

**УЧЕБНО - НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ  
КОМПЛЕКС «МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
КЫРГЫЗСТАНА»  
ВЫСШАЯ ШКОЛА АСПИРАНТУРЫ  
И ДОКТОРАНТУРЫ PhD**

**На правах рукописи  
УДК 342.41 (574)**

**Абильбаев Амангельды Аскарлович**

**КОНСТИТУЦИОННЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ  
ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ  
КАЗАХСТАН**

530500 «Юриспруденция»

**АВТОРЕФЕРАТ**

на соискание ученой степени  
доктора философии (PhD) / доктора по юриспруденции

**Бишкек-2026**

Диссертационная работа выполнена на кафедре «Юриспруденции и международного права» УНПК «Международный университет Кыргызстана»

**Научные консультанты:**

**Исманов Таалайбек Кадырович**, д.ю.н., и.о. профессора кафедры УНПК «МУК»

**Сулейманов Акиф Фирудинович**, профессор Высшей школы права Университета «Туран», д.ю.н., член Научно-консультативного совета при Конституционном Суде РК

**Экспертная группа:**

**Токтобаев Болот Токтомушевич**, д.ю.н., профессор, заведующий кафедрой теории и истории государства и права КНУ им. Ж. Баласагына;

**Аманалиев Урмат Олжобекович** д.ю.н., доцент, проректор по дополнительному обучению Академии государственного управления при Президенте Кыргызской Республики имени Ж. Абдрахманова;

**Жилкичиева Кундуз Сапарбековна** д.ю.н., и.о. профессора кафедры международных отношений и юриспруденции Кувейтского Международного Университета»

**Общественное обсуждение:**

**Карабалаева Салтанат Болотовна**, д.ю.н., доцент, проректор ЦК УНПК «МУК»

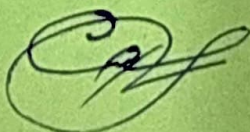
**Сулаимбекова Сюнтай Доктурбаевна**, к.ю.н. доцент – проректор по международным отношениям Международного транспортно-гуманитарного университета  
Кафедра юриспруденции и международного права УНПК МУК

Защита диссертации состоится « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 г. в \_\_\_\_ часов на заседании экспертной группы по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора философии PhD по юриспруденции УНПК «Международный Университет Кыргызстана» по адресу: 720071, г. Бишкек, ул. Л. Толстого, 17/1

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке УНПК МУК по адресу: 720071, г. Бишкек, ул. Л. Толстого, 17/1, а также на сайтах

Автореферат разослан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 года

**Ученый секретарь**  
д.ю.н., доцент



**Карабалаева С.Б**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы диссертации.** Поиск оптимальных моделей и следуя курсом реформ Республика Казахстан, , провозгласила права человека на жилище в качестве одной из приоритетных и наиболее значимых направлений своей социальной политики, признав необходимость придерживаться в данной области общепринятых международных стандартов, закрепленных во Всеобщей декларации прав человека (1948); Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (1966); Международном пакте о гражданских и политических правах (1966); Европейской конвенции о защите прав и основных свобод (1950) и др.

Подлинный прогресс невозможен без должного социального обеспечения граждан. Ни одно государство при принятии тех или иных решений не может не учитывать необходимость защиты прав человека, без которых невозможно заложить нравственную и политическую основу будущего развития. У общества нет будущего, если оно не уважает права и свободы личности. Права человека являются важнейшей социально-правовой ценностью и потребностью любого государства и общества. При этом необходимо создать подлинно правовое государство, способное обеспечить реализацию прав и свобод на жилище своим гражданам и их защиту, поскольку права человека – критерий уровня развития правовой государственности.

В связи с этим обеспечение граждан достойным жильем становится ценностным ориентиром, позволяющим дать оценку всех общественных процессов государственного развития. Сегодня необходима не демонстративная апелляция к международным документам, декларирующим права человека, а подлинное обеспечение этих прав, повышение эффективности механизмов их защиты.

Неслучайно в Конституции Республики Казахстан, несмотря на определенную ограниченность реальных экономических возможностей страны в обеспечении жильем, закрепляется что: «в Республике Казахстан создаются условия для обеспечения граждан жильем. Указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами» [*Конституция Республики Казахстан, принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года (с последующими изменениями и дополнениями). ст. 25 п. 2.*], что говорит о социальной защищенности индивида, существенно расширяет перечень прав и свобод, утверждающих принцип социальности

государства как важный фактор взаимоотношений человека и государства, выравнивания неравенств.

В связи с чем, 22 ноября 2024 года Главой государства подписан Закон РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам реформирования жилищной политики». Учитывая социальное положение некоторых категорий граждан предусматривается предоставление следующим категориям граждан первоочередное право с предоставлением им не менее 70% арендного и кредитного жилья: ветераны ВОВ; дети-сироты; многодетные матери и многодетные семьи; лица с инвалидностью 1 и 2 групп; семьи, имеющие детей с инвалидностью; ветераны, приравненные по льготам к ветеранам ВОВ; ветераны боевых действий на территории других государств; вдовы. Кроме этого, реформа для удобства граждан, исключить волокиту и бюрократию, введен принцип «единого окна» [[https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=35148259](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35148259)].

Таким образом, выбор темы диссертационной работы и ее суть заключается – исследовать и проанализировать взаимосвязь между концепцией социальной защиты прав человека и уровнем развития демократии в Республике Казахстан.

**Связь темы диссертации с крупными научными программами (проектами) или основными научно-исследовательскими работами.**

Тема диссертационного исследования находится в тесной взаимосвязи с рядом государственных программных документов, таких как: «Стратегия «Казахстан-2050»: новый политический курс состоявшегося государства»; В рамках «Плана нации – 100 конкретных шагов» особое внимание уделяется созданию интернет-портала «Карта уголовных правонарушений». Этот ресурс призван обеспечить контроль за эффективностью работы органов внутренних дел; кроме того, Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023–2029 годы, утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года №736, направлена на совершенствование системы управления и улучшение качества услуг в этой сфере.

**Степень изученности проблемы.** Республика Казахстан присоединилась к ряду международных конвенций по правам человека, в том числе к более чем 50 других конвенций и деклараций, сводов правил и принципов ООН в области прав человека.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды юристов: С.С. Алексеева, Н.П. Асланяна, Ю.Н. Андреева, С.Н. Братуся, Н.А. Баринаова, Ю.Г. Басина, В.А. Белова, Е.В. Богданова,

Л.Ю. Василевской, А.В. Бенедиктова, А.В. Венгерова, Н.В. Витрука, В.П. Грибанова, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкина, О.А. Красавчикова, Л.О. Красавчиковой, П.В. Крашенинникова, В.Н. Кудрявцева, О.А. Кузнецовой, В.Н. Литовкина, В.Ф. Маслова, Л.Ю. Михеевой, В.В. Попондопуло, В.Н. Протасова, Г.А. Свердлыка, П.И. Седугина, Е.А. Суханова, Ю.Г. Ткаченко, Ю.К. Толстого, Е.А. Флейшиц, В.Ф. Чигира и др.

Что же касается казахстанских ученых, занимающихся отдельными проблемами защиты прав граждан на жилище, выделяются работы ученых-юристов: А.Т. Ащеулова, С.К. Амандыкова, Д.М. Баймаханова, Е.А. Бурибаева, Г.С. Досжанова, А.С. Ибраевой, А.Т. Ибрагимова, А.Е. Жатканбаевой, Л.Т. Жанузакова, З.Ж.Кенжалиева, В.А.Ким, А.К. Кусаинова, О.К. Кобабаева, Д.К. Нурпеисова Р.А. Подопригора, С.С. Сартаева, Г.С. Сапаргалиева, А.Ф. Сулейманова, С.Н. Сабикенова, А.А.Таранова и др.

Среди Кыргызских ученых-юристов выделим работы К.С. Жылкичиевой, А.А. Калыбаевой, а также работы по проблемам жилищного строительства в Кыргызстане начиная еще с советского времени, в теоретико-правовом плане исследовали: К.М. Алыкулова, Э.Д. Дербишева, И.Д. Кадырбекова, В.В. Курбатова, Т.С. Кенешова, Р.М. Муксинова, Р. Д. Муксиновой, О.М. Мурзаева, В.Е. Нусова, Д.Д. Омуралиева, С.С. Рыспекова, Ю.Н. Смирнова, У.Т. Сасыкеев. В практическом плане проектированием жилья, в целом жилищного строительства занимались Р.К. Асылбеков, Е.Г. Писарской, В. Е. Седов, Д.С. Садыгалиева, Г.П. Кутаталадзе, Я.И. Мышковский, А. М. Нежурин. П. П. Иванов, И. Камбарбаев, Т. А. Рыспекова, С.А. Султанов, У. Ташкулов, А.Т. Турсунов, Э. Нурбеков и др.

Среди кыргызских ученых, занимающихся научными исследованиями по проблематике, связанной в основном с базисными изменениями в экономике страны, а также принципами оценки недвижимости и др., следует выделить работы Т.К. Койчуева, В.И. Кумскова, Т.Д. Койчуманова, О.К. Караталова, Т.С. Кенешов, И.В. Лукашовой, А.И. Руденко, А.Э. Сатенов, Р.Н. Михайлова, А.С. Сарыбаева, Н.С.Богубаева, Н.С. Игнатенко, Ю.В. Шинко и др.

В отдельных трудах, статьях, журналах и сборниках находили отражение отдельные аспекты этого сложного, социального процесса.

**Цель исследования** заключается в проведении исследования по обеспечению Конституционных прав граждан Республики Казахстан на жилище, а также комплексного теоретико-правового анализа государственного регулирования деятельности социальных институтов по реализации жилищных отношений в стране.

Достижение данной цели определила решение следующих взаимосвязанных задач:

1) изучить основные теоретико - исторические концепции правовых форм жилищных отношений и доктринальные подходы в юридической литературе;

2) провести анализ международных систем в области жилищных отношений и рынка жилья в зарубежных странах;

3) определить соотношение жилищных отношений и использование опыта прав граждан на жилище в странах СНГ и Республике Казахстан;

4) исследовать вопросы соответствия реального положения прав человека на жилье и социальную обусловленность жилищных отношений, закрепленных в Конституции Республики Казахстан и иных нормативно-правовых актах, в соответствии с международными стандартами;

5) исследовать и подвергнуть анализу функционирование социальных институтов и механизмы обеспечения социальной защиты прав граждан на жилье в Республике Казахстан, уделяя особое внимание малоимущим и другим категориям граждан, имеющим право на льготное получение жилья;

6) раскрыть специфику государственного регулирования в области жилищного рынка в контексте реализации программы жилищного строительства в Республике Казахстан;

7) проанализировать и выработать правовые механизмы внедрения системы ипотечного кредитования;

8) определить перспективы совершенствования жилищно-коммунального развития в условиях реализации конституционного права граждан на жилище в Республике Казахстан.

**Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:**

– теоретически обоснованы методологические подходы к исследованию правовых форм жилищных отношений;

– обоснована необходимость создания института социальной защиты прав человека и принятия специальных правовых актов по обеспечению малообеспеченных и иных льготных категорий граждан, нуждающихся в жилище в Республике Казахстан;

– проанализированы проблемы стратегического плана по устойчивому человеческому развитию защиты прав и свобод человека с участием всех заинтересованных органов государственной власти, международных и общественных организаций;

– рассмотрены вопросы деятельности правоохранительных органов, направленные на пресечение и предотвращению правонарушений в области прав человека и граждан, нуждающихся в жилище;

– выработаны механизмы регулирования взаимоотношений органов государственной власти и личности.

**Теоретическая значимость диссертации** заключается в научном осмыслении и исследовании основ и актуальных проблем правового регулирования, прав человека на жилище в современном Казахстане. Положения диссертации могут быть использованы для разработки рекомендаций, применение которых способствует повышению эффективности реализации нормативных актов в данной области. Основные результаты исследования применяются в учебном процессе на кафедрах юридических дисциплин. Выводы, сделанные в процессе исследования, демонстрируют необходимость разработки специального кодифицированного нормативного правового акта по выработке механизмов защиты прав человека на жилье.

**Практическая значимость полученных результатов диссертации** состоит в том, что выводы и предложения, содержащиеся в ней, могут быть использованы:

а) в научно-исследовательской деятельности при анализе состояния и перспектив развития международных и национально-правовых механизмов социальной защиты прав человека;

б) в правотворческой деятельности в области реформирования законодательства на жилье;

в) в практической деятельности органов государственной власти (в том числе и правоохранительной), направленной на охрану и защиту социальных прав и свобод;

г) в научно-методических материалах по общей теории права и государства, конституционному праву, истории политических и правовых учений, правам человека, уголовному и уголовно-исполнительному праву, и другим юридическим дисциплинам;

д) при проведении занятий по проблемам социальной защиты прав человека с целью повышения правовой культуры и знаний среди широких слоев населения.

**Основные положения, выносимые на защиту:**

1. Теоретико-правовой основой диссертационной работы послужили труды зарубежных ученых, юристов ближнего зарубежья и труды отечественных исследователей, где проблемы обеспечения населения жильем, рассматривались с разных позиций и с опорой на международные программные документы и международно-правовые акты.

В процессе исследования теоретико-правовых и исторических аспектов данной проблематики мы условно выделили три этапа развития конституционных прав граждан на жилище в Республике Казахстан. Первый этап характеризуется формированием имущественных отношений в соответствии с нормами обычного права казахов. Второй этап связан с бурным развитием жилищных отношений в Республике Казахстан в советский период. Третий этап в истории страны характеризуется обретением республикой суверенитета после распада Советского Союза и переходом к рыночной экономике.

2. Опыт зарубежных стран демонстрирует некоторые общие подходы к формированию приоритетов государственной жилищной политики и выработке оптимальной модели. Политика обеспечения прав населения на жилище, в ряде зарубежных стран, в данной области стоит достаточно остро. Можно с уверенностью сказать, что вся государственная политика в ЕС по предоставлению жилья, сфокусирована на финансовой возможности самого населения как для покупки, так и для аренды жилья. Жилищная политика направлена на механизмы государственного регулирования доступности найма жилых помещений, стимулирование строительства жилья общего пользования в аренду как социальное жилье в найм. В большинстве случаев, стоимость аренды жилья очень высока или арендодатели коммунальные услуги пытаются возложить на квартиросъемщиков. Неслучайно, что на данный момент, лишь 45% населения ЕС имеют собственное жилье.

3. Вопрос обеспечения жильем представляет собой острую социальную проблему, актуальную для всех стран СНГ. При этом подходы к ее решению и механизмы во многом схожи. Однако существуют определенные аспекты, которые заслуживают внимания, например, строительство социального жилья с последующей сдачей его гражданам в аренду. Также можно рассмотреть разработку государственных программ «социального арендного жилья». Социальное арендное жилье в странах СНГ имеет общие черты – это муниципальное жилье, предоставляемое по договору социального найма. К такому жилью относятся общежития и служебное жилье.

4. В настоящее время, когда права граждан на жилище активно реализуются, возникает необходимость в теоретическом анализе и практическом применении нормативно-правовых актов и накопленного опыта, что может стать основой для научных изысканий в этой сфере, направленных на выявление пробелов и противоречий в реализации конституционного права на жилище. Результаты таких исследований могут послужить отправной точкой для разработки новых госу-

дарственных программ в области жилищного строительства в Республике Казахстан. В связи с чем, 22 ноября 2024 года Главой государства подписан Закон РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам реформирования жилищной политики», где введен принцип «единого окна».

5. Развитие и совершенствование жилищной политики в Казахстане как приоритета доступности жилья для уязвимых и малообеспеченных семей заключается в двух направлениях – заемное и социальное жилье, в счет субсидий и жилищных сертификатов.

Целевая программа системы обеспечения жильем уязвимых и малоимущих семей основана на следующих принципах: дифференциация системы предоставления жилья с учетом финансовых возможностей граждан в различных регионах, районах и городах; приоритетное предоставление жилья многодетным семьям; систематизация и нормативное регулирование в отношении отдельных категорий граждан.

6. Целью эффективного механизма государственного управления в сфере рынка жилья и жилищного хозяйства служит удовлетворение потребностей людей в жилье. Основными направлениями повышения эффективности жилищного хозяйства являются: совершенствование механизма финансирования капитального ремонта; оптимизация организационной структуры управляющих компаний ЖКХ; увеличение доступного жилья; стабилизация тарифов на жилищно-коммунальные услуги; создание эффективных механизмов ресурсосбережения; повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг; оптимизация уровня коммунальных платежей.

7. Организация и деятельность жилищных фондов направлена на доступность и расширение ипотечного кредитования. Для достижения поставленных задач необходимо: создание приемлемых условий, включающих снижение первоначального взноса, установление приемлемых сроков кредитования, снижение процентных ставок; ведение документации и стандартизации процедур по ипотеке; формирование системы гарантированного страхования; снижение кредитных рисков в финансовом секторе, обеспечение стабильности, рассчитанную на долгосрочную перспективу.

8. Исследование долгосрочных перспектив жилищного строительства и обеспечения населения жильем является неотъемлемой частью государственной стратегии планирования жилищного сектора в Республике Казахстан. Основной целью государственной стратегии является повышение доступности жилья для всех слоев населения. Для достижения этой цели необходимо создать условия, способствующие

приобретению собственного жилья. Эти условия включают в себя: государственную поддержку населения в приобретении жилья; кредитование жилищного строительства; государственное финансирование жилья для нуждающихся категорий граждан; долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения; снижение ставок по кредитованию.

**Личный вклад соискателя.** Основные положения диссертационной работы, вынесенные на защиту, теоретические выводы и практические рекомендации сформулированы соискателем лично.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения и выводы диссертационного исследования нашли отражение в шести научных публикациях. Теоретические выводы и практические рекомендации диссертационного исследования обсуждались на заседаниях кафедры международного права и юриспруденции Международного университета Кыргызстана, а также на республиканских и международных научно-практических конференциях и др.

Итоги диссертационной работы были озвучены в выступлениях автора на круглых столах и научно-практических семинарах.

**Полнота отражения результатов диссертации в публикациях.**

Основные теоретические положения, выводы и рекомендации, сформулированные в рамках диссертационного исследования, нашли отражение в публикациях, две статьи опубликованы в рамках требований в изданиях Scopus и две статьи в рамках РИНЦ и одна статья РИНЦ КР.

**Структура и объем диссертации.** Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих восемь разделов, заключения, практических рекомендаций и списка использованных источников.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ**

Во введении к диссертационному исследованию представлена аргументация актуальности избранной темы, четко определены цели и задачи работы, а также сформулированы теоретико-методологические основы анализа. В данном разделе обосновывается научная новизна исследования, описывается его практическая значимость и приводятся основные положения, выносимые на защиту. Кроме того, во введении содержатся сведения об апробации полученных результатов на научно-практических мероприятиях и в публикациях, а также указывается структура и объем диссертационного труда, что обеспечивает целостное представление об исследовании и его итогах.

**Первая глава «Теоретико-правовые проблемы и реализация жилищных отношений в Республике Казахстан»** состоит из двух разделов.

*В первом разделе первой главы «Теоретико-правовые и исторические аспекты реализации конституционных прав граждан на жилище в Республике Казахстан».* Конституционные права граждан на жилище в Республике Казахстан в данном разделе рассматриваются в рамках государственно-правового института, положения которого создают базу для совершенствования и развитию как жилищного законодательства, так и всей системы жилищных правоотношений. Указанный правовой институт формирует основу пользования жилыми помещениями, заключения сделок и других юридически значимых действий в данной сфере.

В ходе анализа научных исследований мы обратили внимание на то, что мнения авторов относительно природы жилищного права расходятся. Некоторые ученые считают, что жилищное право представляет собой самостоятельную отрасль права. Другие полагают, что это комплексное право. Третьи же рассматривают жилищное право, как отдельный институт гражданско-правовых отношений.

Что касается исторических аспектов в досоветский период, в основе права на жилище лежал раздел Земельного закона (Жер дауы), «Жеті Жаргысы» («Семь уложений Тауке-хана»), который в свою очередь решал споры о пастбищах и водопоях, так как казахский народ был кочевым и многое из уклада казахов было связано с землями, скотом и условиями для кочевого образа жизни.

После вхождения казахов в состав Российской империи, отдельные институты обычного права решались на основании: Вещные права казахов решались на основании Уложения о наказаниях уголовных и исправительных 1845 года; Устав о наказаниях, налагаемых мировыми судьями 1864 года; Положение об управлении Туркестанским краем (1886); Акмолинской, Семипалатинской, Семиреченской, Уральской и Тургайской областями (1891) и др., где указывалось, что земля, занимаемая кочевниками, не общая собственность, а отдельная.

В период после Октябрьской революции 1917 года в основу жилищной политики были заложены основополагающие идеи В.И. Ленина, которые впоследствии нашли свое отражение в Декрете СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря) 1917 года, известном как «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» и др.

В последующие годы и в связи с тем, что в 1937 году Казахстан получил статус союзной республики и утвердил конституцию Казахской ССР изменились, затем и Конституции СССР 1977 года, где в статье 44 было провозглашено следующее: «Граждане СССР имеют право

на жилище» [*Ведомости Верховного Совета СССР*. – 1977. – № 41. ст. 617]. В соответствии с чем были приняты и другие НПА.

Кроме выше названных государственных программ, были изданы иные нормативно-правовые акты: Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года №94-І «О жилищных отношениях»; Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442; Указ Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383 «О Государственной программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы»; Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 «Об утверждении Программы «Доступное жилье–2020»; Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года №922 «Об утверждении Программы жилищного строительства «Нұрлы жер»; Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года №1054 «Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020–2025 годы»; Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года №1290 «О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования»; Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года №330. «О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования» и др.

Таким образом, теоретические, правовые и исторические аспекты реализации прав граждан в доктрине обеспечения населения жильем Казахстана является приоритетным.

#### ***Во втором разделе первой главы «Опыт рынка жилья в некоторых зарубежных странах»***

В странах с развитой рыночной экономикой накоплен значительный опыт решения жилищных проблем. Эффективность действующих рыночных механизмов в сфере воспроизводства жилищного фонда, высокий уровень удовлетворения жилищных потребностей свидетельствует, что эти элементы могут и должны быть использованы в Казахстане.

Как известно, финансовая жилищная политика любой страны включает три основных элемента:

- финансирование приобретения жилья;
- финансирование строительства жилья;
- государственная поддержка в обеспечении жильем семей с невысоким уровнем доходов, т.е. с доходами, недостаточными для получения в банках ипотечного кредита на рыночных условиях.

В государствах-членах Европейского союза и других государств, приобретение собственного жилья сопряжено с существенными финансовыми трудностями для населения, а ипотечное кредитование представляет собой сложный механизм, затрудняющий доступ к приобретению недвижимости. В то же время право на жилище в странах Европейского союза является фундаментальным правом человека и гражданина, которое закреплено либо в конституциях, либо в международных конвенциях, либо в основных законах этих стран.

В целом, на протяжении последних тридцати лет в жилищной политике зарубежных стран наблюдались две взаимосвязанные тенденции: во-первых, расширение использования субсидий как элемента жилищной политики для стимулирования спроса, а не предложения жилья, и, во-вторых, изменение роли государства, которое взяло на себя функцию поддержки и стимулирования развития рынков жилья.

***В третьем разделе первой главы «Реализация конституционных прав граждан на жилище в странах СНГ и Республике Казахстан»***

Реализация прав на жилье в странах постсоветского пространства, практически все государства СНГ развиваются по опыту жилищного строительства бывшего СССР.

Изучив конституционно-правовые нормы реализации права на жилище в странах СНГ, мы видим схожесть в закрепленных конституциях гарантированных правах на жилище.

В целом, анализ в странах СНГ показал, что приобрести жилье могут примерно около 5-15 % населения если не меньше, а арендовать жилье может около 25-45% всего населения любого государства стран СНГ. Также необходимо отметить, что арендная плата за жилье по итогам 2022 года увеличилось на 45% [*Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан*]. Исходя из этого, на наш взгляд, развитие социального арендного жилья в разработках государственных программах реализации конституционных прав на жилище будут эффективными.

На рынке жилья в Казахстане работают создаются совместные предприятия и программы: «Институт жилища – НИПТИС им. С.С. Атаева» и Республикой Беларусь; по опыту России, Турции создана Казахстанская жилищная компания (аналог «Дом. РФ»), специализирующаяся на привлечении инвестиций в строительство жилья через различные механизмы и др.

Таким образом, в государствах, входящих СНГ, существует три основных способа закрепления конституционного права на жилище.

- первый способ – прямое закрепление права на жилище в конституции страны;
- второй способ – опосредованное право на жилище, которое может быть реализовано через различные механизмы, такие как социальные программы и меры поддержки.
- третий способ – опосредованное закрепление через принцип неприкосновенности жилища, который гарантирует защиту от произвольного вмешательства в частную жизнь.

Как показывает практика, в реформировании жилищной сферы необходимо учитывать строительство социального жилья для малоимущих граждан без права приватизации и выкупа.

## **Вторая глава «Конституционные права граждан на жилище в Республике Казахстан»**

### ***В первом разделе второй главы «Правовое регулирование и социальная обусловленность права граждан на жилище в конституционной доктрине Республики Казахстан»***

За годы суверенитета, начиная от 24 января 1992 года, Правительство Республики Казахстан утвердило «Положение о порядке передачи в частную собственность государственного жилищного фонда в Республике Казахстан», на основе которого Указом Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 года был принят основополагающий документ — Государственная программа новой жилищной политики и механизмы ее реализации. Это решение было принято в соответствии с Постановлением Президента Республики Казахстан от 15 июля 1992 года «О мерах по реализации стратегии становления и развития Казахстана как суверенного государства». В соответствии с указанными положениями был установлен порядок, правила и правовые основы процесса приватизации жилых помещений. Под приватизацией жилищного фонда подразумевалась передача жилья в собственность граждан на добровольной основе, а также ликвидация уравниловки.

На законодательном уровне выработаны следующие принципы жилищных отношений: Конституционный принцип неприкосновенности жилища постулирует, что вторжение в жилище допустимо исключительно на основании судебного решения и в строгом соответствии с законодательством; недопустимо изымать у граждан их жилище; граждане должны иметь возможность арендовать жилье на приемлемых условиях; неприкосновенности имущества и собственности: «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в ис-

ключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения»; принцип целевого использования, т.е. только для проживания граждан; свободный выбор места проживания [Всеобщая декларация прав человека. Принята резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 г.].

**Во втором разделе второй главы «Социальные гарантии для малообеспеченных и иных льготных категорий граждан, нуждающихся в жилище»**

Эффективная политика в сфере поддержания малообеспеченных семей и уязвимых групп населения способствует укреплению государства, благосостоянию общества, повышению авторитета политиков и обеспечению личного счастья граждан.

Выделяется пять групп населения в зависимости от уровня обеспеченности: Бедные семьи, чей доход на душу населения ниже прожиточного минимума; малообеспеченные семьи, чей доход находится между прожиточным минимумом и минимальным потребительским бюджетом; состоятельные семьи, чей доход превышает минимальный потребительский бюджет, но не достигает среднедушевого дохода и среднего бюджета; состоятельные семьи, чей доход находится между среднедушевым доходом и средним бюджетом; богатые семьи, чей доход превышает рациональный бюджет [Социальное законодательство: здравоохранение, образование, культура, наука, физкультура, спорт, пенсии, жилище: науч.-практич. пособие / Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Рос. Федерации; [Азарова Е.Г. и др.]; отв. ред.: Тихомиров Ю.А., Зенков В. Н. – М.: Инфра-М: Контракт, 2005. – 339 с.].

Для обретения статуса малоимущей семьи и возможности воспользоваться государственной поддержкой необходимо соответствовать определенным критериям. Семья может быть признана малообеспеченной, если она соответствует одному из следующих критериев: Состоит из одного родителя и одного или нескольких несовершеннолетних детей; состоит из двух родителей с детьми или без них; является многодетной; в семье проживают помимо родителей и их детей, еще и представители старшего поколения: свекор со свекровью или тесть с тещей, бабушки, дедушки и т.д.

Кроме того, к категории малоимущих семей относятся те, в которых проживают: инвалиды I и II группы, безработные, студенты и пенсионеры.

В настоящее время в республике реализуется ряд государственных программ, в том числе «Алтын алка» или «Күміс алка», а также

«Орда», «Әскери баспана», а также специальные программы для молодежи – «Алматы жастары» и «Елорда жастары» и др.

Таким образом, множество проблем, связанных с предоставлением жилья малообеспеченным семьям в Казахстане, требуют приоритетного внимания со стороны государства. Для улучшения условий жизни населения необходимо разработать государственную жилищную политику, направленную на увеличение доступности жилья для нуждающихся граждан. Программно-целевой подход к предоставлению доступного жилья для уязвимых и малообеспеченных семей должен стать основным регулятором жилищной политики.

**Третья глава «Организационно-правовое регулирование и перспективы развития жилищных отношений Республики Казахстан»**

***В первом разделе третьей главы «Государственное управление в сфере рынка жилья в рамках программы жилищного строительства»***

Развитие и реформирование жилищной сферы – одна из важнейших и приоритетных направлений социальных и экономических преобразований Республики Казахстан. С целью удовлетворения материальных и культурных потребностей граждан требуется создать необходимые условия по обеспечению граждан жильем, воспроизводству жилищного фонда, доведения жилищно-коммунальной услуг до потребителей. К целям управления жилищным фондом относится: Соответствующее содержание земельного участка и жилого дома, где расположен дом; обеспечение безопасных и благоприятных условий жизнедеятельности; ремонт имущества частного и многоквартирного дома на земельном участке, где расположен объект; надлежащее предоставление гражданам коммунальных услуг, проживающим на данном объекте; решение проблем пользования имуществом многоквартирного дома.

Государственный контроль жилищным хозяйством осуществляется местными исполнительным органом (МИО) посредством проведения жилищной инспекцией должностными лицами имущества кондоминиума.

Проблемы, связанные с жилищным сектором, невозможно решить без участия собственников квартир в управлении их имуществом. Это требует внимательного подхода к вопросам, касающимся кондоминиумов. Кондоминиум – форма собственности на недвижимость, при которой помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности».

В период с 2011 по 2020 год и включает целый ряд мероприятий, в том числе ремонт вторичного жилья, снос аварийных зданий, строительство индивидуальных жилых домов и развитие инженерных коммуникаций. Особое внимание при этом уделяется проектам АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына». Государственная программа «Нұрлы жер» направлена на обеспечение населения жильем к 2020 году с расчетом до 22 кв. м на человека. Эти нормы будут сохранены при прогнозируемом увеличении численности населения Республики Казахстан до 24 млн человек к 2031 году.

**Во втором разделе третьей главы «Правовые механизмы внедрения системы ипотечного кредитования»**

Одним из важнейших направлений обеспечения населения жильем является система ипотечного кредитования в Казахстане, начатая еще с Указа Президента РК от 1993 года, в результате которого был создан Государственный банк по долгосрочному и краткосрочному кредитованию жилья и строительных организаций. Банк наладил партнерские отношения с Германией, что позволило привлечь значительные средства для развития жилищного кредитования. С момента активного развития ипотечного кредитования в Казахстане расширились возможности населения в приобретении жилья. Для регулирования данного процесса рассматривались два подхода:

1. Введение законодательного регулирования, предусматривающего регистрацию и заключение единого договора, охватывающего как ипотечный, так и банковский заем.
2. Признание жилья, приобретенного по ипотечному кредитованию, залоговым имуществом.

Развитие ипотечного кредитования потребовало совершенствования нормативно-правовой базы. В 1995 году был принят Закон РК «Об ипотеке недвижимого имущества», который стал основополагающим документом в этой сфере; Закон РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года и др.

В 2004 году были внесены позитивные изменения в законы и меры, направленные на уменьшение кредитных рисков. Эти меры способствовали развитию ипотечного рынка и повышению его устойчивости. В результате граждане Казахстана с постоянным доходом получили возможность приобретать недвижимость. Ипотечные компании снизили первоначальный взнос с 30% до 10–15%, увеличили срок кредитования с 3 до 20 лет, снизили процентную ставку с 24% в 2001 году до 10–12% в 2006 году.

Государство в рамках разработки ключевых направлений рыночного механизма жилищной политики определяет следующие аспекты:

При этом определяются органы и специализированные участники рынка жилья: застройщики и заказчики; строительные фирмы; риэлторские организации; государственные органы на недвижимое имущество, регистрации прав и сделок с ними; оценочные фирмы; различные организации и муниципальные органы, с кем необходимо проводить согласование для разрешительных документов на строительство; финансовые организации и банки; частные и иные инвесторы – на строительство жилья; заказчики и граждане – приобретатели жилья.

При этом, необходимо снизить основные риски, где банки разрабатывают программы по предотвращению судебной процедуры по взысканию объектов недвижимости.

Таким образом, в законодательство Республики Казахстан были внесены изменения и дополнения, которые касаются ипотечного кредитования. Эти изменения направлены на регулирование вопросов, связанных с валютными операциями, контролем за деятельностью финансовых организаций, защитой прав потребителей финансовых услуг и совершенствованием работы Национального банка Республики Казахстан.

***В третьем разделе третьей главы «Перспективы жилищно-коммунального развития в условиях реализации конституционного права граждан на жилище в Республике Казахстан»***

В Казахстане в настоящее время жилищная сфера является приоритетным направлением, требующим особого внимания и развития. В этой области необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу, а также обеспечивать социальную защиту населения.

Основой для проведения реформы в жилищной сфере стал Указ Президента Республики Казахстан от 30 марта 2006 года №80, который определил дальнейшие меры по реализации Стратегии развития Казахстана до 2030 года.

В рамках реализации 48-го шага «Плана нации –100 конкретных шагов» с 1 июля 2015 года в Казахстане были внедрены новые подходы к строительной отрасли и ресурсный метод определения стоимости строительства жилья. Эти реформы затронули жилищно-коммунальное хозяйство страны и стали основой социально-экономических преобразований, зависящих от финансовых возможностей государства и экономических реформ.

В этом плане общий анализ и статистика жилищного фонда Республика Казахстан на 2023 года (данных по 2024 году пока нет), а также перспективы, заложены в Концепции жилищного строительства.

**По Республике Казахстан:** Всего – 419,1 млн. кв. м; Государственный жилой фонд – 9,6 млн. кв. м; Частный жилой фонд – 409,5 млн. кв. м.

Кроме сказанного Концепция Республики Казахстан предусматривает введение технологии информационного моделирования в строительство промышленного и гражданского сектора:

- в области нормативных документов: два нормативных технических документа; 6 технических документов, регулирующие применение ТИМСО по проектированию, включая экспертизу; 4 государственных нормативов, регламентирующих применение на стадиях эксплуатации и строительства объектов [Приказ министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан № 197 от 11 апреля 2017 года «План мероприятий по внедрению технологии информационного моделирования при проектировании объектов строительства (BIM-технологий)»];

- установление сроков проектирования, повышение качества проектов, снижение рисков, оптимизация эксплуатационных затрат, энергоэффективное проектирование при реализации проектов;

- разработка типового проекта предполагает целесообразность, экономическую эффективность, перспективность и многократного применения.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках диссертации сформулированы следующие ключевые выводы:

1. Жилищный рынок представляет собой сложный и многогранный аспект социально-экономического развития государства, требующий тщательного анализа и внимания к различным аспектам, включая поддержку уязвимых слоев населения и создание условий для развития среднего класса.

Исторический анализ показал, что в традиционном казахском праве имущественные отношения основывались на вещных правоотношениях, кочевом образе жизни и родовом землевладении. Право на имущество не влияло на право собственности, а виды вещных прав

включали право собственности, владения имуществом и право на уго-  
дья.

В советский период жилищные отношения в Казахстане развива-  
лись динамично, но после Октябрьской революции 1917 года возникли  
сложности из-за противоречивого жилищного законодательства. С рас-  
падом СССР и переходом к рыночной экономике жилищные отноше-  
ния претерпели значительные изменения, что привело к несправедли-  
вой приватизации государственной собственности.

В целом по первому разделу мы пришли к выводу, что при раз-  
работке государственных программ жилищного строительства необхо-  
димо найти баланс между оказанием помощи нуждающимся и создани-  
ем рынка жилья. Это требует комплексного подхода, учитывающего  
экономические возможности государства и потребности различных  
социальных групп.

2. Изучение зарубежного опыта позволяет выявить общие тен-  
денции в формировании стратегических ориентиров государственной  
жилищной политики, а также в разработке эффективных моделей и ме-  
тодических подходов. В процессе разработки стратегии жилищной по-  
литики определяются ее цели и задачи, а также ключевые сегменты  
рынка жилья, требующие государственного регулирования. К ним от-  
носятся: повышение уровня обеспеченности населения жильем, созда-  
ние благоприятных условий проживания, повышение доступности жи-  
лья, стимулирование экономического роста за счет развития жилищной  
сферы.

Таким образом, жилищная политика является важнейшей состав-  
ляющей государственной политики как в экономически развитых, так  
и в развивающихся странах. Способы ее реализации, формы участия  
государства, масштабы и механизмы финансовой поддержки граждан  
зависят от множества факторов, среди которых можно выделить: уро-  
вень экономического развития страны; состояние жилищного фонда  
страны; уровень жизни населения и его обеспеченность жильем; усло-  
вия предоставления ипотечных жилищных кредитов; масштабы разви-  
тия ипотечного жилищного кредитования; особенности законодатель-  
ства, регулирующего жилищную сферу; состояние сферы жилищного  
строительства.

3. Основываясь на информации, представленной в разделе 1.3,  
можно сделать вывод, что в государствах, входящих в Содружество  
Независимых Государств (СНГ), существует общие закономерности:  
прямое закрепление права на жилище в конституции страны; опосредо-

ванное право на жилище, которое реализуется через принцип неприкосновенности жилища.

В странах СНГ в целом, наблюдается сокращение объемов жилищного строительства, а также дефицит бюджетных средств, выделяемых на инвестиции в эту сферу. Это связано с тем, что количество желающих и нуждающихся в собственном жилье постоянно растет.

Необходимо найти новые источники финансирования, особенно в условиях бюджетных ограничений. Важно стимулировать органы местного самоуправления и все юридические лица, привлекать иностранные инвестиции и международные проекты для развития жилищного сектора. Это касается не только строительства новых домов, но и реконструкции и ремонта уже существующих жилых зданий. Также важно поддерживать инвестиции в рынок земли.

4. В настоящее время, когда в республике уже сформирована обширная нормативно-правовая база и накоплен значительный опыт в сфере обеспечения жилищных прав граждан, представляется необходимым более глубоко осмыслить теоретические и практические аспекты жилищного права. Такой государственный подход позволит выявить пробелы и коллизии в правоприменительной практике, что в свою очередь откроет новые горизонты для разработки государственных программ в сфере жилищного строительства в Республике Казахстан.

Тем не менее в исключительных случаях реализация права на ограничение неприкосновенности жилища может быть допустима, если невозможно решить проблему иными способами и правовыми средствами, не создавая более значительных ограничений для данных прав. Такое ограничение носит временный характер и является необходимым элементом реализации этого права. Например, в случае судебного раздела квартиры между собственниками, когда у одного из них незначительная доля права на данную жилплощадь, а квартира является неделимым имуществом.

5. В Казахстане проводится активная работа по развитию и совершенствованию жилищной политики, направленная на повышение доступности жилья для уязвимых и малообеспеченных слоев населения. Основными направлениями этой политики являются предоставление заемного и социального жилья, а также субсидий и жилищных сертификатов. Однако существующие субсидии не всегда соответствуют рыночным ценам на жилье из-за задержек в нормативном закреплении, что приводит к их обесцениванию в условиях инфляции.

Программно-целевой подход к предоставлению жилья уязвимым и малообеспеченным семьям включает в себя следующие направления:

1. Дифференциацию системы предоставления жилья с учетом финансовых возможностей граждан в различных регионах и населенных пунктах.

2. Приоритезацию предоставления жилья многодетным семьям.

3. Нормативное регулирование отдельных категорий семей в системе предоставления жилья.

Для повышения эффективности государственной жилищной политики необходимо дополнить программно-целевой подход экономическими мерами, такими как: регулирование цен на рынке жилья, создание льготной налоговой системы для купли-продажи и аренды жилья, а также совершенствование механизмов ипотечного кредитования и жилищных сертификатов. Реализация предложенных мероприятий будет способствовать улучшению жилищных условий малообеспеченных семей в Казахстане. Однако успех этих мер зависит от множества факторов, включая экономическую стабильность и эффективность государственной политики.

6. Ключевая задача эффективного государственного регулирования в сфере жилищного рынка и управления жилищным фондом – обеспечить людей жильем, поддерживать его в надлежащем состоянии и предоставлять качественные жилищно-коммунальные услуги.

*На сегодняшний день картина распределения и обеспеченности населения жильем, выглядит следующим образом (подробно см. приложение).*

<b>ПЕРИОД</b>	<b>2022 год</b>	<b>2023 год</b>	<b>2024 год</b>	<b>ИТОГО</b>
<b>Аренда в порядке очередности</b>	46	473	2000	2519
<b>Кредитное жилье МИО</b>	2045	950	226	3221
<b>Алматы Жастары (молодежь)</b>	1097	1112	1268	3477
<b>Работающая молодежь</b>	0	0	2100	2100
<b>ВСЕГО</b>	<b>3188</b>	<b>2535</b>	<b>5594</b>	<b>11317</b>

Для повышения эффективности жилищного хозяйства и достижения значительных социально-экономических результатов необходи-

мо: улучшить механизм финансирования капитального ремонта; оптимизировать организационную структуру управляющих компаний или КСК; создать полноценный рынок жилищно-коммунальных услуг; увеличить количество доступного жилья; стабилизировать тарифы на жилищно-коммунальные услуги; внедрить эффективные механизмы экономии ресурсов; повысить качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг; увеличить размер коммунальных платежей.

7. Деятельность жилищных фондов направлена на стимулирование развития ипотечного кредитования с целью повышения его доступности для широких слоев населения.

В числе первоочередных задач – создание наиболее благоприятных условий для клиентов, обращающихся за кредитными средствами. Это может выражаться в снижении размера первоначального взноса, сокращении срока оформления кредита и уменьшении процентной ставки. Кроме того, осуществляется стандартизация процедур ипотечного кредитования, разрабатывается система гарантированного страхового обеспечения и минимизируется вероятность возникновения кредитных рисков.

Эффективное управление кредитными рисками способствует обеспечению финансовой стабильности в долгосрочной перспективе. Меры, принимаемые для своевременного разрешения кредитных споров, предотвращают судебные разбирательства. В случае возникновения просроченной задолженности проводится анализ причин. Если задержки вызваны временными финансовыми трудностями, банк может предоставить заемщику отсрочку платежа. При невозможности урегулирования задолженности разрабатывается план действий в рамках внесудебной процедуры, что минимизирует потери сторон и позволяет заемщику приобрести менее дорогостоящее жилье.

8. Проведенный анализ выявил ключевые аспекты, касающиеся настроений населения и мнений профессиональных участников рынка, что позволило определить основные тенденции. Было установлено, что в настоящее время рынок недвижимости Казахстана находится в состоянии стагнации, вызванной как рыночными факторами, так и государственными мерами. Текущие условия на рынке недвижимости характеризуются высокой степенью жесткости, которая, вероятно, сохранится в ближайшем будущем. Однако существует положительная тенденция к снижению процентных ставок, что может оказать поддержку рынку в долгосрочной перспективе.

Государственная политика в области планирования жилищного сектора в Республике Казахстан играет ключевую роль в социально-

экономическом развитии страны. Основная цель – обеспечение доступности жилья для населения. Для достижения этой цели необходимо создать условия, благоприятствующие приобретению жилья гражданами. В первую очередь это относится к государственной поддержке малоимущих граждан, которая включает в себя жилищное кредитование, предоставление долгосрочных ипотечных кредитов по сниженным процентным ставкам и другие меры.

### **ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Для стимулирования строительной отрасли предлагается принять следующие меры:

1. Освободить от налога на добавленную стоимость оборудование, строительные материалы и древесину, импортируемые для строительства жилья.

2. Предоставить предприятиям строительной индустрии налоговые льготы, включая освобождение от всех налогов, кроме налога на заработную плату, на срок до пяти-шести лет с момента запуска производства. Также предлагается освободить их от уплаты налогов на землю и прибыль, а также налога на добавленную стоимость.

3. Выделить земельные участки для строительства социального жилья, деревообрабатывающих предприятий и многоэтажных домов.

4. Установить льготные тарифы на электроэнергию, газ и транспортировку строительных материалов.

5. Внедрить в Казахстане стройсберкассы, аналогичные европейским, на основе контрактной системы на срок от четырех до шести лет. В рамках этой системы участники вносят до 40% стоимости жилья, получая при этом пониженные проценты по вкладу. По итогам года начисляются премии и предоставляются налоговые льготы.

6. Увеличить объемы жилищного строительства за счет государственно-частного партнерства, вводя по одному квадратному метру жилья на каждого жителя республики ежегодно.

7. Дополнить закон о концессионных соглашениях для привлечения инвестиций в строительный рынок, что позволит ускорить приток капитала в отрасль.

8. Решить проблему обеспечения жильем лиц с низкими доходами через развитие арендного рынка жилья. Это позволит предоставлять жилье за небольшую плату, стимулировать поиск работы и сбалансировать цены на строительство за счет уменьшения спроса. Для этого необходимо принять соответствующие нормативно-правовые акты, упростить процедуру регистрации, стимулировать частное предприни-

мательство в сфере налогообложения и ввести налоговый вычет для арендаторов.

9. В целях стимулирования жилищного строительства и привлечения средств населения предлагается развивать кооперативные формы через ссудо-сберегательные кассы при поддержке государства. Ипотечное кредитование может стать эффективным инструментом для целевого инвестирования средств граждан.

Необходимо снижение доли бюджетных средств на финансирование дотаций по вкладам населения в фонд до 14% за счет налоговых поступлений от строительной деятельности. Вклад, вложенный на строительство жилья за счет чистых инвестиционных ресурсов граждан, должен быть включен в ипотечное кредитование при реализации жилищных программ.

Для внедрения системы стройсберкасс необходимо законодательно утвердить соответствующий закон, закрепить финансовую поддержку участников накопительных вкладов и создать единые стандарты по ипотеке.

10. Предлагается предоставлять субсидии на оплату части кредитных средств за жилье, что будет способствовать возврату средств в бюджет в виде налоговых поступлений.

11. Субсидирование государственных органов власти на приобретение жилья может снизить транзакционные издержки строительных фирм и уменьшить стоимость жилья.

12. Предоставить возможность субсидирования страхования жилья для защиты собственников от несчастных случаев и стихийных бедствий. Для этого необходимо разработать соответствующий нормативно-правовой акт.

13. Необходимо упорядочить предоставление льгот определенным категориям граждан, многодетным, малолетним, инвалидам, лицам, оставшимся без кормильца, сиротам обеспечить финансовое возмещение из бюджетных средств по оплате услуг ЖКХ и т.п. В данную категорию также следует включить семьи тех, кто погиб при исполнении служебных обязанностей, в том числе на военной службе, при охране общественного порядка и спасении людей. Всем вышеперечисленным категориям граждан предлагается предоставлять не менее 70% квартир, выделяемых государством. Также предлагается ввести бюджетное возмещение оплаты жилищно-коммунальных услуг.

14. Для владельцев единственного аварийного жилья ввести норму не позволяющую лишать их квартир, пока не предоставлено новое жилье.

15. Рекомендации по совершенствованию системы ипотечного кредитования:

- увеличение срока действия кредитного договора;
- снижение объема резервируемых финансовых средств;
- субсидирование из республиканского бюджета;
- разработка схемы дифференцирования процентных ставок;
- предоставление государственных гарантий по займам АО КИК;

- привлечение отечественных институциональных инвесторов

#### **Список опубликованных работ по теме диссертации**

1. Amangeldy, A.A. Organizational and legal regulation and features of the development of housing legal relations of the Republic of Kazakhstan [Electronic resource] / A.A. Amangeldy // E3S Web of Conferences. – 2024. – Vol. 535: XIII International Scientific and Practical Forum «Environmental Aspects of Sustainability of Construction and Management of Urban Real Estate» (ESCM-2024). – С.1-6. – URL: <https://www.e3sconferences.org/articles/e3sconf/abs/2024/65/...03001.html>

2. Amangeldy, A.A. Housing Provision and Policy Development Strategies in the Kyrgyz Republic and the Republic of Kazakhstan: Legal Mechanisms implementation [Electronic resource] / A.A. Amangeldy // Revista Universidad Y Sociedad. – 2024. – Vol. 16 (№3), 568443 [ISSN: 2218-3620]. – URL: – [https://mjl.clarivate.com:/search-results?issn=2218-3620&hide\\_exact\\_...\\_campaign=search-results-share-this-journal](https://mjl.clarivate.com:/search-results?issn=2218-3620&hide_exact_..._campaign=search-results-share-this-journal) (Scopus).

3. Абилябаев А.А. Эволюция жилищных отношений в до суверенный период Республики Казахстан [Электронный ресурс] / Н. Заирбекова Р.Т. Исманов // Научно-практический журнал. Научные дискуссии. – 2025. Т.5. (№1.). – С. 75-80. – Режим доступа: <https://disk.yandex.ru/i/WT5EvjJilhR4DQ>

4. Абилябаев А.А. Конституционно-правовые механизмы неприкосновенности жилища в Республике Казахстан [Электронный ресурс] / Н. Заирбекова Р.Т. Исманов // Актуальные вопросы борьбы с преступлениями. – 2025. №1. – С. 10-14. – Режим доступа: <https://academsferra.ru/aktualnye-voprosy-borby-s-prestupnostyu/arhiv-izdaniya/>

5. Абилябаев А.А. Международно-правовые стандарты защиты прав несовершеннолетних и их имплементация в уголовное законодательство КР. – 2025 Journal of Academic Studies от 01.03.2025

**«Юриспруденция» багытынын Салтанат Абилябаев  
Амангельды Аскарловичтин «Казакстан Республикасынын турак  
жай мамилелерин өнүктүрүүнүн Конституциялык негиздери»  
деген темадагы, философия илимдеринин (PhD) доктору адистиги  
боюнча окумуштуулук даражасын изденип алуу үчүн жазылган  
диссертациясынын  
РЕЗЮМЕСИ**

**Ачкыч сөздөр:** укук, мыйзам, укуктук жөнгө салуу, Конституция, курулуш, насыя берүү, концепция, ипотека, турак жай мамилелери, жарандар, принциптер.

**Изилдөөнүн объектиси** - Казакстан Республикасынын жарандарына турак жай менен камсыз кылуу маселелерин укуктук жөнгө салууга байланыштуу коомдук мамилелер.

**Изилдөөнүн предмети** - турак жай мамилелерин укуктук жөнгө салуу чөйрөсүндөгү укуктук нормалар, тенденциялар жана мыйзамченемдүүлүктөр.

**Изилдөөнүн максаты жана милдеттери** - Казакстан Республикасынын жарандарына турак жай менен камсыз кылуу боюнча илимий негизделген теориялык жана укуктук ыкмаларды, каражаттарды иштеп чыгуу.

**Методологиясы жана ыкмалары** - Комплекстүү ыкманы колдонуу: укуктук-атайын, тармактар аралык, философиялык, институттук жана башка илимий ыкмалардын айкалышы.

**Изилдөөнүн илимий жаңылыгы** - Диссертация Казакстан Республикасынын жарандарынын турак жай менен камсыз болуусуна байланыштуу укуктук, институттук жана концептуалдык маселелерди комплекстүү жана системалуу изилдеген алгачкы илимий иштердин бири болуп саналат.

**Алынган жыйынтыктарды колдонуу боюнча сунуштар** - Изилдөөнүн натыйжалары Конституциялык укук жаатындагы мыйзамдарды иштеп чыгууда жана мамлекеттик органдардын ишмердүүлүгүндө колдонулушу мүмкүн.

**Колдонуу тармагы** - укуктук билим берүү, окуу процесси, укук колдонуу ишмердүүлүгү, Казакстан Республикасынын жарандарына турак жай берүү боюнча мыйзамдарды өркүндөтүү, окуу жана илимий-методикалык материалдарды иштеп чыгуу.

## РЕЗЮМЕ

диссертации Абилябаева Амангельды Аскаровича на тему: «Конституционные основы развития жилищных отношений в Республике Казахстан» на соискание ученой степени доктора философии (PhD) по направлению «Юриспруденция»

**Ключевые слова:** право, закон, правовое регулирование, конституция, строительство, кредитование, концепция, ипотека, жилищные отношения, граждане, принципы.

**Объектом диссертационного исследования** являются общественные отношения по правовому регулированию вопросов обеспечения жильем граждан Республики Казахстан.

**Предметом диссертационного исследования** являются правовые нормы, тенденции и закономерности правового регулирования жилищных отношений.

**Цель и задачи исследования** заключается в выработке научно-обоснованных теоретико-правовых подходов и средств обеспечения граждан Республики Казахстан жильем.

**Методология и методы исследования.** Включает комплексный подход, сочетающий различные научные методы: частно-юридические; междисциплинарные; философские; институциональные и др.

**Научная новизна исследования.** Диссертация представляет собой одно из первых комплексных, систематизированных научных исследований. Последовательно рассмотрены правовые, институциональные и концептуальные проблемы по обеспечению граждан Республики Казахстан жильем.

**Рекомендации по использованию полученных результатов.** Полученные результаты могут быть использованы для разработки законодательства в области Конституционного права, а также в деятельности государственных органов.

**Область применения** – правовое образование, учебный процесс, правоприменительная деятельность, совершенствование законодательства в области обеспечения граждан Республики Казахстан жильем. Разработке учебных и научно-методических материалов.

## SUMMARY

of the dissertation by Abilbaev Amangeldy Askharovich on the topic: "Constitutional Foundations of Housing Relations Development in the Republic of Kazakhstan" for the degree of Doctor of Philosophy (PhD) in Jurisprudence

**Keywords:** law, constitution, housing relations, crediting, construction, mortgage, citizens, principles.

**Object of Study:** Social relations concerning the legal regulation of housing provision for citizens in Kazakhstan.

**Subject of Study:** Legal norms, trends, and patterns in the regulation of housing relations.

**Research Goals and Objectives:** To develop scientifically grounded theoretical and legal approaches and means to ensure housing for citizens of Kazakhstan.

**Methodology and Research Methods:** A comprehensive approach combining various scientific methods, including private legal, interdisciplinary, philosophical, and institutional methods.

**Scientific Novelty:** The dissertation presents one of the first comprehensive, systematized scientific studies addressing legal, institutional, and conceptual issues related to ensuring housing for citizens of Kazakhstan.

**Recommendations for Application:** The findings can be utilized in the development of legislation in the field of constitutional law and in the activities of state bodies.

**Area of Application:** Legal education, educational process, law enforcement activities, improvement of legislation on housing provision for citizens of Kazakhstan, and development of educational and scientific-methodological materials.

**Абильбаев Амангельды Аскарлович**

**Конституционные основы развития жилищных отношений в  
Республике Казахстан»**

**Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
доктора философии (PhD) по направлению  
530500 «Юриспруденция»**

Подписано в печать 20.01.26г. Формат 60×84 1/16  
Офсетная печать. Объем 2 п.л.  
Тираж 50 экз. Заказ 167.

Отпечатано в типографии КРСУ  
720048. г. Бишкек, ул. Анкара 24а