вместе с этим, исполнительный орган местного самоуправления должен вести учет жилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц, передаваемых ими в качестве социального жилья лицам, нуждающимся в жилом помещении.

Учет таких жилых помещений регулируется жилищным законодательством и предусматривает ведение исполнительным органом местного самоуправления дополнительного реестра таких помещений, составляющего часть Единого реестра жилых помещений, предоставляемых в качестве социального жилья, который ведется Фондом жилищного строительства.

**3.3. Планирование в строительстве муниципального жилищного фонда. Учет интересов граждан при строительстве жилых домов в городе Бишкек.**

Жилищный фонд, находящийся на территории города Бишкек, очевидно не удовлетворяет потребностям населения ввиду его нехватки, неоднородности с точки зрения благоустройства, недостатка соответствующей инфраструктуры, характеризующей достаточность жилого помещения.

Органы местного самоуправления должны осуществлять планирование строительства, модернизацию существующего жилищного фонда с целью содействия гражданам в реализации их права на достаточное жилище. Представительный орган местного самоуправления должен периодически принимать программы городского жилищного строительства, как документ, определяющий цели и задачи городской жилищной политики и методы их осуществления в виде конкретного перечня мероприятий, направленных на комплексное решение жилищной проблемы на уровне города Бишкек. Главная цель развития города - улучшение качества жизни горожан, характеризующееся повышением уровня жизни населения, повышением уровня здоровья и продолжительности жизни.

В основу методики разработки программ городского жилищного строительства должны быть положены следующие принципы: соответствия направлений городской программы государственной жилищной политике; обеспечения социальных гарантий прав уязвимых категорий граждан; обеспечения комплексности и целенаправленности предусматриваемых мероприятий; обеспечения стратегической направленности программных мероприятий; обеспечения прозрачности механизмов реализации и финансирования мероприятий программы; организационного единства решения задач программы; юридического обеспечения планируемых мероприятий; адресности разрабатываемых предложений.

Плановое задание по вводу жилой площади в рамках реализации конкретных направлений программы городского жилищного строительства в конкретный год должно определяться в следующей последовательности: оценка потребности в социальном жилье и специализированном жилом фонде; определение потребности в коммерческом жилом фонде; оценка соответствия потребности в объемах жилищного строительства производственным мощностям подрядных строительных организаций и ее корректировка; определение и выбор источников финансирования направлений программы жилищного строительства.

Использование различных методов и механизмов финансирования жилищного строительства и приобретения жилья населением должно оцениваться на предмет эффективности использования бюджетных ресурсов органа местного самоуправления и влияния на результаты проводимой жилищной политики. Такую оценку можно производить на основе мониторинга индекса доступности жилья, который может рассматриваться в виде следующих взаимосвязанных показателей: отношения платежеспособного спроса на жилье к его предложению на рынке в определенный период; доли семей (населения), имеющих возможность воспользоваться конкретной схемой финансирования (кредитования) строительства или приобретения жилья в этот период; отношения средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 м2) к среднему совокупному доходу семьи из 3-х человек (число лет, необходимых для приобретения жилья при 100%-ном использовании на эти цели текущих доходов).

Такому же планированию должна быть подвергнута и модернизация существующего жилищного фонда.

При планировании строительства жилых домов органы местного самоуправления должны учитывать зонирование территории города, устанавливающего функциональный и правовой режим использования земель каждой зоны. Функциональное зонирование территории населенного пункта выполняется в составе градостроительной документации для установления перспективных (основных) видов и градостроительных ограничений использования территорий, а правовое зонирование - устанавливается путем разработки и реализации органами местного самоуправления правил застройки и землепользования в границах их юрисдикции.

При строительстве домов должны применяться энергосберегающие технологии.

**3.4.** **Изъятие земель и жилых помещений для общественных нужд**

Все земли в границах города Бишкек находятся в ведении органов местного самоуправления города Бишкек за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности.

Границы земель населенного пункта, в частности города Бишкек, называются городской чертой, отделяющей его от других категорий земель, они определяются на основе генерального плана развития города, утвержденного Правительством Кыргызской Республики. Установление или изменение городской черты Бишкека осуществляется также Правительством Кыргызской Республики в порядке, установленном законом.

При расширении городской черты путем включения в него сложившихся поселений (жилых массивов) или для использования в иных целях, включение земельных участков в черту города не влечет прекращение прав на земельный участок.

Органы местного самоуправления как публично-правовые образования вправе осуществлять изъятие для общественных нужд земельных участков, находящихся в частной собственности граждан и юридических лиц.

Общественными нуждами являются: 1) выполнение международных обязательств Кыргызской Республики; 2) размещение следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: а) объекты обороны и безопасности; б) объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи; в) объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Кыргызской Республики; г) объекты, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; д) объекты инженерной, дорожно-транспортной инфраструктуры (здания, сооружения и линейные трассы), а также информатики и связи, электрического и газового снабжения; е) объекты социальной инфраструктуры, строящиеся за счет средств республиканского или местного бюджета; ж) объекты тепло- и водоснабжения муниципального значения. Порядок и условия изъятия земельного участка для общественных нужд определяются земельным законодательством.

Как правило, чаще всего, изъятие земельных участков для общественных нужд в городе Бишкеке происходит для строительства (сооружения) капитальных (социального назначения) и инфраструктурных объектов — автомобильных дорог, инженерных коммуникаций или специфического использования (например, под кладбище, водохранилище и т.д.).

При изъятии земельных участков для общественных нужд органам местного самоуправления для соблюдения нормативно-правовых актов необходимо произвести ряд следующих действий (этапов): 1) принятие исполнительным органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка для использования в целях удовлетворения общественных нужд; 2) уведомление (извещение) указанным органом собственника изымаемого земельного участка или иных землепользователей о предстоящем изъятии; 3) проведение оценки стоимости земельного участка или соответствующего права на него; 4) заключение соглашения об изъятии (соглашение о выкупе) между исполнительным органом местного самоуправления и собственником (землепользователем), и в том числе об определении размера возмещения за изымаемый земельный участок в денежной форме и об иных условиях выкупа; 5) обращение исполнительным органом местного самоуправления в суд об изъятии земельного участка, в случае несогласия собственника с условиями соглашения о выкупе земельного участка для общественных нужд; 6) равноценное возмещение собственнику (землепользователю) стоимости изымаемого земельного участка (права на него); 7) фактическое изъятие (получение во владение и пользование) земельного участка и регистрация прекращения права собственности прежнего собственника (землепользователя) и возникновения права собственности у органов местного самоуправления.

При определении выкупной цены земельного участка в него включаются рыночная стоимость права на земельный участок и находящихся на нем зданий и сооружений, а также убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

При изъятии земельного участка для общественных нужд с согласия собственника земельного участка или землепользователя ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом стоимости права на него в выкупную цену.

В случае сноса жилых помещений в связи с изъятием земельных участков для общественных нужд собственникам жилых помещений предоставляются в собственность жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда в размере не меньше жилой площади сносимого жилого помещения или выплачивается выкупная рыночная цена жилого помещения. При этом собственники жилых помещений, подлежащих сносу, имеют право выбора. Выкупная цена жилого помещения включает в себя также рыночную стоимость жилого помещения, права на земельный участок, а также убытки, причиненные собственнику в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Необходимость изъятия земельных участков для общественных нужд должна вытекать из градостроительной документации, планов застройки и землепользования, где органы местного самоуправления ежегодно должны в местном бюджете определять суммы для возмещения рыночной стоимости прав на земельные участки их собственникам и землепользователям.

Не соблюдение установленного земельным и жилищным законодательством порядка изъятия земельных участков для общественных нужд, может повлечь за собой признание актов исполнительного органа местного самоуправления или действий его должностных лиц недействительными судом в рамках административного судопроизводства или преступными в рамках уголовного судопроизводства.

**3.5. Предоставление земельных участков для строительства домов специализированного жилищного фонда**

Такие же правила предоставления земельных участков для строительства жилых домов специализированного жилищного фонда (комнаты в домах-интернатах, пансионах и иных учреждениях социального обслуживания) для граждан, нуждающихся в социальной поддержке. Жилые помещения специализированного жилищного фонда, находящиеся в муниципальной собственности, не подлежат отчуждению, передаче в пользование, передаче в качестве залога и совершению других сделок. При строительстве таких помещений к ним предъявляются такие же требования как к жилым помещениям, установленных жилищным законодательством.

Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда является платным, если иное не установлено законом. Плата за пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, определяется представительным органом местного самоуправления. Отдельным категориям лиц, нуждающихся в социальной поддержке, государство субсидирует или компенсирует расходы по оплате за пользование жилым помещением специализированного жилищного фонда. Предоставление и пользование жилым помещением специализированного жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном законодательством.

Исполнительный орган местного самоуправления вправе осуществлять строительство жилых помещений специализированного жилищного фонда совместно с юридическими и физическими лицами на основании соответствующих соглашений, а также в рамках государственного социального заказа, предусматривающего решение социально значимых проблем.

К категории граждан, нуждающихся в социальной поддержке, относятся:

1) граждане (взрослые и дети) с ограниченными возможностями здоровья;

2) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей;

3) одинокие пожилые граждане;

4) граждане, страдающие неизлечимыми заболеваниями, и больные СПИДом, перечень которых определяется Правительством;

5) лица без определенного места жительства.

Порядок учета граждан, нуждающихся в социальной поддержке, определяется законодательством.

**3.6. Ведение списка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Органы местного самоуправления согласно жилищному законодательству обязаны вести учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которым может быть предоставлено жилое помещение из муниципального жилищного фонда или жилое помещение, находящееся в частной собственности, переданное в качестве социального жилья.

Перечень лиц, нуждающихся в улучшении жилищных, условий определен Жилищным кодексом КР, однако данный перечень может быть расширен и нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления.

Учет таких граждан должен производится с применением новых технологий, обеспечивающих прозрачность постановки на учет, открытости информации для граждан и возможности контроля за справедливым движением очередности лиц в списке.

Список лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по городу Бишкек является частью единого реестра лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий по всей стране, который ведется Фондом развития жилищного строительства, созданный Правительством Кыргызской Республики. Исполнительный орган местного самоуправления, формируя списки таких лиц по городу Бишкек по форме и содержанию, содействует исполнению государственных жилищных программ по предоставлению гражданам жилых помещений в реализацию их права на достаточное жилище.

Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также определения очередности предоставления гражданам жилых помещений устанавливается Жилищным кодексом Кыргызской Республики и другими нормативными правовыми актами, в том числе и регулирующими предоставление социального жилья.

**IY. Содействие развитию рынка жилья**

**4.1. Принципы взаимодействия органов местного самоуправления с застройщиками жилых домов**

Жилищная политика распространяет свое действие на отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления города Бишкек, гражданами и юридическими лицами по поводу: 1) пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда города Бишкек в соответствии с жилищным законодательством; 2) возникновения, изменения и прекращения прав на жилые помещения в соответствии с законодательством; 3) ведения списка граждан, имеющих право на получение жилого помещения, и реестра муниципального жилищного фонда в городе Бишкек; 4) управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом; 5) обеспечения сохранности, содержания и ремонта муниципального жилищного фонда, соответствия жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; 6) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда в городе Бишкек в соответствии с законодательством; 7) предоставления коммунальных услуг; 8) иных отношений в соответствии с законодательством.

Правовое регулирование указанных взаимоотношений между органами местного самоуправления, органами государственной власти, гражданами и юридическими лицами устанавливается Жилищным кодексом Кыргызской Республики, Гражданским кодексом Кыргызской Республики, Земельным кодексом Кыргызской Республики, законами «О местном самоуправлении», «О местных государственных администрациях», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другими нормативными правовыми актами.

К примеру, компетенция представительного и исполнительного органов местного самоуправления в сфере регулирования жилищных отношений четко изложены в Жилищном кодексе Кыргызской Республики.

Одним из важных направлений жилищной политики в городах выступают взаимоотношения органов местного самоуправления с юридическими лицами и гражданами, имеющими намерения строить жилые помещения.

Эти взаимоотношения должны основываться на следующих принципах, вытекающих их вышеуказанных нормативных правовых актов:

1) компетентности предоставления земельного участка для строительства жилых домов (соответствия границ участка границам ответственности уполномоченных органов);

2) законности предоставления земельных участков под строительство жилых домов (соответствия процедуре предоставления земельных участков);

3) сформированности предоставляемого земельного участка (соответствия целевого назначения участка градостроительной документации, привязанности его к существующей инфраструктуре);

4) предоставления земельных участков для строительства жилых домов, как правило, в собственность застройщика и преимущественно для строительства многоквартирных домов;

5) поощрения строительства жилых домов объединениями граждан (жилищно-строительными кооперативами);

6) поощрения строительства социального жилья для уязвимых групп населения;

7) добросовестного партнерства при строительстве и обслуживании муниципального жилищного фонда (применение различных форм совместной деятельности, установленных законодательством) и исполнения жилищных программ.

При строительстве домов застройщиками должны применяться энергосберегающие технологии, безопасные строительные материалы, а также ими обеспечиваются санитарно-гигиенические, архитектурно – строительные и другие требования, установленные к жилым помещениям.

**4.2. Предоставление земельных участков для строительства многоквартирных домов**

Органы местного самоуправления при наличие свободных земельных участков вправе предоставлять гражданам Кыргызской Республики и юридическим лицам земельные участки для строительства многоквартирных жилых домов для последующей их реализации.

Предоставление земельных участков для строительства жилых домов с последующей их реализацией осуществляется в собственность застройщика, чтобы обеспечить в дальнейшем единство права на жилое помещение и долю в придомовом земельном участке у потенциальных покупателей жилых помещений. Достижение такого единства недвижимого имущества лежит в основе земельного и жилищного законодательства.

Предоставление земельных участков юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для строительства многоквартирных жилых домов осуществляется на возмездной основе путем проведения торгов.

При выставления земельного участка на торги необходимо проведение комплекса организационных действий и работ, направленных на определение границ, установление функционального назначения, в том числе подготовка документов, содержащих необходимые сведения о земельном участке в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, а также градостроительной документацией и правилами землепользования и застройки.

В соответствие с указанными документами исполнительный орган местного самоуправления должен проводить периодическую инвентаризацию земельных участков, пригодных для строительства многоквартирных домов, выкупать земли, находящиеся в частной собственности, осуществлять изъятие земельных участков для общественных нужд, приобретать их из государственной собственности путем расширения границ городской черты и т.д. При формировании земельных участков для такой цели исполнительный орган местного самоуправления должен стремиться обеспечить его необходимой инженерной инфраструктурой, предусматривающей доступность водоснабжения, канализации, электричества и т.д., а также к благоприятной среде для сохранения здоровья лиц, приобретающих жилые помещения.

Жилые помещения, построенные гражданами и юридическими лицами, должны соответствовать требованиям, установленным Жилищным кодексом КР и иным нормативным правовым актам. Объекты инженерной инфраструктуры, построенные застройщиками для жизнеобеспечения жилых помещений (трансформаторные подстанции, электрические сети, насосные станции, трубопроводы различного назначения, кабельные линии), могут быть переданы на баланс соответствующим снабжающим организациям. При этом, собственники вправе передать это имущество на баланс снабжающим организациям на условиях предоставления ими товаров в счет погашения стоимости этого имущества.

При предоставлении земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов, органы местного самоуправления вправе получить частично, в качестве стоимости предоставленного земельного участка на торгах, готовые квартиры. Для создания такой практики представительный орган местного самоуправления вправе принять соответствующий нормативный правовой акт, предусматривающий приобретение 10 процентов квартир в построенном жилом доме для лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Для строительства многоквартирных жилых домов исполнительный орган может предоставлять земельные участки также для группы лиц, состоящих в реестре на получение жилых помещений, если они готовы объединиться в жилищно- строительный кооператив и совместно нести расходы на строительство многоквартирного дома.

Предоставление земельных участков членам жилищно-строительного кооператива осуществляется на безвозмездной основе, поскольку исполнительный орган местного самоуправления реализует права граждан на получение ими жилого помещения или земельного участка для строительства жилого дома. Поощряя строительство многоквартирных домов в городе Бишкек для рационального использования земельных и иных ресурсов, государственные органы и органы местного самоуправления предоставляют один земельный участок для группы лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, для строительства ими многоквартирного жилого дома. При этом, созданный ими кооператив, вправе для строительства многоквартирного жилого дома привлечь строительную организацию.

Жилищно-строительный кооператив не вправе продавать построенные квартиры другим лицам с целью получения им выгоды, иначе действия его должностных лиц могут быть оценены как противоправные, поскольку его создание обусловлено реализацией гражданами их субъективного права на достаточное жилище.

Важное внимание органам местного самоуправления необходимо уделять строительству муниципального жилищного фонда в виде благоустроенных квартир, которые могут предоставляться на условиях аренды и срочного пользования. Строительством муниципальных домов могут заниматься муниципальные предприятия или предприятия с частной формой собственности. Для строительства муниципальных жилых домов земельные участки юридическим лицам согласно земельному законодательству предоставляются безвозмездно.

Практика использования жилых помещений в мире свидетельствует о тенденции использования гражданами все больше арендного жилья, которое не требует от нанимателей обязанностей по содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома, охране и сохранности жилья. Однако, на данный момент большинство арендного жилья в городе Бишкек предоставляет частный сектор, качество которого не отвечает требованиям права на достаточное жилище. Большинство арендного жилья находится на территории рынков, неблагоустроенных жилых массивов и населенных пунктов, отдаленных от города Бишкек. Благоустроенные квартиры в черте города недоступны для многих граждан по стоимости арендной платы, которая зависит от курса валют.

В этой связи органы местного самоуправления должны поощрять строительство муниципального жилищного фонда, отвечающего требованиям права на достаточное жилище, принимать жилищные программы по приобретению квартир в муниципальную собственность и предлагать гражданам в качестве предложения на их высокий спрос в недорогом, но благоустроенном жилом помещении.

**4.3. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства**

Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства согласно земельному законодательству осуществляется исполнительным органом местного самоуправления только гражданам Кыргызской Республики в собственность безвозмездно один раз на территории города Бишкек. Предполагается, что гражданин на момент предоставления должен находиться в реестре лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и проживать на территории города Бишкек не менее трех лет. Однако данное положения земельного законодательства применимо для органов местного самоуправления при наличии свободных земель.

Учитывая специфику густонаселенности города Бишкек, представительный орган местного самоуправления вправе принять нормативный правовой акт, предписывающий исполнительному органу местного самоуправления предоставлять свободные земельные участки для строительства только многоквартирных жилых домов, а для реализации прав граждан – строительство многоквартирных жилых домов жилищно-строительными кооперативами.

**Y. Сохранность жилищного фонда**

**5.1. Управление жилищным фондом**

Ввиду многогранности вопросов, связанных с предоставлением, использованием, обслуживанием жилых помещений для обеспечения гарантий доступности жилья, существует необходимость в особом управлении жилищным фондом.

Важным принципом управления жилищным фондом должно быть - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан. В этой связи необходимо достичь надлежащего состояния жилых помещений и инфраструктуры, обслуживающей жилые помещения, путем установления соответствующих стандартов содержания и обслуживания жилых помещений.

Для реализация данного принципа жилищное законодательство предусмотрело ряд функций представительных и исполнительных органов местного самоуправления, которые отмечены в статьях 12, 13 Жилищного кодекса КР.

В соответствие со статьей 12 Жилищного кодекса КР к компетенции представительных органов местного самоуправления в сфере управления жилищным фондом относятся: 1) утверждение программ развития и строительства жилищного фонда, коммунального обслуживания и благоустройства в данной местности; 2) утверждение нормативов потребления услуг и тарифов в пределах своей компетенции; 3) определение размера оплаты и структуры оплаты за жилое помещение муниципального жилищного фонда; 4) социальная защита граждан: утверждение социальных стандартов и предоставление жилищных субсидий за счет средств местного бюджета; 5) создание комиссий по жилищным вопросам для защиты прав граждан; 6) утверждение тарифов на коммунальные услуги, оказываемые муниципальными предприятиями и учреждениями, а также иными юридическими лицами; 7) утверждение тарифов на использование лифтового оборудования; 8) определение порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (управляющего) для управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме; 9) определение порядка управления многоквартирным домом муниципального жилищного фонда; 10) решение других вопросов в сфере регулирования жилищных отношений, предусмотренных настоящим Кодексом.

В свою очередь, статья 13 Жилищного кодекса КР предусматривает компетенцию исполнительных органов местного самоуправления в сфере управления жилищным фондом: 1) контроль использования и обеспечения сохранности муниципального жилищного фонда, соответствия жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; 2) принятие решения о переустройстве жилых и нежилых помещений в установленном законом порядке; 3) установление принудительного сервитута в порядке, установленном Правительством; 4) признание в установленном законодательством порядке жилых помещении муниципального жилищного фонда непригодными для проживания; 5) заключение договоров с управляющими организациями (управляющими) на управление многоквартирными жилыми домами муниципального жилищного фонда; 6) обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций (управляющих); 7) инициирование и проведение открытых конкурсов по заключению договоров по управлению общим имуществом многоквартирного дома в случаях, установленных Кодексом; 8) организация и проведение курсов повышения квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом многоквартирных домов, а также лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность; 9) предоставление информации об установленных ценах на услуги и работы по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ; 10) осуществление контроля технического состояния и своевременного ремонта жилых помещений, находящихся в муниципальной и частной собственности; 11) решение других вопросов в сфере регулирования жилищных отношений, предусмотренных Кодексом.

Для реализации указанных выше функций, органам местного самоуправления следует принять соответствующие нормативные правовые акты с указанием субъектов и правовых механизмов, реализующих право на достаточное жилище. К примеру, утверждение социальных стандартов и предоставление жилищных субсидий за счет средств местного бюджета; определение порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (управляющего) для управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме; определение порядка управления многоквартирным домом муниципального жилищного фонда требуют принятия нормативных правовых актов со стороны местного кенеша.

Жилищное законодательство позволяет вводить страхование жилых помещений (ст.9). Местный кенеш вправе принять нормативный правовой акт об этом и заложить принцип обязательного страхования жилых помещений муниципального жилищного фонда, чем сможет снизить риски потерь таких помещений в результате действий непреодолимой силы.

В процесс управления все больше внедряются современные технологии обеспечивающие непрерывный контроль за использованием жилых помещений муниципального жилищного фонда. Процесс цифровизации государственного управления должен распространятся и на уровень местного самоуправления.

Высокая степень вовлеченности граждан в решение проектных задач наблюдается тогда, когда органы государственной власти и органы местного самоуправления развивают соответствующие технологии на своем управленческом уровне.

Необходимо развивать цифровые технологии, позволяющие делать быстрые опросы горожан по вопросам управления жилищным фондом, благоустройства, действенности необходимой инфраструктуры и т.д. Общественные обсуждения по вопросам управления жилищным фондом должны стать необходимой частью управленческого процесса в исполнительных органах местного самоуправления.

Для управления жилищным фондом органы местного самоуправления могут принимать следующие специальные программы:

1. Программа обновления жилого фонда, лифтового хозяйства и коммуникаций, ремонта фасадов, для чего предусмотреть механизм взаимодействия и внедрения грантовых программ для частных собственников;
2. Программа превращение «саманного пояса» столицы в современные жилые комплексы путем строительства на их территории многоквартирных домов с индивидуальной планировкой, позволяющей учитывать культурную самобытность собственников жилых строений, а также проектирования жилых комплексов, как микрорайонов со своей необходимой инфраструктурой. Для этого необходимо произвести изъятие земельных участков, где собственники строений станут собственниками построенных квартир.
3. Программа всеобщей газификации жилых массивов и озеленения, для сохранения благоприятной окружающей среды;
4. Программа дорожного строительства и оптимизации дорожного трафика, строительство «умных» развязок, «карманов» и боковых полос для поворотов, а также установка «умных» светофоров с контролем трафика, выделение отдельной полосы для общественного транспорта. Эта программа позволит запустить индивидуальный экологичный транспорт (велосипеды, электросамокаты и электроскутеры и другое) и развить пешеходные зоны и т. д.

**5.2 Развитие товариществ собственников жилья (ТСЖ)**

В настоящее время в Кыргызской Республике 96% жилищного фонда страны находится в частной собственности. Увеличение количества приватизированных квартир, а соответственно и числа частных собственников жилья вызывает необходимость развивать коллективные формы владения и управления жилищным фондом. Материальной основой такого объединения становится общее имущество, а организационно-правовой формой – зачастую товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Необходимость управления общим имуществом многоквартирного дома, как особого объекта недвижимого имущества, отмечена в жилищном законодательстве. Под общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме понимается комплекс вспомогательных помещений, инженерного оборудования внутри многоквартирного дома, обслуживающий более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения и прочее), а также придомовые земельные участки. Это имущество находится в общей долевой собственности собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного дома.

Управление всем этим имуществом может осуществляться непосредственно самими собственниками, ТСЖ, управляющими компаниями, жилищно-эксплуатационными кооперативами, государственными или муниципальными предприятиями. Последние могут управлять общим имуществом в случае, если многоквартирный дом находится в государственном или муниципальном жилищном фонде. Жилищно-строительные кооперативы после завершения строительства многоквартирного дома могут быть преобразованы в жилищно-эксплуатационный кооператив, который будет осуществлять цели - сохранить и управлять общим имуществом собственников квартир.

Собственники общего имущества многоквартирных домов вправе выбрать такие формы управления, как управление управляющей компанией, собранием собственников или товариществом собственников жилья.

В городе Бишкек большинство собственников квартир многоквартирного дома предпочитают управление общим имуществом ТСЖ, которые являются базовыми институтами, обеспечивающими управление жилищным фондом и его обслуживание. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом, представляющим объединение собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома для совместного управления и эксплуатации общего имущества. Оно является некоммерческой организацией, задача которой заключается не в получении прибыли, а в эффективном содержании и использовании объектов общего имущества в соответствии с пожеланиями собственников и требованиями законодательства. ТСЖ создается собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. В одном доме может быть создано только одно ТСЖ.

Потенциал ТСЖ в плане улучшения качества жилищно-коммунального обслуживания значителен, но широкое развитие данной формы домовладения требует проведения обоснованной политики со стороны органов местного самоуправления, решения выявляемых практикой недоработок, более четкого определения стимулов к образованию ТСЖ, а также самоорганизации жителей. Для образования ТСЖ в большинстве многоквартирных домах и их эффективной деятельности, исполнительный орган местного может подготовить программу развития ТСЖ, в которой могут быть обозначены меры административного, законодательного характера, способствующие осознанному решению собственников жилых помещений создавать ТСЖ и оказывать им всемерное содействие в управлении общим имуществом; материальной поддержке ТСЖ по реновации внешнего облика домов и улучшения придомовых земельных участков; повышению потенциала на системной основе руководителей ТСЖ и т.д..

Сами ТСЖ должны на постоянной основе повышать профессиональный потенциал своих работников, улучшать коммуникации с жильцами, информировать собственников общего имущества о применении новых технологий по улучшению состояния общего имущества, тепло – энергосбережения, озеленения территорий и рационального использования природных ресурсов и т.д.; развивать способы отчетности о доходах и расходах, связанных с использованием общего имущества.

**5.3. Контроль за сохранностью жилищного фонда г. Бишкек**

Органы местного самоуправления и их должностные лица, а также граждане, юридические лица, являющиеся собственниками и пользователями жилых помещений, обязаны соблюдать сохранность жилищного фонда, бережно относиться к инженерному оборудованию, объектам благоустройства, соблюдать правила пользования жилым домом, земельным участком при многоквартирном доме и другими местами общего пользования.

Все субъекты жилищных отношений несут ответственность за сохранность жилищного фонда в порядке, установленном законом.

В соответствие с жилищным законодательством контроль технической эксплуатации жилого дома осуществляет собственник здания или уполномоченное им лицо в виде эксплуатационного и инструментального контроля в порядке, установленном техническими регламентами в области безопасности зданий и сооружений.

В процессе эксплуатации жилого дома государственный надзор осуществляется уполномоченными государственными органами в соответствии с техническими регламентами в области безопасности зданий и сооружений.

Для обеспечения сейсмостойкости жилых помещений специально уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления проводят обязательную проверку соответствия состояния конструкций, помещений, конструктивных мероприятий требованиям норм и проектному решению по обеспечению сейсмостойкости, по которому было возведено данное здание. При обнаружении физического износа здания, который может привести к разрушению здания, указанные органы обязывают собственников зданий провести мероприятия по усилению несейсмостойких жилых зданий или рекомендуют выселение жильцов из жилых помещений, не подлежащих реконструкции.

Собственники и пользователи жилых помещений должны обеспечить пожарную безопасность и выполнение требований пожарной безопасности, установленных законодательством, на территории жилых и нежилых помещений, а также предоставлять специально уполномоченному государственному органу по надзору за соблюдением требований пожарной безопасности и представителям добровольных пожарных формирований возможность проводить пожарно-технические обследования. Порядок проведения пожарно-технического обследования жилых помещений осуществляется в порядке, установленном законодательством.

Собственники и пользователи жилых помещений обязаны проводить мероприятия по теплозащите жилых помещений и мест общего пользования с нормируемой температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха. Порядок осуществления мероприятий по теплозащите жилых помещений определяется законодательством.

Для защиты эксплуатируемых жилых помещений от природных стихийных бедствий должен периодически, но не реже одного раза в три года, проводиться контроль работоспособности системы защиты от воздействия различных природных бедствий. Одновременно с этим уполномоченный государственный орган должен выявлять возникновение новых опасных природных воздействий с тем, чтобы установить категории опасности природных процессов для жилищного фонда, находящегося в эксплуатации. Порядок осуществления контроля работоспособности системы защиты от воздействия природных стихийных бедствий и выявления возникновения новых опасных природных воздействий определяется законодательством.

Переустройство помещений в жилых зданиях может осуществляться собственником жилого помещения в порядке, определяемом законодательством, под надзором уполномоченного органа и органа, осуществляющего деятельность в области эксплуатации жилищного фонда.

Уполномоченные органы, осуществляющие деятельность в области эксплуатации жилищного фонда, проводят регулярный контроль за обеспечением его безопасной эксплуатации. Порядок проведения контроля за эксплуатацией жилищного фонда осуществляется в соответствии с нормами и по согласованию со специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими государственный надзор и контроль в области обеспечения безопасной эксплуатации жилищного фонда и инженерных систем. Должностные лица специально уполномоченного государственного органа, осуществляющие контроль обеспечения безопасной эксплуатации жилищного фонда, при выявлении нарушений обязаны давать предписания и составлять соответствующие протоколы собственникам жилищного фонда для устранения обнаруженных нарушений.

1. <https://www.un.org/ru/youthink/urbanization.shtml> [↑](#footnote-ref-2)
2. Национальные обзоры по жилищному сектору. Кыргызстан. ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ [↑](#footnote-ref-3)
3. [https://unece.org/sites/default/files/2020-12/NAbdyrasulova%20Bishkek%20Draft%20Assessment%20Report%20%E2%80%93%20Key%20Findings%2010%20Dec%20RUS.pdf](https://unece.org/sites/default/files/2020-12/NAbdyrasulova Bishkek Draft Assessment Report – Key Findings 10 Dec RUS.pdf) [↑](#footnote-ref-4)