



СОЦИАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Валентина Анатольевна Крахина¹, Лилия Рифатовна Генне²

^{1,2} Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ДНР, Макеевка, Россия, ¹v.a.krakhina@donnasa.ru, ²genne.l.r-zuisdm-3a@donnasa.ru

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные вопросы проведения реконструкции жилого фонда. Обоснована необходимость проведения реконструкции, описана суть и преимущества комплексной реконструкции города, выделены уровни реконструкции и дана их характеристика; сформированы показатели и критерии оценки реконструкции второго уровня. Выявлены проблемы, тормозящие восстановление старого жилого фонда. Обоснована необходимость развития новых финансово-кредитных механизмов финансирования решения социально-экологических и технических задач, возникающих при проведении реконструкции. Выделены факторы, сдерживающие участие инвесторов в реализации программ реконструкции. В качестве мер стимулирующих развитие процессов реконструкции рассмотрен вариант привлечения инвестиционных средств. Рассмотрены положения социальной реконструкции и принципы выявления социального эффекта. Приведены мероприятия направленные на устранение социально напряженности при проведении работ по реконструкции. Приведены направления повышения социальной эффективности реконструкции.

Ключевые слова: жилищный фонд, реконструкция, снос, экономический эффект, социальный эффект, комфортное жилье, оценка реконструкции, уровни реконструкции, комфортная городская среда

Для цитирования: Крахина В. А., Генне Л. Р. Социальные аспекты реконструкции объектов недвижимости // *Экономика строительства и городского хозяйства*. 2024. Том 20, № 3. С. 179–188. doi: 10.71536/esgh.2024.v20n3.2. edn: xbcwmk.

Original article

SOCIAL ASPECTS OF RECONSTRUCTION OF EXISTING FACILITIES

Valentina A. Krakhina¹, Liliya R. Genne²

^{1,2} Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
DPR, Makeevka, Russia, ¹v.a.krakhina@donnasa.ru, ²genne.l.r-zuisdm-3a@donnasa.ru

Abstract. The article considers current issues of reconstruction of housing stock. The necessity of reconstruction is substantiated, the essence and advantages of comprehensive reconstruction of the city are described, reconstruction levels are highlighted and their characteristics are given; indicators and criteria for assessing the second level of reconstruction are formed. The problems that hinder the restoration of the old housing stock are identified. The need to develop new financial and credit mechanisms for financing the solution of social, environmental and technical problems arising during reconstruction is substantiated. The factors that hinder the participation of investors in the implementation of reconstruction programs are identified. As measures stimulating the development of reconstruction processes, the option of attracting investment funds is considered. The provisions of social reconstruction and the principles of identifying the social effect are considered. The measures aimed at eliminating social tensions during reconstruction work are given. The directions for increasing the social efficiency of reconstruction are given.



Keywords: housing stock, reconstruction, demolition, economic effect, social effect, comfortable housing, reconstruction assessment, reconstruction levels, comfortable urban environment

For citation: Krakhina V. A., Genne L. R. Social aspects of reconstruction of existing facilities. *Economics of civil engineering and municipal economy*. 2024;20(3):179–188. (in Russ.). doi: 10.71536/esgh.2024.v20n3.2. edn: xbcwmk.

Формулировка проблемы

Формирование обоснованной жилищной политики в нашем государстве происходит в условиях адаптации к современным требованиям урбанизации и повышения стандартов качества. Реализация данных целей осуществляется на основе адаптации законодательства в политической, экономической и финансовых сферах к современным требованиям общественного развития. В первую очередь, данный момент оказывает влияние на социально незащищенные слои населения, в частности, в обеспечении их жильем.

Существующий жилой фонд, состоящий из зданий различного периода строительства, представляет собой значительную материальную ценность и его сохранение является важнейшим заданием современности. Постоянное недофинансирование запланированных мероприятий по надлежащему содержанию и ремонту жилого фонда, его реконструкции и модернизации, привело к заброшенному состоянию практически 80 % жилого фонда [1]. На данный момент ресурс безопасного использования зданий практически исчерпан, жилищная сфера характеризуется сложной ситуацией, связанной с проблемами недостатка и отсутствия социального жилья. Поэтому формирование государственной политики в сфере социального жилья является насущным вопросом, требующим скорого решения.

Анализ последних исследований и публикаций

Теоретическая база исследования социального эффекта при реконструкции объектов представлена трудами авторов отечественной и зарубежной школ: социальные эффекты при реализации проектов освещены в научных трудах М. В. Данилова, Н. Л. Таранухи, Р. Г. Абакумова, Г. И. Вербицкой и других; оценка

эффективности управления при проведении реконструкции объектов недвижимости нашли отражение в трудах М. А. Граковой, А. Ю. Виндижевой, И. Р. Микитаевой, Е. Д. Трушковской; вопросам экономической эффективности реконструкции посвящены научные труды авторы А. Н. Асаул, И. П. Авилова, А. Н. Береза, И. С. Жариков и другие. Несмотря на однозначную актуальность вопросов, связанных с эффективностью реконструкции, ряд аспектов недостаточно изучены, особенно касательно социального эффекта при реализации подобных проектов.

Цель исследования

Целью исследования является теоретическое обобщение и практическое применение основных положений относительно определения социальной эффективности при проведении реконструкции, разработка предложений на основании полученных результатов.

Основной материал

В настоящее время удовлетворение потребности человека в качественном и удобном жилье должно стать приоритетом социально-экономической политики современного российского государства. Необходимо формировать комфортное и рациональное пространство для проживания людей. Комфортное жилье не только обеспечивает физическое существование человека, нормальную жизнедеятельность, но и формирует личность, решает ее хозяйственные и духовные проблемы, влияет на ее деятельность в целом [2]. Подойти к решению данного вопроса можно путем строительства нового жилья. Однако снос старого жилищного фонда, не всегда может решить все проблемы. Например, перед сносом старого здания, строителям приходится решать меньше технических

проблем (которые решаются с помощью новейших материалов, средств механизации, инструментов), чем социальных проблем его жильцов. Возможность решения данных проблем некоторые исследователи видят не в сносе старого жилищного фонда, а в его реконструкции и модернизации, продлении жизни домов первого периода массового домостроения. Все чаще звучат предложения о реконструкции, санации оставшегося жилья.

Комплексная реконструкция города имеет цель – сбалансированное развитие всех городских подсистем и структурных элементов. Социальная роль комплексной реконструкции города заключается в обеспечении человека потребностями в современном жилье, отвечающему растущим требованиям к комфорту и удобству [3]. Деятельность такого плана является проблематичной во взаимосвязи различных видов реконструкции, поскольку основная цель, в таком случае – это обеспечение совокупности формирования целостной городской среды в социально-экономическом, экологическом, архитектурно-планировочном, функциональном и инженерно-инфраструктурном аспектах.

Выделяют три уровня реконструкции – табл. 1.

Задания и результаты видов реконструкции первого уровня ориентируются на соответствие действующим или разработанным на перспективу

нормам. При оценке достижения эффекта от реконструкции второго уровня целевые критерии не имеют однозначного количественного выражения [4]. Поэтому проводится оценка сравнения вариантов реконструкции и выбор лучшего. Показатели и критерии оценки реконструкции второго уровня приведены в табл. 2.

Анализ долгосрочной перспективы развития социального жилья, показал, что, в первую очередь, необходимо решить следующие важные вопросы:

- определение целевых групп населения, нуждающихся в социальном жилье;
- формирование финансовых механизмов создания такого жилья;
- нормативы обеспечения жильем в существующем жилищном фонде, проектирование и строительство социального жилья;
- подходы к управлению социальным жильем и его содержание.

Определяя архитектурно-планировочные решения при формировании жилищного фонда социального назначения, в первую очередь необходимо учитывать возможность использования существующего жилищного фонда, общежитий, жилья специального назначения и других социальных объектов именно за счет их реконструкции и капитального ремонта [5].

Решение проблемы обновления устаревшего жилищного фонда сдерживается в первую

Таблица 1. Уровни реконструкции

Цель	Виды работ по реконструкции
<i>Реконструкция 1-го уровня</i>	
Каждый вид реконструкции включает в себя большее или меньшее число материально-вещественных объектов, которые подвергаются локальной реконструкции в той мере и в той форме, которые исходят из общей задачи достижения агрегированного функционального результата проведения мероприятий по данному виду реконструкции	Жилых зданий; историко-архитектурная; системы городских центров; промышленных территорий; системы мест приложения труда; улично-дорожной сети города; системы городского транспорта, системы городских сетей; ландшафтная
<i>Реконструкция 2-го уровня</i>	
Объединение отдельных видов реконструкции в определенные группы по принципу их ответственности за достижение целостного градостроительного результата	Архитектурно-планировочная; функционально-планировочная; эколого-планировочная.

Таблица 2. Показатели оценки реконструкции

Критерии	Показатели
Архитектурно-планировочная	
Критерий 1 – минимизация части городской территории со сверхнормативной доступностью к центрам социально-культурного обслуживания или другого типа. Такой подход может быть применен к специализированным центрам или объектам обслуживания (для различного планировочного уровня: микрорайон, жилой район, планировочный район, планировочная зона).	$\Delta S^j = S - \sum_{i=1}^n S_i^j \rightarrow \min$ <p>где S – площадь города в районе застройки или площадь другой оцениваемой территории; S^j – площадь зон обслуживания j-го типа центра. По модели Кристаллера это значение должно приближаться к 0.</p> $\sum a^j \Delta S^j \rightarrow \min$ <p>Этот расчет соответствует критерию архитектурно-планировочной реконструкции.</p>
Критерий 2 – минимизация территорий городской застройки с двойным или более перекрытием зон влияния специализированных зональных и районных центров обслуживания населения. Требования: минимизация отличий территорий по жилому фонду и метрической доступности до городских магистралей от центров обслуживания до концентрированного расселения.	$\Delta S^j = \sum_{i=1}^n S_i^j - S \rightarrow \min$ <p>где S – площадь города в пределах застройки или площадь другой оцениваемой территории; S^j – площадь зон обслуживания j-го типа центра.</p>
Функционально-планировочная	
Критерий 1 – минимизация среднего коммуникационного радиуса	$\bar{R} = \frac{\sum_{i=1}^n r_i}{n} \rightarrow \min$ <p>где \bar{R} – средний коммуникационный радиус, r_i – расстояние между каждой парой таксонов, n – количество пар таксонов. Ограничительное условие – максимально допустимая плотность населения в пределах города или оцениваемого территориального объединения.</p>
Критерий 2 – плотность расселения	$\rho_L = \frac{N}{R}$ <p>где ρ_L – линейная плотность населения, чел/км.</p>
Эколого-планировочная	
Критерий 1 – зона конфликтности – это территория, в пределах которой распространяется неблагоприятное действие определенного фактора и есть возможность его нейтрализации.	<p>Коэффициент конфликтности для города в целом:</p> $A_{KZ} = \sum \bar{k}_{zn} = a\bar{k}_{z1} + b\bar{k}_{z2} + c\bar{k}_{z3}$ <p>где $a+b+c=1$ – и определяются в зависимости от стоимостной части затрат.</p>
Критерий 2 – возможности полифункционализации, который отвечает за высокие рентные показатели, сокращение времени на передвижение, усиление выразительности застройки.	

очередь из-за ограниченности бюджетных средств, направляемых на указанные цели, а также низкой заинтересованности инвесторов в реализации проектов по реконструкции ветхого и устаревшего жилищного фонда [6]. Существенным проблемным фактором является выбор типов домов и квартир для нового

строительства «стартовых» домов для переселения жителей из квартир разных форм собственности, подлежащих сносу.

Следующей проблемой является существующая социальная инфраструктура, ее состояние и необходимость развития. Так, в составе существующей застройки населенных пунктов

функционирует развитая сеть объектов социально-культурного назначения, которые в большинстве своем расположены на первых этажах многоквартирных домов и в настоящее время имеют разную форму собственности – государственную, коммунальную и частную [7].

Снос (реконструкцию) устаревших жилых домов необходимо решать вместе с решением вопросов приведения объектов социальной инфраструктуры к современным нормативным требованиям с учетом форм собственности на землю.

В условиях отсутствия средств в местных бюджетах для реального финансирования работ по реализации региональных программ проведения реконструкции отдельных жилых домов необходимо создание новых финансово-инвестиционных механизмов кредитования с привлечением различных источников финансирования этих программ [8]. Такой механизм должен определять главные основы взаимоотношений субъектов кредитования, применения ипотечных сертификатов и выполнения соответствующих обязательств по заключенным договорам.

Альтернативным решением стратегического курса на реконструкцию жилых домов первых массовых серий является также привлечение существующих банков и страховых компаний для участия в реализации разработанных ими программ, использование накопительных вкладов клиентов и создание инвестиционных фондов.

Определяющим критерием при реконструкции является ее стоимостная оценка. С каждым годом стоимость реконструкции увеличивается, а жизненный цикл жилья сокращается, то есть эффективность вложенных в восстановление здания инвестиций уменьшается [9]. Решение о сносе домов городского жилищного фонда связано с необходимостью решения целого ряда социально-экологических и технических задач, в первую очередь сохранение среды обитания, охрана окружающей среды, использование полученных в результате сноса материалов и конструкций, уменьшение стоимости работ. Финансовый успех, как показывает практика, достигается за счет оптимальных технических решений и комплексных организационно-правовых мероприятий.

Финансовая убедительность программы реконструкции жилья обуславливается строительством новых «стартовых» домов для переселения жильцов и реконструкцией домов-хрущевок. Использование надстроек этажей и мансард, замена малоэтажных домов на высотные – реализация таких планировочных решений позволяет более эффективно использовать дворовую территорию, а также увеличить общую площадь квартир (в 1,5–2 раза) и получить качественно новое жилье, отвечающее современным требованиям. Дополнительные средства могут быть получены также за счет рационального использования и эксплуатации существующей инженерной инфраструктуры микрорайона, эффективного функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

Существенным фактором экономической целесообразности реконструкции и модернизации жилищного фонда застройки 50–70 годов прошлого столетия является реализация мер по энергосбережению, особенно на этапе его дальнейшей эксплуатации. Экономическая оценка реализованных проектов реконструкции 5-ти этажей свидетельствует о снижении стоимости реконструкции пилотного дома относительно нового строительства. При оптимизации проектных решений при реконструкции жилья указанное снижение стоимости может достигнуть 20–30 %, нормативный срок реконструкции по сравнению с новым строительством сокращается от 23 до 14 месяцев [10].

Важным фактором, который может отрицательно повлиять на заинтересованность инвесторов в восстановлении устаревшего жилищного фонда путем его сноса, выступает удорожание такого восстановления. Это происходит за счет необходимости расхода значительных средств на долевое участие в развитии социальной и инженерной инфраструктуры, что выступает практически обязательной предпосылкой выдачи местными органами власти исходных данных по проектированию строительства или реконструкции жилых домов. Правительством установлены предельные ограничения по объемам такого долевого участия – не более 25 % стоимости строительства объекта, в то же время даже такой объем является часто для инвесторов определяющим для отказа от участия в реконструкции. Именно поэтому не сформирована и не

действует система привлечения инвесторов к реконструкции или реставрации жилых домов.

Основным фактором, сдерживающим инвесторов, является большая финансовая нагрузка на них, связанная с оплатой за объекты реконструкции, долевого участия на развитие социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры города, расходы, связанные с отселением жильцов жилых домов и т. п.

Учитывая сложность условий, неурегулированность многих вопросов, связанных с отселением жильцов домов, подлежащих реконструкции, необходимость максимального удовлетворения их требований и потребностей, улучшения и сохранения архитектуры наших городов требуется законодательным или нормативным путем решить вопрос об уменьшении или полном освобождении инвесторов от таких начислений.

Накопленный опыт проведения реконструкции жилых домов первых массовых серий, анализ результатов реализации пилотных проектов в разных городах свидетельствуют, что наиболее эффективным и привлекательным для инвесторов выступает комплексная реконструкция целых кварталов, микрорайонов со строительством новых «стартовых» домов с одновременным решением проблем их социально-экономического развития, улучшение жилищных условий жителям 5-ти этажек и в целом по формированию новой среды, более высокого уровня жизни.

Действенным финансово-экономическим механизмом реализации программ реконструкции существующего жилищного фонда является условие его реализации на рыночных началах с привлечением к финансированию мер средств совладельцев жилых домов (ожидаемо 10–20 %), средств государственного бюджета (ожидаемо 50–70 %), средств местных бюджетов (ожидаемо 10–30 %). При этом при определении доли затрат в каждом частном случае будет учитываться социальный и энергосберегающий эффект от внедрения мер, категории и времени эксплуатации дома.

Необходимо соблюдать принцип финансирования реконструкции или капитального ремонта дома за счет бюджетных средств. Подобный ремонт будет осуществляться только при условии проведения энергоаудита дома, наличия

проектных и сметных документов, наличия решения общего собрания совладельцев о согласии на осуществление ремонта домов, в уплату совладельцами своей доли в финансировании мероприятий, делегирование ОСМД, ЖК или управляющему права на определение исполнителя работ и заключение с ним соответствующего договора, на осуществление необходимых расходов, взятие кредита (в случае необходимости) и получение от совладельцев и государства средств с возмещением выплат в уплату запланированных мероприятий.

В настоящее время, одним из наиболее эффективных источников финансирования как строительства, так и реконструкции жилья остается ипотечное кредитование. Ориентирами должны являться соответствующие показатели ипотечного кредитования в развитых странах мира. Так, к примеру, срок ипотечного кредитования составляет 30 лет в США, Дании, Нидерландах, Швеции; 25–30 лет – в Германии, Австрии, Великобритании. Ежегодные проценты за кредит в США находятся на уровне 7 %. Стоимость оформления ипотечного кредита не превышает 1 %.

Реализовать программу обеспечения населения качественным жильем в больших масштабах за счет привлечения средств государственного и местных бюджетов невозможно. Единственной возможностью обеспечить население, проживающее в устаревшем жилом фонде, современным комфортабельным жильем является привлечение инвестиционных средств. Именно таким путем пошли в странах СНГ, в частности, в России, где привлечение инвесторов к реализации подобных программ привело к положительным результатам. Самый реалистичный способ добиться максимальной эффективности строительства, уменьшения стоимости строительства и реконструкции жилья является возведение новых зданий на застроенных территориях микрорайонов и жилых территорий после разрушения устаревших аварийно-опасных объектов.

Для действенной реализации предложенных направлений необходима слаженная работа в сфере нормативно-правового поля в отношении требований к жилым зданиям социального назначения; планирование объектов социально-культурного обслуживания с учетом реконструкции

жилой застройки; правила проектирования и строительства многоквартирных жилых домов, предназначенных для расселения жильцов из ветхого и аварийного жилья.

Социальная эффективность реконструкции объектов недвижимости представляет собой положительный эффект от реализации инвестиционного проекта для населения. Данный эффект проявляется в улучшении качества жизни населения при увеличении объема и предложения качественных услуг, увеличения их доступности, своевременности и регулярности их предоставления.

Оценку социального эффекта от реконструкции целесообразно проводить на основе цели реконструкции, что позволяет в свою очередь определить показатель социального эффекта. В зависимости от цели реконструкции показатели могут быть количественными или качественными.

С целью достижения экономического и социального эффекта от реконструкции старого жилого фонда целесообразно применять метод «вторичной застройки» академика С. Н. Булгакова. Как показывает исследование этот метод целесообразно использовать при реконструкции домов различной этажности. Реализация данной идеи основывается на использовании проектов ширококорпусных жилых домов и домов «вторичной застройки», а также на системном решении проблем реновации и развития сети объектов социальной и инженерной инфраструктуры. На основе метода «вторичной застройки», можно решить множество социальных проблем. Такая реконструкция возможна лишь при отселении жильцов в переселенческий фонд с перспективой возвращения в новые улучшенные квартиры. Несомненно, что при принятии решения о модернизации или реконструкции необходимо учитывать мнение людей, проживающих в этих домах. Сами же строители при проведении реконструкции зданий старой застройки, используя данный метод, смогут учитывать социально-демографические характеристики и физические особенности человека при изменении условий его проживания. Еще одним плюсом метода «вторичной застройки» является возможность реализации потребностей комфорта малоимобильных граждан.

С целью устранения социальной напряженности целесообразна реализация следующих мероприятий:

- 1) установление постоянных коммуникативных связей с жителями объекта реконструкции;
- 2) согласование при возможности принятых конструктивных решений с жителями дома;
- 3) информирование жителей о конечной цели осуществления работ;
- 4) открытый характер информации о проведении работ по реконструкции;
- 5) финансовая прозрачность проводимых работ;
- 6) оформление договорных отношений с жильцами.

Выводы

В решении жилищного вопроса реконструкция имеет существенные преимущества: не требуется отвод территории, количество жилой площади увеличивается за счет надстройки и расширения зданий; за счет реконструкции фасадов и использования стеновых панелей, отвечающих требованиям энергосбережения, предъявляемым к жилым домам, сокращается тепло- и энергопотребление, улучшается внешний вид зданий. Снижаются затраты на проведение коммуникаций и всей инженерной инфраструктуры. Установка контрольно-измерительных приборов, позволяет сократить энергопотребление на 40 %.

Направления повышения социальной эффективности реконструкции должны предусматривать такие мероприятия:

- обеспечение необходимого правового поля для реализации гражданами права на жилье и реализация государственного надзора и контроля за использованием жилья и его содержанием;
- наличие регламентированной платы за жилищно-коммунальные услуги, ответственность за нарушение отечественного законодательства, порядок разрешения жилищных споров;
- регуляция условий приобретений частного жилья, пользования жильем, реконструкции и содержания жилого фонда;

- создание условия для привлечения широких масс населения к содержанию жилого фонда и управления им, это, в свою очередь, будет способствовать ликвидации потребительского отношения к жилому фонду и повысит качество его сохранности;
- ускорение внедрения конкуренции в сфере обслуживания жилого фонда;
- обеспечение возможности перехода в сферу выполнения работ и предоставления услуг

на договорных отношениях, что существенно повышает защиту прав потребителей. Таким образом, целью социальной реконструкции является улучшение качества предоставляемых услуг, улучшение качества жизни населения. К наиболее социально значимым результатам реконструкции следует отнести: увеличение рабочих мест, развитие смежных со строительством отраслей за счет мультипликативного эффекта, развитие экономики страны в целом, увеличение доходов местных бюджетов.

Литература

1. Манохин, П. Е. Определение социального эффекта от реконструкции общественных зданий / П. Е. Манохин, С. Л. Шишкина. – Текст : непосредственный // Технические науки: теория и практика : материалы III международной научной конференции, апрель 2016 г., Чита. – Чита : издательство молодой ученый, 2016. – С. 111–114. – URL: <https://moluch.ru/conf/tech/archive/165/10199/> (дата обращения: 03.08.2024).
2. Об утверждении методики расчета показателей и применения критериев эффективности региональных инвестиционных проектов : Приказ Минрегиона РФ от 31 июля 2008 г. № 117 : зарегистрировано в Минюсте РФ 5 августа 2008 г. № 12067 : утверждён приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 31 июля 2008 г. № 117. – Текст : электронный // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов : [сайт]. – 2008. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/902113792> (дата обращения: 03.08.2024).
3. Синдяшкіна, Е. Н. Вопросы оценки видов социального эффекта при реализации инвестиционных проектов / Е. Н. Синдяшкіна. – Текст : электронный // Экономический портал : [сайт]. – 2008–2024. – URL: <http://institutions.com/investments/1718-investicionnye-proekty.html> (дата обращения: 27.03.2016).
4. Петренко, Л. К. Организация работ и управление реконструкцией / Л. К. Петренко, О. А. Побегайлов, С. Е. Петренко. – Текст : электронный // Наукovedenie. – 2013. – № 3. – С. 1–4. – URL: <http://naukovedenie.ru/pdf/13trgsu313.pdf> (дата обращения: 03.08.2024).
5. Социальная эффективность при техническом перевооружении и модернизации / Ю. В. Светличная, Т. М. Савельева, Я. А. Коваленко [и др.]. – Текст : электронный // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2024. – Том 20, № 1. – С. 35–42. – URL: https://donnasa.ru/publish_

References

1. Manokhin, P. E.; Shishkina, S. L. Definition of the social effect from the reconstruction of public buildings. – Text : direct. – In: *Technical sciences: theory and practice: materials of the III international Scientific Conference*, April 2016, Chita. – Chita : Publishing house young scientist, 2016. – PP. 111–114. – URL: <https://moluch.ru/conf/tech/archive/165/10199/> (date of access: 03.08.2024). (in Russian)
2. On approval of the methodology for calculating indicators and applying criteria for the effectiveness of regional investment projects : Order of the Ministry of Regional Development of the Russian Federation dated July 31, 2008 № 117 : registered with the Ministry of Justice of the Russian Federation on August 5, 2008 № 12067 : approved by Order of the Ministry of Regional Development of the Russian Federation dated July 31, 2008 № 117 . – Text : electronic // Electronic Fund of Legal and regulatory and technical documents : [site]. – 2008. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/902113792> (date of access: 03.08.2024). (in Russian)
3. Sindyashkina, E. N. Issues of assessing the types of social effect in the implementation of investment projects. – Text : electronic // Economic portal : [site]. – 2008–2024. – URL: <http://institutions.com/investments/1718-investicionnye-proekty.html> (date of access: 27.03.2016). (in Russian)
4. Petrenko, L. K.; Pobegailov, O. A.; Petrenko, S. E. Organization of works and management of reconstruction. – Text : electronic. – In: *Naukovedenie*. – 2013. – № 3. – PP. 1–4. – URL: <http://naukovedenie.ru/pdf/13trgsu313.pdf> (date of access: 03.08.2024). (in Russian)
5. Svetlichnaya, Yu. V.; Savelyeva, T. M.; Kovalenko, Ya. A. [et al.]. Social efficiency in technical re-equipment and modernization. – Text : electronic. – In: *Economics of construction and urban economy*. – 2024. – Volume 20, № 1. – PP. 35–42. – URL:

- house/journals/esgh/2024-1/st_04_svetlichnaya_savelyeva_kovalenko_macriu.pdf (дата обращения: 03.08.2024).
6. Гракова, М. А. Совершенствование подходов к оценке эффективности управленческих решений при реконструкции объектов недвижимости / М. А. Гракова. – Текст : электронный // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2024. – Том 20, № 1. – С. 75–87. – URL: https://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2024-1/st_08_grakova.pdf (дата обращения: 03.08.2024).
 7. Виндизева, А. Ю. Управление процессами реконструкции жилищного фонда города / А. Ю. Виндизева, И. Р. Микитаева. – Текст : электронный // Известия Кабардино-Балкарского государственного аграрного университета им. В. М. Кокова. – 2020. – № 1(27). – С. 33–37. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-protsessami-rekonstruktsii-zhilischnogo-fonda-goroda> (дата обращения: 01.08.2024).
 8. Власенко, Л. В. Социально-экономические аспекты реконструкции и сноса застройки 1950–1960-х гг. / Л. В. Власенко. – Текст : непосредственный // Социология города. – 2011. – № 3. – С. 45–51.
 9. Селютин, Л. Г. Подходы к реализации программ реконструкции градостроительных комплексов в российской практике : сборник научных трудов / Л. Г. Селютин. – Текст : непосредственный // Управление городом и городским хозяйством. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2014. – С. 46–50. – EDN: TWXWVR.
 10. Исмаилов, М. И. Экономико-социальные аспекты и перспективы региональной жилищной политики Ростовской области / М. И. Исмаилов. – Текст : электронный // Пространство экономики. – 2008. – № 4–2. – С. 329–331. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomiko-sotsialnye-aspekty-i-perspektivy-regionalnoy-zhilischnoy-politiki-rostovskoy-oblasti> (дата обращения: 01.08.2024).
6. Grakova, M. A. Improving approaches to assessing the effectiveness of management decisions in the reconstruction of real estate. – Text : electronic. – In: *Economics of construction and urban economy*. – 2024. – Volume 20, № 1. – PP. 75–87. – URL: https://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2024-1/st_08_grakova.pdf (date of access: 03.08.2024). (in Russian)
 7. Vindizheva, A. Yu.; Mikitaeva, I. R. Management of reconstruction processes of the city's housing stock. – Text : electronic. – In: *Bulletin of the Kabardino-Balkarian State Agrarian University named after V. M. Kokov*. – 2020. – № 1(27). – PP. 33–37. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-protsessami-rekonstruktsii-zhilischnogo-fonda-goroda> (date of access: 01.08.2024). (in Russian)
 8. Vlasenko, L. V. Socio-economic aspects of reconstruction and demolition of buildings of the 1950–1960s. – Text : direct. – In: *Sociology of the city*. – 2011. – № 3. – PP. 45–51. (in Russian)
 9. Selyutina, L. G. Approaches to the implementation of programs for the reconstruction of urban development complexes in Russian practice : collection of scientific papers. – Text : direct. – In: *City and municipal economy management*. – Saint Petersburg : Saint Petersburg State University of Economics, 2014. – PP. 46–50. – EDN: TWXWVR. (in Russian)
 10. Ismailov, M. I. Economic and social aspects and prospects of regional housing policy of the Rostov region. – Text : electronic. – In: *Economic space*. – 2008. – № 4–2. – PP. 329–331. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomiko-sotsialnye-aspekty-i-perspektivy-regionalnoy-zhilischnoy-politiki-rostovskoy-oblasti> (date of access: 01.08.2024). (in Russian)

Информация об авторе

Крахина Валентина Анатольевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, ДНР, Макеевка, Россия. Научные интересы: инновационная экономика; регулирование инвестиционно-строительной деятельности; инновационный менеджмент.

Генне Лилия Рифатовна – магистрант кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, ДНР, Макеевка, Россия. Научные интересы: экономика строительства, инновационный менеджмент, оценочная деятельность, экономика города.

Information about the author

Krakhina Valentina A. – Ph. D. (Economics), Associate Professor of the Department of Economics, Expertise and Real Estate Management of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, DPR, Makeevka, Russia. Scientific interests: innovative economy; regulation of investment and construction activities, innovative management.

Genne Liliya R. – graduate student of the Department of Economics, Expertise and Real Estate Management of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, DPR, Makeevka, Russia. Scientific interests: construction economics, innovation management, valuation activities, urban economics.

Статья поступила в редакцию 26.08.2024; одобрена после рецензирования 17.09.2024; принята к публикации 24.09.2024.

The article was submitted 26.08.2024; approved after reviewing 17.09.2024; accepted for publication 24.09.2024.