

Динара О. Салиева, Сатжан Т. Мейрманов
**РАЗРАБОТКА МЕХАНИЗМОВ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ
В КОНТЕКСТЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА**

В статье рассмотрены вопросы обеспечения равной доступности жилья различным слоям населения и достижения равновесия на рынке недвижимости Казахстана путем привлечения негосударственного сектора в социальную модернизацию, развитие социального партнерства и смешанного финансирования строительства жилья. Изучены как теоретические, так и практические аспекты развития социального партнерства и арендного жилья, а также возможности трансфера зарубежной модели жилищных ассоциаций и смешанного финансирования жилищного сектора Казахстана.

Ключевые слова: арендное жилье; жилищная ассоциация; жилищная программа; смешанное финансирование строительства; социальное партнерство.

Рис. 1. Табл. 3. Лит. 35.

Дінара О. Салієва, Сатжан Т. Мейрманов
**РОЗРОБКА МЕХАНІЗМІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ
У КОНТЕКСТІ ЗАКОРДОННОГО ДОСВІДУ**

У статті розглянуто питання забезпечення рівної доступності житла різним верствам населення та досягнення рівноваги на ринку нерухомості Казахстану шляхом залучення недержавного сектору до соціальної модернізації, розвитку соціального партнерства й змішаного фінансування будівництва житла. Вивчено як теоретичні, так і практичні аспекти розвитку соціального партнерства й орендного житла, а також можливості трансферу закордонної моделі житлових асоціацій і змішаного фінансування житлового сектору Казахстану.

Ключові слова: орендне житло; житлова асоціація; житлова програма; змішане фінансування будівництва; соціальне партнерство.

Dinara O. Saliyeva¹, Satzhan T. Meirmanov²
**THE DEVELOPMENT OF HOUSING PROVISION MECHANISMS
IN THE CONTEXT OF FOREIGN EXPERIENCE**

The paper studies the issue of equal access to housing provision for various population groups and the achievement of housing market equilibrium in Kazakhstan by attracting non-governmental sector to social modernisation, development of social partnership and mixed funding for housing construction. Theoretical and practical aspects of social partnership and rental housing development are studied along with, the prospects of foreign model transfer of housing associations and mixed funding to Kazakhstan housing sector.

Keywords: rental housing; housing association; housing programme; mixed funding of construction; social partnership.

Постановка проблемы. Социальная модернизация занимает значимое место в политической повестке дня Казахстана. Данное исследование ведется на основе принципа партнерского участия, который был озвучен в статье Президента Республики Казахстан Н.А. Назарбаева «Социальная модернизация Казахстана: Двадцать шагов к Обществу Всеобщего Труда». Данный принцип поддерживает идею развития социального партнерства и расширения участия негосударственного сектора в социальной модернизации на основе тесного взаимодействия государства, бизнеса и граждан [8]. Жилищные про-

¹ Gumilyov Eurasian National University, Astana, Kazakhstan.

² Gumilyov Eurasian National University, Astana, Kazakhstan.

блемы требуют незамедлительного решения и всеобщего усилия ввиду их широкомасштабности и важности для общественной стабильности. Дефицит жилья и значимость жилищной политики рассматриваются в государственных программах и официальных документах Казахстана. По этому поводу Н.А. Назарбаев выдвигает следующие первоочередные задачи — развитие рынка арендного жилья; создание специальных компаний по управлению государственным жилищным арендным фондом; разработка типовых контрактов для защиты прав долгосрочных арендаторов и расширение участия негосударственного сектора в социальной модернизации страны [3; 8].

В эпоху Советского Союза в Казахстане существовала традиционная схема финансирования строительства жилья — централизованное распределение бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатного распределения среди нуждающихся граждан, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий. Данная система стала непригодной после обретения страной независимости и перехода к рыночной экономике. В период перехода резко сократилось бюджетное финансирование строительства жилья [18]. Например, строительство жилья в 1999 г. сократилось в 8 раз по сравнению с показателями 1988 г., в котором строительство жилья достигло своего пика в истории Казахстана и составило 8,7 млн м². В 1999 г. общая площадь недвижимости, введенной в эксплуатацию, составила 1,1 млн м². В 2014 г. этот показатель достиг 7,5 млн м². Вместе с сокращением жилищного строительства увеличилась средняя площадь жилья: 1988 г. — 66 м², 1999 г. — 115 м², 2014 г. — 118 м² [10]. Хотя увеличение средней площади является положительным изменением в жилищном секторе и показателем улучшения уровня жизни граждан, оно также является одной из причин сокращения количества жилья. Последствием таких изменений стала недоступность жилья для среднестатистических граждан страны.

Анализ последних исследований и публикаций. Политические и экономические проблемы жилищного сектора и жилищной реформы исследовались в трудах отечественных и зарубежных ученых. Особенности инвестиционного процесса в жилую недвижимость рассматриваются такими учеными, как В. Ойкен [11], Н. Ордвуэй [20], Д. Фридман [20], Л. Эрхард [21]. Вопросы функционирования экономики жилищного сектора как части рыночной системы исследованы в работах Дж. Дэниэла [17], Н.Б. Косаревой [17], А.С. Пузанова [17], Г. Поляковского [12], Р. Страйка [17]. В них ученые изучают государственную политику в области стимулирования жилищного строительства, взаимодействие спроса и предложения на недвижимость.

Необходимо отметить работы Д. Белл [4], Ф.Э. Бурджалова [5], А. Каримова [7], Н.З. Нигматулина [9], М.О. Рыспековой [13], Э.С. Савас [14], С.Б. Сиваева [15], В.И. Соболевой [16], Г.Р. Турдалиевой [19], которые посвятили свои исследования различным аспектам социальной политики, в т.ч. жилищной сферы. Кроме того, различные аспекты жилищного сектора и политики Казахстана рассмотрены в работах А. Бисеновой [22], М. Джентайл [25], Р.А. Доддера [35], Г.Е. Зайнуллиной [35], Г.Ж. Зайнуллиной [35], Е. Мальцевой [29], Т. Таммару [25], Д. Шариповой [33].

Вопросы социального жилья и вовлечения негосударственных некоммерческих организаций в решение жилищных проблем изучены в трудах Д. Клэп-хама [23], Х. Коупа [24], М. Макдермонта [31], П. Малпасса [28], А. Марша [30] и т.д.

Нерешенные части общей проблемы. Высоко оценивая вклад названных и других ученых, следует отметить, что вопросы обеспечения равной доступности жилья различным слоям населения и достижения равновесия на рынке недвижимости Казахстана путем привлечения негосударственного сектора в социальную модернизацию, развития социального партнерства и смешанного финансирования строительства жилья остается практически неизученной темой, что и предопределило выбор темы исследования. В настоящем исследовании рассматриваются как теоретические, так и практические аспекты развития социального партнерства и арендного жилья, а также возможности трансфера зарубежной модели жилищных ассоциаций и смешанного финансирования жилищного сектора Казахстана.

Целью исследования является теоретическое обоснование необходимости вовлечения негосударственного сектора в социальную модернизацию, развитие социального партнерства и арендного жилья с учетом антикоррупционных и антиспекулятивных мер и разработка механизмов его реализации в контексте зарубежной модели жилищных ассоциаций и смешанного финансирования жилищного строительства для обеспечения равной доступности жилья различным слоям населения, достижения равновесия на рынке недвижимости и создания новых рабочих мест.

Основные результаты исследования. В ходе исследования проведен сравнительный анализ текущей ситуации в сфере жилищного строительства и обеспеченности жильем в странах СНГ в целях определения общих тенденций в жилищном секторе и сопоставления результатов Казахстана с показателями других стран СНГ. В 2010–2013 гг. наблюдался неуклонный рост жилищного строительства в целом по странам СНГ: было построено более 405 млн м² общей площади жилых домов, тогда как в 2006–2009 гг. их количество составило 362 млн м². В 2013 г. в СНГ было введено в эксплуатацию 110 млн м² общей площади жилых домов, что на 17% больше, чем в 2010 г., из них в Казахстане было построено всего 6,8 млн м² (табл. 1).

Стабильный рост объема жилищного строительства наблюдается в большинстве стран: в Кыргызстане – на 23%, России – на 21%, Украине и Узбекистане – на 20%, Азербайджане – на 17%, Казахстане – на 7%. Напротив, в Армении, Беларуси, Молдове и Таджикистане строительство жилья сократилось (табл. 2).

Как представлено в табл. 1 и 2, Казахстан отстает от некоторых стран СНГ по общей площади вводимого жилья, но входит в топ-3 по объему жилищного строительства в расчете на 1000 жителей. Первую строчку занимает Беларусь, где в 2013 г. было введено в действие 553 м² общей площади жилья в расчете на 1000 жителей, вторую строчку занимает Россия с 491 м², а в Казахстане было построено 401 м² жилья на 1000 человек. По общему тренду необходимо отметить, что в Беларуси наблюдается спад строительства жилья

в данном расчете, тогда как в России и Казахстане показатели возросли на 20% и 3% по сравнению с данными 2010 г., соответственно. Снижение строительства жилья в расчете на 1000 человек наблюдалось в Армении, Молдове и Таджикистане (рис. 1).

Таблица 1. Ввод в действие жилых домов, млн. м² общей площади [6]

	2010	2011	2012	2013	I-ое полугод. 2014
Азербайджан	2,0	2,0	2,1	2,4	0,8
Армения	0,5	0,6	0,4	0,3	0,1
Беларусь	6,6	5,5	4,5	5,2	2,7
Казахстан	6,4	6,5	6,7	6,8	3,4
Кыргызстан	0,7	0,9	0,9	0,9	0,4
Молдова	0,5	0,6	0,5	0,5	0,1
Россия	58,4	62,3	65,7	70,5	29,4
Таджикистан	1,0	0,9	0,9	1,0	0,3
Узбекистан	8,9	9,2	10,4	10,6	5,8
Украина	9,3	9,4	10,7	11,2	4,1
Всего по СНГ	94	98	103	110	47

Таблица 2. Ввод в действие жилых домов [6]

	В % к предыдущему году				I-ое полугодие 2014 в % к I-ому полугодию 2013	2013 в % к 2010
	2010	2011	2012	2013		
Азербайджан	136,4	99,2	105,6	111,9	89,8	117
Армения	119,6	109,8	74,4	75,3	89,3	62
Беларусь	116,1	82,7	81,8	116,8	108,6	79
Казахстан	100,1	101,9	103,2	101,5	118,0	107
Кыргызстан	83,9	117,7	98,3	106,6	105,9	123
Молдова	108,8	107,9	85,3	102,5	90,9	92
Россия	97,6	106,6	105,6	107,2	130,2	121
Таджикистан	124,5	88,2	96,2	111,7	101,9	95
Узбекистан	115,4	103,9	112,7	104,4	113,9	120
Украина	145,9	100,8	114,2	104,4	128,7	120
Всего по СНГ	104,8	103,5	105,2	107,4	123,9	117

В положительное развитие жилищного сектора Казахстана внесли свой вклад государственные жилищные программы: Государственная программа развития жилищного строительства на 2005–2007 г.; Государственная программа жилищного строительства на 2008–2010 г.; Программа по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010–2014 гг.; Программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 гг. и программа «Доступное жилье – 2020». С 1 января 2015 г. вступила в силу Программа развития регионов до 2020 года. Программа разработана на базе объединения пяти действующих программ: «Развитие регионов», «Программы развития моногородов на 2012–2020 годы», «Модернизации жилищно-коммунального хозяйства на 2011–2020 годы», «Ак булак (Весна) на 2011–2020 годы» и «Доступное жилье – 2020». Программа направлена на повышение качества жизни населения, развитие экономического потенциала регионов, а также на развитие регионов

в соответствии с их функциональной типологией и экономическим потенциалом, определяет меры административно-правового и экономического характера, способствующие переходу их к внутренней консолидации, самоорганизации и саморазвитию на рыночных началах [2].



Рис. 1. Ввод в действие жилья в расчете на 1000 жителей, м² [6]

Проанализировав результаты жилищных программ Казахстана, можно констатировать следующее: Государственная программа 2005–2007 гг. выполнила свою основную задачу стимулирования строительства жилья для среднего класса и социально защищаемых слоев населения. Был также выполнен план по вводу жилья в 2008–2010 гг., но мировой финансовый кризис всё же отразился на жилищном строительстве Казахстана, в первую очередь, в сфере долевого строительства. В связи с этим, первоочередной задачей Государственной программы 2010–2014 гг. стало обеспечение индустриально-инновационного развития строительной индустрии, устойчивого и сбалансированного производства строительных материалов, а вопросы жилищного строительства приобрели второстепенный характер [1].

Несмотря на реализуемые программы и значительный рост объемов строительства новых жилых зданий, остается невозможным обеспечение доступным жильем различных слоев населения. Программы рассчитаны на тех, у кого есть стабильная заработная плата, сбережения либо первоначальный капитал, а также «очередников», состоящих в списке нуждающихся в жилье. В итоге, жилищный вопрос остается довольно острой проблемой. Ежегодно растет количество семей, ожидающих улучшить жилищные условия и приобрести собственное жилье в городах, куда они мигрировали из сельской местности. Весь жилищный фонд страны на начало 2014 г. составил 336,1 млн м², из которых 210,0 млн м², или 62,5%, расположились в городах и других городских поселениях, а 126,1 млн м² (37,5%) — в сельских населенных пунк-

тах. Стоит отметить, что почти весь жилищный фонд, а именно 98% — 329,1 млн м², ныне находится в частной собственности населения и лишь 2% — 7,0 млн м² остались в государственной. При этом, 4728 ед. жилья (2246,8 млн м²), где проживают свыше 111466 чел., признаны аварийными [10].

Согласно официальной статистике, начиная с 2008 г., снизилось и частное инвестирование в жилищное строительство. В 2014 г. было введено в эксплуатацию 7,5 тыс. м² жилых зданий [10]. Но чтобы соответствовать нормативу строительства — 1 м² на душу населения в год и достичь равновесия рынка жилья, по текущим показателям ежегодно надо строить 17 млн м². Такой острый квартирный вопрос однозначно требует инновационных решений, т.к. те, кто не могут себе позволить купить квартиры по вышеперечисленным государственным программам и долгосрочной ипотеке, крайне редко могут арендовать квартиры без механизмов, способствующих снижению арендной платы.

Мы предлагаем изучить положительный опыт жилищного сектора Великобритании, а именно модель жилищных ассоциаций и смешанного финансирования. Несколько лет тому назад в Великобритании жилищные ассоциации рассматривались как маленькие, некоммерческие и волонтерские организации. Со временем жилищные ассоциации сильно изменились. Например, кроме обеспечения жильем, они выполняют следующие функции: социальная защита, развитие сообщества. Они также предлагают различные способы приобретения жилья: в частную собственность, аренда жилья по рыночным, но низким ценам [32]. Например, схема «Part Buy Part Rent» (ранее известна как совместная собственность) предоставляет возможность арендаторам купить долю жилья (обычно между 25% и 50%) и платить уменьшенную ренту за остальную часть. В любое удобное время арендатор может купить оставшуюся долю и стать собственником жилья. Более того, он имеет право продать свою долю имущества путем направления письменного уведомления соответствующей жилищной ассоциации о намерении продажи. Еще одно преобразование — вклад частных финансовых ресурсов в социальное жилье — считается самой удачной инициативой частного финансирования. Сегодня жилищные ассоциации стали ядром жилищной политики Великобритании, заняв позицию между Правительством и рынком. Р. Вутноу рассматривает основные аспекты жилищных ассоциаций как волонтерское управление, социальная цель и некоммерческое распределение и относит их к концепции де Токвиля «третьи сектор», который функционирует в соответствии с экономическим обменом и деятельностью Правительства [34]. С другой стороны, жилищные ассоциации — своего рода хамелеон: в контексте социального партнерства они волонтеры, они же представляют и частный сектор при привлечении финансирования, и наконец, отчасти представляют государственный сектор, когда речь идет о социальной ответственности [32].

Основной задачей жилищных ассоциаций является обеспечение доступным и дешевым жильем малообеспеченных семей и нуждающихся (престаревающие люди, молодые семьи, иммигранты, студенты и т.д.). Нужно отметить особую роль жилищных ассоциаций в 1950-х гг., когда они были последней

надеждой иммигрантов, т.к. их обеспечение жильем не было приоритетной задачей Правительства и распространилось предвзятое отношение арендодателей к ним [31]. Жилищные ассоциации способны выполнять эту особую задачу, потому что в качестве некоммерческих организаций они получают поддержку со стороны Правительства в виде субсидий. К тому же, частный сектор поддерживает их, предоставляя долгосрочные кредиты. Однако из-за протекции Правительства жилищные ассоциации не мотивированы контролировать эффективность своих затрат. Решением такой проблемы было введение смешанного финансирования в 1989 году. Жилищные ассоциации стали ответственными за расходы и перерасходы. Вначале смешанного финансирования частные кредиторы опасались нового рынка арендной недвижимости и ограниченной конкуренции, поэтому для привлечения инвестиции частного сектора жилищным ассоциациям пришлось продемонстрировать управленческие способности и минимизацию рисков для кредиторов. В начале объемы частного инвестирования были невелики. Для сравнения, в 1989–1990 гг. частные инвестиции составили около 300 млн фунтов стерлингов (ф.ст.) и немногим меньше в 1990–1991 годах. Однако, к середине 1990-х гг. частное кредитование уже составляло 1,6 млрд ф.ст. [32]. 1989–2009 гг. жилищные ассоциации привлекли около 52 млрд ф.ст. частного финансирования, а также государственный грант на сумму 40 млрд ф.ст. [26].

Увеличивая капитал, жилищные ассоциации доказали свою способность адаптироваться к новой финансовой системе. Рынок прогрессивно развивался в эти десятилетия. Кредиторы стали увереннее инвестировать в жилищные ассоциации, в основном из-за гарантий государственного агентства в случае потенциального коллапса жилищной ассоциации. К примеру, решением могло быть слияние с другой жилищной ассоциацией. Государственное агентство берет на себя такую ответственность не только для сохранения доверия рынка к жилищным ассоциациям в целом, но и для выполнения своей приоритетной задачи — оживления активов частных кредиторов в случае дефолта.

1964–2008 гг. государственное регулирующее агентство называлось Жилищной корпорацией (the Housing Corporation). Сегодня Жилищная корпорация разделена на два ведомства и соответственно ее компетенции переданы Жилищному агентству (Homes and Communities Agency), которое занимается вопросами финансирования и развития новых проектов, и Ведомству по делам арендаторов (Tenant Services Authority), в компетенцию которого входит регулирование работы жилищных ассоциаций [31]. Полученное финансирование от государственного и частного секторов обязывает жилищные ассоциации быть подотчетными и эффективно имплементировать жилищную политику. Они придерживаются идеи эффективного расходования ресурсов: экономия — урезание расходов, например, сокращение персонала по сбору долгов; продуктивность — лучший способ действий: с точки зрения качества, удовлетворенность жителей ремонтом; с точки зрения количества, увеличение количества арендаторов; и эффективность — достижение желаемых результатов: довольные арендаторы, живущие в устойчивых и безопасных домах [27].

Работа жилищных ассоциаций осуществляется не только на волонтерской основе. Они нанимают профессиональный персонал для управления

своим жилищным фондом, разработки и реализации проектов и финансового контроля. Количество персонала зависит от масштаба организации. Жилищная ассоциация может владеть от 10 до 10000 единиц жилья. Администрация ассоциации состоит из нескольких должностных лиц. Таким образом, проект предполагает, что развитие жилищных ассоциаций не только обеспечит нуждающихся жильем, но и создает новые рабочие места.

Выводы. По результатам проведенной экспертной оценки можно построить казахстанскую модель жилищных ассоциаций (табл. 3).

Таблица 3. **Казахстанская модель жилищных ассоциаций,**
авторская разработка

Проект	Казахстанская модель жилищных ассоциаций
Цель	- обеспечение равной доступности жилья различным слоям населения; - достижение равновесия на рынке недвижимости; - создание новых рабочих мест.
Основные задачи жилищных ассоциаций	- аренда жилья по ценам ниже рыночных; - продажа недвижимости по схеме «Part Buy Part Rent».
Благоприятные условия	- соответствие цели и задач ассоциаций актуальным вопросам на политической повестке дня Казахстана; - большой спрос на жилье в разных сегментах рынка; - наличие государственных департаментов и институтов по жилищным вопросам; - создание организации по развитию и поддержке арендного жилищного фонда; - существующие благоприятные условия для развития арендного жилья (поддержка государства: предоставление земли и инфраструктуры, освобождение от налогов); - приоритетность вовлечения негосударственного сектора в социальную модернизацию.
Потенциальные барьеры	<u>Экономические барьеры:</u> - низкий доход; - недостаточность финансирования; - нехватка ресурсов. <u>Юридические барьеры:</u> - пересмотр действующих законов, постановлений и актов; - необходимость утверждения новых правовых инструментов. <u>Социально-культурные барьеры:</u> - менталитет; - язык; - институциональная культура и структура.
Преимущества жилищных ассоциаций	- обеспечение дешевым и доступным жильем; - стимулирование спроса на арендное жилье; - создание новых рабочих мест; - стабилизация цен на жилье; - предоставление возможности гражданам накопить средства для приобретения собственного жилья.
Недостатки жилищных ассоциаций	- диспропорциональное социально-экономическое развитие территорий как результат наличия жилищных ассоциаций лишь в отдельных регионах; - неустойчивое развитие жилого квартала; - распространение иждивенческих настроений у граждан.

Окончание табл. 3

Проект	Казахстанская модель жилищных ассоциаций
Механизмы трансфера	- сравнительный анализ жилищных ассоциаций в различных странах; - изучение и прогнозирование степени влияния жилищных ассоциаций на улучшение состояния жилищного сектора; - анализ технической осуществимости и экономической целесообразности; - обмен информацией путем организации конференций, тренингов и визитов; - разработка казахстанской модели жилищных ассоциаций; - рекомендации по привлечению квалифицированного персонала и инвестиций кредиторов в жилищные ассоциации.
Антикоррупционные и антиспекулятивные меры	- минимизировать человеческий фактор путем онлайн подачи и рассмотрения заявок на получение арендного жилья; - обязать арендаторов ежегодно представлять справку с Центра обслуживания население РК о неимении жилья.
Акторы трансфера	<u>Инсайдеры:</u> - государственные органы и институты; - местные административные органы; - законодательные органы. <u>Аутсайдеры:</u> - неправительственные организации; - общественные объединения; - научные центры. <u>Мировые акторы:</u> - иностранные предприниматели или эксперты; - наднациональные институты.
Потенциальные арендаторы	- молодые семьи; - молодые специалисты; - студенты; - иммигранты и т.д.

Модель жилищных ассоциаций соответствует актуальным задачам жилищного сектора Казахстана: необходимость создания специализированной организации по обеспечению арендным жильем, вовлечение негосударственного сектора в социальную модернизацию, развития социального партнерства и рынка арендного жилья. Кроме того, жилищные ассоциации обеспечивают дешевым и доступным жильем, стимулируют спрос на арендное жилье, создают новые рабочие места, предоставляют возможность гражданам накопить средства для приобретения собственного жилья, включая участие в действующей государственной жилищной программе. Учитывая положительные результаты исследования, в будущем также планируется дальнейшая работа над разработкой концептуальных (теоретических) основ формирования жилищных ассоциаций и внедрения смешанного финансирования жилищного строительства.

1. О государственной программе «Доступное жилье — 2020»: Постановление Правительства Республики Казахстан от 21.06.2012 №821 // www.adilet.kz.

2. О государственной программе развития регионов до 2020 года: Постановление Правительства Республики Казахстан от 28.06.2014 №728 // www.adilet.kz.

3. Социально-экономическая модернизация — главный вектор развития Казахстана: Послание Президента Республики Казахстан Н.А. Назарбаева народу Казахстана от 27.01.2012 // www.akorda.kz.
4. Белл Д. Грядущее постиндустриальное общество. Опыт социального прогнозирования / Пер. с англ. — М.: Academia, 1999. — 778 с.
5. Бурджалов Ф.Э. Современная социальная политика: между планом и рынком. — М.: Гардарика, 1996. — 272 с.
6. Жилищное строительство и обеспеченность жильем в странах Содружества / Комитет по статистике Республики Казахстан // Казахстан и страны СНГ.— 2014.— №4.— С. 48–51.
7. Каримов А. Социальное развитие Республики Казахстан: региональный аспект. — Алматы: Рауан, 1995. — 145 с.
8. Назарбаев Н.А. Социальная модернизация Казахстана: Двадцать шагов к Обществу Всеобщего Труда // Казинформ.— 10.07.2012 // www.inform.kz.
9. Нигматулин Н.З. Политика социальной защиты малообеспеченных и обездоленных слоев населения в Республике Казахстан // Саясат.— 2001.— №5.— С. 37–42.
10. О жилищном фонде РК / Комитет по статистике Республики Казахстан. — Астана, 2014. — 40 с.
11. Ойкен В. Основные принципы экономической политики / Пер. с нем. — М.: Прогресс, 1995. — 496 с.
12. Поляковский Г. Жилищная экономика / Пер. с англ. — М.: Дело, 1996. — 224 с.
13. Рысбекова М.О. Анализ основных внутренних индикаторов социально-экономического развития экономики, обеспечивающих экономическую безопасность Казахстана // Финансы Казахстана.— 2008.— №1.— С. 43–48.
14. Савас Э.С. Приватизация: ключ к рынку / Пер. с англ. — М.: Дело, 1992. — 414 с.
15. Сиваев С.Б. Государственная поддержка жилищного строительства и развитие коммунальной инфраструктуры. — М.: Дело, 2001. — 261 с.
16. Соболева И. Социальная политика как фактор устойчивого развития // Проблемы теории и практики управления.— 2003.— №3.— С. 44–50.
17. Страйк Р., Дэниэл Дж., Пузанов А.С., Косарева Н.Б. Политика в области доходов при повышении квартирной платы в посткоммунистической экономике // Экономика и математические методы.— 1999.— Т. 29, Вып. 3. — С. 447–459.
18. Тлеуберген Д. Развитие системы ипотечного кредитования в экономике Казахстана // Аналитик.— 2005.— №4.— С. 126–131.
19. Турдалиева Г.Р. Экономико-организационные аспекты комплексного подхода к решению жилищных проблем / Институт развития Казахстана. — Алматы, 1994. — 28 с.
20. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. — М.: Дело Лтд, 2000. — 461 с.
21. Эрхард Л. Благополучие для всех / Пер. с нем. — М.: Дело, 2001. — 352 с.
22. Bissenova, A. (2012). Post-socialist dreamworlds: housing boom and urban development in Kazakhstan: Doctor of Philosophy thesis. Cornell University. 190 p.
23. Clapham, D. (2005). The meaning of housing: A pathways approach. Bristol: The Policy Press.
24. Cope, H. (1999). Housing Associations: the Policy and Practice of Registered Social Landlords. 2nd ed. Hampshire: Macmillan Press.
25. Gentile, M., Tammara, T. (2006). Housing and ethnicity in the post-Soviet city: Ust'-Kamenogorsk, Kazakhstan. Urban Studies, 43(10): 1757–1778.
26. Hetherington, P. (2009). Rent Reduction Expected for Housing Association Tenants. The Guardian, Last updated 08.00 GMT on 06 November 2009 // www.guardian.co.uk.
27. Housing Corporation (2007). Embedding Value for Money in Housing Association Services. Coventry: Chartered Institute of Housing.
28. Malpass, P. (2000). Housing Associations and Housing Policy: a Historical Perspective. London: Macmillan Press.
29. Maltseva, E. (2012). Welfare reforms in post-soviet states: a comparison of social benefits reform in Russia and Kazakhstan: Doctor of Philosophy thesis. University of Toronto. 445 p.
30. Marsh, A. (1998). Processes of change in housing and public policy. In: A. Marsh and D. Mullins (eds.). Housing and public policy: citizenship, choice and control. Ch. 1. Buckingham: Open University Press.

31. *McDermont, M.* (2010). *Governing Independence and Expertise: the Business of Housing Associations*. Oxford: Hart Publishing.
32. *Mullins, D., Murie, A.* (2006). *Housing Policy in the UK*. Hampshire: Palgrave Macmillan.
33. *Sharipova, D.* (2013). *State-building and clientilism in post-Soviet Kazakhstan: continuity and transformation of informal institutions: Doctor of Philosophy thesis*. — Indiana University. 229 p.
34. *Wuthnow, R.* (1991). *The Voluntary Sector: Legacy of the Past, Hope for the Future?* Princeton, NJ: Princeton University Press. 328 p.
35. *Zainullina, G.E., Dodder, R.A., Zainullina, G.Zh.* (1999). Privatizing the housing sector: the case of Kazakhstan from 1985–1995. *The Journal of Social, Political, and Economic Studies*, 24(2): 173–194.

Стаття надійшла до редакції 24.02.2015.