

Шанюкевич И.В.

Белорусский национальный технический университет

Устойчивое и сбалансированное развитие территорий неразрывно связано с улучшением жилищных условий граждан, что предполагает непрерывный процесс воспроизводства жилищного фонда. Анализ литературы показал, что определение термина «воспроизводства жилищного фонда» трактуется по-разному. По мнению автора, воспроизводство жилищного фонда – это непрерывный процесс сохранения и возобновления жилищного фонда и предотвращение его преждевременного износа с целью сохранения эксплуатационных и потребительских свойств. Данный процесс включает в себя следующие формы: новое строительство, капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию и реновацию до полного износа или сноса зданий. Каждая из форм отражает специфику воспроизводственного процесса, поэтому имеет право на самостоятельное существование, но может проводиться и одновременно. В настоящее время необходимо улучшить качество существующего жилищного фонда. Для этого необходимо провести большую подготовительную работу, а именно: комплексный анализ состояния жилищного фонда с правовой, социально-экономической и технической оценкой; градостроительный и технико-экономический анализ (что именно должно быть сделано и сколько это будет стоить); социальный анализ (с определением, кто конкретно проживает в этих домах, каковы их доходы и каким может быть участие в воспроизводственном процессе). При этом рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения, поэтому их необходимо отслеживать с целью предотвращения преждевременного износа жилья.

Весьма актуально определение оптимального и сбалансированного соотношения объемов нового строительства, капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации для различных категорий жилой застройки с учетом социально-демографических, инженерно-технических факторов и эффективности использования территории. Исходной гипотезой для определения объемов воспроизводства может быть утверждение, что такие объемы прямо зависят от возрастной структуры и степени изношенности жилищного фонда, инженерных коммуникаций и от действующих строительных, инженерно-технических, санитарно-гигиенических и экономических норм. Для этого необходимо создать модель воспроизводства жилищного фонда, которая представляет собой соотношение основных ее структурных элементов (строительство, капитальный ремонт, реконструкция, модернизация и реновация).