

УДК 728 (575.2)(04)

ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СУВЕРЕННОМ КЫРГЫЗСТАНЕ ПОСТПЕРЕСТРОЕЧНОГО ПЕРИОДА

Р.М. Муксинов, Ю.Н. Смирнов, С.А. Султанов

Исследуются проблемы, связанные с жилищным строительством в Кыргызской Республике в постперестроечное время, влияние политических и социально-экономических факторов на дальнейшее развитие строительной индустрии.

Ключевые слова: социальные проблемы; упадок жилищного строительства; земельные вопросы; элитное, муниципальное, малобюджетное жилье.

Один из наиболее драматичных и напряженных этапов формирования современной архитектуры и развития жилищного строительства в Кыргызской Республике связан с периодом перестройки и постперестроечным периодом с начала 1990-х гг. по настоящее время. Чтобы контрастнее представить произошедшие перемены, следует обратиться к опыту формирования городского жилища в предыдущий период.

В ходе развития типового домостроения с самого начала 1960-х гг. был принят целый ряд решений о создании новой отрасли промышленности – производстве сборного железобетона, сооружении домостроительных комбинатов, а также проектной деятельности по созданию новых серий типовых многоэтажных домов. В результате внедрения типовых серий 1-464АС, 98, 105, 106 и др. было констатировано резкое увеличение жилого фонда, и при общем снижении архитектурно-планировочных, функциональных и выразительно-эстетических качеств массового многоэтажного жилища все же был достигнут высокий уровень посемейного расселения. Значительно улучшилась сейсмостойкость домов. С введением методов монолитного домостроения увеличилась этажность возводимых корпусов и, как следствие, оживление силуэта ряда городов Кыргызстана высотными доминантами.

Распад Советского Союза в начале 90-х гг. XX в., приобретение республикой независимости и развал экономики привели к огромной социальной проблеме: массовой безработице, упадку промышленности, прекращению центрального планового финансирования, фактиче-

ской остановке массового жилищного строительства.

Республика встала на рельсы “рыночной экономики”. Прошла массовая стихийная “приватизация” промышленных предприятий и дальнейший развал уже замороженной промышленности. Глубокий кризис послужил толчком к началу массовой внутренней миграции населения в города в поисках работы. Массовый наплыв людей создал прецедент в обеспечении вновь прибывших жильем, что, как следствие, привело к массовому захвату земель сельскохозяйственного назначения в пригородах крупных городов. Началась неуправляемая стихийная застройка территорий несейсмостойкими, примитивными жилыми строениями. Стихийный рост численности населения городов привел к ухудшению работы инфраструктуры, к нехватке инженерных сетей и коммуникаций, загруженности транспортными средствами дорог, не рассчитанных на такие нагрузки. В массовом индустриальном жилищном строительстве также образовался глубокий вакуум. С принятием нового Земельного кодекса в 1999 г. была введена частная собственность на землю и начались торговые операции земельными участками, порой спекулятивные.

К началу 2000-х гг. в республике наблюдается полный упадок индустриального жилищного строительства. В экономике идет перепрофилирование промышленных предприятий в торговые объекты, крупные предприятия дробятся на предприятия малого и среднего бизнеса, ориентированные на производство потребительских товаров. С появлением определенной прослойки зажиточных людей началось строительство объ-

ектов торговли и мелкого бизнеса, а в жилищной сфере стали возводиться так называемые “элитные” многоэтажные дома и особняки.

К этому времени в обществе произошло полное социальное расслоение населения. Небольшое количество богатых людей постепенно становятся собственниками городских земель и недвижимости на ней. Положительной стороной этого периода является лишь то, что за счет привлечения финансовых средств, зачастую из-за рубежа, в центральной части города скупаются и сносятся старые ветхие строения. Начинается строительство многоэтажных “элитных” дорогих домов улучшенной планировки, формируется обширный рынок коммерческого жилья. К этому времени выявляется еще одна крупная проблема в развитии многоэтажного жилищного строительства – дефицит земли, пригодной для строительства и обеспеченной необходимыми инженерными коммуникациями. Архитекторы и градостроители, проведя обширные обследования, предлагают проводить уплотнение существующих микрорайонов, застроенных в советский период преимущественно пятиэтажными жилыми домами.

К большому сожалению, за весь постперестроечный период государством и местными органами власти практически не выделялись необходимые средства для реконструкции и развития инфраструктуры инженерных сетей и коммуникаций городов и других населенных мест. Подобные меры дали бы в дальнейшем необходимый толчок для развития строительной индустрии. По примеру зарубежных развитых стран в периоды экономических кризисов государство вкладывало огромные бюджетные средства в развитие инженерной инфраструктуры городов, решая таким образом градостроительные, объемно-планировочные, инженерные задачи и создавая в дальнейшем необходимые условия для развития строительной индустрии. Наряду с государственными структурами существовали и коммерческие, обеспечивавшие города и поселки необходимыми материалами и услугами. Государство контролировало продажу услуг коммерческими структурами по обеспечению электро-, водо- и теплоснабжением, канализацией и транспортом. Строительная индустрия стала также основой для развития других отраслей экономики, промышленности, производства строительных материалов, малого машиностроения, освоения природно-сырьевых ресурсов, дорожного строительства. Ее продолжением стало возведение объектов сервиса и обслуживания

населения, организация гостиничного хозяйства и обеспечение туристического сервиса.

Однако за прошедшие годы независимости государственными структурами социально-экономические задачи не были решены. Проблемы с нехваткой социального жилья дважды явились детонатором политических потрясений, взрывами народного недовольства властью (в 2005-м и 2010-м гг.). Жилищное строительство многоэтажного, малобюджетного жилья – важный фактор в развитии строительной индустрии. При благоприятном развитии экономики будет расти и потребность в малобюджетном жилье, будут развиваться большие города.

За примерами можно обратиться к ближайшим соседям – Казахстану, КНР. Развитие экономики Китая идет высокими темпами, при этом наблюдаются огромные масштабы жилищного строительства. Львиную долю в массовом жилищном строительстве занимают муниципальные, многоэтажные жилые дома для населения со средним и низким уровнем дохода. Возводятся жилые комплексы, состоящие из жилых домов башенного типа с интересным современным архитектурным обликом и улучшенной планировкой, комфортными условиями проживания. Эти муниципальные жилые дома оснащены необходимым инженерным оборудованием, что предполагает экономию в обслуживании. Жилье строится в основном по принципу ипотечного кредитования. Такие дома обеспечивают население города необходимым жильем при планомерном ведении строительства, строгим контроле над архитектурным обликом и качеством возведения. Конечно, для этого необходимо развитие прогрессивной и устойчивой формы банковской кредитной системы, выпуск жилищных сертификатов и ценных бумаг, а также другие формы финансового кредитования.

В современных условиях развития рыночной экономики, нынешнего социально-экономического и политического устройства государства людям важно понять, что о строительстве бесплатного жилья нужно забыть. Для строительства необходимы денежные средства, и выходом из создавшегося положения может служить лишь один вариант – недорогое жилье. В современном малобюджетном строительстве делается упор на применение современных технологий, новых материалов, ведущих к энергосберегающим технологиям, а при эксплуатации жилья важную роль играет уменьшение коммунальных затрат, широкое применение альтернативных форм энергосбережения.

В условиях дефицита территорий в городской черте, как например, в Китае, Южной Корее, Японии, Германии, Англии, Франции и других европейских странах, под массовое высотное строительство или дорогое элитное, малоэтажное строительство по принципу “таун-хаусов” (от 3- до 5–7-этажных) используются пригодные для строительства территории. Много подобных примеров можно найти, если обратиться к профессиональной зарубежной информации по проектированию жилых домов. Этот вид строительства вполне пригоден и в нашей республике. Первые примеры такого строительства уже имеются в Бишкеке.

Сегодня время долгосрочных генеральных планов и крупных расселенческих программ уступает место малым эволюционным процессам “мелкоквартального” проектирования. Создаются небольшие кварталы и комплексы, которые легче возводить, обустраивать и включать в городской пространственный контекст. Немаловажны здесь и вопросы градостроительной экологии, поскольку в таких “камерных”, уютных комплексах намного проще достичь комфортных условий обитания. Одной из важных мер по благоустройству “городских интерьеров” стала реальная забота городского муниципально-го руководства об улучшении качества по рекон-

струкции дорожной сети в Бишкеке, а также широкому применению мелкоразмерной плитки – “брусчатки” – для покрытия пешеходных путей и тротуаров. Этому в начале первого десятилетия 2000-х гг. во многом способствовало архитектурное руководство города.

Однако серьезные проблемы все же остаются, и из сказанного выше следует сделать вывод: если мы хотим решить вопросы развития экономики, уменьшить социальную напряженность, обеспечить занятость населения, особое внимание необходимо уделить поиску новых путей развития, финансированию индустрии многоэтажного жилищного строительства и благоустройства.

Все это хорошо известно, но выжидательная позиция архитекторов, градостроителей и дизайнеров города в данном вопросе чревата отрицательными последствиями. Хочется надеяться, что развитие индустрии жилищного строительства и благоустройства селитебных территорий, поиск новых и прогрессивных технологий в данной области, а также создание благоприятных условий для внутренних и внешних инвестиций в эту одну из наиболее важных сфер экономики Кыргызстана станет вариантом выхода из экономического тупика.