

РЕНОВАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Ю. В. Урбан, студент 2 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

кандидат технических наук, доцент

Т. В. Борздова (ГИУСТ БГУ)

Моральный и физический износ жилищного фонда является подоплекой проведения реновации. Реновацию можно разделить на следующие виды:

- *принудительную*, которая проводится на основании решения органов власти или руководства;
- *эволюционную*, которая протекает своим чередом, так как является результатом определенных отклонений, результаты которых не поддаются контролю и управлению [1].

Существуют разные методы реновации. Это может быть реставрация, модернизация и реконструкция жилья. Также возможен вариант реновации в виде сноса зданий, после чего начинается строительство новых жилых домов. Использование данных методов зависит от последующего использования соответствующих объектов недвижимости.

На первом этапе процесса реновации необходимо создать инвестиционный проект. В результате может быть выстроена цепочка основных практических действий, которые включают строительные, проектные, экспертные и другие виды работ, необходимые для осуществления главной цели реновации жилищного фонда. В процессе реновации принимают участие органы власти, которые

могут быть задействованы в нескольких моделях: нефинансовой и финансовой. В *нефинансовой* модели соответствующие органы участвуют в сферах технического, нормативно-правового и градостроительного регулирования.

Суть *финансового* участия государства заключается:

- в финансировании жилищной программы;
- в предоставлении субсидий;
- в обслуживании и организации жилищных займов;
- в предоставлении физическим лицам налоговых льгот;
- в инвестициях, направленных на улучшение структуры жилищного комплекса [1].

В Беларуси, как и в других странах бывшего Советского Союза, основной жилой фонд был возведен еще до 1980-х годов. В то время увеличивалось число вводимых в эксплуатацию жилых домов. Однако, например, такая характеристика здания, как теплоизоляция, не рассматривалась как основная проблема. Как следствие, потеря тепла в старых домах приводит к увеличению коммунальных платежей. Работы по реновации здания включают в себя обновление конструктивных элементов, интерьера, утепления фасадов, перегородок и так далее. При этом значительно повышается качество существующего жилого фонда [2].

Интересный опыт реновации объектов недвижимости в Израиле. Первичной целью реновации зданий в этой стране является их укрепление от землетрясений. Застройщик обязан сделать целый ряд улучшений: обновить отделку подъезда, улучшить фасады, установить лифт, добавить балконы и др.

Технологию такой реновации можно описать следующим образом: проводится собрание собственников, на котором принимается решение провести реконструкцию дома; затем проводится локальный тендер и выбирается застройщик, который готов провести реновацию бесплатно, при условии, что ему будет дано право надстроить в доме еще один этаж и продать располагающиеся на нем квартиры. В зависимости от договоренности жильцы живут в своих квартирах в процессе стройки или временно выселяются из здания. Возможен также и вариант, когда старое здание сносится, а на его месте возводится новое, где собственникам выделяется жилье большей площади [2].

Такого рода изменения зданий при посредстве застройщика становятся возможными в Израиле, прежде всего, из-за высокой стоимости жилья и земли. Стоимость квартир в надстроенном этаже такова, что она позволяет получить прибыль даже

при условии проведения дорогостоящих работ по реновации здания.

Стоит отметить, что в нашей стране большое количество домов и зданий первой массовой застройки близки к статусу аварийного. Чтобы устранить их аварийное состояние в будущем, следует рассмотреть вариант проведения реновации соответствующего жилого фонда.

Литература

1. Реновация – это что? Как производится реновация зданий, «хрущевок», территорий, судов и т. д. [Электронный ресурс] // FB.ru. – Режим доступа: <http://fb.ru/article/142494/renovatsiya---eto-cto-kak-proizvoditsya-renovatsiya-zdaniy-hrushevok-territoriy-sudov-i-t-d>. – Дата доступа: 01.02.2016.
2. Принцип win-win: как в Израиле из старых домов делают «конфетки» [Электронный ресурс] // Недвижимость onliner.by. – Режим доступа: <http://realt.onliner.by/2015/10/03/princip-win-win>. – Дата доступа: 01.02.2016.