

**А.М. Есенбаев**

НАО «Казахский агротехнический исследовательский университет  
имени С. Сейфуллина», Астана, Казахстан

**Информация об авторах:**

Есенбаев Аркен Маратович – докторант, НАО «Казахский агротехнический исследовательский университет имени С.Сейфуллина», Астана, Казахстан  
ORCID ID: 0009-0002-5822-2602, email: yess.arken@gmail.com

**СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ  
(на примере г. Астана)**

**Аннотация.** *Экономический спад и кризис в стране решающим образом повлияли на жилищную проблему, обострив необходимость в формировании социального жилища. В связи с этим появилась необходимость пересмотра существующей классификации жилья и введения нового – социального жилья, что способствует появления нового портрета нуждающихся. В процессе проведенного исследования были изучены типологические группы социального жилья и государственные программы жилищного строительства в Республике Казахстан. Целью работы является выявление основных направлений и решения перспективных задач социального жилища в Республике Казахстан.*

**Ключевые слова:** *архитектура жилых зданий, классификация, социальное жилье, программы жилищного обеспечения, социальное напряжение.*

**Введение**

На современном этапе одной из основных приоритетных задач развития любой страны является обеспечение населения жильем, особенно это важно в условиях все большей урбанизации и мировой глобализации. Сегодня жилищная проблема одна из острейших проблем общества, она порождена социальными причинами и имеет социальное содержание. Высокий уровень интеграции, динамичные миграционные и демографические изменения привели к стремительному росту численности населения в столице Республики Казахстан г. Астана, и в результате к дефициту доступного жилья и увеличению потребности в нем.

В каждом социально-экономически развитом государстве существуют государственные жилищные программы, направленные на обеспечение и поддержку определенных нуждающихся граждан, в т.ч. предотвращения бездомного образа жизни. Жилищная политика страны регулирует жилищные программы, объемы строительства, формы собственности и эксплуатации жилища, определяет категории лиц, имеющих права получения социального жилья. Однако сегодняшние кризисные условия расширили диапазон нуждающихся граждан в социальном жилье. Современные социально-функциональные особенности требуют пересмотра конкретного определения понятие «социальное жилье» и архитектурно-планировочных решений жилища социального типа.

Доступность жилья – один из важнейших индикаторов устойчивого развития населенных пунктов и городов.

### **Материалы и методы**

В исследовании использовались: системный подход, ряд аналитических (статистическо-выборочный) анализов.

Все аналитические выводы базировались:

- на натурных исследованиях – для проведения натурных работ жилых групп с целью выявления особенностей объемно-планировочной, градостроительной структуры жилых зданий социального типа;
- на сборе ведомственного материала (список жилых домов и комплексов, жилых массивов);
- на социологическом исследовании (опрос жителей с целью выявления актуальных проблем при формировании жилища);
- изучение архивных данных, статистических и демографических данных, а также анализ природно-климатических факторов региона исследования.

### **Результаты и обсуждения**

На определенных этапах развития общества проблемы обеспечения населения жилищем решались разными путями и лишь в XX веке, когда численность населения резко возросла, право на жилище закрепилось на законодательном уровне многих стран.

В 1988 году вопрос обеспечения жильем население, не имеющее собственное жилище, был рассмотрен Генеральной Ассамблеей Организации Объединенных Наций (ООН) и была принята Глобальная стратегия в области жилища. По данным ООН в мире насчитывается примерно 100 миллионов человек, которые не имеют собственное жилье, 1,6 миллиарда человек – живут в неприемлемых условиях, а около 15 миллионов человек – ежегодно подвергаются принудительному выселению.

В 1992 году в Рио-де-Жанейро Конференцией ООН по окружающей среде и развитию принята декларация по окружающей среде и развитию, социальные и экономические аспекты которой посвящены вопросу содействия устойчивому развитию населенных пунктов. Среди них вопрос обеспечения надлежащего жилья для всех становится приоритетом. Особое значение приобретает вопрос принятия незамедлительных мер по обеспечению жильем бездомных и обездоленных слоев населения, что требует от международного сообщества и финансовых учреждений предпринять шаги по поддержке усилий развивающихся стран в области обеспечения жильем обездоленных [1].

В мировой практике под определением «социальное жилье» подразумеваются разные форм аренды жилья, которое может сдаваться в аренду частными лицами, государственными и муниципальными учреждениями и т.д.

Проведенные исследования зарубежных ученых Эрнесто Диас Лосано (Ernesto Diaz Lozano Patino) и Джеффри А. Сигел (Jeffrey A. Siegel) в научном труде «Качество внутренней среды социального жилья» доказывают, что на

здоровье жителей социальных домов влияет внутренняя среда, комфорт [2]. Анализ проведенных исследований в ряде стран Евросоюза позволили установить, что создаваемая проектировщиками и муниципальными органами, отвечающая всем нормативным и санитарно-гигиеническим требованиям социальная застройка не всегда оказывает положительно влияние на жителей этих домов. При этом необходимо учитывать эксплуатационный возраст зданий, конструктивно-технические характеристики, температурно-влажностный режим, инсоляцию, аэрацию и т.д. На современном этапе малогабаритные комнаты не отвечают требованиям аэрации, где по норме на одного человека должно приходиться 30.0 куб.м. воздуха, а большинство нуждающихся живут в очень стесненных условиях. В свою очередь сегодня основной задачей является не только предоставление желаемой жилой площади, но и сохранение здоровья граждан [3]. В мировой практике повсеместно применяется система смешанной застройки, которая успешно интегрируется и прижилась.

Обусловленный в 1991 году экономическим кризисом и разрывом связей с бывшими республиками Советского Союза объем строительства жилья независимой Республики Казахстан резко снизился. Смягчением правил ипотечных программ положение улучшилось в начале 2000-х годов, однако глобальный финансово-экономический кризис в 2008 году мог полностью деактивировать ситуацию. Вмешательство государственных программ смогло удержать текущее состояние, и появилась необходимость создания гибких жилищных программ, поддерживающих объем строительства и обеспечения жилищем всех категорий населения.

Реализация социального жилищного строительства считается одним из приоритетных задач жилищной политики Казахстана. Конституция страны гласит, что жилище неприкосновенно и что гражданам, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов и в соответствии с установленными законом нормами.

Известно, что социальное жилье – это тип жилья, право собственности которого принадлежит государству и предоставляется им (местным исполнительным органом городского или сельского управления) гражданам социально уязвимых слоев населения, не имеющие собственное жилище и не обладающие возможностью его приобрести [4].

Государственное социальное жилище – жилище из государственного жилищного фонда, предназначенное для постоянного проживания и отвечающее установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям, предоставляемое, в соответствии с жилищным законодательством внаем нуждающимся гражданам, относящимся к социально уязвимым слоям населения, а также имеющим право на государственную социальную поддержку [5].

Сегодня, под понятием «социальное жилье» принято считать любое жилище построенное и выделенное социально незащищенным гражданам и государственным служащим из государственного бюджета, однако в настоящее время нет четкой границы в понимании жилья социального типа.

Жилые здания принято классифицировать, обеспечивая наличие показателей комфорта в соответствии с классом жилья. Согласно действующему СП РК 3.02-101-2012\* - «Здания жилые многоквартирные», помимо существующих и общеизвестных классов жилья, включено понятие малогабаритного жилья (с минимальными объемно-планировочными решениями), которое предназначено для краткого или долговременного проживания людей из социально незащищенных слоев населения.

Экономическая ситуация страны напрямую влияет на положение рынка недвижимости и его доступности для населения. Сегодня, жилищная политика Республики Казахстан направлена на обеспечение населения экономически доступным жильем. В связи с этим государством были разработаны жилищные программы: «Бақытты отбасы», «Шанырақ 5-10-20», «Еңбек», «Елорда жастары», «Жас отбасы», «Программы развития регионов до 2020 г.», «7-20-25», «Ұмай», «Нұрлы жер», которые были направлены на доступность приобретения жилья населением, путем субсидирования, строительства и финансирования. Каждая из представленных государственных программ подразумевает разные виды приобретения жилья: аренда без права выкупа, аренда с последующим выкупом, приобретение недвижимости в кредит для определенных лиц с удовлетворительной финансовой возможностью, а также определения лиц, не имеющих возможности аренды и приобретения жилья в их собственность (рис.1).



Рисунок 1 – Категории населения, нуждающихся в государственной жилищной поддержке [материал автора]

На современном этапе в социальной жилищной поддержке согласно законодательства относятся следующие категории лиц: инвалиды 1,2 группы и семьи, воспитывающие детей-инвалидов; участники Великой Отечественной войны или лица, приравненные к ним; дети сироты и дети, оставшиеся без по-

печения родителей; лица лишившиеся жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций; неполные семьи; молодые семьи, работающая молодежь; многодетные семьи, имеющие подвеску «Алтын алқа», «Күміс алқа»; граждане, чье единственное жилище признано аварийным; этнические казахи, переселившиеся на историческую родину; лица или семьи с доходом ниже минимального прожиточного минимума.

Определенная доля из общего государственного объема страны ежегодно выделяется на строительство социального жилья. Согласно последним данным статистики, число нуждающихся в социальной жилищной поддержке в 2022 году насчитывает 700 тыс. человек. Анализ показывает, что этот показатель динамично увеличивается, однако существующий жилищный фонд не отвечает данному спросу (рис.2). Демографический потенциал страны, а также внутренняя миграция населения в города, в частности в отдельные крупные города агломерации Астана, Алматы, Шымкент ежегодно превышают прогнозы расчетных показателей, что, соответственно, интенсивно увеличивает потребность в жилье.



Рисунок 2 – Современное состояние жилого фонда по Республике Казахстан на 2022 г.  
[Составлено по данным Бюро Национальной статистики, <https://stat.gov.kz>]

В современной практике градостроительного проектирования группы социального жилья чаще всего располагаются в периферийных зонах городской территории, в новых микрорайонах и градообразующих районах [6]. Формирующиеся группы жилых домов социального типа образуют кварталы с однотипной архитектурой, которая впоследствии будет влиять на композиционный, колористический облик улиц и контрастировать с перспективной застройкой. В исследовании были изучены районы, имеющие социальную жилую застройку, к которым можно отнести улицы №187, №188 (рис. 3), дома в жилом массиве «Пригородный» (рис.4) г.Астана. Исследуемые жилые группы типовой застройки не имеют элементарную развитую инфраструктуру, отсутствуют куль-

турно-досуговые объекты и рекреационные зоны. В исследуемых районах внешний облик жилых зданий ничем непримечателен, безлик и однотипен. Психологически неуютная, маловыразительная жилая среда поражает социальную незащищенность и неудовлетворенность.



Рисунок 3 – Группа социальных домов по улице №187 и №188, Астана, Казахстан [материал автора]

Важным фактором при разработке детальной планировки жилых районов с перспективной застройкой социального жилья является наличие развитой социальной инфраструктуры. В обязательном порядке должны быть предусмотрены объекты культурно-бытового обслуживания, досугового, образовательного, спортивного и торгового направлений.



Рисунок 4 – Социальные дома на 100 квартир по улице Сарытогай, жилой массив Пригородный, Астана, Казахстан [материал автора]

Следует подчеркнуть, что в результате социального опроса модель социального жилища, продиктованная в первую очередь нормативной базой и экономической целесообразностью, в результате получается архитектурно невыразительной, объемно-планировочные решения малогабаритных квартир ограничены и не имеют возможности меняться с изменениями потребностей жильцов.

В ходе исследования был проведен социологический опрос среди 100 респондентов, проживающих в домах социального типа (муниципальное жилье) г.Астана разных районов. Целью опроса было определение основных проблем и потребностей в структуре социального жилья. В анкету было включено 12 вопросов содержательного характера по социальному жилью и 3 вопроса, идентифицирующие портрет респондентов. Полученные результаты сведены в диаграммы (рис.5). Большинство респондентов (47%) не удовлетворяет имеющаяся

жилая площадь, 27% опрошенных недовольны существующей инфраструктурой, 15% и 11% высказались за улучшение дворового пространства и увеличения дополнительных помещений в квартирах. Важным аспектом также было отмечено отсутствие досуговых и рекреационных зон. Жители вынуждены преодолевать большие расстояния, чтобы удовлетворить свои потребности.

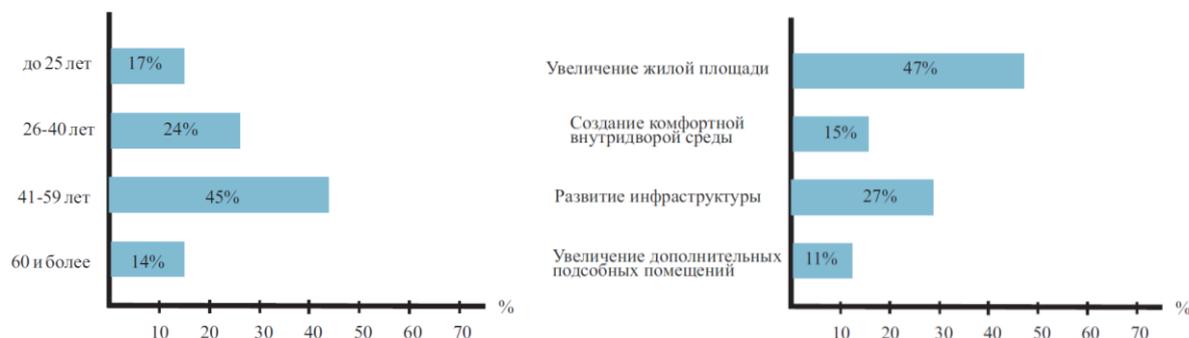


Рисунок 5 – Данные проведенного социологического опроса [материал автора]

Также опрошенные отметили, что в будущем необходимо интегрировать социальную застройку в общую городскую, делать ее комбинированной, не создавая искусственно напряженные зоны.

В целом, результаты респондентов отображали наиболее острые проблемы, которые создают социальное напряжение и неблагоприятно сказываются на психо-эмоциональное состояние жителей.

На основании проведенного исследования предлагается выделение трех основных видов предоставления социального жилища:

1. Аренда квартиры в доходном доме;
2. Предоставление квартиры в социальном доме;
3. Предоставление программы долгосрочного кредитования.

Предлагаемые варианты могли бы удовлетворить современный уровень потребности, а также внести дополнительные коррективы в нормативно-правовую базу и способствовать улучшению архитектурной среды. При этом в Республике Казахстан имеется потенциал к такому подходу, и решение этой проблемы приведет к улучшению качества жизни населения.

### Заключение

Проведенные исследования по формированию социального жилья позволили выявить следующее:

1. Необходимо пересмотреть существующую практику проектирования и строительства социального жилья и систему ее эксплуатации;
2. Необходима оптимизация существующей классификации социального жилья, по индикаторам которого будут определяться условия для комфортной жизнедеятельности населения: безопасность; социальная инфраструктура; доступность культурно-бытового обслуживания; экологичность жилья и его энергоэффективность.

3. На современном этапе требуется пересмотр архитектурно-планировочной структуры, введение новых структурных элементов квартир (кладовые, бытовые, гардеробные), которые впоследствии могут положительно повлиять на развитие социального жилища и его комфортную эксплуатацию.
4. С социально-экономической точки зрения, необходимо создание новых возможностей для оптимизации социального жилья.
5. С точки зрения архитектурной среды, необходимо обеспечить объемно-планировочную выразительность внешнего облика, за счет сокращения типовой застройки.

В данном исследовании представлены материалы, отображающие существующее положение города Астана, но натурные исследования были проведены и проанализированы по ряду других городов Республики Казахстан (Павлодар, Караганда, Петропавловск и др.), где во многом ситуация идентична.

#### **Литература:**

1. *Анализ развития социального жилья в некоторых странах мира. Проблемы и решения.* Бишкек, 2022.
2. *Patino E. D. L., Siegel J. A. Indoor environmental quality in social housing: A literature review //Building and Environment. – 2018. – Т. 131. – С. 231-241. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2018.01.013>*
3. *Kornilova, A.A. Mamedov, S.E.O. Karabayev, G.A. Khorovetskaya, Y.M. Lapteva, I.V. Identification of regional factors affecting management of territories: formation of residence and social infrastructure system in urban and rural settlements in Kazakhstan //Journal of Environmental Management & Tourism. – 2022. – Т. 13. – №. 8. – С. 2248-2254.*
4. *Национальные обзоры жилищного хозяйства. Республика Казахстан. Европейская экономическая комиссия, Организация Объединенных Наций. Женева, 2018. – 7 с.*
5. *СН РК 3.02-03-2012. Государственное жилище.*
6. *Социальное жилье в регионе ЕЭК ООН. Модели, тенденции и вызовы. Нью-Йорк и Женева, 2018. – 38 с.*

#### **References:**

1. *Analysis of the development of social housing in some countries of the world [Analiz razvitiya sotsialnogo zhilya v nekotoryih stranah mira]. Problems and solutions [Problemyi i resheniya]. Bishkek, 2022.*
2. *Patino E. D. L., Siegel J. A. Indoor environmental quality in social housing: A literature review //Building and Environment. – 2018. – Т. 131. – С. 231-241. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2018.01.013>*
3. *Kornilova, A.A. Mamedov, S.E.O. Karabayev, G.A. Khorovetskaya, Y.M. Lapteva, I.V. Identification of regional factors affecting management of territories: formation of residence and social infrastructure system in urban and rural settlements in Kazakhstan //Journal of Environmental Management & Tourism. – 2022. – Т. 13. – №. 8. – С. 2248-2254.*
4. *National housing surveys. The Republic of Kazakhstan. Economic Commission for Europe, United Nations [Natsionalnyie obzoryi zhilishchnogo hozyaystva. Respublika Kazahstan. Evropeyskaya ekonomicheskaya komissiya, Organizatsiya Ob'edinennyih Natsiy]. Geneva, 2018.*
5. *SN RK 3.02-03-2012 Public housing [SN RK 3.02-03-2012 Gosudarstvennoe zhilische].*
6. *Social housing in the UNECE region. Models, trends and challenges. [Sotsialnoe zhile v regione EEK OON. Modeli, tendentsii i vyizovy]. New York and Geneva, 2018.*

**А.М. Есенбаев**

С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,  
Астана, Қазақстан

**Авторлар туралы ақпарат:**

Есенбаев Аркен Маратович – докторант, С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,  
Астана, Қазақстан  
ORCID ID: 0009-0002-5822-2602, email: yess.arken@gmail.com

**ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙДАҒЫ ӘЛЕУМЕТТІК ТҰРҒЫН ҮЙ  
(Астана қ. мысалында)**

**Андатпа.** Елдегі экономикалық құлдырау мен дағдарыс тұрғын үй мәселесіне шешуші түрде әсер етіп, әлеуметтік тұрғын үйді қалыптастыру қажеттілігін күшейтті. Осыған байланысты тұрғын үйдің қолданыстағы жіктемесін қайта қарау және мұқтаждардың жаңа портретінің пайда болуына ықпал ететін жаңа-әлеуметтік тұрғын үйді енгізу қажеттілігі туындады. Зерттеу барысында Қазақстан Республикасындағы әлеуметтік тұрғын үйдің типологиялық топтары мен тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламалары зерделенді. Жұмыстың мақсаты Қазақстан Республикасындағы әлеуметтік тұрғын үйдің негізгі бағыттарын анықтау және перспективалық міндеттерін шешу болып табылады.

**Түйін сөздер:** тұрғын үй ғимараттарының сәулеті, жіктелуі, әлеуметтік тұрғын үй, тұрғын үймен қамтамасыз ету бағдарламалары, әлеуметтік шиеленіс.

**A. Yessenbayev**

S. Seifullin Kazakh agrotechnical research university,  
Astana, Kazakhstan

**Information about authors:**

Yessenbayev Arken – doctoral student, S. Seifullin Kazakh agrotechnical research university, Astana, Kazakhstan  
ORCID ID: 0009-0002-5822-2602, email: yess.arken@gmail.com

**SOCIAL HOUSING IN THE CONDITIONS OF PRESENT-DAY  
(On the example of Astana city)**

**Abstract.** The economic downturn and crisis in the country have decisively affected the housing problem, exacerbating the need for the formation of social housing. In this regard, there is a need to revise the existing classification of housing and introduce a new one-social housing, which contributes to the emergence of a new portrait of those in need. In the course of the research, typological groups of social housing and state housing construction programs in the Republic of Kazakhstan were studied. The purpose of the work is to identify the main directions and solutions of promising tasks of social housing in the Republic of Kazakhstan.

**Keywords:** architecture of residential buildings, classification, social housing, housing programs, social tension.