



РОССИЙСКИЙ ОПЫТ РЕНОВАЦИИ МОРАЛЬНО УСТАРЕВШЕГО И ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ

Д. А. Захарченко, Ю. А. Вологжанина

*ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,
2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.*

E-mail: zda_03@mail.ru

Получена 13 марта 2020; принята 27 марта 2020.

Аннотация. В статье рассмотрена актуальная для города Москвы и России в целом проблема реновации жилищного фонда первых массовых серий. Внимание акцентируется на появлении в нормативных актах и современном толковании термина «реновация», законодательном закреплении реновации жилищного фонда города Москвы, процедуре включения многоквартирных домов в программу реновации жилищного фонда города, а также правовом статусе Московского фонда реновации жилой застройки. Также рассматриваются основные положения программы реновации жилищного фонда как оптимального пути решения жилищной проблемы в городе Москва. Оценивается состояние жилого фонда на территориях, попавших под программу, преимущества программы реновации. Рассмотрена проблема жилищного фонда Донецкой Народной Республики, а также возможность применения российского опыта реновации в отечественной практике.

Ключевые слова: реновация, жилищная проблема, жилищный фонд, пятиэтажные дома, программа реновации жилищного фонда города Москвы, экономический эффект.

РОСІЙСЬКИЙ ДОСВІД РЕНОВАЦІЇ МОРАЛЬНО ЗАСТАРІЛОГО ТА ВЕТХОГО ЖИТЛА

Д. О. Захарченко, Ю. А. Вологжаніна

*ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,
2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.*

E-mail: zda_03@mail.ru

Отримана 13 березня 2020; прийнята 27 березня 2020.

Анотація. У статті розглянута актуальна для міста Москви і Росії в цілому проблема реновації житлового фонду перших масових серій. Увага акцентується на появу в нормативних актах і сучасному тлумаченні терміна «реновація», законодавче закріплення реновації житлового фонду міста Москви, процедурі включення багатоквартирних будинків в програму реновації житлового фонду міста, а також правовий статус Московського фонду реновації житлової забудови. Також розглядаються основні положення програми реновації житлового фонду як оптимального шляху вирішення житлової проблеми в місті Москва. Оцінюється стан житлового фонду на територіях, що потрапили під програму, переваги програми реновації. Розглянуто проблему житлового фонду Донецької Народної Республіки, а також можливість застосування російського досвіду реновації в вітчизняній практиці.

Ключові слова: реновація, житлова проблема, житловий фонд, п'ятиповерхові будинки, програма реновації житлового фонду міста Москви, економічний ефект.

RUSSIAN EXPERIENCE IN RENOVATING OBSOLETE AND DILAPIDATED HOUSING

Dmitry Zakharchenko, Yulia Vologzhanina

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,

2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.

E-mail: zda_03@mail.ru

Received 13 March 2020; accepted 27 March 2020.

Abstract. The article considers the urgent problem of the renovation of the housing stock of the first mass series for the city of Moscow and Russia as a whole. Attention is focused on the appearance in the regulatory acts and the modern interpretation of the term «renovation», legislative consolidation of the renovation of the housing stock of the city of Moscow, the procedure for including multi-apartment buildings in the renovation program of the housing stock of the city, as well as the legal status of the Moscow Housing Renovation Fund. It also discusses the main provisions of the housing renovation program as the best way to solve the housing problem in the city of Moscow. The condition of the housing stock in the territories covered by the program, the advantages of the renovation program is assessed. The problem of housing stock of the Donetsk People's Republic is considered.

Keywords: renovation, housing problem, housing fund, five-story houses, Moscow city housing fund renovation program, economic effect.

Введение

Сложная экономическая ситуация Донецкой Народной Республики сдерживает многие отрасли хозяйства страны, в том числе и строительной отрасли. Дефицит жилья представляет собой серьезную социальную проблему. Значительное количество граждан ДНР проживает в коммунальных квартирах, общежитиях, бараках, в ветхих и аварийных домах. В настоящее время в связи с отсутствием нового строительства жилых зданий большое внимание уделяется существующему жилищному фонду, его модернизации.

Анализ последних исследований и публикаций

Теоретической базой исследования выступили труды отечественных и зарубежных авторов: О. В. Разумовой, И. Н. Могилевцевой, Ю. А. Завариной, М. М. Жербина, В. И. Большакова, К. Ф. Стародубова, В. В. Бузырева. В своих трудах данные авторы рассматривали основные направления модернизации жилья, в частности жилой застройки первых массовых серий, основы формообразования стальных каркасов многоэтажных и высотных зданий. Несмотря на интерес к проблеме исследования многих

современных авторов, до настоящего времени не разработаны конкретные мероприятия по решению проблем жилищного фонда Донецкой Народной Республики.

Цель исследования

Целью статьи является изучение российского опыта реновации морально устаревшего и ветхого жилья, а также рассмотрение возможностей применения российского опыта для решения проблем жилищного фонда Донецкой Народной Республики.

Основной материал

Типовые пятиэтажные дома, сыгравшие существенную роль в решении жилищной проблемы во второй половине прошлого столетия, в силу изменившихся условий уже не отвечают многим современным требованиям. Данные дома имеют невысокий архитектурно-планировочный стандарт малогабаритных квартир, низкое качество строительно-отделочных работ, неудовлетворительные эксплуатационные характеристики конструкций, однообразный внешний облик зданий и застройки (рисунок 1) [6, с. 72].



Рисунок 1 – Типовые пятиэтажные дома первых массовых серий.

Средний нормативный физический износ жилых домов первых массовых серий составляет 85 %. В связи с хроническим невыполнением планово-предупредительных ремонтов фактический износ многих зданий значительно выше нормативного. Таким образом, значительные эксплуатационные расходы, затраты на текущий и аварийный ремонт жилищного фонда первых массовых серий застройки, низкая теплоэффективность ограждающих конструкций, значительный износ инженерных систем зданий требуют реализации эффективных мероприятий по обновлению жилищного фонда на основе комплексной реновации [2].

Реновация жилищного фонда – это частичный или полный снос жилищного фонда (здания) с последующей подготовкой территории (участка) для нового строительства на высвобождаемой территории. Реновация (от лат. *re-novatio* – обновление, возобновление, ремонт) – процесс улучшения, реконструкция, реставрация без разрушения целостности структуры [4].

Под термином «реновация жилья» в России в 2017 году был запущен масштабный проект сноса старых пятиэтажных домов города Москвы, а также переселения всех жильцов в новые

современные дома. Программа замены почти всех пятиэтажек Москвы на новостройки претендует на статус крупнейшего градостроительного проекта постсоветской России. В целом планируется снести около 7,9 млн ветхого жилья общей площадью 25 млн м², в котором проживает 1,6 млн человек, и построить, предположительно, 35,14 млн м² нового жилья. Программа рассчитана на 20 лет [5].

Согласно Федеральному закону от 1 июля 2017 года №141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» в целях реализации программы реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве, жителей сносимых домов необходимо переселить в новые дома в этом же или близлежащем районе, в квартиры с тем же количеством комнат и не меньшей общей жилой площадью [1]. Список домов и территорий для реновации определен. Собственники нежилых помещений получают возмещение стоимости своей собственности по рыночным ценам. Основным оператором программы реновации будет Московский фонд реновации жилой застройки, который будет выполнять функции застройщика.

Основные положения программы реновации жилья:

- программой реновации предусматривается снос домов первого периода индустриального домостроения, аналогичных им домов по характеристикам конструктивных элементов;
- территория, предназначенная для строительства нового жилищного фонда, обеспечивается различными объектами инфраструктуры в соответствии с документами территориального планирования, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями. При этом подготовка документации по планировке территории осуществляется без учета ранее утвержденной информации;
- в случае если для реализации программы реновации необходимо внести изменения в виды разрешенного использования, предусмотренные текущей документацией, одновременно с подготовкой документации по планировке территории осуществляется подготовка изменений, вносимых в правила землеустройства и застройки;
- жилое помещение предоставляется на тех же правах, которыми обладал собственник/наниматель с сохранением ограничений и обременений;
- взамен комнаты в коммунальной квартире будет предоставлена отдельная квартира;
- собственники жилых помещений освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме со дня его утверждения в программе реновации;
- предусматривается доплата по письменному заявлению для приобретения квартиры большей площади или с большим количеством комнат, в остальных случаях доплата не предусмотрена [10].

Все квартиры будут предоставляться с полной отделкой, в качестве напольного покрытия – линолеум или ламинат, обои – под покраску (жильцы сами выберут цвет стен), кухни и санузлы отделаны плиткой. В подъездах и квартирах будут установлены домофоны и видеокамеры, а также счетчики горячей и холодной воды.

В новых домах также будут все условия для комфортного проживания людей с ограниченными возможностями и пожилых людей – первые этажи и входные двери будут находиться на уровне тротуаров. Таким образом, отсутствие ступенек на первых этажах не потребует установки пандусов и других дополнительных приспособлений [3]. Будут выделены квартиры на первых этажах для инвалидов, передвигающихся на колясках, и эти квартиры будут полностью оборудованы – широкие дверные проемы, специально оборудованные ванная комната и санузел (рисунок 2).

Программа реновации – это новая крупномасштабная целевая инвестиционная программа города Москвы, которая будет стимулировать развитие разных отраслей промышленности: производства строительных и отделочных материалов; торговли и производства мебели, электрооборудования, бытовой техники, материалов и оборудования для коммунальных систем и т. д. Программа ориентирована на интересы не только жителей города, а и бизнеса [8].

Также предполагается увеличение площади коммерческой недвижимости в новостройках. Таким образом, планируется увеличить предложение коммерческой недвижимости для предприятий. Реновация будет способствовать увеличению налоговых поступлений от строительных компаний города и других смежных отраслей [9].

Город получит новые возможности для заключения долгосрочных контрактов с инвестиционными компаниями по локализации производственных заводов (офсетные соглашения). Планируется создание новых рабочих мест в технопарках, специальных экономических и промышленных зонах и т. д. [7].

Проблема морально устаревших и изношенных домов актуальна и для Донецкой Народной Республики. За период 1959–1968 гг. было построено около 15,7 млн м² общей площади пятиэтажек по всей стране, что приблизительно составляет 63 % жилого фонда ДНР. На основании анализа состава типовых серий зданий в ДНР, где площадь пятиэтажного жилого фонда превышает 20 тыс. м², можно сделать вывод о том, что наиболее распространенными в ДНР сериями пятиэтажек являются 438, 464, 480 (табл.).



Рисунок 2 – Дома, созданные в процессе реализации программы реновации.

Таблица – Состав домов по типовым сериям в Донецкой Народной Республике

| Жилые здания первых массовых серий | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------|-----------|------|-----------|------|---------|------|-----------------|----------|
| Серия 438 | | Серия 464 | | Серия 480 | | Другие | | Дома всех серий | |
| S* | % | S* | % | S* | % | S* | % | N** | S* |
| 3 139,7 | 20,0 | 4 396,1 | 28,0 | 6 123,4 | 39,0 | 2 040,8 | 13,0 | 4 690,0 | 15 700,0 |

S* – площадь в тыс. м²; N** – общее количество зданий всех серий.

Проблема приобрела социальное значение, поэтому целесообразным является применение российского опыта реновации изношенного жилья в Донецкой Народной Республике.

Выводы

Пятиэтажные дома первых массовых серий не отвечают современным требованиям, предъявляемым к жилым домам, и нуждаются в модернизации. В качестве примера модернизации рассмотрена российская программа реновации морально изношенного и ветхого жилья в городе Москве.

В рамках программы предусмотрен снос пятиэтажек и строительство нового комфортного жилья. Жителей пятиэтажек, которые были подвергнуты сносу, переселят в квартиры аналогичной площади и с тем же количеством комнат в этом или близлежащих районах. Программа реновации позволит не только улучшить качество жизни населения и повысить благоустройство территории города, она также будет стимулировать развитие разных отраслей промышленности, бизнеса.

Проблема ветхого и морально изношенного жилья существует и в Донецкой Народной Республике. В этой связи целесообразным является

применение российского опыта, однако существует проблема финансирования данной программы. Затраты на снос, переработку и утилизацию старых домов (без применения специальной техники) составляют около 125 долл. на 1 м² сносимого

жилья, не говоря уже о затратах на строительство новых домов. Следовательно, основная задача заключается в определении методов снижения затрат на снос пятиэтажных домов и поиске возможных источников финансирования.

Литература

1. О статусе столицы Российской Федерации [Электронный ресурс] : Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 29.07.2017 г. // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2020]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_3356/.
2. Девелопмент недвижимости [Текст] : учеб. пособие / И. И. Мазур [и др.] ; под общ. ред. И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. – М. : ЕЛИМА : Изд-во «Омега-Л», 2010. – 927 с.
3. Технология и организация реконструкции зданий [Текст] : учеб. пособие / под общ. ред. В. Ф. Александровой и Ю. И. Пастухова. – СПб. : Изд-во «СПбГАСУ», 2011. – 208 с.
4. Девелопмент недвижимости [Текст] : монография / М. А. Котляров, Дж. Дрейн, А. Б. Бриль [и др.] ; под науч. ред. М. А. Котлярова. – Екатеринбург : ООО Универсальная Типография «Альфа Принт», 2017. – 127 с.
5. Хохлов, О. Б. Оценка эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда [Текст] : дис. ...канд. экон. наук : 08.00.05 / Хохлов Олег Борисович. – Томск, 2017. – 188 с.
6. Слепухина, И. Л. Формирование региональной системы управления обновлением городской жилой застройки [Текст] : дис. ...канд. экон. наук : 08.00.05 / Слепухина Ирина Леонидовна. – Архангельск, 2009. – 184 с.
7. Зонина, С. В. Наиболее вероятные способы модернизации зданий индустриальной жилой застройки в настоящий период [Текст] / С. В. Зонина, М. Ю. Петров // Известия Юго-Западного государственного университета. 2016. № 5–2(38). С. 185–188.
8. Большаков, В. И. Определение рациональной области применения методов реновации домов первых массовых серий [Текст] / В. И. Большаков, В. М. Кирнос, О. А. Сера // Вестник Приднестровской государственной академии строительства и архитектуры. 2017. № 4–5. С. 8–14.
9. Кравченко, В. В. Применение комплексных методов модернизации пятиэтажной жилой застройки, возведенной в период 50–70-х годов в городе Москва [Текст] / В. В. Кравченко, И. В. Чувилова // Известия Юго-Западного государственного университета. 2017. № 5–2(38). С. 176–179.
10. Киевский, И. Л. О необходимости комплексного моделирования процессов координации и управления крупномасштабными городскими проектами

References

1. On the status of the capital of the Russian Federation [Electronic resource] : Law of the Russian Federation. – Access mode : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_3356/. (in Russian)
2. Mazur, I. I. Real Estate Development [Text]. – M. : ELIMA: The publication «Omega-L», 2010. – 928 p. (in Russian)
3. Technology and organization of reconstruction of buildings [Text]. – SPb. : Publishing house «SPbSUACE», 2011. – 208 p. (in Russian)
4. Kotlyarov, M. A.; Drein, J.; Bril, A. B. Real Estate Development [Text]. – Yekaterinburg : LLC Universal Printing House «Alpha Print», 2017. – 127 p. (in Russian)
5. Khokhlov, O. B. Evaluation of the effectiveness of projects and programs for renovation of the housing stock [Text]. – Tomsk, 2017. – 188 p. (in Russian)
6. Slepukhina, I. L. Formation of a regional system for managing urban renewal [Text]. – Arkhangelsk, 2009. – 184 p. (in Russian)
7. Zonina, S. V.; Petrov, M. Yu. The most likely ways to modernize industrial residential buildings in the current period [Text]. In: *Bulletin of the South-West State University*. 2016. № 5–2(38). PP. 185–188. (in Russian)
8. Bolshakov, V. I.; Kernos, V. M.; Sera, O. A. Definition of the rational field of application of the methods of renovation of houses of the first mass series [Text]. In: *Bulletin of the Dnieper State Academy of Civil Engineering and Architecture*. 2017. № 4–5. PP. 8–14. (in Russian)
9. Kravchenko, V. V., Chuvilova, I. V. Application of complex methods of modernization of a five-story residential development, erected in the city of Moscow during the 50–70th [Text]. In: *News of Southwestern State University*. 2017. № 5–2(38). PP. 176–179. (in Russian)
10. Kievsky, I. L. On the need for complex modeling of coordination and management of large-scale urban projects of dispersed construction [Text]. In: *Cities of Russia: problems of construction, engineering, landscaping and ecology: abstracts of the XIX International scientific-practical conference (April 10–15, 2017, Penza)*. – Penza : Publishing House «Penza State Agrarian University», 2017. – PP. 427–430. (in Russian)
11. Roger L. Brockenbrough; Frederick S. Merritt. Structural steel designer's handbook [Electronic resource]. – USA : McGraw-Hil, 1999. – 1201 p. – Access mode :

- рассредоточенного строительства. [Текст] / И. Л. Киевский ; под ред. Ю. В. Крупного // Города России: проблемы строительства, инженерного обеспечения, благоустройства и экологии : тезисы XIX Международной научно-практической конференции (10–15 апреля 2017 г., Пенза). – Пенза : Изд-во «Пензенский государственный аграрный университет», 2017. – С. 427–430.
11. Roger, L. Brockenbrough. Structural steel designer's handbook [Electronic resource] / Roger L. Brockenbrough, Frederick S. Merritt. – 3rd ed. – USA: McGraw-Hill, 1999. – 1201 p. – Access mode : <http://dl.icdst.org/pdfs/files/580df0728c08d8d922b24d182e05d6b1.pdf>.
12. Carles, Broto. New concepts in apartment buildings [Text] / Carles Broto, Comerma Jonqueres ; edited by Jacobo Krauel and Amber Ockrassa. – Barcelona : Arian Mostaedi, 2005. – 361 p.

Захарченко Дмитрий Александрович – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: оценка эффективности инвестиционных проектов; экономическая эффективность мероприятий по энергосбережению.

Вологжанина Юлия Андреевна – магистрант кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: экономика инвестиционно-строительной сферы.

Захарченко Дмитро Олександрович – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: оцінка ефективності інвестиційних проектів; економічна ефективність заходів з енергозбереження.

Вологжанина Юлія Андріївна – магістрант кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: економіка інвестиційно-будівельної сфери.

Zakharchenko Dmitry – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Property Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: assessment of the effectiveness of investment projects; economic efficiency of energy conservation measures.

Vologzhanina Yulia – Master's student; Department of Economics, Expertise and Property Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: Economics of investment and construction industry.