**ПРОЕКТ**

**ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА г. БИШКЕК НА 2022-2030 годы**

СОДЕРЖАНИЕ:

ВВЕДЕНИЕ

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ПОНЯТИЯ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДАННОМ ДОКУМЕНТЕ

1.2. СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА БИШКЕКА

1.3. ЖИЛИЩНЫЕ СТРАТЕГИИ, ПОЛИТИКИ, ПРОГРАММЫ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ И БИШКЕКА

1.4. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ И БИШКЕКА

1.5. ВЫВОДЫ

II. ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА г. БИШКЕК

III. СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

IV. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН, ПРОЖИВАЮЩИХ В НЕФОРМАЛЬНЫХ ПОСЕЛЕНИЯХ

V. СОДЕЙСТВИЕ РАЗВИТИЮ РЫНКА ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ г. БИШКЕК

VI. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ БИШКЕКА

VII. СОХРАННОСТЬ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА БИШКЕКА

**ВВЕДЕНИЕ**

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.

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.

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 в целях обеспечения каждому городскому жителю его права на достаточное жилище, которое является важным правом человека, предусмотренное в ряде международных договоров, участницей которых является Кыргызская Республика (далее - КР), в Конституции КР, Жилищном кодексе КР и других законах и НПА.

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. В жилом помещении должен быть доступ к безопасной питьевой воде, энергии для приготовления пищи, отоплению, освещению, канализации, а также к аварийным службам.

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.

Специальные докладчики ООН, соответствующие комитетырекомендуют государствам разрабатывать стратегии, **ж**илищные политики, поощряющие различные формы собственности жилья для удовлетворения потребностей в жилье групп с разными доходами. В настоящее время в большинстве стран мира 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, обеспечение эффективного управления муниципальным жилищным фондом; При этом жилищные стратегии, политики могут разрабатываться как на национальном, так и на субнациональном уровнях.

Также в 2015 году после предоставления Кыргызстаном Универсального периодического отчета в ООН Комитет по экономическим, социальным и культурным правам ООН дал Кыргызстану рекомендацию 22: «22. Просьба представить информацию о мерах по разработке комплексной **жилищной политики**, включающей различные формы домовладения, такие как арендованное/арендованное жилье и приобретение жилья за счет долевого строительства».

Исходя из выше указанного разработана данная Жилищная программа г. Бишкек на 2022-2030 годы, в которой рассматриваются вопросы состояния жилищного фонда, принятых жилищных программ, законодательства, регулирующего жилищные отношения, и определяются приоритетные направления жилищной политики на предстоящие несколько лет.

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1. ПОНЯТИЯ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДАННОМ ДОКУМЕНТЕ**

**- арендное служебное жилье -** совокупность жилых помещений, которые используются для проживания муниципальных служащих и сотрудников муниципальных учреждений и предприятий на условиях возмездного пользования;

**- городская черта** - границы земель города, отделяющие его от других категорий земель, определяемых на основе генерального плана развития города, утвержденного Правительством КР;

**- долевое строительство** - форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация привлекает денежные средства участников долевого строительства — граждан или юридических лиц — для строительства объектов недвижимости;

**- жилищная политика** — проводимая органами государственной власти и местного самоуправления политика, направленная на обеспечение нуждающихся жильем, в которой должны быть отражены основные нормы жилищного кодекса КР;

**- жилищно-строительный кооператив** - некоммерческий кооператив - добровольное объединение людей с целью удовлетворения своих общих социальных потребностей в жилье через его строительство и дальнейшее управление;

**- коммерческого жилье** - совокупность жилых помещений, которые используются для проживания граждан на условиях возмездного пользования;

**- общее имущество в многоквартирном доме,** находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома - 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;

**- служебное арендное жилье** - 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;

**- социальное арендное жилье** — совокупность жилых помещений, используемых для проживания представителей уязвимых групп населения, определенных законодательством;

**- специализированный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений, предоставляемых отдельным категориям граждан в целях их социальной защиты;

**- товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме** - юридическое лицо, некоммерческая организация, создаваемая собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом (комплексом недвижимого имущества) в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

**урбанизация -** (англ. urbanization, от латинских слов urbanus – городской, urbs – город), всемирно-исторический процесс повышения роли городов в развитии человечества, который охватывает изменения в размещении производительных сил, прежде всего в размещении населения, его социально-профессиональной, демографической структуре, образе жизни, культуре и т.д.

**- уязвимые группы населения** — граждане КР, не обеспеченные жилыми помещениями, и не имеющие объективной возможности накопить средства на приобретение жилья на рыночных условиях или арендовать его на рынке арендного жилья: дети-сироты, ЛОВЗ, многодетные матери;

**- эскроу-счет** — специальный счет в банке, который при долевом строительстве жилого дома открывается для расчетов между покупателем жилого или нежилого помещения в строящемся доме и застройщиком, плательщик вносит деньги в банк, после чего они депонируются, как гарантия платежа для застройщика.

БГК — Бишкекский городской кенеш

ГЖФ - государственный жилищный фонд

ЖСК - жилищно-строительный кооператив

ЖК КР – Жогорку кенеш Кыргызской Республики

КР – Кыргызская Республика

КССР – Киргизская Советская Социалистическая Республика

МЖФ — муниципальный жилищный фонд

НПА — нормативный правовой акт

ОМСУ — орган местного само управления

СССР – союз Советских Социалистических Республик

**1.2. СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА БИШКЕКА**

Город Бишкек является столицей КР, городом республиканского значения. На данный момент площадь территории города Бишкек составляет 160 кв. км., население по состоянию на 2021 год составляет 1 074 075 человек.

Жилищная политика КССР шла в тренде общепринятых в СССР тенденции[[1]](#footnote-2). В Бишкеке, как и в других городах страны, есть еще дома разных периодов строительства:

 - 30-е годы, одноэтажные бараки, расположившиеся возле строящихся фабрик и заводов, двухэтажное жилье эпохи Интергельпо[[2]](#footnote-3) (Ленинский район);

 - 50-е годы, «Сталинки», расположенные в центральной части города, и **стихийно сформированные жилые районы индивидуального жилья,** к которым можно отнести районы, получившие в обществе названия «Шанхай», «Токолдош» и «Кузнечная крепость», жильцы которых на протяжении многих лет не могут оформить права на индивидуальные жилые дома и соответственно на земельные участки, т.к. они изначально были самовольными постройками, которые по законодательству должны быть снесены лицами, осуществившими такие строения;

 - 60-е годы, «Хрущевки», дома 104 серии, построенные в основном в 3,4,5,6 микрорайонах, а рядом с крупными предприятиями (например, завод им. Фрунзе, им. Ленина и др.) расположенные **общежития коридорного типа (**Ленинский район)[[3]](#footnote-4);

 - 70-е – 80-е годы, дома улучшенной планировки 105 и 106 серий «чешские проекты» (комнаты, туалет и ванна раздельные, кухни большей квадратуры), построенные в основном в 12 микрорайоне, микрорайонах «Асанбай» и «Аламедин», и точечно в 11, 10 микрорайонах, а также общежития «малосемейного» типа (однокомнатные квартиры), например, завода ЭВМ, расположенные в восточной части города;

- 80-х годы, началось интенсивное строительство ЖСК. В основном они сосредоточены в последнем построенном в советское время 12 микрорайоне и микрорайоне «Асанбай»: ЖСК «Майский», «Комсомолец» и др. Для финансирования ЖСК в январе 1988 года была создана Киргизская контора Жилсоцбанка СССР, которая выполняла те же функции, что и упразднённый ранее Цекомбанк — производить операции по кредитно-расчетному обслуживанию и финансированию **жилищно-коммунального** хозяйства, государственной и кооперативной торговли, бытового обслуживания лёгкой и местной промышленности, а также сферы **кооперативной** и индивидуальной трудовой деятельности. Благодаря этому кредитованию тысячи граждан Кыргызстана смогли приобрести жилье. Особенностью ЖСК является то, что они с самого начала на собственные средства содержали места общего пользования, которые изначально имели статус частной собственности.

Строительством жилья занималась государственная структура, преемником которой стал нынешний госстрой. Управлением и эксплуатацией существующего жилья занималось Министерство жилищно-коммунального хозяйства КССР[[4]](#footnote-5), которое на настоящий момент в связи с приватизацией практически всего ГЖФ было ликвидировано.

На момент обретения независимости в 1991 году жилищный фонд КР составлял 50 млн. кв. м, а обеспеченность жильем в республике составляла 12,2 кв. м на одного человека[[5]](#footnote-6).

**Вот такой жилищный фонд с различными проблемами остался от советского периода истории КР.**

С 1991 года жилищный сектор страны попал в условия структурной реформы в рамках общего перехода к рыночной экономике, что вызвало:

- изменение формы собственности в том числе и на жилье;

- устранение государства от обязанности прямого обеспечения жильем;

- децентрализацию связанных с жильем функций в пользу местных органов с власти;

- прекращение с 1991 года выделения бюджетных ассигнований на ремонт домов;

- приватизацию жилищного фонда (к 1994 году было приватизировано 90% жилищного фонда);

- удовлетворение потребности в жилье за счет не общественных фондов потребления, а собственных средств граждан;

- создание рынка жилья.

Эти факторы вызвали, в свою очередь, структурные изменения жилищного фонда страны.

**Количественные изменения** произошли по нескольким причинам.

**Сокращение существовавшего жилищного фонда** за счет перепрофилирования и переустройства жилых помещений в нежилые. Только в 1991-2005 годах выбытие общей площади жилья составило 19,1 млн. кв. м. Для сравнения: за 2001-2006 годы построено в республике 2,8 млн. кв. м жилья[[6]](#footnote-7). С 2006-2021 года построено и введено в эксплуатацию 16,3 (16257500) кв. м жилья[[7]](#footnote-8). т.е. за 15 лет строительства жилья не перекрыли потери от перепрофилирования. И все это перепрофилирование жилых помещений под помещения другого функционального назначения произошло в условиях запрета дачи разрешения без особой государственной надобности. Коррупция в этой сфере достигла больших размеров.

**Сокращения бюджетного финансирования** привело к резкому сокращению государственного и муниципального строительства. Например, фактически в 2001-2005 годы было введено 2,3 млн. кв. м жилья, из которых за счет государственных средств было построено 9,2 тыс. кв. м жилья. В итоге объем ввода жилья за счет государственных средств от общего объема ввода жилья фактически составил всего 0,8% от общего объема ввода жилья. В 2008-2010 годах вместо запланированных 4,1 млн. кв. м социального жилья было построено около 65 тыс. кв. м жилья. Сокращение строительства государственного и муниципального жилья сделало жилье не доступным малоимущим гражданам и гражданам со средним доходом.

В 2014 году было построено за счет бюджетного финансирования 4 дома на 225 квартир. Эти дома были переданы обществу слепых и глухих, которое допустило нарушения в распределения этого жилья и в статусе, что привело к скандалам и судебным разбирательствам.

В Бишкеке были сделаны попытки строительства коммерческого жилья за счет привлечения частного иностранного капитала:

 - микрорайон «Джал-Артис»[[8]](#footnote-9);

 - 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"[[9]](#footnote-10);

Мэрией города Бишкек в целях решения жилищных проблем
бюджетников в рамках Программы «Социальное жилье» в 2011 году был введен в эксплуатацию 90-квартирный жилой дом для ветеранов ВОВ и работников бюджетных организаций в микрорайоне "Восток-5".

Все вышеприведенные примеры являлись разовыми проектами, предоставление доступного жилья осуществлялось на льготных условиях и в первую очередь для работников бюджетной сферы.

С начала 2021 года в странах ЕАЭС введено более 64.6 млн кв метров жилья. Из них 683.6 тысячи кв. м приходится на Кыргызстан, что составляет всего 1% от всего построенного жилья.

**Качественные изменения жилищного фонда.** Приватизация жилищного фонда и прекращение бюджетных ассигнований на ремонт привели к ускоренному старению жилищного фонда и резко обострили проблему его сохранности, а именно мест общего пользования в многоквартирных жилых домах. В советское время граждане, получившие квартиры, не думали о том, кто убирает подъезды, метет двор, делает ремонт коммуникаций, т.к. этим занимался собственник — государство через систему жилищно-коммунальных предприятий Министерства жилищно-коммунального хозяйства КССР (домоуправления), на что оно тратило миллионы советских рублей. После приватизации весь груз ухода за общим имуществом легло на плечи новых собственников.

Перепрофилирование и переустройство жилых помещений, снос несущих стен в домах комплексной постройки и в панельных домах, перенос коммуникаций в многоквартирных домах породили проблему нарушения сейсмостойкости домов, нарушение технических параметров дома.

85% существующего жилищного фонда было построено еще в советское время, и в настоящее время состояние многих зданий продолжает ухудшаться, что требует решение вопросов реновации целых районов, модернизации и реконструкции существующего жилья.

На качество жилья в Бишкеке повлиял такой процесс как начавшаяся в 90-е годы миграция в Бишкек сельского населения из регионов. Приток сельских мигрантов в города продолжается на протяжении всех лет независимости КР. Так в Бишкеке в 1999 году проживало 762 308 человек, а в 2020 году уже 980 000 человек. На начало 2021 года население Бишкека уже составляет 1 074 075 человек, т.е. только за один год население Бишкека увеличилось на 94075 человек, или на 10%, что ложится тяжелым бременем на инфраструктуру Бишкека.

Приток населения в Бишкек породило появление 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 КР, 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[[10]](#footnote-11). 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. Качество построенного жилья остается низким. 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, а предусмотренные под социальные объекты территории были просто захвачены и застроены. 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. Уровень бедности во многих новостройках выше уровня бедности в целом по городу, который в 2020 году по Бишкеку составил 16,8%[[11]](#footnote-12).

С 2006 года по 2020 годы в стране было построено 19257,5 кв.м жилья, в Бишкеке 5761,70, что составляет 35% от всего построенного жилья. Обеспеченность жильем по стране на 2020 год в среднем составляет 13 кв. м на человека, в Бишкеке — 13,1 кв.м. Построенное жилье не может обеспечить жителей Бишкека в полном объеме.

С момента обретения независимости численность населения Кыргызстана, в целом, и Бишкека, в частности, росла быстрее, нежели жилищный фонд страны[[12]](#footnote-13).

**1.3. ЖИЛИЩНЫЕ СТРАТЕГИИ, ПРОГРАММЫ И ПОЛИТИКИ**

В стране за 30 лет так и не были разработаны стратегии и политики в сфере жилья. В страновых стратегиях жилищные вопросы носят фрагментарный, а по большей части декларативный характер, не учитывают потребностей населения, финансовых возможностей государства и частного сектора, и рекомендации ООНовских структур правительству страны.

За 30 лет было принято 8 жилищных программ, первая из которых появилась только в 1998 году. Большинство программ фрагментарны, нацелены на решение отдельных проблем и конкретных задач.

Одной из слабых сторон принятых жилищных программ, начиная с 2000 года, является ориентация их на жилье как на ТОВАР, а не ПРАВО. В Концепции 2000 года жилье признается как «**важнейший потребительский товар».**

Все жилищные программы практически направлены на развитие рыночных взаимоотношений в секторе жилья. Основное внимание уделяется ипотечному кредитованию, для чего в 1999 году принимается Закон КР «Об ипотеке», в 2016 году создается ОАО «Государственная ипотечная компания» (далее — ГИК), в 2017 году принимается Закон КР «О государственном ипотечном жилищном кредитовании». Последние программы 2015 года «Доступное жилье 2015-2020" и 2021 года «Мой дом» на период 2021-2026 годы полностью посвящены расширению ипотечного финансирования через рыночные финансовые инструменты: выпуск ценных бумаг, создание правовой основы деятельности жилищно-сберегательных кредитных компаний, внедрение принципов ГКЧП (привлечение частных финансовых средств) для строительства жилья и др.

Во всех программах отсутствует такое направление жилищной политики, как строительство государственного и муниципального **некоммерческого арендного жилья** и **социального жилья** для уязвимых групп населения. Правам уязвимых групп населения на ДЖ посвящены несколько строк в Национальной программе жилищного строительства на 2008-2010 годы: «В части государственного финансирования строительства жилья для категории граждан из числа нуждающихся, которым гарантируется выделение жилья, государство может предоставить жилье по договору найма ограниченной категории населения из числа остро нуждающихся».

В программах отсутствует такое направление жилищной политики как поддержка коллективной собственности в ЖСК (жилищно-строительный кооператив). Данный способ приобретения жилья был развит в 30-е годы во времена НЭПа и в конце 80-х годов в СССР. Несмотря на наличие законодательного регулирования данного способа строительства жилья за 30 лет не было построено ни одного ЖСК. Это было связано с наличием коррупционных схем в предоставлении земли.

Либерализация рынков жилья и содействие жилищным проектам, которые в первую очередь нацелены на строительство жилья на основе привлечения собственных средств граждан через систему ипотечного кредитования, с одной стороны, и уровень бедности в 2020 году выросший до 25,3%[[13]](#footnote-14), низкая платеже способность большинства населения, отсутствие строительства государственного и муниципального жилья для уязвимых групп населения, с другой стороны, отсекают большой пласт населения страны от доступа к жилью. Такое положение свидетельство того, что государство не прислушивается к рекомендациям ООНовских структур, не может выполнить нормы статей собственной Конституции страны.

**1.4. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО**

С учетом всех жилищных проблем, возникших после 1991 года, был принят в 2013 году Жилищный кодексе КР, разработанный на принципах: соблюдения и защиты прав и законных интересов собственников и пользователей жилого помещения, неприкосновенности жилья, целевого использования жилищного фонда, равенства всех форм собственности на жилое помещение, доступности информации о правах на жилое помещение, обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, обеспечение участия граждан во всех процессах принятия решения, которые оказывают влияние на реализацию права на достаточное жилое помещение, обеспечения сохранности жилищного фонда.

Все жилые помещения, пригодные для проживания, имеющие зарегистрированный код недвижимого имущества, и находящиеся на территории города Бишкек, составляют жилищный фонд г. Бишкек. Введение частной собственности на жилье определило три разновидности жилищного фонда: 1) ГЖФ, в который входят жилые помещения государственных органов, которые им и распоряжаются; 2) МЖФ, которым распоряжается исполнительный орган МСУ, 3) частный жилищный фонд.

В соответствии с выше указанными принципами Жилищного кодекса в нем нашли отражение следующие направления жилищных отношений:

1) определение функций государственных и муниципальных органов в сфере жилищных отношений в условиях новых рыночных отношений;

2) развитие государственного, муниципального и частного жилья;

3) развитие социального и специализированного жилищного фондов;

4) стимулирование строительства коммерческого жилья и поддержка жилищно-строительных кооперативов;

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;

9) эффективное использование и сохранностт жилищного фонда;

10) развитие ТСЖ - нового института управления общим имуществом в многоквартирном доме в условиях частной собственности на помещения и др.

Жилищный кодекс определяет одну из главных функций представительных органов МСУ - утверждение политических документов развития и строительства жилищного фонда, коммунального обслуживания и благоустройства в данной местности, к которым относятся стратегии, политики и программы.

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

Порядок предоставления социального жилья, находящегося в государственной и муниципальной собственности, определен Законом КР «О социальном жилье».

Вопросы управления общим имуществом в многоквартирных домах регулируются Законом КР «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме».

В реализацию норм Жилищного кодекса ОМСУ г. Бишкек приняты различные подзаконные акты.

МЖФ по его целевому назначению подразделяется на следующие группы:

1) социальное арендное жилье;

2) служебное арендное жилье;

3) специализированный жилищный фонд;

4) жилищный фонд для коммерческого использования.

**1.5. ВЫВОДЫ**

1.5.1. Уменьшение количества жилья сказалось на таком показателе как **обеспеченность жильем на одного человека**. В соответствии с социальными стандартами ООН показатель обеспеченности должен составлять 30 кв. м на одного жителя. В КР в 2021 году он составил 13% по стране.

1.5.2. Наиболее сильно уменьшилось количество жилья в Бишкеке. Если обеспеченность жильем на одного человека в 2011 году составляла 22,6%, то в 2020 году он снизился до 13,1%.

1.5.3. Порожденные внутренней миграцией в советское время и после 1991 года **стихийно сформированные жилые районы индивидуального жилья,** новостройки, где сосредоточена городская беднота, требуют реновации и модернизации.

1.5.4. Ухудшение качества существующего и строящегося жилья требуют реновации жилых районов и модернизации зданий.

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

1.5.6. Анализ жилищных программ показывает необходимость разработки комплексной и согласованной жилищной стратегии на национальном и субнациональном уровнях страны для преодоления фрагментарности инициатив в области жилищного строительства и обеспечения устойчивости функционирования жилищного сектора[[14]](#footnote-15)

1.5.7. Анализ жилищного законодательства показывает, что оно в целом соответствует мировым стандартам, но многие нормы не исполняются и не реализуются. Необходимо просто их исполнить и обеспечить права граждан на достаточное жилище.

**II. ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА г. БИШКЕК**

Хотя у мэрии Бишкека есть существенные земельные активы в пределах городской черты, она все же недостаточно продвинулась 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.

Главная цель ОМСУ — развитие городской инфраструктуры, улучшение качества жизни горожан, характеризующееся повышением уровня жизни населения, повышением уровня здоровья и продолжительности жизни. Все земли в границах Бишкека находятся в ведении ОМСУ за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности.

Жилищная политика распространяет свое действие на отношения между органами государственной власти, органами МСУ города Бишкек, гражданами и юридическими лицами по поводу рационального использования жилищного фонда.

Настоящая Жилищная политика города Бишкек определяет основные цели, задачи, принципы и направления деятельности ОМСУ города Бишкек в сфере обеспечения прав граждан на достаточное жилище, а также меры по развитию и обеспечению сохранности жилищного фонда в городе Бишкек на 2022-2030 годы.

Целью Жилищной политики является повышение доступности горожан к достаточному жилищу.

Задачи Жилищной политики на 2022-2030 годы:

1) создание условий для осуществления права на достаточное жилище через развитие **муниципального арендного жилья** для определенных категорий граждан: уязвимых групп населения и работников муниципальных организаций и предприятий;

2) обеспечение прав граждан, проживающих в неформальных поселениях советского периода и в новых жилых массивах индивидуальных домов, возникших после 1991 года, через разработку отдельной стратегии в отношении неформальных поселений;

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

4) развитие эффективного управления жилищным фондом в городе Бишкек в целях его сохранности.

**III. СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ**

МЖФформируется следующими способами:

1) в результате строительства новых жилых домов за счет средств ОМСУ;

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

3) посредством передачи жилых помещений государственной собственности ОМСУ в соответствии с законодательством и в порядке, определяемом Правительством КР;

4) на основе судебных актов;

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

6) через членство в ЖСК;

7) по иным основаниям, предусмотренных законодательством.

Права на жилые помещения возникают с момента государственной регистрации этих прав в порядке, установленном законодательством. Право устанавливающими документами на объекты муниципальной собственности являются законы, указы Президента КР, постановления Правительства КР, решения суда, договоры и иные сделки, а также другие предусмотренные законодательством КР акты, устанавливающие право муниципальной собственности на имущество. МЖФ подлежит учету и регистрации в реестре жилых помещений МЖФ, который осуществляется исполнительным органом МСУ. Задачей такого учета является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей. Данные учета должны быть опубликованы в открытом доступе. Порядок ведения учета объектов МФЖ устанавливается представительным органом МСУ в виде инструкции или положения. Для учета жилых помещений исполнительный орган МСУ должен проводить инвентаризацию жилых помещений не реже одного раза в два года в порядке, установленном НПА.

Для обеспечения уязвимых групп населения жильем исполнительный орган МСУ 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. Учет таких граждан должен производиться с применением новых технологий, обеспечивающих прозрачность постановки на учет, открытости информации для граждан и возможности контроля за справедливым движением очередности лиц в списке.

Для реализации гарантий предоставления жилых помещений муниципальным служащим, работникам муниципальных предприятий исполнительный орган МСУ может формировать МЖФ в виде служебного жилья, которое может предоставляться в порядке, установленном представительным органом МСУ в соответствие с жилищным законодательством. В отсутствие такого специального фонда работники муниципалитета, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут объединиться в ЖСК и совместно нести расходы на строительство многоквартирного дома.

Для ЖСК, объединяющих муниципальных служащих, мэрия обязана предоставить им земельный участок на безвозмездной основе в соответствии с существующим законодательством, что делает построенное жилье дешевле, чем на рынке жилья в силу отсутствия доли стоимости земельного участка. При этом созданный ими ЖСК вправе для строительства многоквартирного жилого дома привлечь строительную организацию.

Члены данного ЖСК не вправе продавать построенные квартиры другим лицам с целью получения ими выгоды, иначе действия его должностных лиц могут быть оценены как противоправные, поскольку его создание обусловлено реализацией гражданами их субъективного права на достаточное жилище.

В целях обеспечения прав этих двух групп населения исполнительный орган МСУ в течение 2022 года должен разработать, а депутаты БГК утвердить **Программу развития муниципального жилищного фонда на 2023-2030 годы -** документ, определяющий методы осуществления целей и задач городской жилищной политики в виде конкретного перечня мероприятий, направленных на комплексное решение жилищной проблемы на уровне города Бишкек.

В основу методики разработки программ городского жилищного развития 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 развития в конкретный год должно определяться в несколько этапов. Сначала надо произвести оценку потребности в социальном, служебном жилье, соответствия этой оценки производственным мощностям подрядных строительных предприятий и возможностям вторичного рынка жилья, а самое главное возможностям бюджетного финансирования.

На основании оценки потребностей необходимо разработать конкретный план поэтапного приобретения жилья наиболее экономическими способами. Необходимо рассмотреть вопрос приобретения вторичного жилья на основании постепенного погашения стоимости приобретенного жилья.

При планировании строительства жилых домов ОМСУ 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 ОМСУ правил застройки и землепользования в границах их юрисдикции.

При строительстве домов должны применяться энергосберегающие технологии.

Такому же планированию должна быть подвергнута и модернизация существующего МЖФ. Необходимо разработать и принять программы обновления жилых домов, лифтового хозяйства и коммуникаций, ремонта фасадов, для чего предусмотреть механизм взаимодействия и внедрения грантовых программ.

Для организации всех мероприятий по приобретению муниципального жилья создать при мэрии Фонд жилищного развития, в функции которого включить: разработку программ, строительство жилья, модернизацию жилья, поиск источников финансирования приобретения жилья и т.д.

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.

**IV. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН, ПРОЖИВАЮЩИХ**

**В НЕФОРМАЛЬНЫХ ПОСЕЛЕНИЯХ**

Для разрешения вопросов жителей неформальных поселений советского периода и новых жилых массивов БГК должен создать специальную комиссию для изучения ситуации с правами их жителей на достаточное жилище, которая на основании исследования разработает программу развития каждой новостройки, исходя из количественных и качественных индикаторов права на достаточное жилище.

Программы развития каждой конкретной новостройки должны быть разработаны с учетом лучших мировых практик реновации и модернизации депрессивных районов одноэтажной застройки. Программа превращения «саманного пояса» столицы в современные жилые комплексы может осуществляться 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, всеобщей газификацией и озеленением, для сохранения благоприятной окружающей среды. Для этого необходимо произвести изъятие земельных участков, где собственники строений станут собственниками построенных квартир.

В новостройках, где отсутствуют объекты муниципальной социальной инфраструктуры (образовательные, медицинские и культурные учреждения, зеленые зоны), необходимо предусмотреть приобретение необходимых земельных участков (в случае отсутствия в муниципальной собственности) на строительство этих объектов социальной инфраструктуры.

При выявлении новостроек, которые расположены на территориях, небезопасных для проживания, начать процедуру принудительного переселения с предоставлением гражданам другого жилья 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.

Для проведения модернизации этих поселений ОМСУ, как публично-правовые образования, вправе осуществлять изъятие для общественных нужд земельных участков, находящихся в частной собственности граждан и юридических лиц в соответствии с существующим законодательством. Общественными нуждами в данном случае будут: 1) размещение следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: а) объекты транспорта, путей сообщения, инженерной и дорожно-транспортной инфраструктуры (здания, сооружения и линейные трассы), информатики и связи, электрического и газового снабжения; б) объекты, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; е) объекты социальной инфраструктуры, строящиеся за счет средств республиканского или местного бюджета (школы, детские садики, больницы и поликлиники); ж) объекты тепло- и водоснабжения муниципального значения. Порядок и условия изъятия земельного участка для общественных нужд определяются земельным законодательством.

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.

**Y. СОДЕЙСТВИЕ РАЗВИТИЮ РЫНКА ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ БИШКЕКА**

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

ОМСУ при наличие свободных земельных участков в Бишкеке вправе предоставлять гражданам и юридическим лицам КР земельные участки для строительства многоквартирных жилых домов для последующей их реализации (ст. 66 Жилищного кодекса КР).

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, на возмездной основе путем проведения аукциона.

При выставления земельного участка на аукцион 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.

Жилые помещения, построенные гражданами и юридическими лицами, должны соответствовать требованиям, установленным жилищным законодательством. Объекты инженерной инфраструктуры, построенные застройщиками для жизнеобеспечения жилых и нежилых помещений (трансформаторные подстанции, электрические сети, насосные станции, трубопроводы различного назначения, кабельные линии), должны быть переданы новым собственникам, которые могут передать это имущество на баланс снабжающим организациям на условиях предоставления ими товаров в счет погашения стоимости этого имущества.

При строительстве домов на принципах долевого строительства, средства граждан должны аккумулироваться на специальных эскроу-счетах в банках.

При строительстве домов на принципах долевого строительства обязательно создание компенсационного фонда долевого строительства.

Необходимо создание и ведение единого реестра застройщиков, привлекающих денежные средства бишкекчан на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов.

К аукциону по предоставлению земельного участка для строительства жилого дома на принципах долевого строительства для предотвращения махинаций и обмана дольщиков допускаются только те строительные организации, у которых уставный капитал составляет 70% от стоимости возводимого жилья.

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

БГК с учетом выше указанных положений Жилищной политики обязан разработать новое положение о долевом строительстве г. Бишкек, признав ранее принятое «Положение **о порядке и условиях долевого строительства (создания) многоквартирных жилых домов в городе Бишкек»,** утвержденное постановлением Бишкекского городского кенеша депутатов от 27 ноября 2008 года № 20, недействительным.

БГК также должен разработать политику оказания помощи дольщикам, пострадавшим от мошеннических действий застройщиков, что позволит снизить напряженность в сфере долевого строительства.

**VI.** **УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ БИШКЕКА**

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.

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 – ТСЖ, управляющая компания, государственное

или муниципальное предприятие.

Необходимость управления общим имуществом многоквартирного дома, как особого объекта недвижимого имущества, отмечена в жилищном законодательстве. БГК во исполнение норм данного законодательства должен утвердить:

- определение порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (управляющего) для управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

- определение порядка управления многоквартирным домом МЖФ.

Собственники общего имущества многоквартирных домов вправе выбрать одну из форм управления решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений.

В большинстве стран мира предпочтение по управлению общим имуществом отдается такой форме управления как ТСЖ, который являются базовым институтом, обеспечивающим управление жилищным фондом и его обслуживание. Задача ТСЖ заключается не в получении прибыли, а в эффективном содержании и использовании объектов общего имущества в соответствии с пожеланиями собственников и требованиями законодательства. 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 МСУ, решения выявляемых практикой недоработок, более четкого определения стимулов к образованию ТСЖ, а также самоорганизации жителей. Для образования ТСЖ в большинстве многоквартирных домов и их эффективной деятельности, исполнительный орган МСУ 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 через:

- материальную поддержку ТСЖ в виде стимулирующих грантов для модернизации внешнего облика домов и улучшения придомовых земельных участков;

 - повышение на системной основе потенциала руководителей и членов правления ТСЖ через проведение тренингов и консультаций в акимиатах города;

- пропаганда форм управления общим имуществом через создание передач на государственных каналах;

- проведение различных конкурсов на лучшее ТСЖ города 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.

Высокая степень вовлеченности граждан в решение управленческих задач наблюдается тогда, когда органы государственной власти и органы МСУ 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 МСУ.

**VII. CОХРАННОСТЬ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА БИШКЕКА**

Органы МСУ и их должностные лица, а также граждане, юридические лица, являющиеся собственниками и пользователями жилых помещений, обязаны соблюдать и нести ответственность за сохранность жилищного фонда в порядке, установленном законом.

БГК для усиления контроля за сохранностью жилищного фонда Бишкека вправе принять НПА о жилищных инспекциях, в функции которой включить контроль за состоянием жилищного фонда всех форм собственности. В функции инспекции предусмотреть проведение ежедневных профилактических осмотров по обеспечению надлежащего содержания и защищенности жилищного фонда: закрытие и опечатывание чердачных, подвальных и иных технических помещений в многоквартирных домах в целях предотвращения доступа посторонним лицам; контроль за деятельностью ТСЖ, управляющих компаний в части надлежащего санитарного ухода за ПЗУ, подъездов и др.

БГК вправе принять нормативный правовой акт и заложить принцип обязательного страхования жилых помещений МЖФ, чем сможет снизить риски потерь таких помещений в результате действий непреодолимой силы.

БГК вправе принять НПА, запрещающие переустройство помещений в крупно- и мелко панельных домах, а также домах комплексной застройки.

В процессе эксплуатации жилого дома государственный надзор осуществляется уполномоченными государственными органами в соответствии с техническими регламентами в области безопасности зданий и сооружений (сейсмическая, радиационная, пожарная безопасность и др.). Порядок проведения обследования жилых помещений на предмет безопасной эксплуатации осуществляется в порядке, установленном законодательством.

1. . Жилищное строительство в СССР. https://ru.wikipedia.org [/wiki/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D0%BE%D0%B5\_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE\_%D0%B2\_%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE_%D0%B2_%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0). [↑](#footnote-ref-2)
2. . Интергельпо - промысловый кооператив из Чехословакии, добровольно направившийся строить социализм на территорию нынешней Киргизии. Главным образом состоял из чехов, словаков и венгров. В 1925 году был признан лучшим кооперативом Советского Союза. Ликвидирован в 1943, многие интергельповцы были репрессированы, другие вернулись в Чехословакию либо погибли на фронте. Часть интергельповцев осталась жить в г. Фрунзе ([Бишкек](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D1%88%D0%BA%D0%B5%D0%BA)). [↑](#footnote-ref-3)
3. . К.К.Умуралиева «Выборочное обследование уровня жизни городского населения, постоянно проживающего в общежитиях, интернатах, нежилых типах помещений», проведенное при поддержке Фонда местных инициатив в городской окружающей среде (ЛАЙФ) Программы развития ООН, согласно которому в общежитиях коридорного типа в основном сосредоточена городская беднота. [↑](#footnote-ref-4)
4. . <http://continent-online.com/Document/?doc_id=30311413> [↑](#footnote-ref-5)
5. . Сравни: обеспеченность жильем в России - 23,4 кв. м, в Казахстане - 19,6 кв. м, в Китае - 27 кв. м, в Норвегии - 74 кв. м (2006 г.), США - 69,7 кв. м (2010 г.), Дании - 50,6 кв. м (2003 г.). [↑](#footnote-ref-6)
6. . Национальная программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы, утверждена [постановлением](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/58739?cl=ru-ru) Правительства Кыргызской Республики от 26 ноября 2007 года № 562. [↑](#footnote-ref-7)
7. . <http://www.stat.kg/ru/> [↑](#footnote-ref-8)
8. . Постановление Правительства КР от 19 декабря 2006 года за № 862: строительство на средства южнокорейской фирмы 1392 квартир, из которых 400 квартир были определены как социальное жилье работникам **бюджетной сферы**, на условиях долгосрочного ипотечного кредитования под 10 % годовых, со сроком погашения 15 лет, закончилось скандалом и судебными разбирательствами. [↑](#footnote-ref-9)
9. . По данному проекту был реализован механизм субсидирования процентных ставок коммерческих банков, где Министерство финансов субсидировало 6% из 14% процентных ставок по ипотечным кредитам. [↑](#footnote-ref-10)
10. <https://unece.org/sites/default/files/2020-12/NAbdyrasulova%20Bishkek%20Draft%20Assessment%20Report%20%E2%80%93%20Key%20Findings%2010%20Dec%20RUS.pdf> [↑](#footnote-ref-11)
11. . http://www.stat.kg/ru/publications/uroven-bednosti-v-kyrgyzskoj-respublike/ [↑](#footnote-ref-12)
12. . Общий страновой анализ ООН по Кыргызской Республике. Обновленная версия.2019 год. [↑](#footnote-ref-13)
13. . <http://www.stat.kg/media/publicationarchive/2afbc1c8-168c-4a05-9cd2-071aeff8486e.pdf>: Уровень бедности населения Кыргызской Республики в 2020 году. [↑](#footnote-ref-14)
14. . Национальные обзоры по жилищному сектору. Кыргызстан. Европейская экономическая комиссия ООН. [↑](#footnote-ref-15)