

УДК 330.3:364.122
JEL Classification: N65; R11

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/57/16>

СОВРЕМЕННЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ СЕЛИТЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ

©*Хаджаев Р. М.*, ORCID: 0000-0002-1662-7014, Ташкентский архитектурно-строительный институт, г. Ташкент, Узбекистан, rustamxon80@gmail.com

MODERN SOCIO-ECONOMIC ASPECTS OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT

©*Khajayev R.*, ORCID: 0000-0002-1662-7014, Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering, Tashkent, rustamxon80@gmail.com

Аннотация. Эффективное решение роста обеспеченности населения жильем в современных условиях требует учета различных факторов: социального расслоения населения, роста требований к комфортности жилья, наличия ускоренной урбанизации, новых форм воспроизводства жилищного фонда и др.

Abstract. Effective solution growth of housing in modern conditions requires considering various factors: social stratification of the population, increasing requirements for housing comfort, the presence of accelerated urbanization, new forms of housing reproduction and others.

Ключевые слова: обеспеченность населения жильем, эффективная реализация программ строительства жилья, современные факторы воспроизводства жилищного фонда.

Keywords: housing supply, effective implementation of housing programs, modern factors of housing reproduction.

Динамичные процессы, имеющие место в развитии экономики и общества, требуют адекватных перемен в жилищной политике, когда идет увеличение объемов жилищного строительства и улучшение его качества и остро стоят вопросы обеспечения сохранности жилищного фонда, повышение эффективности его эксплуатации и существенное улучшение комфорта проживания. Безусловно, это требует разработки новых научных подходов к решению данной проблемы.

Обеспеченность населения жильем всегда являлось приоритетной государственной задачей в нашей стране. В утвержденной Президентом Узбекистана Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития страны в 2017–2021 гг. [1], наряду с рядом положений, предусмотрена реализация целевых программ по строительству доступного жилья, развитию и модернизации дорожно-транспортной, инженерно-коммуникационной и социальной инфраструктуры, обеспечивающих улучшение условий жизни населения.

В Послании Президента Республики Узбекистан Олий Мажлису от 28.12.2018 г. намечена «разработка Государственной программы по доведению уровня урбанизации в стране до 60% к 2030 году». В данном случае стратегия урбанизации имеет глубокое социально-экономическое обоснование, поскольку мировая практика показывает, что имеется тесная корреляция между уровнем урбанизации и уровнем благосостояния населения страны (например, в Азии самый высокий ВВП на душу населения наблюдается в Сингапуре, где вообще нет сельского населения).

В проблеме обеспеченности жильем сегодня особого внимания заслуживают вопросы соответствия существующего жилого фонда современным требованиям, и в том числе — обеспеченность водой, газом и др. В этом направлении за годы независимости достигнуты значительные результаты. Также особого внимания заслуживает рассмотрение структуры жилищного строительства по составу возводимого жилья, видам строительства и источникам инвестирования.

На формирование жилья: его объемно-планировочные, конструктивные решения, его эстетику и функциональную приспособленность оказывают влияние природно-климатические, почвенно-геологические, сейсмические и другие особенности Узбекистана. Отметим, что большинство территории Узбекистана находятся в сейсмических зонах. А в ряде регионов достигает максимального значения.

Рассматривая перспективы развития жилищного строительства, следует учитывать социальные, культурно-бытовые и исторически сложившиеся традиции населения Узбекистана. Этот объективно необходимый учет ведет к росту требований к проектным решениям жилья и жилых районов. В Узбекистане обозначилась проблема интенсивного развития массового строительства жилых домов при наличии мощной сети специализированных предприятий, которая в состоянии достаточно полно удовлетворить современные требования, учитывающие национальные и культурно-бытовые традиции

Следует отметить, что качество (комфортность) части жилищного фонда не всегда отвечает современным требованиям. Это относится и к благоустройству этого фонда и конструктивным, объемно-планировочным решениям.

Решение проблемы обеспеченности жильем связано с необходимостью существенного увеличения объемов строительства и развития всех элементов инфраструктуры городов и населенных мест Узбекистана, используя при этом прогрессивные подходы.

Изложенное позволяет констатировать, что в Узбекистане в настоящее время сложилась уникальная демографическая ситуация, которая на фоне проводимых экономических реформ в значительной мере влияет на рост социальной значимости обеспечения населения жильем. К факторам, которые следует учитывать при решении рассматриваемой проблемы, несомненно, относятся:

- ограниченность территорий, возможных для отвода под застройку и связанная с этим необходимость приоритетного развития массового многоэтажного жилищного строительства;
- необходимость учета объективного процесса социального расслоения общества и связанного с ним расширения диапазона требований к условиям проживания;
- недостаточно высокий уровень комфортности части существующего жилого фонда;
- объективное повышение требований к комфортности жилья вследствие научно-технического прогресса.

Кроме прочего, изложенное позволяет сделать вывод о высокой социальной и экономической значимости и о сложности решения проблемы обеспеченности населения Узбекистана жильем. Можно также констатировать, что в решении ее имеются позитивные сдвиги и положительные результаты, достигнутые путем рационального задействования рыночного механизма. Но все же полномасштабное решение этой проблемы требует дополнительных поисков и исследований, которые должны основываться на более глубокой оценке состояния жилищного строительства и формируемого рынка жилья [2].

С момента ввода в эксплуатацию жилого дома происходит постепенное, в силу диалектического развития благосостояния населения, развития экономики, изменение требований к качеству жилья. Проникновение в быт новой техники, расширение и развитие современных видов досуга, рост возможностей и потребностей физического,

образовательного и культурного развития населения, рост требований санитарно-гигиенического характера и другие условия приводят к тому, что качественные и количественные характеристики, предъявляемые к жилью динамично меняются и возрастают во времени.

Научно-техническая литература и ряд практических примеров подтверждают, что изменчивость этих требований приводит к сокращению сроков морального износа жилых объектов.

Несомненно, одним из важнейших и определяющих факторов является научно-технический прогресс, который в нашем случае выражается тем, что появляются новые приборы, оборудование, облегчающие ведение домашнего хозяйства, и расширяющие возможность проведение более глубокого отдыха и содержательного досуга. К ним можно отнести новое кухонное оборудование, включая печи СВЧ, посудомойки, а также видео-, и аудиоаппаратуру, персональные компьютеры и т. д. Научно-технический и социальный прогресс влияет на изменение функций жилья, поскольку высокоиндустриальное производство требует соответствующего уровня знаний. Это неразрывно связано с необходимостью непрерывного образования, а, значит, требует увеличения функций жилья, например в обеспечении условий для получения нужного образования, таким образом, расширяются функции и увеличиваются загрузки жилья [3].

Таким образом, научно-технический и социальный прогресс многократно влияет на сокращение сроков морального износа жилья. Другим важным фактором является демографический фактор, который может быть рассмотрен в двух аспектах: первый — динамика изменения состава семей в целом по стране; второй — динамика изменения, происходящих в семьях.

Приведение существующего жилищного фонда в соответствие, с современными требованиями по уровню качества и комфортности стало одной из основных задач, предусмотренных в Постановлении Президента Республики Узбекистан от 23.10.2017 г. №ПП-3350 «О дополнительных мерах по эффективной реализации Программы по строительству и реконструкции доступных многоквартирных домов в городах на 2017–2020 годы» (www.lex.uz).

Безусловно, исследование процессов воспроизводства жилищного фонда особенно актуальны в крупных городах, поскольку здесь имеет место высокий уровень концентрации инвестиционных, материальных и интеллектуальных потенциалов. Более того, крупные город первыми сталкиваются с новыми вызовами, появляющимися в разных сферах деятельности. Поэтому появляется объективная необходимость обеспечить адекватную реакцию на эти вызовы, используя при этом эффективные инструментари, в первую очередь, инновационного характера.

Исходя из этого и анализа состояния и современных требований коммунальной инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства в ближайшей перспективе особую актуальность приобретают такие направления развития этой сферы [4]:

- повышение комфортности проживания и создание в местах проживания современных рекреационных зон;
- всемерное ресурсо- и энергосбережение;
- снижение влияния на окружающую среду и решение экологических проблем и, в том числе, утилизация отходов, снижение загазованности городов;
- снижение влияния ускоренного морального износа жилья;

–цифровизация (широкое использование и переход на цифровые технологии) в коммунальной инфраструктуре и жилищно-коммунальном хозяйстве и, в том числе, создание систем «умный город» и «умный дом».

Отметим, что одним из современных направлений снижения влияния ускоренного морального износа жилья в настоящее время является реновация. Известно, что постиндустриальный период развития характеризуется динамичностью изменений в политике, экономике, технике и т. д. Поэтому, анализируя развитие обеспеченности жильем, безусловно, следует учитывать изменения внешней среды. Реновация, которая состоит в том, что на месте старых объектов возводятся новые строительные объекты, имеющие такие же или иные функции, стала в последние годы значимым явлением. Можно привести примеры реализации успешных и эффективных программ реноваций в зарубежных странах.

Особенно важным для условий Узбекистана является пример реновации, проводимый в столице Российской Федерации. Смысл ее состоит в том, что на месте полносборного жилья, возведенного в 60–70-х годах прошлого столетия, возводятся многоэтажные (20 и более этажей) жилые дома. При этом жильцам сносимых домов безвозмездно предоставляется равнозначное по площади, но более комфортабельное жилье. Впечатляют масштабы этого проекта: сносу подлежат свыше около 5200 многоквартирных жилых домов, а реализация проекта намечена в ближайшие 15 лет. В результате чего в выигрыше остаются жильцы старых домов, которые получают новые квартиры без дополнительных финансовых затрат, а также городские власти, получившие возможность реализовать в новые квартиры в достаточно престижных районах. Отметим, что при этом сохраняется большая часть прежних коммуникаций.

Анализируя московский вариант реновации, отметим, что большинство сносимых домов имеют физический износ на уровне 50–60%, т. е. 40–50% стоимости этого жилья не амортизировано. Здесь следует отметить, что в других городах России, центрах субъектов Федерации намечается осуществление таких же реновационных программ, но в более скромных масштабах.

Таким образом, рост обеспеченности жильем в современных условиях Узбекистана является важной социально-экономической проблемой, для реализации которой государством предприняты различные масштабные программы. Эффективность решения этой проблемы в современных условиях требует учета многих факторов.

Список литературы:

1. Указ Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 года №УП-4947 «О Стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан» // Народное слово. 8 февраля 2017. №28(6722).
2. Хасанов Т. А. Новый подход к управлению системой хранения и использования многоквартирного жилого фонда // Сборник тезисов международной научно-практической конференции. Ташкент, 2018. С. 201-203.
3. Давлетов И. Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Ташкент, 2012. 200 с.
4. Уфимцева Е. В. Экономика и управление городским хозяйством. Томск, 2014. 204 с.

References:

1. Ukaz Prezidenta Respubliki Uzbekistan ot 7 fevralya 2017 goda no. UP-4947 "O Strategii deistvii po dal'neishemu razvitiyu Respubliki Uzbekistan". In *Narodnoe slovo*, 8 fevralya 2017. no. 28 (6722).

2. Khasanov, T. A. (2018). Novyi podkhod k upravleniyu sistemoi khraneniya i ispol'zovaniya mnogokvartirnogo zhilogo fonda. In *Sbornik tezisov mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii*. Tashkent, 201-203.

3. Davletov, I. Kh. (2012). Sotsial'no-ekonomicheskie problemy razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v moderniziruemoi ekonomike. Tashkent, 200.

4. Ufimtseva, E. V. (2014). Ekonomika i upravlenie gorodskim khozyaistvom. Tomsk, 204. (in Russian).

*Работа поступила
в редакцию 09.07.2020 г.*

*Принята к публикации
14.07.2020 г.*

Ссылка для цитирования:

Хаджаев Р. М. Современные социально-экономические аспекты формирования селитебной застройки // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. №8. С. 179-183. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/57/16>

Cite as (APA):

Khajayev, R. (2020). Modern Socio-Economic Aspects of Residential Development. *Bulletin of Science and Practice*, 6(8), 179-183. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/57/16>