

УДК: 7.03

**Быкова Юлия Олеговна**

магистрант

**Bykova Yulia O.**e-mail: [9808060@mail.ru](mailto:9808060@mail.ru)**Кузьменкова Вера Джабраиловна**

профессор кафедры экономики и финансов

Kuzmenkova Vera G.

e-mail: [9621914395@mail.ru](mailto:9621914395@mail.ru)

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
образования «Гжельский государственный университет»  
Federal State Budget Educational Institution of Higher Education  
“Gzhel State University”

Московская обл., Раменский г. о., пос. Электроизолятор,  
д. 67, Россия, 140155  
Тел.: 8(499)553-84-04

## **ЭФФЕКТИВНОСТЬ РЕНОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

## **EFFICIENCY OF RENOVATION IN THE CONSTRUCTION INDUSTRY OF THE RUSSIAN FEDERATION**

*Аннотация.* В статье обобщены научные подходы и практические результаты по реализации программы реновации жилья в Москве. Выявлены проблемы, риски и тенденции обновления жилого фонда по регионам. Акцентируются особенности и направления, предлагаемые в новом проекте реновации. Определены основы оценки эффективности реновации с позиции исходных условий, затрат на переселение, на новое строительство, реконструкцию и размещение.

*Ключевые слова:* реновация; жилищное строительство; программа переселения; реконструкция; физический и моральный износ; эффективность; прибыль; комфорт.

*Annotation.* The article summarizes scientific approaches and practical results on the implementation of the housing renovation program in Moscow. The problems, risks and trends of updating the housing stock by region are identified. The features and directions proposed in the new renovation project are emphasized. The basics of assessing the effectiveness of renovation from the point of view of the initial conditions, the costs of relocation, new construction, reconstruction and accommodation are determined.

*Key words:* renovation; housing construction; relocation program; reconstruction; physical and moral wear and tear; efficiency; profit; comfort.

Перспективы и направления социально-экономического развития Российской Федерации в условиях инновационной экономики связаны с повышением уровня и качества жизни населения, с обеспечением

комфортных условий для жизнедеятельности человека, в том числе предоставлением гарантированного и доступного по цене, площади и качеству жилья. Не смотря на активность строительной сферы в условиях рыночной среды в стране обострены проблемы по строительству нового жилья не только для продажи желающим, но и для устранения рисков использования аварийных помещений в виду износа и устаревания жилищного фонда. Для решения проблемы обновления, замены старого и ветхого жилищного фонда в России используется программа реновации в жилищно-строительной сфере, направленная на переселение семей из старых в новые здания.

Исследованию проблем организационной и правовой поддержки восстановления, реконструкции, сноса старых зданий, финансово-экономическим и предпринимательским рискам и направлениям реновации в жилищной сфере посвящены научные работы ученых: Т. М. Дауди, В. В. Кивилева, Л. В. Киевского, В. К. Моор, Е. А. Ерышевой, В. И. Смотриковского, И. А. Свиридова, С. Б. Сборщикова, Ю. В. Фурсиной, С. О. Ивановой, А. Н. Леоновой, Д. С. Шалиной, Н. Р. Степановой, А. В. Щеголевой, С. В. Якишина.

Открытыми и дискуссионными остаются вопросы оценки эффективности жилищной реновации по регионам, территориально-размещенческим вариантам и периодам, выявления угроз, рисков и проблем проведения организационно-технологических процессов переселения, управления сроками и качеством переселения и размещения, сочетания реновации с реконструкцией, использования девелопмента, редевелопмента, ревитализации и джентрификации для повышения уровня активности и качества градостроительных работ и формирования комфортной среды для жизни. В связи с этим цель статьи связана с оценкой результатов проведения реновации в Москве, выявлением тенденций по регионам и определением подходов к оценке эффективности с позиции затрат на переселение, на новое строительство и размещение.

В 2019 г. в эксплуатацию были введены 1103,1 тыс. квартир общей площадью 80,3 млн кв. метров, что составило 104,9 % к 2018 г. [14]. Однако несмотря на значительные объемы жилищного строительства, проблема обеспечения населения доступным жильем не потеряла своей важности и значимости. В 2019 г. аварийный фонд составил 26,3 млн кв. метров, или по 18 кв. м на каждые 100 человек, проживающих в стране, а капитальный ремонт был осуществлен только на 8,7 млн кв. метрах. В таблице 1 представлены данные по уровню обеспечения жильем и аварийному жилищному фонду в России.

Таблица 1 – Уровень обеспечения населения жильем в Российской Федерации

Показатели	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Количество квартир, млн шт.	64,9	65,9	66,9	66,
Аварийный жил. фонд, млн кв. м	24,9	24,6	25,7	26,3
Количество семей, получивших жилье, тыс.	129,0	100,5	99,0	54,6
Объемы жилищного строительства, млн кв. м	80,2	79,2	75,7	80,3
Доля семей, стоящих на учете и нуждающихся в жилье, %	4,6	4,4	4,3	4,4

*Источник: Жилищное хозяйство в России, 2019 [14]*

В стране сохраняется высокий спрос на жилье ввиду высокого уровня износа зданий и сооружений, низкого качества жилых помещений, направления материнского капитала в подавляющем большинстве случаев на покупку жилья или улучшение жилищных условий, снижения банковской ставки по ипотеке. Ипотека для покупки жилья в 2018 г. оценивалась в 3 трлн рублей, что в 1,5 раза больше, чем в 2017 г. [10]. С 2010 г. доля семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия, снизилась с 9 % до 4 % [14].

В 2020 г. капитальный ремонт требуется для огромной площади жилья в России, прогнозируемая стоимость которого составляет 5 трлн рублей, что превышает годовые военно-оборонные расходы страны. Как считает В. В. Кивилев, главными инструментами смягчения напряженности в жилищной сфере являются реновационные приемы, снижающие риски

функционального и физического износа жилищного фонда и повышающие долю благоустроенных жилых помещений, способствуя расширению жилой площади для каждого человека [6].

Организационно-управленческие, финансовые и правовые инструменты реновационных процессов в жилищной сфере предстают в виде социально значимых и экономически проблемных для обеспечения населения комфортабельными жилыми помещениями с высоким уровнем благоустройства [6]. Эксперт определяет минимальный объем долевого финансирования за счет субсидий на уровне 45–57 % от общего объема софинансирования из областного бюджета [6].

Расселение аварийного жилья является частью национального проекта «Жилье и городская среда», сформированного для выполнения майского Указа Президента России В. В. Путина, в соответствии с которым планируется к концу 2025 г. расселить 12 млн кв. м жилья, признанного непригодным, и где проживает 664,2 тыс. человек [1]. Действие Проекта направлено на все российские регионы, кроме Москвы, начиная с 1990 гг. уже реализуется крупномасштабная программа реновации [2]. Минстрой предлагает активизировать возможность субсидирования девелоперов, реализующих проекты развития застроенных территорий, то есть расселяющих людей из аварийного жилья и строящих на освободившихся землях новые здания. В проекте отмечается возможность компенсации застройщикам до 25 % затрат на расселение жителей аварийных домов, причем источником субсидий станут средства Фонда содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ) [17].

В соответствии с Законом г. Москвы № 14 сущность реновации жилищного фонда представляется в виде комплекса мероприятий по обновлению среды жизнедеятельности и созданию благоприятных условий проживания граждан, формирования общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве [4]. В соответствии с Программой реновации, являющейся нормативно-правовым

актом, для обеспечения развития и благоустройства жилых территорий устанавливает очередность сноса многоквартирных домов с учетом технического состояния и износа [4]. В перечень зданий, подлежащих сносу, включены многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, многоквартирные и аналогичные по своим конструктивным характеристикам дома, жители которых поддержали включение своего жилья в проект программы реновации.

Программа реновации в Москве началась в 2017 г. и предусматривала расселение более 350 тыс. квартир, при этом всего в программу было включено 5173 дома, которые должны быть расселены в 2035 г. В Москве по реновации предусмотрен снос 5,1 тыс. домов площадью около 15 млн кв. м. Снос еще 1,7 тыс. пятиэтажек, занимающих около 5 млн кв. м, был запланирован программой по обновлению жилого фонда, начавшейся в конце 1990-х гг., но так пока и не завершенной. Обе программы охватывают около 9 % московского жилья [4]. На месте снесенных панельных домов в городе строится новое жилье, на которое будет потрачено около 3 трлн. руб. [5, 8]. В соответствии с основными нормами постановления все москвичи, попавшие в программу реновации, переселяются в квартиры с улучшенной отделкой. Такой подход к реновации был поддержан и одобрен москвичами на публичных слушаниях.

Эксперты, обобщая трехлетний опыт московской реновации, в преддверии основной волны переселений, выявили изменения основ по пунктам, гарантирующим уровень замены квартир. Поправки, внесенные в 2019 г. в Постановление Правительства «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, в городе Москве», предусматривают случаи, когда жильцы могут быть переселены в дом, построенный не по программе реновации и не соответствующий нормам по метражу и улучшенной отделке. Поправки были утверждены, но о них публично не сообщили гражданам. Недоработки и риск, возникающие при

реновации, вызвали 30 тысяч обращений граждан в общественный штаб Москвы по контролю за реализацией программы реновации [20].

И. А. Свиридов, С. Б. Сборщиков обращают внимание на то, что строительная отрасль находится в перманентном состоянии реформирования нормативно-методической и законодательной базы, что в совокупности с отсутствием инвестиций, квалифицированного персонала и невостребованностью инновационных разработок указывает на наличие определенного кризиса отрасли [9]. Эксперты отмечают важность реализации нескольких масштабных проектов, в том числе по реновации городской среды, связанной со сносом пятиэтажек и ликвидацией ветхого и аварийного жилья, что должно способствовать повышению качества и комфорта в условиях урбанизации [9].

Сама строительная сфера может стать драйвером экономического развития для всей страны, а примером служит факт, что 17 % доходов бюджету Москвы приносит именно строительство [16]. Ю. С. Янковская, А. В. Меренков подчеркивают важность сохранения особенностей архитектуры, неповторимости и социально-экономического развития города, инвестиционной привлекательности и повышение уровня развития строительного комплекса и жилищной сферы [13]. Особенно важно при реновации решить вопросы правовой защиты собственников жилья. Как считает Т. М. Дауди, в Российской Федерации фактически отсутствует жилищно-правовое регулирование реновации, поэтому следует предусмотреть нормативно-правовое регулирование и отражение в Жилищном кодексе и в законах по субъектам федерации [5] полное информационно-коммуникационное сопровождение развития финансовых механизмов, обеспечивающих строительство жилья, оценки и мониторинга состояния и качества жилищного фонда с учетом ветхости и аварийности, обновления городской инфраструктуры [13]. Основные преимущества и недостатки реновации представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Позитивные и негативные стороны реновации в жилищном строительстве

Преимущества и позитивные стороны реновации	Негативные и рисковые стороны реновации
1. Решение острых задач по обеспечению населения качественным жильем в полном объеме.	1. Стрессовые ситуации, издержки и риски для семей, особенно для пожилых граждан, в связи с потерей привычной среды обитания и окружения.
	2. Отсутствие правовой основы расселения и защиты собственников жилья с гарантией получения качественной квартиры, организационно-инфраструктурного сопровождения переселения.
	3. Слабая проработка архитектурной и управленческой стороны процесса размещения населения, переселения и замены жилья.
2. Повышение уровня комфорта и обновление жилищного фонда.	4. Низкое качество исходно-разрешительной и предпроектной документации; отсутствие важных разделов по детальной проработке реновационно-реконструкционных решений и организации работ.
3. Повышение уровня использования потенциала строительной отрасли и сферы материального производства.	5. Формальный характер технических заданий на проектирование без указаний особенностей конкретных объектов.
	6. Необоснованные, непроработанные инженерные изыскания; отсутствие документации объектов по техническому состоянию, паспортизации имущественной принадлежности чердачных и подвальных помещений, по физическим или юридическим лицам.
4. Создание рабочих мест, повышение занятости, снижение уровня безработицы, рост доходов.	7. Изменение этажности, размещения и плотности застройки, вовлечение в реновацию общежитий и коммуналок, отсутствие информации о стартовых площадках.
5. Модернизации объектов коммунально-технологической, социальной и производственной инфраструктуры.	8. Голосование на общих собраниях собственников (ОСС) привело к рассогласованности и несбалансированности мнений и решений, расслоению на большую и малую реновацию, появлению одиночных домов.
6. Снижение социального напряжения в обществе, повышение гражданской активности населения, уверенности и уровня комфорта.	9. Риск снижения конкуренции на строительном рынке, появление государственного монополиста.

*Источник: составлено автором по исследованиям И. А. Свиридова, С. Б. Сборщикова, В. К. Моор, Е. А. Ерышевой, В. И. Смотриковского.*

В качестве рисков и коррупциогенных факторов эксперты отмечают нормативные коллизии и противоречия, когда государственные органы

власти, органы местного самоуправления или должностные лица произвольно выбирают нормы, с предельной широтой определяют дискреционные полномочия, что размывает четкость решений или ведет к неопределенности сроков, условий, оснований принятия решения. Риск представляет определение компетенции по формуле «вправе», дающая необоснованно широкие пределы для усмотрения и возможности необоснованного применения исключений из общих правил [21].

И. А. Свиридов и С. Б. Сборщиков считают, что различные комитеты и псевдообщественные комиссии размывают и прикрывают от персональной ответственности субъектов программы, дискредитируют цели, а отсутствие нормативно-методической базы на реновацию зданий и сооружений ведет к увеличению сроков, стоимости капитального ремонта, низкому качеству работ [9].

Мэрия утвердила список домов под снос в Москве в 2020 г., в перечень подлежащего сносу жилья включены более 4500 строений, располагающихся в 85 районах. В 2018 г. 10 тысяч горожан переселены в свои новые квартиры. В 2019 г. построены еще 98 домов на 1,3 млн кв. м., 20 из которых сданы до конца года, куда переселили еще 5,3 тысяч семей, или 15 тысяч жителей Москвы [20]. Для переселения жителей в период с 2017 по 2021 гг. по разработанному графику стартовые площадки выбирали согласно установленным правилам, то есть площадки должны располагаться строго в районах, которые попадают в программу реновации. С учетом цены отделки нового дома на уровне 11 тыс. руб. на 1 кв. м на программу власти потратят минимум 1,5 трлн руб. Учитывая, что в Москве строительство жилья стоит 95 тыс. руб. за 1 кв. м, продажа приносит 170–200 тысяч рублей с эффективностью 79–80 %. На сайте Жилищного эксперта размещены списки домов под снос и график расселения (таблица 3) [20].

Таблица 3 – График расселения домов по г. Москве в 2017–2021 гг.

Показатели	2017–2019 гг.	2020–2021 гг.
Подлежат расселению		



Дома, ед.	59	151
Округа, ед.	9	во всех округах
Подлежит переселению: дома, ед.	158	410
Площадь, тыс. кв. м	632	1423
Количество квартир, ед.	14111	33085
Количество людей, тыс. человек	36,1	83,4

*Источник: Москва: фальстарт программы реновации [20]*

Для расчета социально-экономической эффективности реновации необходима оценка экономических показателей проекта по степени и уровням коэффициентов реновации и переселения, стоимости и цены продаж. Если ориентироваться на нормативы (Минстроем Российской Федерации) по предельным затратам, используемые при разработке и утверждении сметной документации, то на реконструкцию должно быть выделено не более 80 % от стоимости нового строительства; на капитальный ремонт с модернизацией не более 55 %; а на капитальный ремонт без модернизации около 35 %. Превышение этих уровней свидетельствует о неэффективности и потерях при реновации, реконструкции жилья. В регионах разница между себестоимостью и конечной ценой минимальная (от 5 % до 15 %), спрос на дополнительную площадь невысокий из-за невысоких доходов и платежеспособности населения. Опираясь на расчеты фонда ЖКХ, в которых заложена средняя себестоимость 1 кв. м на уровне 35 тыс. рублей, для реновации в регионах потребуется 18,3 трлн рублей [5].

Оценивая эффективность проекта по чистому дисконтированному доходу, следует учитывать социальное значение проекта, учета денежных потоков до и после, с проектом и без такового, уровень государственного участия в финансировании, степень активности населения, собственников и пользователей жилья. Для сокращения сроков и снижения продолжительности проекта необходимо снижение коэффициента переселения и/или повышение лимита ввода. На увеличение NPV в большей степени повлияет снижение стоимости строительства и увеличение цены продаж. Для повышения дисконтированной прибыли от реализации проекта

необходим более высокий коэффициент реновации и цена продажи, оптимизация стоимости строительства и коэффициент переселения [9]. Как отмечает И. Л. Киевский, при изменении диапазона коэффициента реновации от 1,56 до 2,66 стоимость продаж жилых помещений достигает 124,0–181,5 тыс. руб. за 1 кв. м [7].

Эксперты Всемирного Банка, исследующие проблематику обновления городов, выделяют четыре ключевых этапа в рамках проектов по реновации: определение масштаба охвата, планирование, финансирование и реализация проекта. Для каждого этапа необходимы уникальные инструменты, с помощью которых местные органы власти повышают уровень комплексности и системности планирования, эффективности управления процессом реновации [10]. В дополнение к четырем этапам определяются три основных объекта, необходимым для реализации проекта: земля (территория, площадь, ландшафт), сообщество (сегменты, группы, лидеры) и окружающая среда (внешние контактные аудитории, политико-правовая, демографическая, рыночная, финансовая и экологическая среда). В соответствии с этапами и элементами оценивается уровень и эффективность осуществления реновации.

В 2019 г. в Госдуму внесли законопроект «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации», направленный на предотвращение появления аварийного жилья в России, разместив в электронной базе Нижней палаты Парламента [2]. В законопроекте предлагается предоставить право органам государственной власти субъектов РФ использовать для реновации жилищного фонда средства бюджета регионов «и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников» [2]. Согласно поручению Президента РФ В. В. Путина новые механизмы переселения должны заработать до 20 июля 2020 г. В пояснении к законопроекту отмечается важность и необходимость «поддержки застройщиков, реализующих проекты освоения территорий и осуществляющих расселение аварийного жилья» [2]. Согласно паспорту проекта, на выполнение в 2018–

2024 г. потребуется 507,2 млрд. руб., из которых из внебюджетных источников только 7,4 млрд. Доля частных инвестиций по паспорту занимает только 1,5 % вложений [2]. В программе на 2014–2017 гг. было около 5 % средств инвесторов, предполагается на начальном этапе достичь такого уровня, а затем увеличить до 10 % с учетом складывающейся практики [17].

Объем финансирования программ по расселению аварийного жилья в России до 2024 г. превысит 533 млрд. рублей, под снос пойдут 10 млн кв. м аварийного фонда. Решение задачи в регионах связано с уровнем софинансирования, «для осуществления реновации жилищного фонда, в том числе капитального ремонта и реставрации объектов культурного наследия», могут быть предоставлены средства федерального бюджета. Предполагается начать общероссийскую реновацию с мегаполисов, в виду чего эксперты рекомендуют при выборе городов учитывать и районные центры с населением не более 25–40 тыс. человек [2]. В регионах, в отличие от столицы, дома будут не только сносить, но и реконструировать, ремонтировать и улучшать.

До начала реализации программы в каждом регионе нужно подготовить стратегию и создать нормативно-правовую базу, на что потребуется значительное время, поэтому массовую реновацию в России можно ожидать через 7–9 лет [2]. К реализации программы готовы несколько регионов, среди них Татарстан, Башкортостан, Ярославская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область. В 2019 г. свой вариант всероссийской программы реновации предложили депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга, представившие документ по переселению граждан не только из отдельных домов, но и кварталов, микрорайонов, районов с комплексным подходом к благоустройству территории [16].

Эксперты отмечают, что московский вариант реновации не подходит для тиражирования в регионах именно из-за финансовой составляющей, так как столичная программа ведется за счет бюджетных средств, а для большинства регионов таких финансовых возможностей явно не хватает. По

законопроекту, в случае отсутствия в местном бюджете средств предусматривается возможность привлечения частных инвестиций, в том числе организация государственно-частного партнерства [2]. Однако вариант с привлечением инвесторов не подходит для многих российских городов из-за низкой маржинальности строительного бизнеса, а сама программа общероссийской реновации потребует больших финансовых ресурсов.

Если даже взять объем аварийного жилья в 90 млн кв. м, то это 4,5 трлн руб., а реновации подлежит в 3–4 раза большая площадь, требующая от 6 до 12 трлн руб. [11]. Привлечение инвесторов возможно только в крупных агломерациях, где существует устойчивый спрос на жилье. В связи с чем петербургские депутаты делают акцент на экономическую составляющую, а московские подчеркивают права жителей. Главной задачей инвесторов является достижение взаимопонимания и договоренности с жильцами, поэтому вопросы отношений с собственниками и нанимателями помещений прописаны особенно тщательно [2].

Эксперты считают, что для масштабной реновации пока не определены критерии отбора населенных пунктов для реализации программы и есть опасения, что определение «всероссийская» будет формальным, и реновация не реализуется повсеместно. В программу войдут крупные города, столицы субъектов, но необходимо учесть и районные центры с населением не более 25–40 тыс. человек, поселки городского типа, малые города Дальнего Востока, Урала и Сибири. Важно, чтобы реновация не стала стимулом к дополнительной миграции из мелких городов в областные центры. Кроме того, в результате реновации может появиться мощный монополист – государственный застройщик, который станет конкурентом для частного бизнеса на жилищном рынке [5].

В пояснительной записке к законопроекту говорится, что «приведенный подход к реновации жилищного фонда не только позволяет эффективнее использовать бюджетные средства, но и привлекать внебюджетные источники финансирования» [2]. Застройщики отмечают, что в региональных бюджетах

не найдется денег на масштабную реновацию. Законопроект целесообразен, и реновация должна проводиться при участии госбюджета, но пока не проявляется готовность власти участвовать финансово в реновации за пределами столицы [7]. Собственники жилья в обновляемых домах вправе получить за свою квартиру равноценное возмещение «в денежной форме или в форме равноценного жилого помещения». Для граждан, арендующих квартиры у региона, предусмотрено равнозначное жилое помещение, а квартира должна быть расположена в том же населенном пункте, в городах федерального значения – в том же внутригородском муниципальном образовании, в котором расположен сносимый дом. По законопроекту для жителей коммуналок также будут выделены отдельные квартиры [2].

Как утверждают эксперты ЦИАН, выбирая по московским критериям дома для всероссийской реновации, по регионам обновлению подлежат 25 % жилья, то есть под снос пойдут все 4–6-этажные панельные и блочные дома, построенные в 1955–1975 гг., и кирпичные дома со средним размером квартиры не более 50 кв м. В регионах таких домов в четыре раза больше, чем выявлено по программе реновации в Москве [19]. Так в 16 крупнейших регионах (города-миллионники, а также Московская и Ленинградская области) московским критериям соответствуют и подлежат сносу 27 % зданий или 18 % площади жилого фонда [19]. Большая доля домов для сноса в регионах связана с растущей степенью износа, аварийностью жилья, построенного еще в начале 20 века, когда новое строительство велось рядом с ветхими домами. По оценке ЦИАН, самый высокий уровень наличия в центре пятиэтажных домов характерен для Волгограда (35 %), Красноярска (34 %), Челябинска и Казани (по 32 %) [19].

Охват реновацией всей страны оживит экономический рост, создаст дополнительные рабочие места не только для застройщиков, но и в промышленности, производящей стройматериалы, на транспорте, в торговле и финансовом секторе. Кроме того, программа реновации может значительно увеличить обеспеченность населения жильем, уровень которого пока на

одного жителя в среднем достигает 25,8 кв. м жилья [19]. Предполагается для финансирования локальных, комплексных, бюджетных и инвестиционных проектов реновации использовать конгруэнтные источники: средства бюджета субъекта Российской Федерации; муниципальных образований, местных бюджетов, спонсоров и средства инвестора проекта реновации.

Д. С. Шалина, Н. Р. Степанова считают, что выбор способа реорганизации территории или объекта зависит от характеристик самой территории, специфики объекта и от конкретных особенностей каждого направления девелопмента, что меняет подходы по разным сферам применения, когда реновация затрагивает в основном бывшие промышленные объекты, редевелопмент – различные территории и объекты, ревитализация используется для заброшенных зон, а джентрификация – для бедных районов [11]. Реализованные проекты редевелопмента, реновации, ревитализации или джентрификации влияют на социально-экономические условия, включающие новые качества по жилью, занятости, привлечению инвестиций [11].

Для оптимизации решения предлагается изменение нормативной базы, допускающее переселение по реновации не только в специально построенные для переселения новые дома, но и в дома, реконструированные с учетом нормативов реновации. В связи с чем возможные варианты реконструкции включают следующее.

1. Отремонтировать пятиэтажки капитально не меняя планировки, заменить коммуникации и установить наружные подвесные лифты.

2. Реконструировать с отселением, но без надстройки, рационализировать планировку объединением помещений в квартирах, заменить коммуникации и поставить наружные подвесные лифты.

3. Реконструировать с отселением и надстройкой с дополнительной надстройкой 2–3 этажей [12]. Ю. В. Фурсина, С. О. Иванова, А. Н. Леонова считают возможным в процессе выполнения реконструкции достижение большого экономического эффекта в связи с тем, что старый жилой фонд не

разрушается, отсутствуют затраты на утилизацию мусора от сноса здания, в реконструируемом доме 50 % строительных конструкций имеются (перекрытия, лестницы и фундаменты, наружные стены) и отсутствует потребность в новых землях под застройку. Общая экономия составляет до 30 % от строительства нового здания [10].

Ю. С. Янковская, А. В. Меренков рекомендуют соблюдать при формировании гуманной жилой среды района или крупного комплекса развитый «зеленый каркас», объединяющий ведущие общественные и камерные пространства, вводят понятие общественно доступных и частных элементов, а для активизации соседских сообществ предлагают организацию специальных пространств для соседского общения и взаимодействия – придомовые скверы и общественно-частные сады [13].

А. В. Щеголева, С. В. Якишин предлагают комплексный подход в вопросе реновации путем реконструкции домов серии 1.477 с целью экономии государственных средств и запуска процесса реновации в регионах, а жителям – в получении комфортной среды [12]. Высвободившиеся земельные участки после сноса аварийного фонда можно было бы использовать под строительство нового жилья. Подход потребует от государства и от строительной отрасли выработки дополнительных законодательных норм, а также формулирования основных механизмов регулирования в сфере реновации (согласования и разработки ПИР, нормирования сроков реализации проектов, обеспечения граждан гарантиями, ответственности участников и финансирования процесса, а также разработки технологий для выполнения работ без отселений граждан) [12].

Следовательно, реновация является процессом улучшения, реконструкции, реставрации без разрушения целостности структуры, технологией обновления территорий путем перепланировки зон с возможностью переоценки роли, функции и формы важной части города. Реновация в жилищной сфере связана с обеспечением населения

комфортабельными жилыми помещениями с достойным уровнем благоустройства, снижением риска устаревания и аварийности жилья. Цикличность реновационного процесса предполагает новое строительство, капитальный ремонт, модернизацию, реставрацию, реконструкцию, снос жилых зданий и возведение новых объектов.

Проблема реновации затрагивает экономику, размещение, архитектуру, градостроительство, правовые, культурные, этические, финансовые, ландшафтные, природно-климатические, информационные и технологические вопросы и задачи. Решение задач реновации жилой застройки откроет перспективы развития строительного комплекса в России, повышения уровня занятости, модернизации инфраструктуры, активности, эффективности инвестиционно-инновационной деятельности.

#### **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (в ред. от 02.12.2019 № 401-ФЗ).
2. Законопроект «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» № 825313-7 от 29.10. 2019.
3. Федеральный закон от 1 июля 2017 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве».
4. Закон г. Москвы «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» от 17 мая 2017 г. № 14.
5. Дауди Т. М. О жилищно-правовом регулировании реновации в Российской Федерации // Вестник экономической безопасности. 2019. № 3. С. 80–82.
6. Кивилев В. В. Реновация жилищного фонда: восстановление



эксплуатационных характеристик жилых зданий // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2018. Т. 20. № 3. С. 120–132.

7. Киевский Л. В. Риски реновации // Промышленное и гражданское строительство. 2019. № 1. С. 5–13.

8. Моор В. К., Ерышева Е. А., Смотриковский В. И. Проблемы и перспективы реновации жилой среды Дальневосточных приморских городов России // Вестник ИШ ДВФУ. 2017. № 4(33). С. 85–101.

9. Свиридов И. А., Сборщиков С. Б. О некоторых особенностях современной организации реновации российских городов // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2019. Т. 21. № 2. С. 158–164.

10. Фурсина Ю. В., Иванова С. О., Леонова А. Н. Опыт реконструкции зданий в странах Европы и сравнение с реновацией в России // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. № 5. С. 241–246.

11. Шалина Д. С., Степанова Н. Р. Реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация городского пространства // Фундаментальные исследования. 2019. № 12-2. С. 285–289.

12. Щеголева А. В., Якишин С. В. Основные проблемы реновации жилой застройки 50–60-х годов XX века: реконструкция или снос? // Приволжский научный журнал. 2019. № 1(49). С. 151–158.

13. Янковская Ю. С., Меренков А. В. Современные тенденции формирования жилой застройки в условиях реновации // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. 2019. Т. 2. С. 302–307.

14. Жилищное хозяйство в России. 2019: Стат. сб. М.: Росстат. 2019. 78 с.

15. Реновация. РФ: как в Госдуму внесли проект замены жилья по всей стране. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5ba22f739a7947b3ab06e2e0>

16. Реновация накроет регионы: программу хотят отработать на крупных городах. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e2eff4d9a79474e3a8d80e6>

17. Застройщикам вернут 25 % инвестиций в расселение аварийного жилья. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/business/01/02/2019/5c52ed229a7947510cd9a2f6>

18. Регионы поживут по-старому. Всероссийскую программу реновации ждут трудности. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4260794>

19. ЦИАН оценил количество пятиэтажек под снос в регионах России. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e3149069a79472c71657f04>

20. Москва: фальстарт программы реновации? [Электронный ресурс]. URL: <https://regnum.ru/news/society/2622793.html>

21. Экспертиза: Закон о реновации несет разрушительные правовые последствия. [Электронный ресурс]. URL: <https://regnum.ru/news/polit/2332814.html>