

## Методы реновации жилищного фонда

© 2014 Воронин Иван Александрович  
ведущий инженер

Строительное управление □ 155  
117261, г. Москва, Ленинский пр., д. 81  
E-mail: oet2004@ya.ru

Рассматриваются методы реновации жилого фонда Российской Федерации.

*Ключевые слова:* методы, реновации, жилой фонд, санация, перепланировка.

Используя терминологию теории воспроизводства основных фондов, разделим все методы реновации жилищного фонда *на экстенсивные и интенсивные*. К экстенсивным методам следует отнести строительство новых зданий на новых территориях и на месте сносимого жилья, к интенсивным методам - реконструкцию, модернизацию, капремонт и реставрацию зданий. Причем реконструкция жилищного фонда зачастую включает в себя работы по капитальному ремонту, модернизации и реставрации зданий (см. рисунок).

По нашему мнению, следует различать *понятия “реновация жилищного фонда” и “реновация жилого здания”*. Если говорить о жилом здании как отдельном объекте, то, очевидно, нельзя отнести к методу реновации жилого здания вариант сноса данного объекта и возведения на месте сноса других строений. В свою очередь, реновация жилищного фонда может включать строительство новых объектов как на месте сносимых жилых зданий, так и на новых территориях застройки, поскольку в результате данных мероприятий изменяется структура всего жилищного фонда.



Рис. Экстенсивные и интенсивные методы реновации жилищного фонда

К одному из способов восстановления и технической реабилитации зданий также следует отнести санацию жилищного фонда. Принимая во внимание состав методов реновации, изображенных на рисунке, можно сказать, что санация зданий основана на использовании интенсивных методов реновации жилищного фонда.

Результаты реализации различных методов реновации жилищного фонда разделим на три основные группы (см. таблицу).

Другими словами реконструкция и новое строительство как методы реновации (комплексного обновления) жилой застройки способствуют росту результата от использования жилья в

## Основные экономические результаты реализации методов реновации жилищного фонда

Метод 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	+		

виде экономического блага, товара, источника дохода, увеличивают срок эксплуатации зданий и снижают издержки от использования жилья\*.

Новое строительство является начальной фазой в процессе воспроизводства жилищного фонда. Особого внимания заслуживают варианты строительства, не только улучшающие условия проживания населения, но и одновременно снижающие расходы на эксплуатацию жилищного фонда. Одним из таких вариантов выступает строительство нового жилья на месте домов, отводимых под снос - *вторичная застройка*. В этом случае, как правило, увеличивается обеспеченность населения жилищем, снижается количество ветхого жилья, также происходит замена изношенных инженерных коммуникаций и благоустройство района. Кроме того, не требуются дополнительные территории под застройку.

В случае сноса здания возможны три способа использования освободившейся территории:

1. Продажа земельного участка муниципалитетом на аукционе под строительство нового жилого здания.

2. Продажа земельного участка муниципалитетом на аукционе под строительство нежилых объектов.

3. Продажа земельного участка муниципалитетом на аукционе без учета способа его последующего использования.

Также возможны три варианта переселения жильцов при сносе жилого здания:

1. Переселение в новое жилье, приобретаемое на первичном рынке жилья.

2. Переселение в жилье, приобретаемое на вторичном рынке жилья.

3. Переселение в новое жилье, построенное на месте снесенного объекта. При этом на время строительства здания необходимо обеспечить жильцов временным жилищем.

\* Здесь мы не рассматриваем случай, когда в результате нового строительства и реконструкции появляются новые элементы благоустройства жилья, что, в свою очередь, приводит к росту эксплуатационных затрат.

Несмотря на важность нового строительства в процессе воспроизводства жилищного фонда, отметим и некоторые его недостатки:

- Новое строительство обладает большой капиталоемкостью и продолжительностью работ, что затрудняет реализацию инвестиционного процесса в жилищном комплексе.

- Приобретают новое жилье в основном состоятельные слои населения. То есть даже при росте средней обеспеченности жильем не уменьшается доля людей, имеющих жилье низкого качества.

- Новое строительство требует освоения новых территорий, тем самым изымая их из другого вида использования.

- Потребность в новом жилье для переселения обычно превышает площадь сносимого жилья в 1,3-2 раза. На практике установлено, что 8-12 % от стоимости строящегося объекта приходится тратить на расселение сносимого жилого дома.

В настоящее время темпы нового строительства в связи с низкой платежеспособностью населения являются недостаточными не только для увеличения обеспеченности жильем, но и для снижения ветхого и аварийного жилья. Поэтому большое внимание следует уделить реконструкции жилищного фонда. Все варианты реконструкции зданий можно разделить на 3 группы:

1. Реконструкция с временным отселением жильцов. Основная проблема в этом случае - потребность в *маневренном жилье* для временного расселения людей.

2. Реконструкция с предварительным расселением жильцов. Основная проблема в реализации этого подхода - значительное увеличение потребности в инвестициях.

3. Реконструкция жилых зданий без расселения жильцов. Применение этого способа исключает расходы на временное переселение или расселение жильцов, но требует применения особых технологий реконструкции и дополнительных расходов на обеспечение техники безопасности проведения работ.

К преимуществу реконструкции следует отнести меньшую стоимость дополнительного жилья - в 1,5-2 раза ниже, чем при новом строительстве\*. На 25-40 % снижается расход материальных ресурсов, в 1,5 раза ниже затраты на инженерную инфраструктуру. Кроме того, дополнительная теплозащита зданий позволяет сократить энергопотребление на 40 %.

Отметим, что в европейских странах реконструкция и модернизация зданий начались раньше, чем в нашей стране. Например, повышение энергоэффективности зданий в странах Европы в последние десятилетия стало одним из основных направлений развития стройиндустрии. Так, в Финляндии после разразившегося энергетического кризиса в начале 1970-х гг. больше внимания стало уделяться расходам на энерго- и водопотребление. В результате реновации недвижимости - замены двухслойных окон на трехслойные, герметизации и улучшения теплоизоляции зданий, а также в результате изменения отношения потребителей к проблеме экономии расход тепла был снижен почти на треть без ухудшения качества условий проживания.

Современная технология реконструкции жилых зданий во Франции с применением новой техники, эффективных, в том числе местных, материалов позволяет модернизировать жилой дом за 3-6 месяцев. В Германии санация одного подъезда шестиэтажного дома выполняется максимум за 14 рабочих дней.

Во многих странах происходит перераспределение инвестиций с нового строительства на реконструкцию и модернизацию жилищного фонда. По оценкам специалистов, доля инвестиций на эти цели в США превышает 40 %, в Канаде, Дании приблизилась к 50 % объема средств, расходуемых на новое строительство.

В СССР до середины 1960-х гг. единого подхода в планировании ремонтных работ жилищного фонда практически не существовало. Необходимость разработки перспективных планов ремонта возникла с введением Положения "О проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий", утвержденного Госстроем в 1964 г.

В настоящее время в России действует нормативный документ, определяющий периодичность обновления объектов жилой застройки - ВСН-58-88 (р) "Положение об организации и

проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых домов, зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения". В данном документе приведены графики ремонтов и замен конструктивных элементов зданий всех категорий надежности.

Однако в условиях дефицита финансовых ресурсов указанные требования практически не выполняются. Как правило, в зданиях проводятся только неотложный ремонт и работы по подготовке к зимнему сезону. По сути, вместо системы планово-предупредительных ремонтов в настоящее время осуществляются в основном работы аварийно-восстановительного характера. Такой подход более экономичен, так как увеличиваются межремонтные сроки, но при этом ухудшается качество жилищного фонда и увеличивается вероятность возникновения аварий.

С введением новой редакции Жилищного кодекса РФ ответственность за содержание и ремонт жилых зданий в большей мере переложена на население - собственников жилья. Однако финансовых средств населения по-прежнему недостаточно для своевременного и полного проведения ремонтно-реконструктивных работ. Поэтому важнейшей проблемой воспроизводства жилья является проблема финансирования процесса реновации жилищного фонда.

1. Авдеева Л.Н. Оценка народнохозяйственной эффективности реконструкции // Экономика строительства. 2000. □ 7.

2. Березин А.О. Методические основы совершенствования структуры воспроизводства жилищного фонда крупного города в современных условиях (на примере Санкт-Петербурга). СПб., 2002.

3. См.: Бубес Э.Я., Попов Г.Т., Шарлыгина К.Л. Оптимальное перспективное планирование капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда / под ред. Э.Я. Бубеса. Л., 1980.; Гуськова М.Ф., Стерликов Ф.Ф., Стерликов П.Ф. К вопросу ценности продукта строительной отрасли // Теоретическая экономика. 2010. □ 5.

4. Вторая молодость пятиэтажек // Строительный эксперт. 2004. □ 18. С. 12.

5. Заренков В.А., Панибратов А.Ю. Современные конструктивные решения, технологии и методы управления в строительстве (отечественный и зарубежный опыт). СПб., 2000.

6. Шрейбер К.А. Вариантное проектирование при реконструкции жилых зданий. М., 1990.

Поступила в редакцию 04.09.2014 г.

\* В данном случае речь идет о реконструкции (надстройке) типовых 5-этажных домов.