

## **Cách tiếp cận tổng hợp giải quyết các vấn đề tổ chức xây dựng nhà ở tại CHLB Nga**

Nhiệm vụ quan trọng nhất đặt ra trước mắt ngành Xây dựng Nga hiện nay là bảo đảm nhà ở chất lượng cao cho mọi công dân Nga; cho tới năm 2020 đưa bình quân diện tích nhà ở tăng 1 m<sup>2</sup>/người/năm - ngang với tiêu chuẩn của thế giới. Về mặt chiến lược, tổ chức thực hiện nhiệm vụ này không đơn thuần bằng cách tăng tổng sản phẩm xây dựng, mà phải đi từ phương pháp tiếp cận tổng hợp và có hệ thống, nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng năng lượng, an toàn sinh thái và an toàn kỹ thuật, đảm bảo hiệu quả kinh tế ở tất cả các giai đoạn trong vòng đời của mỗi công trình, bao gồm cả các giai đoạn cải tạo và khôi phục quỹ nhà ở.

Các nghiên cứu gần đây cho thấy: gần một nửa trong số 59 triệu căn hộ trên toàn nước Nga hiện nay cần được cải tạo lại. Mức tiện nghi và độ an toàn của nhà ở không còn phù hợp với bất cứ tiêu chuẩn nào dù là của Nga hay thế giới. Mỗi năm, diện tích xây mới góp phần tăng 2% diện tích quỹ nhà ở tại Liên bang Nga. Tuy nhiên, để duy trì được con số còn khiêm tốn so với tiêu chuẩn của các nước trên thế giới này, cần đảm bảo thời hạn sử dụng của những tòa nhà đang trong quá trình vận hành khai thác phải không dưới 50 năm. Hiện nay, do không được sửa chữa thường xuyên, thời hạn sử dụng của các tòa nhà chỉ còn khoảng 10 năm.

Nếu bắt đầu khôi phục hơn 20 triệu căn hộ nhằm mục đích kéo dài tuổi thọ công trình thêm 25 năm nữa, mỗi năm sẽ cần tiến hành sửa chữa xấp xỉ 1 triệu căn. Điều này chỉ có thể thực hiện được trên cơ sở công suất xây dựng cũng được phát triển tương ứng, theo đó là sự đầu tư tài chính đáng kể.

Việc thúc đẩy tiến độ xây dựng nhà ở cần phù hợp với xu hướng phát triển của lý thuyết và thực tiễn xây dựng trên thế giới - xây dựng những ngôi nhà an toàn về mặt sinh thái, và tiết kiệm năng lượng khi sử dụng. Cách tiếp cận này cũng hoàn toàn phù hợp với những mục tiêu chính sách chung của Nga về việc cắt giảm năng lượng tiêu thụ trên GDP.

Trên quan điểm đó, thực trạng của ngành Xây dựng nhà ở Nga hôm nay được khắc họa bởi hàng loạt vấn đề hệ trọng chưa được giải quyết - những vấn đề gây trở ngại và làm chậm tiến độ xây dựng nhà ở:

- Chi phí cao cho các biện pháp trong giai đoạn chuẩn bị, (cơ bản có liên quan tới chi phí trang bị kỹ thuật cho đất xây dựng);
- Áp dụng các giải pháp kết cấu và giải pháp công nghệ lỗi thời;
- Thiếu sự quan tâm của bên giao thầu và bên nhận thầu trong việc áp dụng các vật liệu mới, các công nghệ tiết kiệm năng lượng tiên tiến, các biện pháp bảo vệ môi trường xung quanh (“công nghệ xanh”), và hệ thống thiết bị thông minh;
- Thiếu sự quan tâm của hai bên trong việc tiết giảm chi phí khai thác các công trình ở.

Để giải quyết các vấn đề nêu trên, cần có một cách tiếp cận tổng hợp trong tất cả các giai đoạn của quy trình đầu tư xây dựng nhà ở.

### **Giai đoạn thông qua giải pháp về đầu tư trong lĩnh vực xây dựng nhà ở**

Ở giai đoạn này, các hồ sơ xin phép ban đầu được lập nhằm xác định việc cất đất, và trình tự sử dụng đất, điều kiện kết nối với mạng kỹ thuật...; đề ra các thông số cơ bản tương lai của quỹ nhà ở. Khi thông qua giải pháp, cần có một cách tiếp cận có hệ thống, nhằm đảm bảo không chỉ hiệu quả kinh tế từ việc xây nhà mà còn cả hiệu quả về mặt chức năng của công trình trong suốt vòng đời. Điều này được xác định bởi chiều cao và các yêu cầu về tuổi thọ công trình...

Ngoài các mục đích trên, những điều kiện sau cần được bảo đảm:

- Xác định các yêu cầu đối với công trình được xây dựng, dựa vào những yếu tố kinh tế khi tiếp tục khai thác công trình trong suốt vòng đời cho tới khi xử lý sau cùng;
- Thông qua các giải pháp công nghệ bảo đảm hiệu quả sử dụng năng lượng tiết kiệm của công trình xây dựng trong suốt vòng đời của nó, trước hết trong giai đoạn khai thác sử dụng;
- Thông qua các giải pháp công nghệ bảo đảm tính an toàn sinh thái của công trình trong suốt vòng đời của nó, bao gồm cả khâu xử lý cuối cùng.

Các công nghệ được thông qua trong những giải pháp thiết kế quy định việc áp dụng kết cấu, vật liệu, các hệ thống kỹ thuật hỗ trợ mức độ tiết kiệm năng lượng tối đa trong từng giai đoạn của vòng đời mỗi công trình. Còn các giải pháp quy hoạch đô thị cần tính tới khả năng thu hút đầu tư và hiệu quả kinh tế của các công trình được xây dựng, bao gồm cả việc phân tích chi tiết các phương án hình thành những khu vực cung cấp năng lượng.

Để các giải pháp có tính khả thi, cần bảo đảm cơ cấu cũng như tính liên kết hoạt động của các bên tham gia quá trình xây dựng và khai thác các tổ hợp nhà ở. Các thành phần này gồm:

- Nhà nước quy định các điều kiện chiến lược - chính trị, pháp quyền, các quy tắc về mặt kinh tế để tiến hành xây dựng và cải tạo;
- Các cơ quan quản lý cấp vùng và các tổ chức xã hội lựa chọn một sơ đồ tổ chức quy trình hợp lý để cho phép, đồng thời kiểm soát việc thực hiện các biện pháp xây dựng và biện pháp kỹ thuật; giám sát việc khai thác hạ tầng cơ sở hiện hữu;
- Các chủ sở hữu nhà - những người thanh toán một phần chi phí, và với tư cách là bên giao thầu trong khuôn khổ được quy định bởi luật pháp, là những người quy định các chi tiết của quy trình;
- Các ngân hàng thiết lập các điều kiện tiền đề cho việc tài trợ (cung cấp tài chính), nhằm hiện thực hóa dự án trên thực tế.

Các biện pháp nhằm bảo đảm hiệu quả sử dụng năng lượng tiết kiệm và an toàn sinh thái được thông qua cần phải hợp lý về mặt kinh tế, không phụ thuộc vào hình thức đầu tư (đầu tư trực tiếp, tín dụng bao gồm thế chấp, ...).

### **Giai đoạn xây dựng công trình nhà ở**

Xây dựng. Trong giai đoạn xây dựng công trình, việc thực hiện các đề xuất về mặt quy hoạch và kết cấu khi thông qua giải pháp đầu tư cho xây dựng nhà ở sẽ được thực hiện.

Trong xây dựng các công trình mới, cần bảo đảm sự an toàn về mặt tổng thể, độ tin cậy về mặt công nghệ, hiệu quả sử dụng năng lượng của toàn bộ các tiểu hệ thống quy định toàn bộ vòng đời tiếp theo của công trình.

Cải tạo và khôi phục. Một trong những biện pháp giải quyết hiệu quả nhất vấn đề nhà ở là cải tạo quỹ nhà ở; trong quá trình đó, nhiệm vụ hàng đầu chính là bảo đảm hiệu quả sử dụng năng lượng tiết kiệm cho công trình trong suốt quá trình sử dụng khai thác, có xét tới hiện trạng kỹ thuật của chính công trình cũng như của mạng cung cấp năng lượng và mạng kỹ thuật. Cần xem xét lại sơ đồ hình thành (phi tập trung) các khu vực cung cấp năng lượng.

Trong tình huống trên, cần tập trung ưu tiên cho sơ đồ cải tạo - tức là hiện đại hóa các quận nội thị có quan hệ tương tác với nhau, có xét tới cơ cấu tập trung phức tạp của mạng kỹ thuật trong lĩnh vực xây dựng nhà ở của Nga. Việc cải tạo còn giúp giảm thiểu các rủi ro tín dụng của các ngân hàng nhờ nâng cao lợi ích kinh tế của tổ hợp nhà ở, nếu so với các công trình nhà ở được xây riêng biệt.

Giá thành của việc tái thiết toàn bộ, bao gồm cả tái thiết năng lượng, chiếm xấp xỉ 25% giá thành các công trình xây mới với cùng một thời hạn khai thác sử dụng. Điều này có nghĩa là: với cùng một điều kiện, có thể tăng khối lượng các căn hộ được xây lên gấp bốn lần.

### **Giai đoạn khai thác công trình nhà ở**

Trong giai đoạn khai thác, hầu hết các vấn đề liên quan tới hiệu quả sử dụng năng lượng tiết kiệm, an toàn sinh thái và tính hợp lý về mặt kinh tế ở mức tối đa đối với các nhà ở tiện nghi đều được bảo đảm. Tuy nhiên, hiện nay, các mối quan hệ tương tác giữa ngành xây dựng và ngành nhà ở công trình công cộng chưa thể giải quyết các vấn đề trên một cách hiệu quả, bởi vì giữa lợi ích và mục đích của công tác tổ chức thiết kế, xây dựng và khai thác vẫn tồn tại một số mâu thuẫn.

Trên thực tế, khách quan mà nói, việc ứng dụng các công nghệ tiết kiệm nguồn tài nguyên và tiết kiệm năng lượng sẽ dẫn tới việc gia tăng giá trị các công trình nhà ở. Sự đổi mới sẽ được đền bù ở giai đoạn khai thác; tuy nhiên các nhà thiết kế, các nhà xây dựng thường không mấy quan tâm tới việc tiết kiệm nguồn tài nguyên cho các chủ sở hữu bất động sản (kết quả cuối cùng chính là Nhà nước).

Để hiện đại hóa quy trình khai thác các công trình nhà ở, không chỉ cần nghiên cứu xem xét việc thay đổi chính sách thuế (có tác dụng thúc đẩy việc áp dụng các công nghệ tiết kiệm năng lượng một cách rộng rãi), mà còn cần áp dụng

trình tự bảo hành cho các công trình nhà ở từ chính các tổ chức xây dựng, trong đó có việc lựa chọn bắt buộc các biện pháp được quy định nhằm bảo đảm hiệu quả sử dụng năng lượng tiết kiệm và tính an toàn của quỹ nhà ở đang được khai thác.

Đối với tất cả các giai đoạn của quy trình tổ chức xây dựng nhà ở, vấn đề nhân sự luôn mang tính cấp thiết. Cần hình thành được một hệ thống các biện pháp kiểm tra và dự báo nhu cầu của ngành xây dựng trong đội ngũ nhân sự có trình độ, có xét tới những thay đổi về khối lượng và cơ cấu sản xuất xây dựng.

Đặc biệt, việc thiếu nhân sự có trình độ chuyên môn trong việc đổi mới công nghệ xây dựng nhà ở là vấn đề vô cùng cấp thiết hiện nay của Nga. Vấn đề đào tạo các chuyên gia - những người nắm vững các biện pháp tiên tiến để khai thác quỹ nhà ở (đảm bảo nhu cầu tiết kiệm năng lượng, sinh thái và độ an toàn của nhà ở) tại Nga trên thực tế hiện nay chưa được quan tâm đúng mức.

Trường đại học Xây dựng Moskva - với tư cách là một Học viện nghiên cứu quốc gia có sáng kiến thành lập đối tác chiến lược ngành trong lĩnh vực xây dựng - đã đề ra mục tiêu xây dựng mối quan hệ tương tác của tất cả các bên tham gia quá trình đầu tư xây dựng, nhằm giải quyết những vấn đề quan trọng nhất của ngành xây dựng, trong đó có vấn đề tổ chức xây dựng nhà ở tại Nga.

Thỏa thuận lập đối tác chiến lược ngành do Bộ trưởng Bộ giáo dục và khoa học, Bộ trưởng Bộ phát triển vùng và Hiệu trưởng trường Đại học Xây dựng Moskva ký kết. Chỉ có nỗ lực của Chính phủ Nga, của các hội nghề, các tổ chức khoa học giáo dục mới có thể bảo đảm thực hiện một cách có hiệu quả các nhiệm vụ được đặt ra cho ngành Xây dựng. Cách tiếp cận tổng hợp các vấn đề tổ chức xây dựng nhà ở tại Nga chính là sự gắn kết giữa việc tăng cường ứng dụng các công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm nguồn tài nguyên với việc bảo vệ môi trường sinh thái ở tất cả các giai đoạn trong vòng đời mỗi công trình.

**V.Telichenko**

*Nguồn: Tạp chí Xây dựng dân dụng & Xây dựng công nghiệp Nga tháng 12/2012*

**ND: Lệ Minh**