

УДК 332.81  
JEL classification: O35; R32;R38

## О РЕКОНСТРУКЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В АЗЕРБАЙДЖАНЕ

©Алиев Р. Ю., канд. техн. наук,  
Азербайджанский архитектурно-строительный университет,  
г. Баку, Азербайджан

## ABOUT RECONSTRUCTION AND MODERNIZATION OF THE EXISTING HOUSING STOCK IN AZERBAIJAN

©Aliyev R., Ph.D., Azerbaijan University Architecture and Construction  
Baku, Azerbaijan

*Аннотация.* Проведено исследование значения экономического обоснования эффективности проектных решений реконструкции, обновления, модернизации и капитального ремонта существующего жилищного фонда, а также их финансирования и дальнейшего развития. Выполнен социально-экономический анализ существующего фонда. Основа работы — это изучение сложившейся практики реконструкции, модернизации и капитального ремонта жилых домов и создания экономически и технически обоснованной методики, позволяющий комплексно решать вопросы реконструкции городских территорий с целью получения социального эффекта. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства требует регионального и территориального управления. Эффективность реформирования характеризуется рентабельностью всех звеньев, включая низовые отрасли и компаний.

*Abstract.* A study was conducted of the significance of the economic justification for the effectiveness of design solutions for the reconstruction, renovation, modernization and overhaul of the existing housing stock, as well as their financing and further development. A socio-economic analysis of the existing fund was carried out. The basis of the work is the study of the established practice of reconstruction, modernization and overhaul of residential buildings and the creation of an economically and technically sound methodology that allows them to comprehensively solve the issues of reconstruction of urban areas in order to obtain a social effect. Reforming housing and communal services requires regional and territorial management. The effectiveness of the reform is characterized by the profitability of all units, including grass-roots industries and companies.

*Ключевые слова:* жилой фонд, жилищно-коммунальная система, социальные проблемы, экономические обоснования.

*Keywords:* housing stock, housing and utilities system, social problems, economic studies.

Развитие жилищно-коммунального хозяйства и его инфраструктуры непосредственно затрагивает жизненные интересы всего населения и поэтому должно быть включено в число приоритетных задач Азербайджана. Проблема заключается в создании необходимых условий конкурентоспособности малых и средних предприятий и хозяйств, монополизации государственных органов, совершенствовании законодательством базы, финансовой поддержке и улучшение цен и тарифов на продукцию и услуги данной сферы [1].

Реформирование жилищно-коммунальной сферы должно затронуть использование производственных фондов: объектов водоснабжения, энергообеспечения, теплоснабжения, благоустройства территории. В последние годы в республике наблюдается снижение уровня обеспеченности жилищного фонда магистралями водопровода, газа, горячей воды и др.

В данной работе проводится экономическое обоснование эффективности проектных решений реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда, а также их финансирования и дальнейшего развития. Для достижения поставленной цели определены следующие задачи: анализ ситуации, функционирования жилищного рынка и дальнейшего развития рыночных отношений в ЖКХ; повышение эффективности управления ЖКХ; обоснование экономической оценки и определения эффективности реконструкции, модернизации и капитального ремонта жилых зданий; осуществление реконструкции жилых районов города со сложившейся застройкой; совершенствование финансирования ЖКХ.

В глобальном плане научная новизна и теоретическая значимость работы состоит в следующем:

- определено комплексное решение проблемы реконструкции городских территорий с целью получения социального эффекта;
- обосновано совершенствование организации и эффективности управления ЖКХ;
- разработан механизм финансирования проектов модернизации коммунальной инфраструктуры.

Необходимо отметить, что рентабельность жилищно-коммунального хозяйства зависит от уровня установленных тарифов, которые включают необходимые потребности отрасли в развитии, и возможности потребителей услуг. В стране наблюдается довольно высокий уровень изношенности инженерных сетей и оборудования в жилищно-коммунальной сфере. Поэтому основная задача состоит в создании условий для воспроизводства основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, и дотации ЖКХ из бюджета следует рассматривать в сочетании с их адресностью. Адресность должна стимулировать ответственность жильцов за качественное содержание и сохранность жилища, экономию ресурсов и необходимость поддержки малообеспеченных семей.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства требует регионального и территориального управления. Эффективность реформирования характеризуется рентабельностью всех звеньев, включая низовые отрасли и компаний [2].

Функционирование жилищного рынка предопределяет наличие товара (жилья), спроса и предложения. Спрос возникает из необходимости населения в приобретении жилья, а предложение – от строительной и жилищно-коммунальной сферы. Объекты жилья характеризуются длительными сроками возведения и эксплуатации, значительной стоимостью и закрепленностью за конкретным земельным участком. В качестве потребителей жилья выступают семьи, а основной единицей жилья являются индивидуальный дом и квартира [3].

Спрос на жилье зависит от численности семей на жилищном рынке, от их требований и предпочтений, доступности цен и кредитов на жилье, величины платы за коммунальные услуги в приобретаемом доме или квартире. Емкость рынка жилья и перспективы его развития определяются на основе данных демографического анализа по стране, региону. Предложение жилья находится в зависимости от количества застройщиков, строительных фирм — подрядчиков и их прогнозов по объемам и стоимости жилья.

С переходом Азербайджана к рыночной экономике была осуществлена приватизация жилищного фонда, изменена его структура в сторону уменьшения доли арендного жилья и

увеличения его сектора в частной собственности. В стране в качестве арендного жилья появился сектор социального жилья для семей с низкими доходами в форме государственного (муниципального) жилого фонда, который не относится к категории рыночного. Однако зачастую домовладельцы арендного жилья по своему усмотрению устанавливают размер арендной платы. Следует отметить, что в стране развит и рынок коммерческого жилья [4].

Дальнейшее развитие рыночных отношений в жилищной и жилищно-коммунальной сфере предусматривает:

- создание управляющих организаций и домовладений с наделением их правами самостоятельных участков, закрепленными в законодательной базе, что будет способствовать включению в рынок жилья значительной его доли;
- установление налоговых льгот для арендного жилищного фонда, что будет способствовать изжитию так называемого «подпольного бизнеса» и нелегальных риелторов в этой сфере;
- стимулирование конкурентоспособности в жилищно-коммунальной сфере, что предусматривает введение конкурсной основы для претендентов, открытость и прозрачность деятельности управленческих организаций и домовладений, отмену монополизма в этой области деятельности;
- неукоснительная защита прав собственности и констатация взаимоотношений управляющих организаций и домовладений с квартиросъемщиками, предусматривающих получение права пользования и распоряжения жильем на основе договоров. В договорах оговариваются необходимые условия качественного обслуживания жилищного фонда и предотвращения физического разрушения жилья.
- предотвращение рисков ситуаций в жилищной сфере, предусматривающее необходимые правила регистрации сделок с недвижимостью, страхование рисков при заключении договоров, повышение ответственности органов, регистрирующих сделки [5].

Реформирование и развитие жилищно-коммунального хозяйства предусматривает дальнейшее снижение доли затрат населения в оплате услуг ЖКХ, в противном случае это приведет к социальной напряженности и росту инфляции. Должна быть обеспечено обязательное уменьшение затрат малообеспеченных граждан и семей с низкими доходами на уплату жилищно-коммунальных услуг, связанных с адресной помощью таким семьям, усилена ответственность семей за сохранность жилого фонда и экономию ресурсов. Немалая роль принадлежит и модернизации объектов жилищно-коммунальной сферы [6].

На всех стадиях управления жилищно-коммунальным необходимо выявлять и использовать все возможности экономии ресурсов, финансовых средств, внедрения новой технологии и организации производства продукции и услуг. Повышение эффективности управления жилищно-коммунального хозяйства предопределяет комплексный подход и принятия оптимальных, выверенных управленческих решений. По мнению автора, в системе управления ЖКХ можно выделить ряд стадий. Первая стадия управления жилищно-коммунальным хозяйством предусматривает решение задач по повышению эффективности данной сферы на уровне государственных органов, а именно:

- разработку стратегии развития жилищно-коммунальной сферы в условиях рыночных отношений на ближайшую и долгосрочную перспективу на основе научно-методического подхода;
- путей совершенствования действующей системы управления ЖКХ;

- повышения качества государственных стандартов в области коммунального хозяйства и оказываемых им услуг.
- финансирования и определения размеров необходимых дотаций для семей с низкими доходами.
- разработка стратегии на кратко–средне и долгосрочный период времени необходим для обеспечения конкурентоспособности жилищно–коммунальных предприятий и рентабельной деятельности на рынке жилья.

Основными компонентами стратегии управления жилищно–коммунальной сферой являются: структура управленческих организаций и домовладений, пути дальнейшего развития коммунальных предприятий, перечень возможных конкурентов, портфель объектов недвижимости, повышение корпоративной культуры и др. Переход жилищно–коммунальных предприятий на новый уровень управления, повышение культуры обслуживания непосредственно связано с усилением их экономической самостоятельности и, как уже отмечалось ранее, значительным ограничением или передачей прав государственных органов предприятиям жилищно–коммунальной сферы [7].

Компетенция муниципалитетов ограничивается лишь вопросами их координирования, контроля и периодически проводимой ревизией. Жилищно–коммунальные предприятия самостоятельно осуществляют свою экономическую деятельность, координируют связи с другими организациями, готовят и повышают квалификацию кадров.

На второй стадии проявляется непосредственно экономическое управление жилищно–коммунального предприятия. Оно направлено на реализацию государственных социальных стандартов, разработку тарифов и цен на продукцию и услуги в городах и поселках республики, сертификатов и лицензий по эксплуатации коммунальной инфраструктуры, инженерных сетей и оборудования, учет семей с разной степенью доходов и др.

При оценке проектных решений перепланировки и переустройства застройки территорий (кварталов, микрорайонов и жилых районов) необходимо принимать во внимание экономической ценности городских земель в двух аспектах: ценность участков с учетом ранее вложенных в них средств и ожидаемый социально–экономический эффект от эксплуатации земельных участков после реконструкции старой застройки городов [8].

При реконструкции районов со сложившейся застройкой следует исходить из основного фактора эффективности использования инвестиции–концентрации средств на сравнительно небольшом количестве участков территории в пределах города, подлежащих реконструкции.

Планирование инвестиций в реконструкцию районов со сложившейся старой застройки необходимо осуществлять комплексно: на жилищное, культурно–бытовое строительство, инженерные сети и благоустройство. За оптимальную единицу городской территории со сложившейся застройкой, подлежащей реконструкции, целесообразно принимать жилой микрорайон с включением всех затрат по его комплексной реконструкции. Реконструкция микрорайонов должна осуществляться по утвержденным проектам детальной планировки и единому сводному сметно–финансовому расчету, определяющему стоимость реконструкции.

По мере решения жилищной проблемы, а затем и полного удовлетворения жильем населения, реконструкция территорий крупных городов со сложившейся застройкой, по–видимому, должна развиваться нарастающими темпами.

Реконструкцию сложившихся частей города с малоэтажной застройкой целесообразно также проводить комплексно: снос существующих малоценных строений, полная перепланировка реконструируемой зоны с переустройством всех подземных и надземных коммуникаций и застройка территорий, очищенных от малоценных строений, имеющих

большой физической и моральный износ, новыми домами с максимальным сохранением и модернизацией капитальных домов из числа опорного жилищного фонда. Реконструкцию микрорайонов и жилых районов крупных городов экономически целесообразно проводить последовательно целыми кварталами и микрорайонами.

В условиях реконструкции выборочная застройка отдельных участков городских земель, особенно внутри сложившихся жилых кварталов и микрорайонов, является строительством, как правило, связано с дополнительными затратами на переустройство подземных коммуникаций и сетей для остающихся в зоне реконструкции зданий, подлежащих сносу или реконструкции и модернизации в перспективе. Поэтому выборочную застройку земельных участков городских территорий следует предельно ограничивать.

В целях комплексного решения социально-экономических, архитектурно-эстетических, санитарно-гигиенических и инженерно-технических задач современного градостроительства, формирование новой застройки в реконструируемых частях крупных городов требуется одновременно с возведением новых домов, обновление, реконструкция и модернизация домов опорного фонда (остающихся в зоне реконструкции) с тем, чтобы все здания и благоустройство реконструируемых жилых районов имели одинаковый уровень удобства проживания по сравнению с уровнем удобств новых районов застройки.

При этом нужно учитывать, что инвестиции, направляемые в жилищное строительство, с одной стороны, требуют максимальной эффективности их использования с тем, чтобы при одних и тех же средствах можно было получить максимальной прирост основных фондов и жилой площади по городу в целом, а с другой стороны, вызывают необходимость проведения в возможно короткие сроки реконструкции сложившихся районов с обновлением и повышением качества их жилищного фонда и уровня удобств района.

Для технико-экономического обоснования реконструкции жилых районов (микрорайонов, кварталов) необходима комплексная оценка компенсации за сносимые строения фонда, которую целесообразно определять: по стоимости нового строительства жилых домов — в первую очередь — строительства при реконструкции жилых районов и по действительной (восстановительной) стоимости — во вторую очередь. Такой подход к оценке реконструкции сложившихся районов города дает комплексное решение проблемы оценки компенсации сносимого фонда на текущий и перспективный сроки, что важно для экономической оценки эффективности инвестиций в жилищное строительство и обновление жилищного фонда.

Необходимость реконструкции старых жилых кварталов, микрорайонов и районов, расположенных в центральных и других частях крупнейших и крупных городов, снос ветхой и малоценной застройки и максимальное уплотнение существующей малоэтажной жилой застройки диктуется острой необходимостью эффективного использования городских земель и особенно большой ценой городских территорий центральных районов этих городов. Выборочное же усовершенствование существующего жилищного фонда, как правило, связано с чрезвычайно большими затратами и является экономически нецелесообразным [9].

Условия современного развития крупнейших и крупных городов настоятельно требуют коренного переустройства и перепланировки целых кварталов и микрорайонов с малоценной застройкой, не отвечающей современным требованиям благоустройства, и формирования новой, более современной застройки центральных частей города многоэтажными и высотными жилыми домами с высоким уровнем комфорта и разнообразным оформлением фасадов [10-11]. При этом необходимо совершенствовать технологию строительства — без этого нельзя довести качество массовой продукции архитектурно-строительного производства до уровня современных требований населения.



### Выводы

Повышение экономического и технического уровня жилищного фонда необходимо, прежде всего, для создания комфортных условий проживания населения, а также для решения экономических задач, стоящих перед жилищным хозяйством страны.

Реконструкция, модернизация и капитальный ремонт жилищного фонда осуществляются в непрерывной связи с реконструкцией исторически сложившихся районов города и представляют собой многоцелевую систему, в которой планировочное решение сочетается с социальными, экономическими, архитектурно–эстетическими аспектами.

### Список литературы:

1. Фаррестер Дж. Динамика развития города. М.: Прогресс, 1992.
2. Чернышов Л. Н. Экономика городского хозяйства. М.: Люберцкая газета, 1999.
3. Ширалиев В. М., Халилов Р. Р. Жилищно–коммунальное хозяйство крупного города. Баку: Нурлан, 2008.
4. Ширалиев В. М. Развитие жилищного строительства в Азербайджане. Баку: Нурлан. 2012.
5. Mekshun L. M. Current trends of housing and communal services management reform under decentralization in Ukraine // Scientific Bulletin Polissia. 2016. Vol. 1. P. 30-36.
6. Calza A., Monacelli T., Stracca I. Housing finance and monetary policy // Journal of the European Economics Association. 2013. No 11. P. 101-122.
7. Buzdugan A. Ways to Optimize the Labour in the Communal Housing Complex. Economie Si Sociologie Revista Teoretico – Stiintifica. Institutul National De Cercetari Economice. 2013. P. 169-178.
8. Shulepina S. A. The state and development of housing and communal sector of Russia // Eurasian journal of economic and finance. 2015. No 3(3), P. 65-71. <http://dx.doi.org/10.15604/ejef.2015.03.03.006>.
9. Swan L., Ugursal V. Modeling of end – use energy consumption in the residential sector: A review of modeling techniques // Renewable and Sustainable Energy Reviews. 2009. No 13(8). P. 1819-1835.
10. Skrypnik O. Reform of housing–and–communal services at the federal, regional and municipal levels of management, as the basis of improvement of communication of the state and its population // MATEC Web of Conferences. 2017. No 106, P. 08099.
11. Agapitova E., Chahkiev G., Gerasimova V. The factors to assess the quality of management of housing and communal services // MATEC Web of Conferences. 2017. No 106, P. 08075.

### References:

1. Farrester, Dzh. (1992). Dinamika razvitiya goroda. Moskva.
2. Chernyshov, L. N. (1999). Ekonomika gorodskogo khozyaistva. Moskva
3. Shiraliev, V. M., & Khalilov, R. R. (2008). Zhilishchno–kommunal'noe khozyaistvo krupnogo goroda. Baku.
4. Shiraliev, V. M. (2012). Razvitie zhilishchnogo stroitel'stva v Azerbaidzhane. Baku.
5. Mekshun, L. (2016). Current trends of housing and communal services management reform under decentralization in Ukraine. *Scientific bulletin of polissia*, (1), pp.30-36.
6. Calza, A., Monacelli, T., & Stracca, I. (2013), Housing finance and monetary policy. *Journal of the European Economics Association*, (11), 101-122.

7. Buzdugan, A. (2013). Ways to Optimize the Labourin the Communal Housing Complex. *Economie Si Sociologie Revista Teoretico – Stiintifica. Institutul National De Cercetari Economice*. 169-178.

8. Shulepina, S. A. (2015). The state and development of housing and communal sector of Russia, *Eurasian journal of economic and finance*, 3(3), 65-71. <http://dx.doi.org/10.15604/ejef.2015.03.03.006>.

9. Swan, L., & Ugursal, V. (2009). Modeling of end – use energy consumption in the residential sector: A review of modeling techniques. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 13(8). 1819-1835.

10. Skrypnik, O. (2017). Reform of housing–and–communal services at the federal, regional and municipal levels of management, as the basis of improvement of communication of the state and its population. *MATEC Web of Conferences*, 106, 08099.

11. Agapitova, E., Chahkiev, G. & Gerasimova, V. (2017). The factors to assess the quality of management of housing and communal services. *MATEC Web of Conferences*, 106, 08075.

*Работа поступила  
в редакцию 09.10.2018 г.*

*Принята к публикации  
14.10.2018 г.*

---

*Ссылка для цитирования:*

Алиев Р. Ю. О реконструкции и модернизации жилищного фонда в Азербайджане // Бюллетень науки и практики. 2018. Т. 4. №11. С. 343-349. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/aliev> (дата обращения 15.11.2018).

*Cite as (APA):*

Aliyev, R. (2018). About reconstruction and modernization of the existing housing stock in Azerbaijan. *Bulletin of Science and Practice*, 4(11), 343-349. (in Russian).