

УДК 330.3:364.122
JEL classification: J 01; O35; M50

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/62/36>

СУЩНОСТЬ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЕНОВАЦИИ В ФОРМИРОВАНИИ СОВРЕМЕННОЙ СЕЛИТЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ

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

THE ESSENCE AND ECONOMIC ASPECTS OF RENOVATION IN THE FORMATION OF MODERN RESIDENTIAL BUILDINGS

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

Аннотация. В Узбекистане высокие темпы роста населения, намечена государственная программа урбанизации. В современных условиях в мировой практике широко используется реновация жилой застройки. Учитывая положительные стороны этого метода предлагается использовать его в отечественной практике воспроизводства жилищного фонда в крупных городах.

Abstract. In Uzbekistan there are high rates of population growth, the state program of urbanization is planned. In today's conditions, the renovation of residential buildings is widely used in the world practice. Taking into account the positive aspects of this method, it is proposed to use it in the domestic practice of reproduction of housing stock in large cities.

Ключевые слова: воспроизводство жилищного фонда, крупные города, жилищное строительство, урбанизация, реновация.

Keywords: reproduction of housing stock, large cities, housing, urbanization, renovation.

Динамические процессы в жилищной сфере, требуют адекватных перемен в жилищной политике, когда идет увеличение объемов жилищного строительства и улучшение его качества, но 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.

В утвержденной Президентом Узбекистана Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития страны в 2017-2021 годах (<https://lex.uz/docs/3107042>), 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» (<https://clck.ru/SjRwF>).

В этих условиях, а также учитывая расширение в мировой практике реновации проблема воспроизводства жилищного фонда приобретает особую остроту и актуальность,

поскольку они имеют высокую социальную и экономическую значимость и влияет на уровне жизни населения.

Безусловно, что углубление рыночных методов хозяйствования увеличивает значение недвижимости как объекта инвестирования и одновременно она связана с естественным процессом социального расслоения, формированию различных социальных слоев. Это также является одним из важных условий, учитываемых для обеспечения эффективности воспроизводства жилищного фонда.

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).

Следует отметить, что за годы независимости в обеспеченности населения жильем достигнуты позитивные результаты (Рисунок), учитывая, что динамика прироста населения была высока и численность выросла более, чем в 1,5 раза.

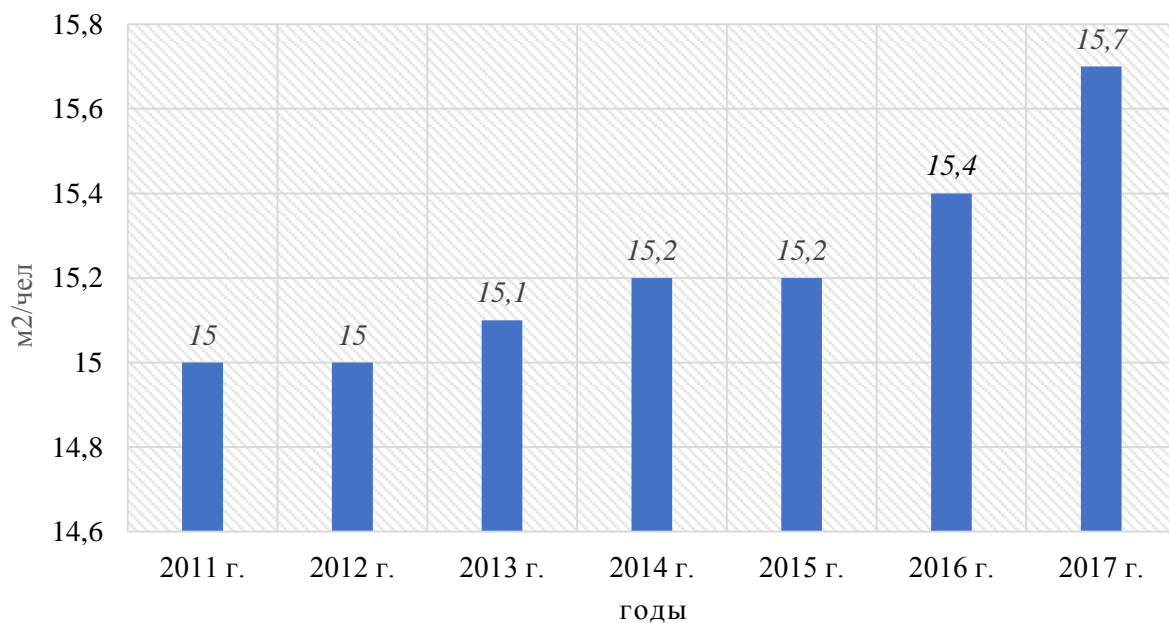


Рисунок. Динамика роста обеспеченности жильем в Узбекистане в 2011-2017 г.г. Подготовлено автором по данным Госкомстата Узбекистана (<https://clck.ru/SjRum>)

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 инструментарию, в первую очередь, инновационного характера.

Именно с этих позиций следует рассмотреть проблему обеспечения эффективного воспроизводства жилищного фонда в таком крупном мегаполисе, как город Ташкент. Насущная необходимость практического разрешения указанной проблемы требуют дальнейших исследований

Научно-технический прогресс рассматривается как процесс непрерывного совершенствования производства на основе современных достижений науки и техники, средств и предметов труда, технологических процессов, методов организации труда и управления, обеспечивающих рост производительности труда, повышения качества продукции и достижение наибольшей прибыли.

Благодаря научно-техническому прогрессу достигается улучшение условий труда и повышение его содержательности, охрана окружающей среды, сокращение доли, а в отдельных случаях полное высвобождение ручного труда, сокращение продолжительности строительства. На базе научно-технического прогресса решаются многие задачи интенсификации производства и обновления его материально-технической базы. Новая техника позволяет экономить и эффективно использовать производственные ресурсы, снижать затраты и повышать эффективность производства.

Исходя, из анализа состояния и современных требований коммунальной инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства в ближайшей перспективе особую актуальность приобретают такие направления развития этой сферы [1, 2]:

- повышение комфортности проживания и создание в местах проживания рекреационных зон;
- всемерное ресурса и энергосбережения;
- 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, например, концепции «умный город» и «умный дом».

Важнейшей проблемой современного воспроизводства жилищного фонда является ускорение морального старения жилья [3]. И одним из 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 успешных и эффективных реноваций в зарубежных странах, например, в богатой инновациями в области строительства и других производств Голландии.

Особенно важным для условий Узбекистана является пример реновации, начатый в столице Российской Федерации. Смысл ее состоит в том, что на месте полносборного жилья, возведенного в 60–70-ых 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 старых 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. Безусловно, что это связано с ценами на земельные участки: чем крупнее город, тем выше цены, и особенно, — в центральной части городов.

С экономических позиций реновацию можно рассматривать в череде таких понятий текущий ремонт, капитальный ремонт, реконструкция, модернизация и, наконец, реновация. Все эти действия направлены на сохранение, восстановление и на воссоздание основных фондов в жилищной сфере. Конечно, последняя позиция в этом списке — реновация имеет качественные и количественные отличия. Появление и использование этого метода исходит из динамичного развития, как общества, так и научно-технического прогресса. Прослеживаются достаточно яркие примеры из развивающихся отраслей, например, автомобильной и авиационной промышленности. Так, при производстве легковых автомобилей принимается расчетный срок службы автомобиля в 5-6 лет, поскольку за этот период с большой вероятностью могут появиться новые технологии, которые приведут к полному моральному износу, выпущенной 5-6 лет назад автомашины. То есть, сроки физического износа легкового автомобиля синхронизируются с продолжительностью морального износа.

В военной же авиации, где идет жесткая конкуренция, при проектировании самолета нового поколения закладываются возможности (потенциал) модернизации, благодаря этому жизненный цикл авиационной техники продлевается на десятки лет. В данном случае, та конструкторская школа, которая в состоянии заложить большой запас возможных конструктивных изменений, становится победителем в конкурентной борьбе. Этот подход обеспечивает экономическую эффективность авиатехники, поскольку в проектирование и освоение производства нового поколения самолета задействованы существенные научные, производственные и другие потенциалы и этот процесс сопряжен с большими финансовыми, трудовыми, материальными и временными затратами.

В жилищном строительстве сроки физического износа (100, 120 лет) намного превышают сроки морального износа, который в настоящее время существенно сокращаются. В этой отрасли имеются научные изыскания по снижению негативного влияния морального износа (например, обеспечение трансформируемости квартир в массовом жилищном строительстве и др.).

Возникновение реновации вызвано рядом взаимосвязанных трендов:

-ускорением урбанизации, которая большей частью идет за счет роста больших городов;

-ускоряющимися темпами роста цен на городские земельные участки, и особенно, в крупных городах и в центральных городских районах, что связано с ростом деловой активности в условиях углубления рыночных отношений;

- ростом дефицита обрабатываемых земель, вызванного расширением городской застройки (это явление наблюдается повсеместно, так, большинство городов США, расположены на бывших сельхозугодьях и площадь этих земель продолжает сокращаться);

-значительным расхождением сроков морального и физического износа жилой застройки.

Реновацию следует рассматривать как объективный процесс. Еще одна особенность этого явления состоит в том, что города могут сохранить традиционные функции своих

районов. В зарубежной практике часты случаи, когда престижный район города через 30-40 лет теряет свой статус и заселяется жителями низших социальных слоев, хотя этот район имеет благоприятное расположение.

Считаем, что возможность этой формы воспроизводства жилищного фонда в городах очень велики. Они позволяют достичь консенсуса интересов городских властей с жителями сносимых жилых домов, эффективно решать вопросы роста комфортности проживания и благоустройства городских территорий.

1

Список литературы:

1. Нурибетов Р. И., Носирова Л. А. Проблемы развития жилищно-коммунальной сферы // Ўзбекистон меъморчилиги, қурилиш ва шаҳарсозлигининг ривожланиши муаммолари: мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари, I-қисм (2007 й., 8-9 сентябрь). Самарқанд, 2007.
2. Нурибетов Р. И., Салаев С. К., Ташмухамедова К. С. Уй-жой қурилиши ҳудудий бозорининг ташкилий-иқтисодий механизмини ривожлантириш стратегияси // Дизайн Илмий-амалий журнали. 2016. №3.
3. Давлетов И. Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Ташкент, 2012.

References:

1. Nurimbetov, R. I., & Nosirova, L. A. (2007). Problemy razvitiya zhilishchno-kommunal'noi sfery. Ўзбекистон меъморчилиги, қурилиш ва шаҳарсозлигининг ривожланиши муаммолари: мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари, I-қисм (2007 й., 8-9 сентябрь), Самарқанд. (in Russian).
2. Nurimbetov, R. I., Salaev, S. K., & Tashmukhamedova, K. S. (2016). Ui-zhoi қурилиши ҳудудий бозорининг ташкилий-иқтисодий механизмини ривожлантириш стратегияси. *Dizain Ilmii-amalii zhurnali*, (3). (in Russian).
3. Davletov, I. Kh. (2012). Sotsial'no-ekonomicheskie problemy razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v moderniziruemoi ekonomike. Tashkent. (in Russian).

*Работа поступила
в редакцию 05.12.2020 г.*

*Принята к публикации
12.12.2020 г.*

Ссылка для цитирования:

Хаджаев Р. М. Сущность и экономические аспекты реновации в формировании современной селитебной застройки // Бюллетень науки и практики. 2021. Т. 7. №1. С. 330-334. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/62/36>

Cite as (APA):

Khajayev, R. (2021). The Essence and Economic Aspects of Renovation in the Formation of Modern Residential Buildings. *Bulletin of Science and Practice*, 7(1), 330-334. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/62/36>