

УДК 332.871

ПРОБЛЕМЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО КОМПЛЕКСА РЕГИОНА*Малахова В.В.*

Предложена классификация жилищного комплекса с учетом его технического состояния, определены проблемы и представлена стратегия инновационного развития ЖКК.

Ключевые слова: *жилищно-коммунальный комплекс (ЖКК) региона, стратегия инновационного развития, реконструкция, модернизация, физический и моральный износ.*

Инновации, научно-технический прогресс и усиление интенсификации народного хозяйства становятся неотъемлемыми составляющими устойчивого экономического роста. Лишь инновационным системам присуща способность эффективно развиваться в рыночной среде, наиболее полно и экономично обеспечивая удовлетворение потребностей и запросов потребителей. Особое значение переход на инновационный путь развития имеет для жилищно-коммунального комплекса Украины, который, по всеобщему признанию, находится в критическом состоянии. Сложившуюся здесь кризисную ситуацию усугубляют дотационность, превалирование государственной и коммунальной собственности, высокая степень централизации управления и искусственная монополизация рынка услуг, низкий уровень доходов у значительной части населения. За последние годы не были созданы ни материальная база модернизации, ни реальные механизмы, способные перевести жилищно-коммунальный комплекс на инновационный путь развития.

Целью статьи является выявление проблем инновационного развития жилищно-коммунального комплекса региона.

Разработке теоретических, методологических и практических аспектов функционирования жилищно-коммунального комплекса посвящены работы таких ученых как: Ю. Симионова [1], В. Полуянова [2], О. Тищенко, И. Райнина, С. Юрьевой [3], О. Скрипник [4], Т. Гапоновой [5], Н. Смендиной [6], А. Мельник, Г. Монастырского [7] и др.

В рамках проводимых исследований учеными осуществлен глубокий анализ существующей ситуации на рынке жилищно-коммунальных услуг, разработаны и предложены к реализации организационно-экономические механизмы по становлению рыночных отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг, рассмотрены системные взаимодействия рынка жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и рынка жилищного фонда, спроса и предложения на рынке ЖКУ, субъектов рынка ЖКУ. Высоко оценивая вклад ученых и полученные ими результаты, следует отметить, что потребность в дальнейшем изучении данной проблемы, в поиске путей повышения эффективности функционирования жилищно-коммунального комплекса на основе программ инновационного развития сохранилась, что обусловило выбор темы исследования.

Жилищно-коммунальный комплекс (ЖКК), являясь важнейшим элементом национального хозяйства, играет важную социальную, экономическую и экологическую роль в жизни современного общества. Системообразующим элементом ЖКК является жилищный комплекс, который включает в себя весь жилищный фонд с его коммуникациями, техническими устройствами, сооружениями коммунального назначения.

С течением времени жилищный фонд подвергается воздействию различных факторов, снижающих не только его технические, но и потребительские показатели. Существующая классификация жилищного фонда по формам собственности, целям использования и видам жилых помещений не учитывает в достаточной степени, техническое состояние жилищного фонда, и не позволяет дифференцированно подходить к проведению инновационной политики в ЖКК. Жилищный фонд целесообразно классифицировать с учетом его технического состояния, степени физического износа и возможности модернизации на основе применения новых материалов и технологий, выделяя:

- ветхий и аварийный жилищный фонд, подлежащий сносу;
- старый жилищный фонд с имеющейся инфраструктурой, который может быть частично модернизирован;
- устаревший жилищный фонд с имеющейся инфраструктурой, который может быть полностью модернизирован;
- новый жилищный фонд, срок эксплуатации которого не превышает 5 лет, частично обеспеченный нововведениями и подлежащий дальнейшей модернизации;
- строящийся жилищный фонд, который необходимо максимально обеспечить существующими жилищно-коммунальными инновациями.

Жилищный фонд Украины изношен до катастрофического уровня. По данным Министерства ЖКХ, сегодня каждый третий дом нуждается в капитальном либо техническом ремонте. К категории ветхих и аварийных домов Министерство ЖКХ отнесло почти 53,6 тысяч домов, общей площадью 4,8 млн. квадратных метров, где постоянно проживают свыше 191 тысячи людей. Больше всего ветхого и аварийного жилья в Днепропетровской, Донецкой, Житомирской, Харьковской, Одесской, Черновицкой областях и АР Крым [8].

По данным на 01.02.2010г. в Украине насчитывается 25,5 тысяч домов, построенных по проектам первых массовых серий крупнопанельных, блочных и кирпичных домов, общей площадью 72 миллиона квадратных метров, то есть 23 процента городского жилищного фонда, который требует возобновления путем реконструкции и модернизации. В жилищном фонде Украины зарегистрировано около 96 тысяч пассажирских лифтов, из которых больше 10 тысяч отработали 25 лет и нуждаются в замене или модернизации, для чего необходимо около 1 миллиарда гривен [8].

Исходя из этого, разрабатываемые программы инновационного развития жилищного комплекса должны быть направлены на снижение износа, продление срока эксплуатации и повышение качества существующего жилищного фонда, а также на формирование нового качественного жилищного фонда, отвечающего современным требованиям. Программные мероприятия, носящие инновационный характер, целесообразно дифференцировать по видам инноваций, выделяя инновации в архитектуре, инновационные материалы, новые технологии строительства и строительного менеджмента, а также управленческо-финансовые инновации.

Стратегической целью развития жилищно-коммунального комплекса в Украине на ближайшие годы является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания населения, выполнение которой требует реализации комплекса нормативно-правовых, организационных и финансовых мер и мероприятий.

Стратегия инновационного развития сферы ЖКК - это система долговременных концептуальных траекторий инновационного развития предприятий жилищно-коммунального комплекса, включающая три основных составляющих: концепцию, то есть общую систему взглядов на перспективы развития объекта управления; макро модель стратегии развития, то есть определение программы трансформации объекта управления во времени и пространстве; а также целевые программы, представляющие собой план мероприятий, реализующих концепцию, а также научно-технологический, организационный, мотивационный и материально-финансовый механизмы обеспечения. Последовательность разработки стратегии представлена на рис. 1.

В соответствии с приведенной ранее классификацией жилищного фонда стратегия инновационного развития ЖКК предусматривает решение следующих задач:

- снос, неподлежащего реконструкции ветхого и аварийного жилищного фонда;
- частичная модернизация с применением возможных инноваций и капитальный ремонт старого жилищного фонда с имеющейся инфраструктурой;
- полная модернизация с применением возможных инноваций и капитальный ремонт устаревшего жилищного фонда с имеющейся инфраструктурой;
- дальнейшая модернизация нового жилищного фонда, частично обеспеченного инновациями;
- строительство жилья с максимальным применением всех новшеств, которые существуют в жилищном строительстве.



Рис. 1. Схема содержания стратегии инновационного развития жилищного фонда

Данный подход позволит достигнуть стратегической цели реформирования жилищно-коммунального комплекса, которой является устойчивое функционирование и развитие жилищной сферы, обеспечивающее доступность и качество жилья для населения, а также повышение качества коммунальных услуг, безопасности и комфортности проживания. Он должен быть положен в основу разработки и реализации программ инновационного развития жилищного комплекса, предусматривающих поэтапную и селективную модернизацию жилищного фонда.

Основные мероприятия стратегии инновационного развития, предусматривающей реконструкцию и модернизацию жилищного фонда представлены на рис. 2.

Проблема ветхого и аварийного жилищного фонда обостряется из-за недостатка финансирования содержания и модернизации жилья, отсутствия четких критериев качества жилья. Контроль технического состояния жилищного фонда Украины в настоящее время фактически не осуществляется. Чтобы ликвидировать этот пробел, необходимо разработать и утвердить документы, определяющие порядок технического осмотра жилья.

Действенным способом ликвидации ветхого жилищного фонда могли бы стать аукционы по продаже коммерчески привлекательных земельных участков вместе с домами, которые признаны непригодными для проживания (ветхие индивидуальные односемейные и многоквартирные дома, неремонтопригодные и подлежащие сносу).

При этом в договоре следует оговаривать, что инвесторы обязаны предоставлять часть помещений местным органам власти для переселяемых граждан. Комплексный подход к решению данной проблемы даст положительный эффект. Не менее острой проблемой является капитальный ремонт, и частичная модернизация жилищного фонда первых массовых серий, построенного за период 1950-1980 гг., который можно классифицировать как старый жилищный фонд, находящийся в удовлетворительном состоянии. Характерной особенностью фонда жилых домов первых массовых серий является ощутимый моральный износ, проявляющийся в несовершенстве планировочных решений квартир (малые размеры комнат, дефицит подсобных помещений, отсутствие встроенной мебели, отсутствие или крайне малые размеры летних помещений), однообразии и невыразительности внешнего облика зданий и сложившейся застройки.

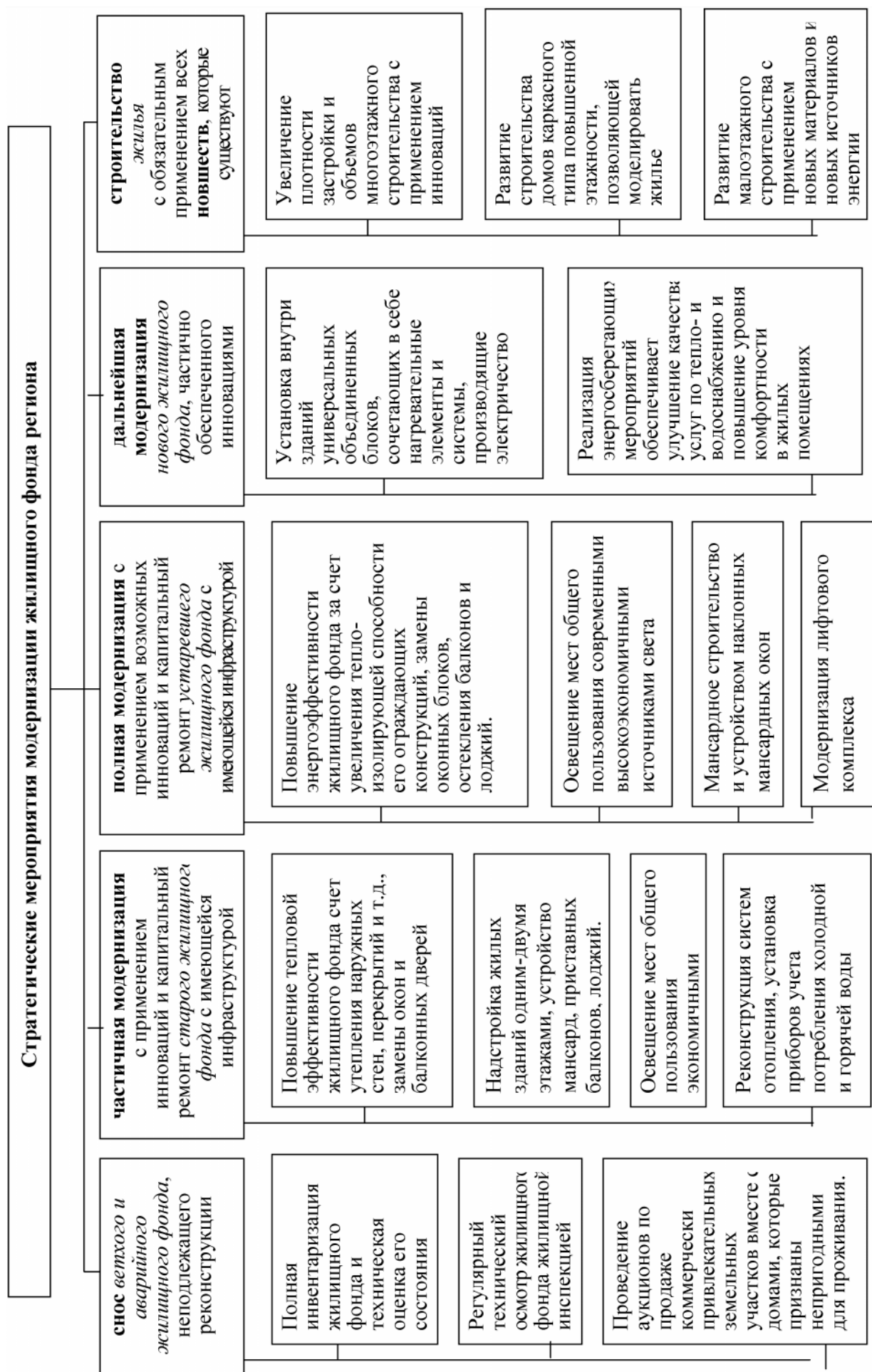


Рис.2. Стратегические мероприятия инновационных программ модернизации жилищного фонда региона

К признакам морального износа относится несоответствие эксплуатационных качеств ограждающих конструкций современным требованиям по тепло- и гидроизоляции жилых помещений, шумозащите. Обязательным ремонтно-реконструктивным мероприятием в фонде типовых зданий должно быть повышение тепловой эффективности за счет утепления всех ограждающих конструкций и модернизации систем инженерного оборудования в соответствии с нормативными требованиями по теплозащите и энергосбережению.

Характерными особенностями жилищного фонда, построенного за период 1981-2000 гг., который можно классифицировать как устаревший жилищный фонд, достаточно прогрессивные для своего времени объемно-планировочные и инженерно-технические решения, поэтому дома были достаточно экономичными и максимально соответствовали требованиям действующих норм. По площади и планировке квартиры в этих домах и сегодня соответствуют требованиям СНиП. Однако за 20 лет капитальный ремонт объектов застройки этого периода ни разу не производился. И если сами здания еще имеют эксплуатационный ресурс, то инженерные системы требуют срочной замены. Поэтому назрела необходимость в осуществлении комплекса мероприятий по увеличению срока службы строительных конструкций зданий. Сохранение устаревшего жилищного фонда, его эффективное использование невозможно без проведения своевременных восстановительных мероприятий, к числу которых относятся капитальный ремонт, модернизация и реконструкция.

К стратегическим направлениям реконструкции и модернизации устаревшего жилищного фонда относятся: перепланировка жилых помещений с разукрупнением многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшение инсоляции (освещенности) жилых помещений и т. п. Стратегической целью модернизации нового жилищного фонда, срок эксплуатации которого не превышает пяти лет, является обеспечение применения существующих инноваций. Хотя, с точки зрения капитального ремонта, данная группа жилищного фонда не интересует, поскольку срок амортизации их не истек, и техническое состояние соответствует современным требованиям, однако применение инноваций в данной группе будет крайне обосновано. Например, в области энергетики эффективно использование альтернативных источников энергии. Что касается модернизации самого жилищного фонда, то в диссертации показана целесообразность развития мансардного строительства, пристройка подъездов.

Стратегической задачей строительства нового жилищного фонда является обязательное применение всех жилищно-коммунальных инноваций, применение которых позволит повысить эффективность ЖКК, и будет содействовать развитию рынка жилья и жилищного строительства. Для реализации стратегии жилищного строительства необходимо решить ряд стратегических задач:

- создание комфортного и экономичного в эксплуатации жилища с учетом государственных социальных стандартов;
- обеспечение роста объемов строительства жилья, приведение структуры и качественных характеристик жилья в соответствие со спросом и социальными нормами обеспечения жильем;
- увеличение плотности застройки и объемов многоэтажного строительства;
- развитие строительства домов каркасного типа повышенной этажности;
- развитие малоэтажного строительства;
- обеспечение применения эффективных инновационных материалов в строительстве.

В конечном счете, масштабная модернизация жилищной сферы на основе применения инноваций должна обеспечить не только положительный экономический, но также и социальный эффект. Поэтому для решения данного вопроса необходима разработка взаимосвязанных целевых программ инновационного развития субъектами жилищно-коммунального комплекса на государственном и региональном уровнях.

ВЫВОДЫ

Функционирование жилищно-коммунального комплекса Украины в настоящее время остается в целом неэффективным, в критическом состоянии находится инфраструктура жилищной сферы. В отрасли велики затраты и прямые потери ресурсов, которые ложатся тяжким бременем на потребителей услуг и бюджет. При этом важнейшей задачей государства является радикальное реформирование жилищно-коммунального комплекса, которое должно осуществляться на инновационной основе, что может принести значительный экономический и социальный эффект.

Основными критериями, используемыми для определения объема воспроизводственных мероприятий по восстановлению, модернизации и развитию жилищного фонда, являются степень износа зданий, их техническое состояние и возможности применения инноваций. Для этого необходима классификация жилищного фонда по признакам его технического состояния, степени физического износа и возможности модернизации на основе применения инновационных материалов и технологий.

С целью улучшения качества жилищного фонда и повышения экономичности его эксплуатации необходимо создание программ инновационного развития ЖКК Украины, дифференцированных по видам инноваций, а также оптимизация сроков реализации программ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Экономика жилищно-коммунального хозяйства : учеб. пособ. ./ под ред. проф. Ю. Ф. Симионова. – М.: ИКЦ МарТ, 2004.- 208 с.
2. Полуянов В.П. Организационно-экономический механизм эффективности функционирования предприятий ЖКХ : моногр./ В.П. Полуянов - Донецк: НАН Украины, Ин-т экономики пром-ти, 2004. –220 с.
3. Тищенко О. М. Організаційно-економічні аспекти реформування житлово-комунального господарства : моногр. / О. М. Тищенко, І. Л. Райнін, С. Ю. Юрьєва –Х.: ІНЖЕК, 2007. – 256с.
4. Скрипник О. Б. Реформирование институциональной системы и среды рынка жилищно-коммунальных услуг. / О.Б. Скрипник . – М.: Финансы и статистика, 2007. – 208с.
5. Гапонова Т. В. Как привлечь капитал: новые формы финансирования городского хозяйства / Т. В. Гапонова // Міське господарство України. –2000. – № 3.– С. 28-33.
6. Сментина Н. В. Проблеми залучення приватного сектору до розвитку комунального господарства / Н. В. Сментина // Вісник соціально-економічних досліджень. - Вип. 31.- Одеса: ОДЕУ, 2008. - С.344-349
7. Мельник А. Ф. Управління розвитком муніципальних утворень: теорія, методологія, практика : моногр./ А. Ф.Мельник, Г. Л. Монастирський - Тернопіль: Економічна думка, 2007.- 476 с.
8. Официальный сайт Минжилкомунхоза Украины. :[электрон. ресурс]: <http://www.minjkg.gov.ua>