

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

ПРЕДПОСЫЛКИ ОСОБЕННОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ СЛОЖИВШЕЙСЯ ЗАСТРОЙКИ В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКИ

Абдуханова Н.Г.

Войтович В.В.,

Казанский Архитектурно-строительный Университет, Россия, Казань

Вопросы реновации и реконструкции жилищного фонда в условиях сложившейся застройки, по мнению автора, чрезвычайно актуальны, поскольку от этого зависит качественное состояние населения.

Целью данной статьи является теоретическое обоснование необходимости реконструкции и реновации жилищного фонда на примере Ямало-Ненецкого автономного округа. Чтобы достигнуть эту цель необходимо решить следующие задачи: анализ жилого фонда, анализ способов реновации и реконструкции жилищного фонда, его финансирования и выявление недостатков.

Согласно проведенному анализу, Ямало-Ненецкий автономный округ занимает 73е место

среди 85ти регионов Российской Федерации за январь-декабрь 2018 года. Ввод нового строительства по ЯНАО страдает не так, как реконструкция уже существующих построек, отсутствие средств на проведение капитального ремонта сильно влияет благополучное проживание собственников в своих домах. Также по ЯНАО, а в частности Ноябрьске очень медленно протекают процессы реновации, до сих пор стоят ветхое и аварийное жилье, построенное в период с 1971-1995 года.

Согласно статистике, количество введенных в действие жилых домов в расчете на 1000 чел. По Ямало-Ненецкому автономному округу на 2019 г составляет 34 тыс.кв.м. (рис 1), а по г. Ноябрьск 7 тыс.кв.м (рис.2).

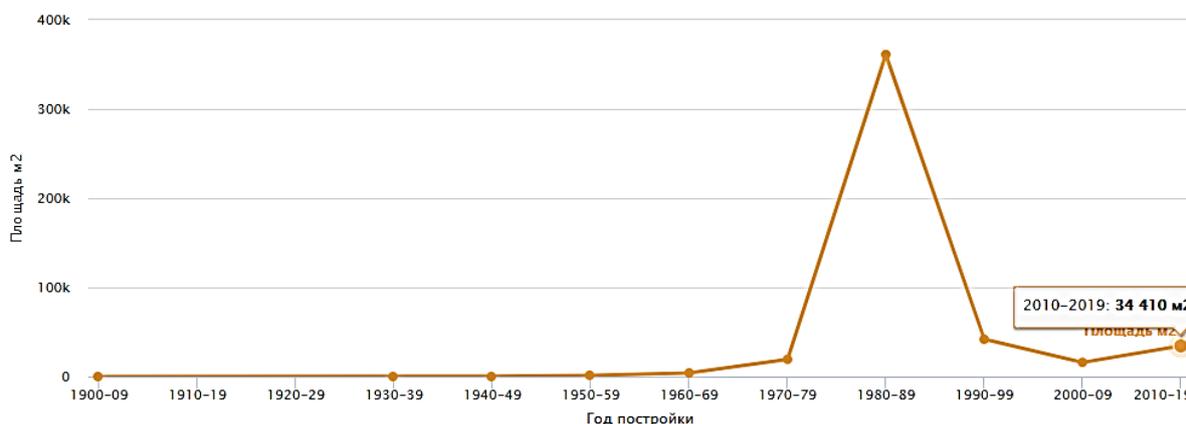


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов в ЯНАО [8]

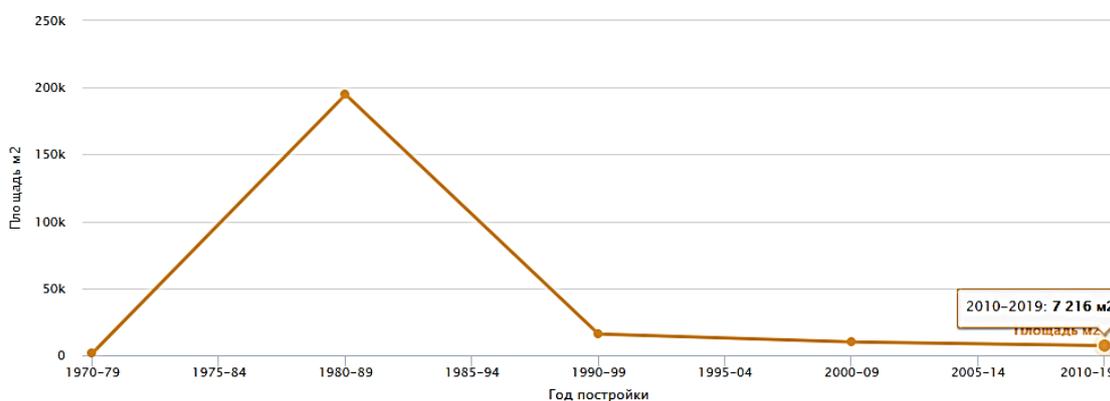


Рис. 2. Ввод в действие жилых домов в Ноябрьске [8]

В настоящий момент, согласно статистике, по Ямало-Ненецкому автономному округу фиксируется количество аварийного жилья, что составляет 111 789 кв.м. или 16 % от общей площади всего жилищного фонда. Дома в больше степени построены

в период с 1971 по 1995 года, высотой в 1 этаж. Поскольку большое количество жилого фонда, который имеет предельный износ, до сих пор не обследованы и не отнесены в группы ветхого и аварийного жилья, данные дома не относятся к программе реновации (рис. 3,4).

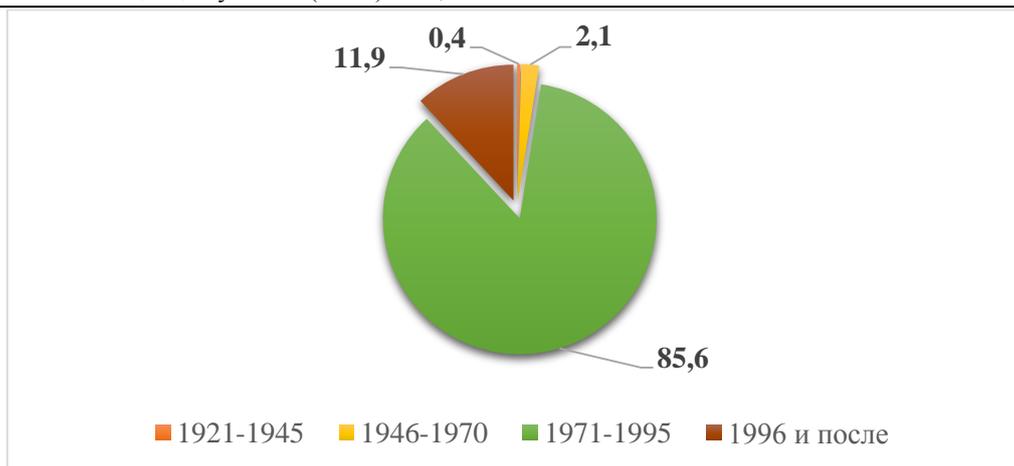


Рис. 3. Структура аварийного жилищного фонда (по годам постройки)

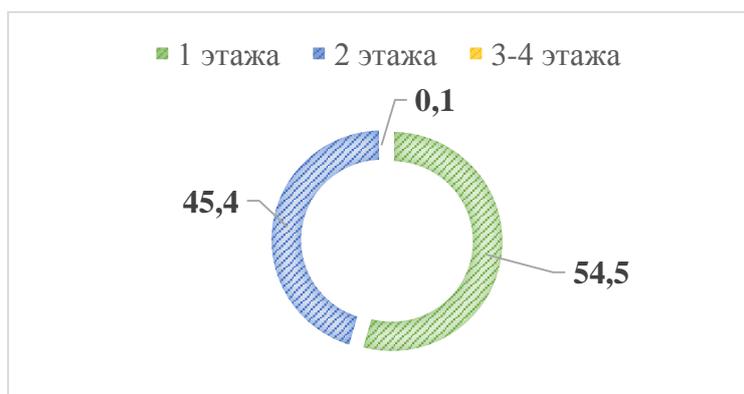


Рис. 4. Структура аварийного жилищного фонда (по этажности)

Проведя анализ по динамике вводимых в действие жилых домов на 1000 человек по ЯНАО с 2010-2019 г. (рис 3) можно сказать, что г. Ноябрьск занимает 2 место в общей динамике.

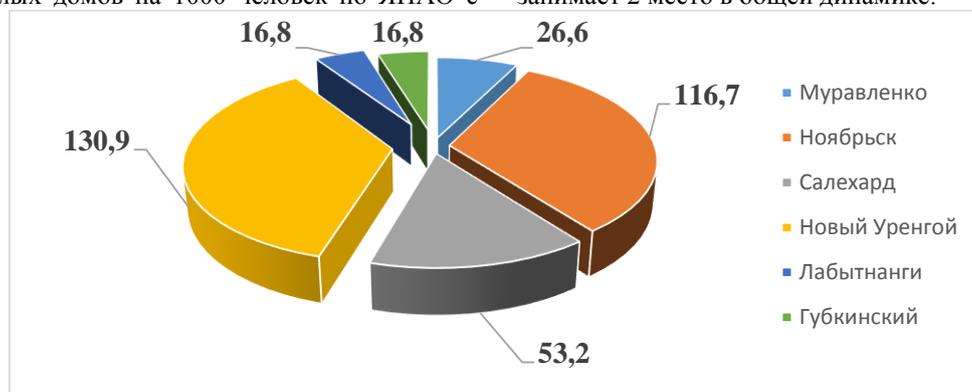


Рис.3. Динамика введения в действие общей площади жилых домов по ЯНАО с 2010-2019г [5]

Согласно полученным данным, средняя фактическая себестоимость 1 кв.м. жилья введенных в эксплуатацию ЯНАО показана на рисунке 4.

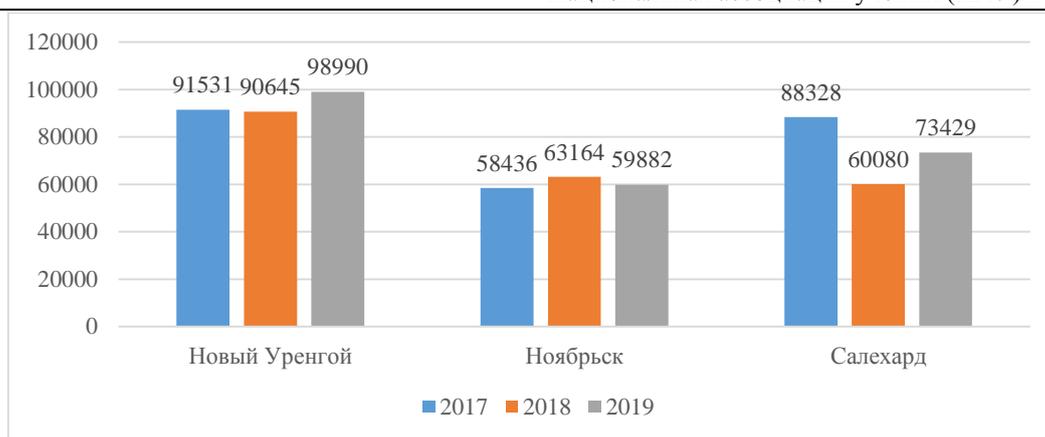


Рис. 4. Средняя фактическая себестоимость 1 кв.м. жилых помещений, введенных в эксплуатацию по ЯНАО [4]

В теории методы реновации разделяют на два вида: экстенсивные и интенсивные. К экстенсивным методам относят новое строительство на неосвоенных территориях или на месте сноса жилого здания, к интенсивным же относят реконструкцию, капитальный ремонт и реставрацию сложившейся застройки (см. рис.5)

К экстенсивным методам обычно относят новое строительство на месте сноса здания, а также на вновь осваиваемых территориях.

Интенсивные методы обычно разделяют на 2 группы: реновация без изменения полезного объ-

ема здания и реновация с его изменением. К реновации без изменения основного объема относятся реконструкция, реставрация здания (перепланировка квартир, перепрофилирование жилых помещений и т.д.), а также капремонт (обеспечение несущих конструкций, ремонт перегородок, инженерных сетей и т.д.). Реновация с изменением полезного объема подразумевает устройство пристроек, надстроек и мансард, лоджий и т.п.

По результатам реновации, основываясь на статистике, реновацию жилищного фонда разделили на три группы (см. таблицу 1).

Таблица 1

Основные экономические результаты реализации методов реновации жилищного фонда

Методы реновации	Результаты реновации		
	Рост доходов от эксплуатации объекта	Снижение затрат на эксплуатацию объекта	Увеличение срока службы конструкций и объекта в целом
Снос и новое строительство	+	+	+
Усиление несущих конструкций			+
Модернизация инженерных коммуникаций		+	+
Установка систем учета и регулирования потребления воды и энергоресурсов		+	
Перепланировка и перепрофилирование помещений	+		
Усиление теплоизоляции здания		+	+
Пристройка, надстройка площадей	+		

В процессе воспроизводства ЖФ новое строительство является начальной фазой. Варианты строительства, основанные на снижении расходов эксплуатации жилищного фонда, заслуживают своего внимания. Одним из таких вариантов служит строительство нового жилья на месте домов, отво-

димых под снос – вторичная застройка. В этом случае увеличивается обеспеченность населения жилищем, снижение количества ветхого жилья, замена изношенных инженерных коммуникаций и благоустройства района. Кроме того, не требуются дополнительные территории под застройку.



Рис.5. Варианты использования земель при вторичной застройке и варианты переселения жильцов при сносе жилого здания

Процесс реновации можно рассмотреть, как со стороны жильцов, так и со стороны государства. Ниже рассмотрены их положительные и отрицательные стороны для собственников квартир.

К положительным сторонам реновации с позиции собственников жилья относятся:

- Жилец получает новое жилье за счет государства, может вносить изменения в планировку помещений, а также получить жилье с ремонтом
- Все дома будут благоустроены (пандусы, детские площадки и т.п.)
- Количество комнат будет соответствовать тому, которое было в старой квартире (с учетом коридоров и кухонь)

К отрицательным же сторонам относят следующие характеристики:

- Новое жилье могут расположить в другом районе
- Затраты на переезд и переоформление права собственности
- Необходимость устраивать детей в новый детсад, школы
- Для государства внедрение программ реновации является положительным фактором и благотворно влияет на общую картину города, но и у местных органов власти возникают трудности. Ниже рассмотрены основные положительные и отрицательные стороны реновации со стороны государства.

К положительным характеристикам относят:

- Переселение из аварийных домов в любом случае произойдет
- Новое строительство будет оснащено современными коммуникациями, что существенно экономит расходы на ремонт жилищного фонда
- В новом доме предусмотрена парковка, что позволит решить проблему где оставить машину
- Уменьшится ставка по взносам на капремонт
- Улучшится внешний вид города
- Масштабное строительство предусматривает новое рабочее место

К отрицательным сторонам относят:

- Многие дома могут простоять еще лет 10 после качественного капитального ремонта, это обойдется дешевле
- При увеличении застройки возрастет и нагрузка на инфраструктуру и транспорт

Можно сказать, что программа реновации, как и для жильцов, так и для государства имеет свои перспективы нюансы, но можно с точностью сказать, что такая программа необходима.

Механизм и источники финансирования процесса реновации зависит от характеристик объекта реновации – жилого здания и способа его использования (см. рисунок 6).

Параметры объекта реновации

- Тип здания
- Местоположение
- Форма собственности
- Состав потребителей

Параметры процесса реновации

- Методы реновации
- Источники финансирования
- Механизм финансирования
- Технологическое и организационное обеспечение

Варианты использования жилья

- Использование как блага
- Использование как товара
- Использование как источника дохода

Рис. 6. Параметры процесса реновации жилого здания

Источниками финансирования программы реновации представлены на рисунке 7.

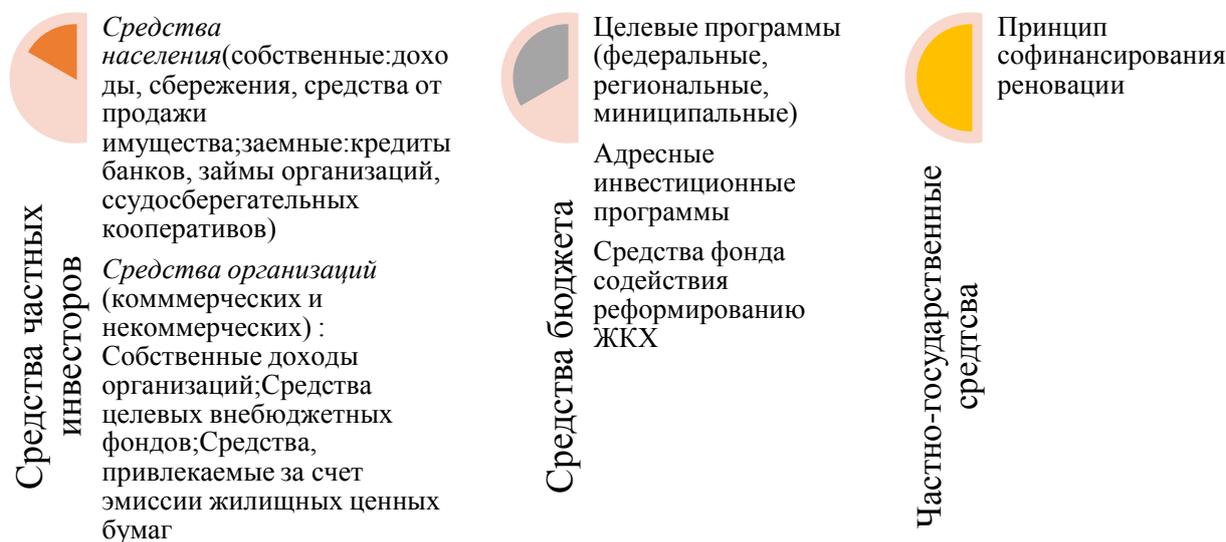


Рис. 7. Источники финансирования

С учетом широкого спектра характеристик жилищного фонда становится возможной разработка проектов реновации жилых зданий с различными схемами финансирования.

Основные источники финансирования реновации жилых зданий в зависимости от уровня износа здания и ценности территории застройки прописаны на рисунке 8,9.

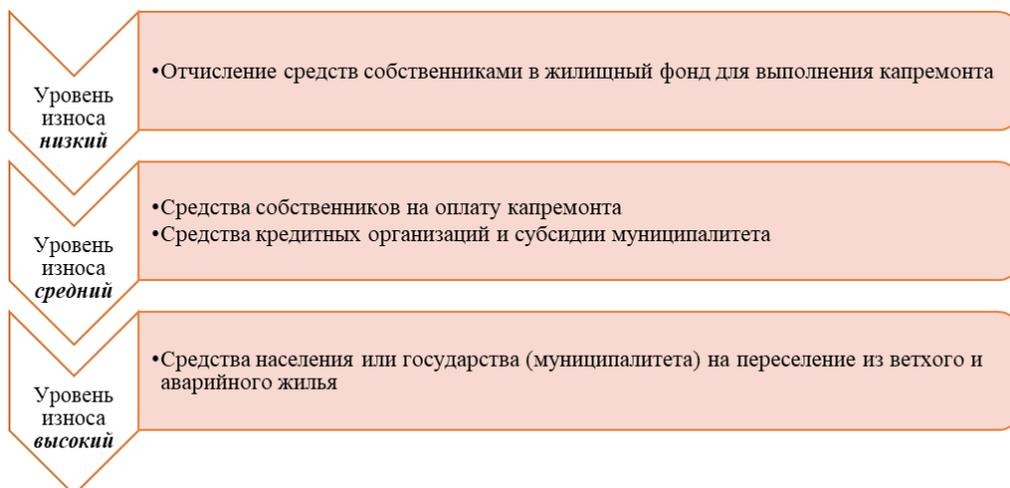


Рис 8. Источники финансирования реновации жилых зданий с низкой ценностью территории

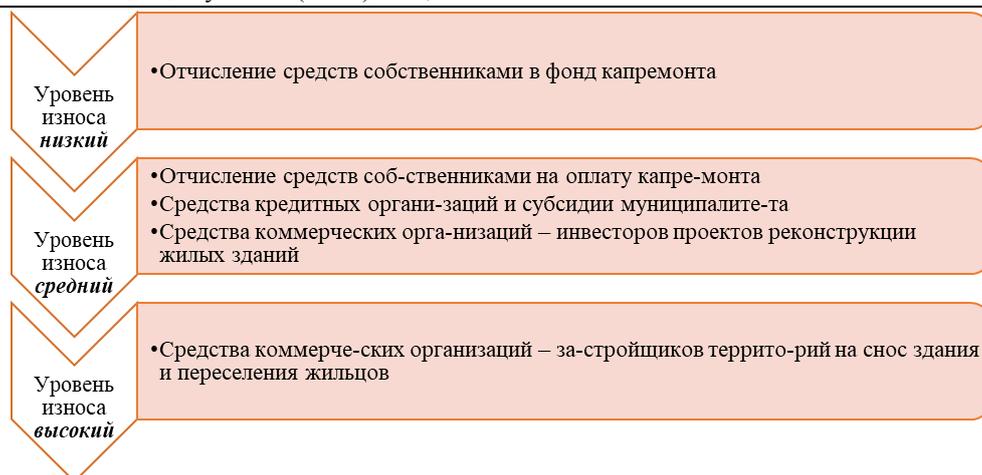


Рис 9. Источники финансирования реновации жилых зданий с высокой ценностью территории

Основной принцип переселения жильцов по программе реновации:

- Составление предварительного списка домов, которые будут включены в программу реновации
- Проведение встреч, переговоров с главным управлением районов г. Ноябрьск по вопросам программы реновации
- Рассмотрение законопроекта в Госдуме в первом чтении об основных принципах программы реновации
- Утверждение перечня домов под снос
- Опрос жителей и утверждение окончательного списка, принятие федерального законопроекта
- Жильцы домов, включенных в программу реновации начнут получать на выбор несколько вариантов равнозначных квартир для переселения

По мнению автора, доступность жилья для населения выражает не только полное обеспечение всех расходов на каждой стадии ЖЦЗ с учетом получаемых доходов, но и обеспечение жизнеспособных условий для семей за счет приобретения жилья высокого качества, а также оплата всех расходов (коммунальных) жилого здания при реальной потребности в реновации.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что потребность в реализации проектов реновации жилых зданий зависит не только от состояния жилищного фонда, но и от потребности населения в жилье.

В статье представлено теоретическое обоснование необходимости реконструкции и реновации жилищного фонда на примере Ямало-Ненецкого автономного округа, а в частности города Ноябрьск, а также основные положения финансирования процесса реновации, его отрицательные стороны.

Список использованной литературы

1. Анализ рынка недвижимости в городе Ноябрьск, ЯНАО // RLT.24 [Официальный сайт]. Условия доступа: <http://www.rlt24.com/prices/noyabrsk>
2. Анализ рынка недвижимости в городе Новый Уренгой, ЯНАО // RLT.24 [Официальный сайт]. Условия доступа: http://www.rlt24.com/prices/novy_urengoy
3. Постановление правительства ямало-ненецкого автономного округа от 14 марта 2018 г. N 265-п "о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на 2018 год, применяемой для расчета размера социальных выплат, предоставляемых за счет средств окружного бюджета" // Гарант.Ру [Официальный сайт]. Условия доступа: <https://www.garant.ru/hotlaw/yamalonenecky/1187475/>
4. Жилой фонд и многоквартирные дома Ямало-Ненецкого АО // ГОС ЖКХ [Официальный сайт]. Условия доступа: <http://gosjkh.ru/houses/yanao>
5. Жилой фонд и многоквартирные дома в Лабитнанги // ГОС ЖКХ [Официальный сайт]. Условия доступа: <http://gosjkh.ru/houses/yanao/labytngangi>
6. Жилой фонд и многоквартирные дома в Губкинском // ГОС ЖКХ [Официальный сайт]. Условия доступа: <http://gosjkh.ru/houses/yanao/gubkinskij>
7. Жилой фонд и многоквартирные дома в Муравленко // ГОС ЖКХ [Официальный сайт]. Условия доступа: <http://gosjkh.ru/houses/yanao/muravlenko>
8. Жилой фонд в Ямало-Ненецком АО // ДОМ,МИНЖКХ[Официальный сайт]. Условия доступа: <http://dom.mingkh.ru/yamalo-neneckiy-ao/>
9. Постановление правительства ЯНАО от 13.12.18 г. №1273-П. Условия доступа: <http://docs.cntd.ru/document/550285023>