



УДК 69.059.1-192

doi: 10.48612/dnitii/2023_49_54-60

МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МАССОВЫХ СЕРИЙ

Р. Т. Бржанов*

К. М. Шайхиева*

Е. Д. Жангельди**

* НАО КУТИ им. Ш. Есенова, г. Актау

** НАО Сатпаев Университет, г. Алматы

Аннотация

В данной работе приведены результаты анализа исследования жилищного фонда раннего периода строительства, т. к. основной фонд жилья возведен из массовых серии домов того периода строительства. Требуется комплексный подход в строительстве жилья, наряду с строительством нового жилья необходима модернизация массовых серии жилых домов (МСЖД). Кроме того, в работе представлены результаты анализа домов МСЖД.

Ключевые слова

жилищный фонд, реконструкция МСЖД, жилищная проблема, ипотечное строительство

Дата поступления в редакцию

10.09.2023

Дата принятия к печати

20.09.2023

Введение

На протяжении всей истории нашей страны одной из наиболее острых социальных проблем была и остается проблема жилья. Причем в настоящее время в условиях трудно нарождающейся рыночной экономики, нарушения существовавших экономических связей и разрушения годами создававшейся строительной индустрии эта проблема еще более осложнилась. Причем, прежде чем говорить об этих особенностях развития строительного комплекса, следует кратко охарактеризовать особенности новых нарождающихся экономических отношений, которые будут предопределять решение жилищной проблемы в стране [1].

Изменение политической и экономической ситуации ставит перед специалистами строительного комплекса принципиально новую задачу: как в непредсказуемой ситуации использовать накопленный опыт, что из этого опыта будет использовано в будущем, а что будет отброшено.

Рынок — это мощная регулирующая сила, однако он стихийен и не в состоянии предвидеть перспективы социального развития. Рынок весьма жесток к человеку [2]. И если Запад научился во многом прогнозировать и управлять стихией рынка с помощью государственного законодательства, разнообразных социальных программ и даже планирования, то нам еще необходимо пройти период становления и начального развития с поиском форм и методов управления рынком применительно

к нашим условиям, научиться «плавать» в рыночной экономике. Однако в нашей «импровизированной рыночной экономике», как ее определяют за рубежом, нет методики этого «плавания». Пока никто и нигде вразумительно не ответил и тем более программно не изложил, что же мы строим. Формула «или социализм, или капитализм» нас не устраивает: то и другое мы уже проходили, а дважды в одну реку не входят. А вот сочетание достоинств и исключение недостатков капитализма и социализма, как отмечается во многих дискуссиях, более приемлемо [3].

Материалы и методы

Определяющим этапом решения жилищной проблемы в нашей стране, начиная с 50–60 годов являлась индустриализация жилищного строительства. Государственная база строительной индустрии была способна производить строительные материалы и конструкции, рассчитанные на ежегодный ввод более 70–75 млн. кв.м жилья, в том числе более 40 млн. кв.м — в крупнопанельных конструкциях. Основу базы крупнопанельного домостроения составляли крупные предприятия мощностью 100 и более тыс.кв.м жилья в год. За счет внедрения типового проектирования и промышленных методов строительства полносборных жилых домов из элементов заводского изготовления удалось достигнуть значительного увеличения объема вводимого жилья [4].

Высокие темпы жилищного строительства позволили нашей стране выйти на одно из первых мест в мире по числу строящихся квартир в расчете на десять тысяч человек населения. Если в нашей стране этот показатель за 1950–1983 гг. вырос на 28% и составил 72 квартиры на 10000 чел., то в Англии он снизился на 25% и составил 36, в США уменьшился на 50% и составил 70, в ФРГ уменьшился на 10% и составил 66. Обеспеченность населения общей площадью в городах с 1960 г. увеличилась на 68,2% при среднегодовом росте на 2,4%, что более чем на 14% выше темпов роста городского населения [5].

Жилищное строительство развивается с улучшением доступности ипотечного кредитования, урбанизацией и увеличением доходов населения. Объем жилищного строительства демонстрирует положительный тренд со среднегодовым приростом порядка 8%. Всего за последние три года в эксплуатацию было введено порядка 34,2 млн. кв. метров общей площади жилых домов, в том числе: в 2016 году — 10,5 млн. кв. метров (117,6 % к 2015 году); в 2017 году — 11,2 млн. кв. метров (106,2 % к 2016 году); в 2018 году — 12,5 млн. кв. метров (112,1 % к 2017 году). За 2016—2018 гг. большая часть жилья — 29,2 млн. кв. метров или 85,3% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением — 15,4 млн. кв. метров, что в общем объеме ввода составляет 45%.

В условиях максимального сокращения государственного строительства жилья решение этой проблемы становится маловероятным. Отрицательным моментом данного этапа жилищного строительства являлось постоянное сокращение строительства малоэтажных и индивидуальных жилых домов. Так, ввод индивидуальных жилых домов с 1960 по 1985 гг. сократился с 54 до 16 млн. м², или более чем в 3 раза. Его удельный вес в общем вводе жилья за этот период снизился с 49 до 14,5%. Кроме того, за последние 25 лет при практически одинаковом вводе жилья (в пределах 100–110 млн. м² в год) увеличилась средняя площадь квартиры (с 42 м² в 1960 г. до 55 м² в 1985 г.), что привело к снижению общего числа вводимых квартир при росте населения страны. Налицо огромная ошибка руководителей строительного комплекса страны в путях решения жилищной проблемы: игнорировались огромные платежеспособные возможности населения в улучшении жилищных условий всех групп населения [6]. Имея деньги, советский человек не имел возможности купить квартиру или свободно вложить их в кооперативное или индивидуальное строительство жилья. С другой стороны, плата за жилье, призванная обеспечить самокупаемость жилищного строительства, начиная с 1961 г. перестала быть на-

логообразным сбором и не стала ценой жилища, а превратилась в символическую номинальную величину, что позволило считать жилище бесплатным. Результаты «благотворительности» государства в практически бесплатном обеспечении жильем обернулись для него сокращением объемов жилищного строительства и невозможностью обновления существующего жилищного фонда. Стратегические цели и задачи благих намерений и обязательств советского государства по гарантированному обеспечению жильем населения страны были обречены на провал в большей мере несоответствием тактических средств и технико-экономических приемов в достижении поставленной цели.

Жилищная программа последних лет, направленная на представление к 2030 г. каждой семье отдельной квартиры или дома, явилась запоздалой попыткой подправить ошибки жилищного строительства прошедших десятилетий. В первую очередь предполагалась ликвидация малообеспеченных жилой площадью, обустройство индивидуального жилищного фонда, создание более комфортных условий проживания в общежитиях, обновление и снос малоэтажных жилых домов постройки только до 50-х годов и, наконец, снятие ограничений на индивидуальное и ипотечное строительство жилья. Однако импровизированная перестройка не позволила даже начать эти работы. Ликвидация государственного контроля и высвобождение цен в условиях государственной собственности при отсталой технологии ведут к хаосу и свертыванию производства, в частности строительного.

Новая государственная целевая Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020–2025 годы, утверждена Постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054 [7].

Основные положения правовой базы новой жилищной политики могут быть предельно кратко сформулированы следующим образом:

1. Наряду с вводом в эксплуатацию нового жилья идет процесс изнашивания жилищного фонда. Количество МЖД Казахстана по данным МИО составило 78 402 единиц. Почти треть существующих МЖД старше 1970 года постройки (около 50 лет и старше), и около 65% были введены в эксплуатацию более 25 лет назад. В аварийном состоянии, подлежащих восстановлению, насчитывается 1 308 дома, кроме того, 18,1 тыс. МЖД требуют капитального ремонта.

2. Повышению эффективности использования ресурсов жильем фондом страны способствует приборизация сектора. По состоянию на 1 сентября 2019 года, наибольший охват жилого фонда общедомовыми приборами учета приходится на город Нур-Султан, Карагандинскую и Костанайскую области — более 90%. Наименьший охват общедомовыми приборами учета наблюдается в Кызылординской, Алматинской, Павлодарской и Восточно-Казахстанской областях — от 15% до 31%. Уровень приборизации в целом по республике составляет 60%. Для 100%-ой приборизации жилого фонда регионов необходимо установить 26,5 тысяч единиц общедомовых приборов учета. За 2015–2018 годы построено и реконструировано порядка 12,5 тыс. км. сетей водоснабжения. Это повысило доступность к централизованному водоснабжению до 90,2% или 16,5 млн. человек. В городах данный показатель в 2018 году составил 94,5% или 10,0 млн. человек, в то время как по СНП — лишь 84% или 6,5 млн. человек. Таким образом, значительная потребность в вопросах обеспечения водой остается в сельских населенных пунктах, где в необеспеченных централизованным водоснабжением 2 607 СНП проживает порядка 1,2 млн. человек. При этом 1 333 села являются малочисленными с населением менее 200 человек в каждом, где целесообразно устанавливать локальные виды систем водоснабжения. Одним из социально — значимых вопросов безопасности и комфорта проживания населения является бесперебойное функционирование канализационно-очистных сооружений (далее — КОС), предназначенных для очистки сточных вод крупных городов и промышленных предприятий. В настоящее время в 27

городах Казахстана отсутствуют или полностью изношены КОС, в 26 городах требуется модернизация и реконструкция. Всего по республике требуется реконструкция и строительство 53 объектов КОС. Общая протяженность тепловых сетей в двухтрубном исчислении по республике составляет порядка 12 тыс. км. При этом около 30% или 3,38 тыс. км. сетей являются «ветхими» и требуют незамедлительной замены. Решение вопроса по замене «ветхих» сетей существенным образом улучшит ситуацию по аварийности на сетях, теплотерям и в конечном счете окажет значительное влияние на повышение качества оказания услуг теплоснабжения для всех групп потребителей.

Однако и эта жилищная программа оказалась только благим намерением. Анализ статистических данных [6] свидетельствуют о том, что спад производства и экономический кризис оказались более глубокими, чем предполагалось в экономических прогнозах. Особенно остро кризис проявился в инвестиционной сфере, где объем капитальных вложений сократился за год на 18% против 10% в 1995 г.

Снижение объемов жилищного строительства произошло в результате обвального сокращения инвестиций в развитие экономики и социальной сферы в последние годы. Трудности в изыскании средств на жилищное строительство привели к затягиванию сроков возведения домов, к невозможности продолжения их строительства, к росту жилищной «незавершенки».

В 2015 г. в незавершенном строительстве находилось жилых домов общей площадью 97 млн. м² (без индивидуальных домов). В связи с ограниченностью финансовых ресурсов вновь начато строительство незначительного количества домов, средства в основном направлялись на достройку зданий с высокой степенью готовности. Это позволило сократить объемы незавершенного строительства. Сохранение такой ситуации приведет в дальнейшем к ограничению возможностей наращивания объемов сдаваемого в эксплуатацию жилья.

Результаты и обсуждение

В данном случае хотелось бы обратить внимание на то, как мы сегодня часто, походя, отрицаем достижения социализма, в частности конституционные гарантии предоставления жилья каждой семье. И вряд ли от этого стоит отказываться. С развитием рыночных отношений это социальное достижение является реальной государственной защитой социально уязвимых слоев населения на основе принципа социально гарантированного минимума жилища. В рыночных условиях ипотечные квартиры из-за чудовищно высоких для населения цен (в условиях непредсказуемого роста цен теряет смысл указывать какие-то конкретные цены 1 м² жилья) стали недоступны многим жителям страны. Индивидуальное строительство также не в лучшем положении, так как материально-техническое снабжение всего жилищного строительства осуществляется с одной и той же производственной базы, которая характеризуется недостаточной мощностью, слабой приспособленностью к возведению малоэтажных домов, дефицитом строительных материалов и конструкций при очень высокой их цене и стоимости строительно-монтажных работ. Вряд ли кто может отрицать, что внедрение крупнопанельного домостроения сыграло решающую роль в решении жилищной проблемы в нашей стране и позволило резко увеличить объем жилищного строительства, переселить людей из подвалов и барачных и предоставить миллионам людей благоустроенные квартиры, сэкономить большое количество строительных материалов и трудовых затрат. Поэтому чувство недоумения и протеста вызывает преследование возможности и значения крупнопанельного домостроения. Преследуется только одна цель — всеми средствами, не предлагая альтернативных путей, дискредитировать индустриальное строительство жилья. Не понимая механизма функционирования рынка и в силу этого не зная, что делать с мощными домостроительными комбинатами, бывшие руководители строительно-

го комплекса нашей страны провозгласили переориентацию его на индивидуальное строительство, с расчленением структуры отрасли на малые фирмы с их приватизацией. А это фактически означает полный развал нашего строительного комплекса, который создавался десятилетиями трудом нашего народа. В то время как в Германии, Дании, США, Франции и других странах с рыночной экономикой есть мощные фирмы, строящие многоэтажные дома, и есть малые фирмы, строящие только односемейные дома, т. е. рынок, несомненно, более многолик.

При этом в США, например, 37% семей не имеют собственного жилья и вынуждены снимать комнаты у домовладельцев.

Переход к многоукладной рыночной экономике — процесс длительный и, как свидетельствует опыт развивающихся стран, процесс первоначального (задельного) накопления капитала не может решить проблемы оздоровления экономики. Переход от государственного материально-технического обеспечения на принципы свободного рынка с его нестабильностью и стихией, отсутствием целевого распределения ресурсов по отраслям вообще не обеспечит жилищной программы материально-техническими ресурсами и приведет к сокращению ввода жилья. Только за 2020 г. было недодано 29 млн.м² общей площади жилых домов, т. е. около полумиллиона квартир. Поэтому, по нашему глубокому убеждению, хотя бы в переходный период государство обязано самым серьезным образом участвовать в регулировании процесса гарантированного материально-технического обеспечения жилищной программы. Нельзя механически заимствовать и повторять опыт высокоразвитых и развивающихся стран с рыночной экономикой в нашей стране, имеющей до сих пор экономику, планировавшуюся централизованно.

Недаром лауреат Нобелевской премии 1988 г. в области экономики Морис Аллэ в советах для Москвы отмечал: «... первое и самое главное — не стремиться копировать Запад; переход к рыночной экономике все-таки должен быть постепенным при условии того, что управление экономикой будет максимально децентрализованным. Основной принцип: “Торопиться медленно”. Как ни парадоксально звучит, но лучше всего планировать отмену планирования и приватизацию. Вместо разрушения всего и сразу, лучше какое-то время поддержать разные сектора экономики в их нынешнем состоянии, не меняя существующих торговых связей». Никогда крестьянин, задумав строить новый дом, не начинал с того, что ломал старый.

При общем кризисе в строительстве, в стремлении увеличить темпы жилищного строительства хотя бы до уровня «застойных» лет мы ориентируемся на весьма спорные и даже примитивные мероприятия. Мы часто непростительно превратно представляем временные критерии созидания и разрушения: нельзя ставить знак равенства между скоростью созидания и скоростью разрушения. Так, если для создания отечественной строительной индустрии потребовалось около полувека то после самоубийственного, почти десятилетнего разрушения экономики страны и строительного комплекса потребуется но крайней мере четверть века для «рождения» и самое главное «взросления» вновь создаваемых малых и крупных частных фирм строительного профиля.

Дефицит в жилищной сфере можно практически преодолеть лишь путем наращивания объемов жилищного строительства, а для этого нужны многие годы и развитие индустриального строительного комплекса. Однако строительство жилища не самая привлекательная для рынка область, так как здесь оборот капитала весьма замедленный, поскольку получение прибыли растянуто во времени.

Решение жилищной проблемы требует не отдельных мероприятий, а комплексного и системного подхода. В условиях неизбежного изменения статуса и характера деятельности строительного комплекса нашей страны решение жилищной проблемы может быть осуществлено путем совершенствования государственного домостроения, кооперативного и индивидуального строительства жилых домов, реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда. Причем, кроме государственных

средств, могут быть использованы «нетрадиционные», к которым можно отнести средства арендных предприятий, кооперативов, коллективных предприятий, акционерных обществ, хозяйственных ассоциаций, а также смешанные виды средств.

Эффективность функционирования строительного комплекса определяется объемами сдаваемой строительной продукции, ее себестоимостью и получаемой прибылью от реализации. Однако производство строительной продукции падает, несмотря на ее огромный спрос. Казалось бы, ресурсов не стало меньше, чем в 1985 г., а снижение объема строительного производства в 1991 г. составило 25%. Это произошло потому, что утрачено управление строительным производством, разрушены хозяйственные связи, процветает разбазаривание материальных ценностей и воровство ресурсов, использование их не по назначению и бесконтрольная их распродажа. Тем не менее дело еще можно поправить, еще не все утрачено и разрушено.

Большая дистанция в качестве между современным отечественным и зарубежным уровнями жилищного строительства во многом обязана нашей неспособности учиться прогрессивным принципам организации и управления архитектурно-строительным комплексом. Речь идет об использовании передового опыта в повышении эффективности этого комплекса, поиска и практического использования системы энергосберегающих строительного-технических мероприятий по совершенствованию энергоактивности зданий и организационно-технологических методов производства строительных работ, сокращения материалов и энергоемкости строительных решений зданий, обеспечивающих сокращение одновременных затрат на строительство и эксплуатацию затрат.

Пока нет рыночных структур, производством и распределением продукции должно распоряжаться государство. Необходимо сохранить и наладить утраченные обязательные хозяйственные связи и постепенно опускать их по мере налаживания структур и насыщения рынка.

Выводы

1. Перестройка и совершенствование системы индустриального строительства жилья могут быть осуществлены при разработке более мобильных и универсальных конструктивных решений жилых домов.
2. Необходим переход от принципа «типовой дом из индивидуальных конструкций для него» к принципу «индивидуальный дом из типовых универсальных и мобильных конструкций».
3. Система энерго- и материалосберегающих мероприятий не может обойтись без совершенствования объемно-планировочных и конструктивных решений жилых домов с учетом особенностей климатических воздействий.

Библиографический список

1. Валов В. М. Обновление домов первых массовых серий // Жилищное строительство — 2009 г. — №4 — С. 15–20.
2. А. Н. Асаул, Ю. Н. Казаков, В. И. Ипанов. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости. Учебник Под редакцией д.э.н., профессора А. Н. Асаула. — СПб.: Гуманистика, 2005. — 288 с.
3. Ермаков, Н. О. Обеспечение энергоэффективности при реконструкции жилых домов первых массовых серий / Н. О. Ермаков, М. В. Новиков. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2018. — № 21 (207). — С. 40–44.

4. Хрущевки в XXI веке еще послужат. — URL: <https://www.bn.ru/gazeta/articles/99559/>
5. Международный опыт реабилитации депрессивных жилых территорий в интересах устойчивого развития — URL: http://archvuz.ru/2015_1/4 (дата обращения: 16.06.2016).
6. О перспективах развития территорий с высоким моральным и физическим износом жилого фонда — URL: <http://www.rcmm.ru/ekonomika-i-biznes/24471-u-nas-getto-po-ka-net-no-potencial-meetsya.html> (дата обращения: 16.06.2016).
7. Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054. Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020 – 2025 годы.

MODERNIZATION OF THE HOUSING STOCK OF MASS SERIES

R. T. Brzhanov*

K. M. Shaikhieva*

E. D. Zhangel'di**

* Caspian State University of Technology and Engineering named after Sh. Yessenov, Aktau

** Kazakh National Technical University named after K. I. Satpaev, Almaty

Abstract

This paper presents the results of an analysis of the study of the housing stock of the early construction period, since the main housing stock was built from a massive series of houses of that construction period. An integrated approach to housing construction is required, along with the construction of new housing, the modernization of a massive series of residential buildings (MSRB) is necessary. In addition, the paper presents the results of the analysis of MSRB houses.

The Keywords

housing stock, reconstruction of the MSRB, housing problem, mortgage construction

Date of receipt in edition

10.09.2023

Date of acceptance for printing

20.09.2023

Ссылка для цитирования:

Р. Т. Бржанов, К. М. Шайхиева, Е. Д. Жангельди. Модернизация жилищного фонда массовых серий. — Системные технологии. — 2023. — № 4 (49). — С. 54–60.