

Шанюкевич И.В.

Белорусский национальный технический университет

Модель воспроизводства жилищного фонда позволила бы обоснованно разрабатывать программы строительства, капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации, цель которой - переход от территориального роста городов и поселений к качественному преобразованию существующей застройки. Тем самым обновление жилищного фонда необходимо определить как стратегическую задачу и приоритетное направление в градостроительной политике.

При создании модели вероятнее всего следует исходить из инвестиционных возможностей государства или территории (первый подход). Учитывая, что, в первую очередь, ориентация идет на новое строительство, то определение основных структурных элементов данной модели должно быть «привязано» к объемам нового строительства, т.е. установлению определенной пропорции между ними. Тем больше возможностей для нового строительства, тем в большей степени возможны и необходимы капитальный ремонт, реконструкция, модернизация и реновация. Теоретически возможен и второй подход к построению данной модели, который можно назвать нормативным. В этом случае определение необходимых объемов капитального ремонта, реконструкции, модернизации и реновации должно происходить на основе конкретных нормативов. Однако, если для капитальных ремонтов предельные нормы затрат установлены хотя бы для зданий до 30 лет и свыше 30 лет, то для реконструкции, модернизации и реновации таких нормативов не существует даже в самом общем виде.

Поэтому подход методологически сложен для применения. Состояние жилищного фонда, а также сложившаяся ситуация в экономике в целом предопределяют, что в ближайшие годы основным направлением улучшения жилищных условий граждан в стране может и должно стать не столько строительство нового жилья, сколько рациональное и эффективное использование существующего жилищного фонда. Его следует осуществлять через проведение капитального ремонта, реконструкции, модернизации эксплуатируемых зданий, а также эффективное использования пустующих и незаселенных жилых помещений.

Для этого потребуется глубокая реструктуризация строительного комплекса, переориентация его на выполнение значительных объемов ремонтно-восстановительных работ и производство соответствующих конструкций, изделий и материалов, а также оптимальное распределение ограниченных бюджетных ресурсов и расширения внебюджетных источников финансирования.